

**Znalecký posudek č. 204-3249/11**  
**o odhadu tržní hodnoty nemovitosti**  
**(obvyklé ceny)**  
**pro účel exekučního řízení**  
**pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou**

**Předmět ocenění:**

**Rodinný dům č.p. 146 na pozemku parc.č. 884 a pozemky parc.č. 884 a 885.**

Obec: Pustá Polom

č.p. 146

Okres: Opava

PSČ 747 69

Katastrální území: Pustá Polom

Kraj: Moravskoslezský

Sídlo katastr. úřadu v Opavě

Identifikační kód: 736830



Vlastník staveb a pozemků:

Kašpárek Vladimír

**Objednatel:**

Mgr. Pavla Fučíková  
soudní exekutor  
Slévárenská 410/14  
709 00 Ostrava-Mariánské Hory

**Znalecký posudek je zpracován ke dni 12.9.2011.**

**Vypracoval:**

Ing.František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava 1  
  
licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.26**, platná od 1.1.2011

Tento znalecký posudek obsahuje 16 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 12.9.2011

**Obsah**

Úkol .....	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek: .....	3
Nález a posudek.....	4
Úvod .....	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav.....	6
C. Pozemky.....	10
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	11
E. Omezení vlastnických práv .....	12
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti .....	15

Znalecká doložka

**Přílohy**

- Usnesení č.j. 024 EX 1412/10-83 ze dne 7.6.2011
- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Situační pláněk a výřez z leteckého snímku
- Fotodokumentace

## Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 1412/10-83 ze dne 7.6.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 158 pro k.ú. Pustá Polom, obec Pustá Polom.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 158**, a to:

- rodinný dům č.p. 246 na pozemku parc. č. 884
- pozemek parc.č. 884, o výměře 551 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 885, o výměře 724 m<sup>2</sup> – zahrada

Dále je úkolem znaleckého posudku ocenit uvedené nemovitosti včetně příslušenství a ocenit případná práva a závady s nemovitostí spojená, dále ocenit závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, a dále stanovit výslednou (obvyklou) cenu nemovitosti ke dni zpracování znaleckého posudku.

## Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 23.8.2011 od 14.30 za účasti majitele nemovitostí p. Kašpárka.

## Podklady pro znalecký posudek:

### **1. Základní podklady**

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Pustá Polom, obec Pustá Polom, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 7.6.2011.

### **2. Situační podklady**

- kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Pustá Polom, mapový list č. OPAVA 6-9/21, vyhotovený katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Opava, ze dne 16.5.2011.

### **3. Ostatní podklady**

- Usnesení Okresního soudu v Opavě o vypořádání dědictví po zemřelém Vladimíru Kašpárkovi ze dne 22.11.2006
- Fotodokumentace pořízená znalcem dne 23.8.2011
- Informace zjištěné při místním šetření

## Nález a posudek

### Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Podle § 66 odst. (5) znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu 18) § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Právní vady se v tomto případě na nemovitosti nevyskytují.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

## A. Místopis, vstupní údaje:

### **Všeobecné místopisné údaje**

Oceňované nemovitosti se nachází v obci Pustá Polom (1 459 obyvatel), která se nachází východním směrem od města Opavy ve vzdálenosti 14 km a západním směrem od regionální metropole Ostrava ve vzdálenosti cca 16 km. Oceňovaný rodinný dům se nachází v centrální části obce, v husté zástavbě rodinných domů při ulici Sadová. V obci se nachází základní občanská vybavenost (úřad, mateřská a základní škola, kostel, obchody, sportovní zařízení), úplná občanská vybavenost se nachází ve městě Opava. Jedná se o lokalitu s průměrnou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci č. I/11, zajišťující spojení mezi Opavou a Ostravou, je možné ve vzdálenosti cca 6,5 km. V obci se nachází autobusová zastávka meziměstská dopravy. V rámci okolí města Ostravy se z hlediska individuálního bydlení jedná o atraktivní lokalitu, žádanou na trhu s nemovitostmi.

### **Souhrnné informace o nemovitosti**

Souhrnná velikost pozemků (tvořící funkční celek se stavbami) je **1 275 m<sup>2</sup>**.

Zastavěná plocha rodinným domem a hospodářskou budovou je **260 m<sup>2</sup>**.

Obytná plocha rodinného domu činí **208 m<sup>2</sup>**.

Ostatní užitné plochy 1.PP domu a hospodářské budovy činí **182 m<sup>2</sup>**.

### **Údaje o oceňovaných nemovitostech**

Oceňovaný dům je situován v husté zástavbě rodinných domů v centrální části obce. Dle sdělení majitele nemovitostí byl původní rodinný dům postaven v roce 1957. V roce 1970 byla postavena hospodářská budova. V roce 1978 byla provedena nástavba 2.NP rodinného domu. Po roce 2005 byly provedeny úpravy rodinného domu – nová fasáda hospodářské budovy, nová plastová okna, oprava komínu, nová venkovní dlažba. Rodinný dům a hospodářská budova se nachází na vlastním pozemku parc.č. 884, pozemek parc.č. 885 tvoří zahradu k rodinnému domu. Přístup a příjezd k domu je možný ze západní strany z veřejné komunikace ul. Sadová. Dům je ke dni ocenění v průměrném stavebně-technickém stavu.

Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 158 jsou ve vlastnictví povinného Vladimíra Kašpárka. Ke dni ocenění je bytová jednotka v 1.NP užívána vlastníkem, bytová jednotka ve 2.NP je užívána Jiřinou Kašpárkovou (maminka povinného) na základě zřízeného věcného břemene. Rodinný dům je napojen na veřejné rozvody elektro, vody a plynu, odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizační sítě. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler. Zdrojem tepla je plynový kotel s rozvody ÚT v kombinaci s kotlem na tuhá paliva. Tvar pozemků je obdélníkový, pozemky jsou v rovině.

Hospodářská budova na pozemku parc.č. 884 není zapsaná v katastru nemovitostí, avšak svým stavem, velikostí a možnostmi využití má vliv na cenu obvyklou a proto ji v posudku při ocenění zohledňuji.

## B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav

V tomto případě je výchozí cena stanovena na základě zjištěné zastavěné plochy jednotlivých podlaží, která je násobena agregovanými cenami jednotlivých vybraných položek (obvodové stěny, fasáda, vnitřní nosné zdivo, resp. nosná konstrukce, stopy, podlahy a vybavení a dále krov a střešní krytina).

K výchozí ceně je možno připočítat konkrétní vybavení, pokud se v oceňované budově nebo hale vyskytuje, např. výtah, kotelna, venkovní schodiště, rampa, balkony, světlíky a další, pokud nejsou započtena ve výchozí ceně).

Výchozí cena je stanovena ke konkrétnímu datu a index, vyjadřující tuto skutečnost je pravidelně upravován na základě údajů Českého statistického úřadu.

Od této výchozí ceny bylo odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

### **1. Budovy:**

Výčet budov

1.1. Rodinný dům č.p. 246

1.2. Hospodářská budova

**Popis, výměry, výpočet ceny:**

#### **1.1. Rodinný dům č.p. 246**

**Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:**

Jedná se o podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími. V domě se nachází dvě bytové jednotky, každá o dispoziční velikosti 4+1.

Dům je založen na betonových základech s izolací proti půdní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné tl. do 45 cm. Střecha je plochá s živičnou střešní krytinou (IPA). Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stropní konstrukce jsou betonové. Schody jsou betonové s nášlapnou vrstvou z teraca. Fasádu tvoří omítky ze škrábaného břizolitu, sokl je z kabřince. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, v koupelnách a v hygienických zařízeních je proveden keramický obklad. Podlahy jsou betonové, kryté koberci, v hygienických zařízeních je provedena keramická dlažba. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, ve sklepě jsou okna kovová s jednoduchým zasklením. Vstupní dveře jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou dřevěné náplňové, některé jsou prosklené. Rodinný dům je napojen na veřejné rozvody elektro, vody a plynu, odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizační sítě. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler. Zdrojem tepla je plynový kotel s rozvody ÚT v kombinaci s kotlem na tuhá paliva. Dům se ke dni ocenění nachází v průměrném stavebně-technickém stavu s pravidelnou údržbou.

## Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (140 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	294.00
1.nadzemní podlaží (147 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	441.00
2.nadzemní podlaží (140 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	0.00
Celkový obestavěný prostor	m <sup>3</sup>	<b>735.00</b>

**Počet podzemních podlaží: 1****Počet nadzemních podlaží: 2****Bytové prostory****1. PP.**

sklepní prostory	m <sup>2</sup>	98.00
------------------	----------------	-------

**1. NP.**

zádveří	m <sup>2</sup>	5.39
chodba	m <sup>2</sup>	6.92
předsíň	m <sup>2</sup>	3.54
kuchyň	m <sup>2</sup>	14.78
pokoj	m <sup>2</sup>	17.67
pokoj	m <sup>2</sup>	16.05
předsíň	m <sup>2</sup>	1.45
koupelna	m <sup>2</sup>	4.15
WC	m <sup>2</sup>	1.47
pokoj	m <sup>2</sup>	14.43
pracovna	m <sup>2</sup>	3.73
pokoj	m <sup>2</sup>	14.25
komora	m <sup>2</sup>	2.41
předsíň	m <sup>2</sup>	3.85
<b>Výměra 1. NP.</b>	m <sup>2</sup>	<b>110.09</b>

**2. NP**

předsíň	m <sup>2</sup>	3.54
kuchyň	m <sup>2</sup>	14.78
pokoj	m <sup>2</sup>	21.67
pokoj	m <sup>2</sup>	12.05
předsíň	m <sup>2</sup>	1.45
koupelna	m <sup>2</sup>	4.15
WC	m <sup>2</sup>	1.47
pokoj	m <sup>2</sup>	14.43
pracovna	m <sup>2</sup>	3.73
pokoj	m <sup>2</sup>	14.25
komora	m <sup>2</sup>	2.41
předsíň	m <sup>2</sup>	3.86
<b>Výměra 2. NP</b>	m <sup>2</sup>	<b>97.79</b>

**VÝMĚRA CELKEM**

	m <sup>2</sup>	<b>305.88</b>
--	----------------	---------------

Stáří budovy: 2011 - 1957 = 54 roků

**Výpočet ceny**

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	169 050.00
<b>Podlaží</b>		
Výchozí cena 1.podzemního podlaží (140 m <sup>2</sup> )	Kč	1 079 400.00
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (147 m <sup>2</sup> )	Kč	1 553 790.00
Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (140 m <sup>2</sup> )	Kč	1 479 800.00
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	4 282 040.00
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	6 551 521.20
Rok uvedení do provozu		1957
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	%	50.00
Cena k roku 2011	Kč	3 275 760.60
Zaokrouhlení	Kč	39.40
<b>Cena zaokrouhlená</b>	<b>Kč</b>	<b>3 275 800.00</b>

**1.2. Hospodářská budova**

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepenou budovu s jedním nadzemním podlažím. Objekt slouží zejména ke garážování, skladování. Objekt je založen na betonových základech, svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. do 45 cm. Fasádu tvoří vápenné omítky. Střecha je plochá, krytá pozinkovaným. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Podlaha je betonová. Vrata garáže jsou plechová, dveře jsou dřevěné. Okna jsou dřevěná zdvojená. Objekt je napojen na veřejnou elektrickou a vodovodní síť, odpadní vody jsou svedené do veřejné kanalizace. Hospodářská budova byla postavena v roce 1970 a nachází se v průměrném stavu odpovídajícímu jejímu stáří.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (113 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	452.00
Celkový obestavěný prostor	m <sup>3</sup>	<b>452.00</b>

**Počet nadzemních podlaží: 1**

**Stáří budovy: 2011 - 1970 = 41 roků**

**Výpočet ceny**

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	117 520.00
<b>Podlaží</b>		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (113 m <sup>2</sup> )	Kč	800 040.00
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	917 560.00
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	1 403 866.80
Rok uvedení do provozu		1970



Plánovaná životnost roků		80
Opotřebení	%	50.00
Cena k roku 2011	Kč	701 933.40
Zaokrouhlení	Kč	-33.40
<b>Cena zaokrouhlená</b>	<b>Kč</b>	<b><u>701 900.00</u></b>
<b>Rekapitulace</b>		
1.1. Rodinný dům č.p. 246	Kč	3 275 800.00
1.2. Hospodářská budova	Kč	<u>701 900.00</u>
<b>1. Budovy</b>	<b>Kč</b>	<b><u><u>3 977 700.00</u></u></b>

## C. Pozemky

### **Použitá metodika**

Zjištění hodnoty pozemků v souladu s tržním stavem se provádí ve smyslu Metodického návodu zpracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o.

Tento metodický pokyn také obsahuje jednotný postup spolupracujících odhadců pro vypracování cenových map zastavěných pozemků.

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR se vychází z těchto cen, je-li jejich cena odlišná od Metodického návodu firmy stanovují se ceny variantně.

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

### **Dle výpisu z katastru nemovitostí**

Obec: Pustá Polom

Katastrální území: Pustá Polom

Vlastník staveb a pozemků:

Kašpárek Vladimír

### **a) Pozemky ve funkčním celku s rodinným domem č.p. 246 a hospodářskou budovou**

#### **Výpočet ceny**

Směrná cena pozemků byla stanovena na základě srovnání se zobchodovanými nebo inzerovanými pozemky v oblasti, kde se nacházejí oceňované pozemky.

Podle porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované stavební pozemky, obdobné velikosti v rozmezí od 700 do 900 Kč/m<sup>2</sup>

<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra m<sup>2</sup></b>	<b>Druh</b>	<b>Cena za m<sup>2</sup></b>	<b>Cena</b>
884	551	zastavěná plocha a nádvoří	700 Kč	317 800 Kč
885	724	zahrada	700 Kč	538 300 Kč

**Výměra pozemků celkem** **m<sup>2</sup>** **1 275**

#### **Výpočet ceny**

Výměra pozemků m<sup>2</sup> 1 275

Směrná cena pozemků Kč/m<sup>2</sup> 700

**Výchozí cena pozemků** **Kč** **892 500**

**Pozemky celkem** **Kč** **892 500**

## D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správcem nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům** uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je **nabídka je srovnatelná s poptávkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, databáze získané prostřednictvím Internetu, informace z nabídek z internetových stránek.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Užitná plocha v m <sup>2</sup>	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m <sup>2</sup> podl.plochy [Kč]	
Rodinný dům, Kravaře, okr. Opava	Průměrný	250 m <sup>2</sup>	2 940 000	2011
			<b>11 760</b>	
Rodinný dům, Hradec nad Moravicí, okr. Opava	Průměrný	180 m <sup>2</sup>	2 700 000	2011
			<b>15 000</b>	
Rodinný dům, Dobroslavice, okr. Opava	Průměrný	184 m <sup>2</sup>	2 300 000	2011
			<b>12 500</b>	
Rodinný dům, Vřesina, okr. Ostrava-město	Průměrný	200 m <sup>2</sup>	2 970 000	2011
			<b>14 850</b>	
Rodinný dům, Branka u Opavy, okr. Opava	Průměrný	240 m <sup>2</sup>	2 610 000	2011
			<b>10 875</b>	

### **Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:**

Oceňovaná nemovitost je plně srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy nacházejícími v lokalitě mezi městy Ostrava a Opava. Vybavením a stavem se řadí do střední cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. S ohledem na poptávku po objektech pro individuální bydlení se v rámci regionu jedná o atraktivní lokalitu s průměrnou dopravní dostupností vůči městům Ostrava a Opava.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, obdobné velikosti v průměru od 2 400 000 do 2 900 000 Kč, vzhledem k velikosti rodinného domu a hospodářské budovy, uvažují se srovnatelnou hodnotou oceňovaných nemovitostí nad horní hranicí uvedeného rozmezí.

**Na základě výše uvedených srovnání, zavedených předpokladů odhaduji srovnatelnou hodnotu rodinného domu, hospodářské budovy včetně pozemků s budovami ve funkčním celku na částku ve výši:**

**11 000 Kč/m<sup>2</sup> tj. celkem za obytnou plochu (208 m<sup>2</sup>)**

**tj. 2 288 000 Kč**

**4 000 Kč/m<sup>2</sup> tj. celkem za ostatní užité plochy hospodářské budovy a 1.PP rodinného domu (182 m<sup>2</sup>)**

**tj. 728 000 Kč**

**tj. celkem 3 016 000 Kč**

## E. Omezení vlastnických práv

Za omezení vyplývající z Usnesení Okresního soudu v Opavě ze dne 22.11.2006 považuji právo doživotního, bezplatného bydlení a užívání nemovitostí zapsaných na LV č. 158 pro k.ú. Pustá Polom ve prospěch paní Jiřiny Kašpárkové (maminka povinného). Právo je v Usnesení specifikováno takto:

Právo výlučného užívání bytové jednotky ve 2. NP, právo společného užívání prostor v 1.PP, hospodářské budovy a pozemků parc.č. 884 a 885.

**Pro účely ocenění závad s nemovitostmi spojených je uvažováno s věcným břemenem užívání části rodinného domu, hospodářské budovy a pozemků.**

**a) Věcné břemeno užívání části rodinného domu a hospodářské budovy a pozemků parc.č. 884 a 885**

### **Věcné břemeno užívání části rodinného domu**

Za závalu se v tomto případě považuje věcné břemeno užívání části rodinného domu a hospodářské budovy ve prospěch Jiřiny Kašpárkové (maminky povinného), pro účely ocenění závad s nemovitostí spojených jsou uvažovány pouze vymezené prostory v 1.PP, v.1.NP a ve 2.NP.

Pro stanovení hodnoty závazku je uvažováno nájemné ve výši obvyklých cen.

### **Ocenění práva užívání nemovitosti dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb.:**

Pro stanovení ceny práva užívání **bytových prostor v rodinném domě** v tomto případě vycházím z obvyklého nájemného, které se v obci Pustá Polom a jejího okolí pohybuje v rozmezí od 60 do 100 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Toto nájemné považuji za obvyklé.

Roční užitek z pronájmu **místností ve 2.NP (užívaných pouze oprávněnou z věcného břemene - užitná plocha 98 m<sup>2</sup>)** při výši upraveného nájemného 720 Kč/m<sup>2</sup>/rok činí ročně

celkem (po zaokrouhlení) **70 560 Kč** a roční užitek z pronájmu **sklepních prostor v 1.PP a vymezených prostor v 1.NP (užívaných společně - užitná plocha 110 m<sup>2</sup>)** při výši upraveného nájemného 240 Kč/m<sup>2</sup>/rok činí ročně celkem (po zaokrouhlení) **26 400 Kč**.

Ocenění práva doživotního užívání oprávněných osob z věcného břemene se zjistí dle odst. 4 § 18 zákona 151/97 Sb. jako desetinásobek ročního užítku.

Místnosti ve 2.NP domu (výhradní užívání)	70 560 Kč	10 let	705 600 Kč
Ostatní plochy (společné užívání)	26 400 Kč	10 let	264 000 Kč
<b>Celkem</b>			<b>969 600 Kč</b>

### **Věcné břemeno užívání hospodářské budovy**

Za závalu se v tomto případě považuje věcné břemeno užívání části rodinného domu a hospodářské budovy ve prospěch Jiřiny Kašpárkové (maminky povinného), pro účely ocenění závad s nemovitostí spojených jsou uvažovány prostory v hospodářské budově.

Pro stanovení hodnoty závazku je uvažováno nájemné ve výši obvyklých cen.

### **Ocenění práva užívání nemovitosti dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb.:**

Pro stanovení ceny práva užívání **hospodářské budovy** v tomto případě vycházím z obvyklého nájemného skladovacích prostor, které se v obci Pustá Polom a jejím okolí pohybuje v rozmezí od 30 do 60 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Toto nájemné považuji za obvyklé.

Roční užitek z pronájmu **hospodářské budovy (užívaných společně - užitná plocha 84 m<sup>2</sup>)** při výši upraveného nájemného 360 Kč/m<sup>2</sup>/rok činí ročně celkem (po zaokrouhlení) **30 240 Kč**.

Ocenění práva doživotního užívání oprávněných osob z věcného břemene se zjistí dle odst. 4 § 18 zákona 151/97 Sb. jako desetinásobek ročního užítku.

Hospodářská budova (společné užívání)	30 240 Kč	10 let	302 400 Kč
<b>Celkem</b>			<b>302 400 Kč</b>

### **Věcné břemeno užívání pozemků parc.č. 884 a 885**

Za závalu se v tomto případě považuje věcné břemeno užívání pozemků, na základě předloženého Usnesení Okresního soudu v Opavě ze dne 22.11.2006 je pro účely ocenění uvažováno s pozemkem zastavěné plochy a nádvoří parc.č. 884 a pozemkem zahrady parc.č. 885.

Pro stanovení hodnoty práva z věcného břemene se vychází dle §18 zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku z ročního užítku z pronájmu obdobných ploch – pozemků, které slouží jako nádvoří a zahrada.

Údaje o pronájmu pozemků zahrady nebyly zjištěny, když pozemky se v dané lokalitě téměř nepronajímají. Proto je roční užitek z věcného břemene, při nemožnosti zjištění obvyklé ceny či ze smlouvy, uvažován ve výši regulovaného nájemného ze stavebních pozemků nesloužících k podnikání nájemce stanoveného výměrem MF č. 01/2010 ze dne 8.12.2009, a to část I., oddíl A, položka 5 – Nájemné z pozemků nesloužících k podnikání nájemce, písm. „d“, kde je pro obce o velikosti 1000 až 5000 obyvatel nájemné stanoveno ve výši 7 Kč/m<sup>2</sup>. Z předloženého Usnesení Okresního soudu v Opavě ze dne 22.11.2006 vyplývá, že věcné břemeno je sjednáno jako doživotní, pro výpočet věcného břemene je tedy uvažováno na dobu 10 let.

### **Ocenění věcného břemene užívání pozemků**

**Zjištěná cena ročního užítku** odpovídající právu z **věcného břemene** užívání pozemků parc.č. 884 a 885 ve prospěch oprávněné, v celé ploše pozemků, tj. o velikosti 1 275 m<sup>2</sup>, činí:

$$1\,275\text{ m}^2 \times 7,-\text{ Kč/m}^2/\text{rok} = 8\,925,-\text{ Kč}$$

Ocenění práva doživotního užívání oprávněné osoby z věcného břemene se zjistí dle odst. 4 § 18 zákona 151/97 Sb. jako desetinásobek ročního užítku.

$$8\,925,-\text{ Kč/rok} \times 10\text{ let} = 89\,250,-\text{ Kč}$$

**Zjištěná obvyklá cena práva užívání bytových prostor v rodinném domě a hospodářské budovy a užívání pozemků parc.č. 884 a 885 dle § 18 zák. č. 151/97 Sb. činí celkem 1 361 250 Kč.**

### **Omezení vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí jsou:**

Předkupní právo ve prospěch Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s.

Zástavní právo smluvní ve výši 2 422 500 Kč ve prospěch Hypoteční banky, a.s.

Zástavní právo soudcovské ve výši 7 000 Kč ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení Opava.

Zástavní právo exekutorské ve výši 284 723 Kč ve prospěch Ústav sociální péče pro tělesné postižené v Hrabyni.

Zástavní právo soudcovské ve výši 100 075 Kč ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení Opava.

Zástavní právo exekutorské ve výši 36 651,33 Kč ve prospěch Severomoravská plynárenská, a.s.

Zástavní právo exekutorské ve výši 40 000 Kč ve prospěch Jiřiny Lazarové.

Usnesení soudu o nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Mgr. Pavly Fučíkové - viz. výpis z katastru nemovitostí oddíl C.

**Tato práva nemají výrazný vliv na obvyklou cenu nemovitosti a v odhadu obvyklé ceny jsem je nezohlednil.**

**Dle předložených podkladů a zjištěných informací neváznou na oceňovaných nemovitostech žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.**

# Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

(pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 1412/10-83 ze dne 7.6.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 158 pro k.ú. Pustá Polom, obec Pustá Polom.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 158**, a to:

- rodinný dům č.p. 246 na pozemku parc. č. 884
- pozemek parc.č. 884, o výměře 551 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 885, o výměře 724 m<sup>2</sup> – zahrada

## Nákladová cena po opotřebení

### 1. Budovy

1.1. Rodinný dům č.p. 246 Kč 3 275 800

1.2. Hospodářská budova Kč 701 900

**1. Budovy Kč 3 977 700**

**Pozemky Kč 892 500**

**Celkem Kč 4 870 200**

**Srovnávací hodnota rodinného domu, hospodářské budovy a pozemků se stavbami ve funkčním celku Kč 3 016 000**

## Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. průměrný stavebně-technický stav rodinného domu, průměrné dopravní napojení a umístění v atraktivní lokalitě, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí, tj. rodinného domu č.p. 246, hospodářské budovy a pozemků s budovami ve funkčním celku, ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně, a to na částku

**3 000 000 Kč**

2. Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojená cenou obvyklou § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

**Na oceňovaných nemovitostech vážne věcné břemeno užívání, a to věcné břemeno užívání části rodinného domu, věcné břemeno užívání hospodářské budovy a věcné břemeno užívání pozemků, které má výrazný vliv na obvyklou cenu.**

**Hodnota práva užívání rodinného domu a hospodářské budovy  
a pozemků parc.č. 884 a 885**

**Kč 1 361 250**

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

**Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.**

## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 pod č.j. Spr. 1467-99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 204-3249/11 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Ing.František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě dne 12.9.2011