

**Znalecký posudek č. 40-2780/10**  
**o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)**  
**pro účel exekučního řízení**  
**pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou**

**Předmět ocenění:**

**Rodinný dům č.p. 37** na pozemku parc.č. St. 110 a **pozemek parc.č. St. 110.**

Obec: Beňov

Okres: Přerov

Katastrální území: Beňov

Sídlo katastr. úřadu v Přerově

č.p. 37

PSČ 750 02

Kraj: Olomoucký

Identifikační kód: 602604



Vlastník stavby a pozemků: Gajdošová Anna

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

**Znalecký posudek je zpracován ke dni 24.2.2010**

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

verze **ACONS 10.23**, platná od 1.4.2009

Tento znalecký posudek obsahuje 12 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 24.2.2010.

**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  |
| Rekapitulace nákladových cen .....   | 7  |
| C. Pozemky.....  | 8  |
| D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....                           | 9  |
| E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených.....                  | 10 |
| Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti ..... | 11 |

Znalecká doložka

**Přílohy**

Usnesení č.j. 024 EX 4527/08-50 ze dne 17.12.2009  
 Výpis z katastru nemovitostí  
 Kopie katastrální mapy  
 Situační plánec  
 Fotodokumentace

## Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 4527/08-50 ze dne 17.12.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na **LV č. 15** pro k.ú. Beňov, obec Beňov, okr. Přerov.

### **Úkolem znaleckého posudku je:**

Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 15**, a to:

- rodinný dům č.p. 37 na pozemku parc.č. St. 110,
- pozemek parc.č. St. 110 o výměře 221 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří

Dále je úkolem znaleckého posudku ocenit uvedené nemovitosti včetně příslušenství a ocenit případné práva a závady s nemovitostí spojené, 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 20.1.2010 od 10.00 hod za účasti majitelky nemovitostí pí. Anny Gajdošové a vykonavatele soudního exekutora p. Radima Lokši.

## Podklady pro znalecký posudek:

### **1. Základní podklady**

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Beňov, obec Beňov, list vlastnictví č. 15, vyhotovený KÚ pro Olomoucký kraj, KP Přerov ze dne 12.2.2009.

### **2. Situační podklady**

kopie katastrální mapy, mapový list KR 2-1/2 v měřítku 1:2000 ze dne 12.2.2009.

### **3. Ostatní podklady**

informace zjištěné při místním šetření  
fotodokumentace pořízená znalcem dne 20.1.2010

## 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 prodejích 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 nacházejí v centrální části obce Beňov (650 obyvatel), v zástavbě rodinných domů. V obci se nachází základní občanská vybavenost (úřad, kostel, škola, obchod). Správní centrum Přerov, kde se nachází úplná občanská vybavenost, je vzdálen cca 8 km. Jedná se o lokalitu s průměrnou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci č. I/55 spojující města Přerov a Zlín je možné ve vzdálenosti cca 5 km. V obci se nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy. V rámci okresu Přerov se jedná o málo atraktivní lokalitu s nedostatkem pracovních příležitostí.

### **Souhrnné informace o nemovitostech:**

Souhrnná velikost pozemků je **221 m<sup>2</sup>**, z toho **plocha zastavěná** rodinným domem činí **130 m<sup>2</sup>**. **Obytná plocha** rodinného domu je **66 m<sup>2</sup>**. Užitná plocha hospodářské části je **37 m<sup>2</sup>**.

### **Údaje o oceňovaných nemovitostech**

**Rodinný dům č.p. 37** je situovaný v zástavbě rodinných domů v obci Beňov. Dle zjištěných informací byl dům postaven v roce 1920. Objekt se nachází na vlastním pozemku parc.č. St. 110. Přístup a příjezd k domu je možný ze severní strany z veřejné komunikace. Rodinný dům je napojen na veřejnou plynovodní a elektrickou síť. Odpadní vody jsou svedeny do žumpy. Zdrojem pitné vody je studna. Vytápění je zajištěno plynovými kamny GAMAT. V rodinném domě se nenachází splachovací WC, na pozemku je umístěno suché WC.

Oceňované nemovitosti jsou ve vlastnictví povinné Anny Gajdošové. Ke dni ocenění je rodinný dům užíván vlastníkem k bydlení. Pozemek parc.č. St. 110 je zastavěn rodinným dome a rovněž tvoří nádvoří domu. Pozemek je mírně svažité s orientací na sever. Tvar pozemků je obdélníkový.

## 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 průměřené 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. 37

#### **Popis, výměry, výpočet ceny:**

##### 1.1. Rodinný dům č.p. 37

Jedná se o nepodsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a nevyužitelným půdním prostorem. V rodinném domě se nachází 1 bytová jednotka o dispozici 1+1 (pokoj, kuchyň, chodba, koupelna, skladovací místnost). Součástí rodinného domu je také hospodářská část, která slouží ke skladování a jako dílna.

Rodinný dům je založen na kamenných základech bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. 45 cm. Obvodové stěny hospodářské části tvoří vlnitý plech. Strop nad 1.NP je dřevěný, trémový s podhledem. Střecha je sedlová, krytá cementovými taškami. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou ke dni ocenění opadané. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, z části poškozené. Schodiště na půdu je venkovní, ocelové. Podlahy jsou kryté koberci nebo PVC. Okna jsou dřevěná špaletová. Vstupní dveře jsou dřevěné prosklené, vnitřní dveře jsou dřevěné náplňové. Rodinný dům je napojen na veřejnou plynovodní a elektrickou síť. Odpadní vody jsou svedeny do žumpy. Zdrojem pitné vody je studna. Vytápění je zajištěno plynovými kamny GAMAT. V rodinném domě se nenachází splachovací WC, na pozemku je umístěno suché WC. Dle zjištěných informací byl dům postaven v roce 1920. Během své životnosti nebyla provedena generální rekonstrukce, byly provedeny pouze dílčí úpravy. Ke dni ocenění se rodinný dům nachází ve zhoršeném stavebně-technickém stavu, kdy konstrukční prvky jsou fyzicky i morálně zastaralé, při prohlídce byly zjištěny praskliny ve zdivu.

Na pozemku parc.č. St. 110 se nachází hospodářská budova, sloužící ke skladování. Svoji velikosti a stavem nemá výrazný vliv na cenu obvyklou, proto ji samostatně neoceňuji.

|  |                |               |
|--|----------------|---------------|
| Výpočet užitého obestavěného prostoru:   |                |               |
| 1.nadzemní podlaží (130 m <sup>2</sup> ) | m <sup>3</sup> | 451.00        |
| půda                                     | m <sup>3</sup> | 189.00        |
| Celkový obestavěný prostor               | m <sup>3</sup> | <b>640.00</b> |

**Počet nadzemních podlaží: 1**

**Stáří budovy:** 2010 - 1920 = 90 roků

**Výpočet ceny**

|   |           |                   |
|---|-----------|-------------------|
| Výchozí hodnota části konstrukcí                        | Kč        | 160 940.00        |
| <b>Podlaží</b>  |           |                   |
| Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (130 m <sup>2</sup> ) | Kč        | 1 092 000.00      |
| Výchozí cena k 1.1.2000                                 | Kč        | 1 252 940.00      |
| Stavební index  | %         | 155.00            |
| Opravný index místa                                     |           | 1.00              |
| <br>  |           |                   |
| Výchozí cena budovy CÚ 2010                             | Kč        | 1 942 057.00      |
| Rok uvedení do provozu                                  |           | 1920              |
| Plánovaná životnost roků                                |           | 100               |
| Opotřebení  | %         | 75.00             |
| <br>  |           |                   |
| Cena k roku 2010  | Kč        | 485 514.25        |
| Zaokrouhlení  | Kč        | -14.25            |
| <b>Cena zaokrouhlená</b>                                | <b>Kč</b> | <b>485 500.00</b> |

**Rekapitulace**

|                          |           |                   |
|--------------------------|-----------|-------------------|
| 1.1. Rodinný dům č.p. 37 | Kč        | 485 500.00        |
| <b>1. Budovy</b>         | <b>Kč</b> | <b>485 500.00</b> |

**Rekapitulace nákladových cen**

|                      |           |                   |
|----------------------|-----------|-------------------|
| <b>1. Budovy</b>     |           |                   |
| <b>1. Budovy</b>     | <b>Kč</b> | <b>485 500.00</b> |
| <b>Stavby celkem</b> | <b>Kč</b> | <b>485 500.00</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: Beňov

Katastrální území: Beňov

Vlastník stavby a pozemku:

Gajdošová Anna

| Parcela č. | Výměra m <sup>2</sup> | Druh                       | Využití          |
|------------|-----------------------|----------------------------|------------------|
| St. 110    | 221                   | zastavěná plocha a nádvoří | objekt k bydlení |

|                              |                      |               |
|------------------------------|----------------------|---------------|
| <b>Výměra pozemků celkem</b> | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>221.00</b> |
|------------------------------|----------------------|---------------|

### **Výpočet ceny**

|                             |                   |                  |
|-----------------------------|-------------------|------------------|
| Výměra pozemku              | m <sup>2</sup>    | 221.00           |
| Směrná cena pozemku         | Kč/m <sup>2</sup> | 250.00           |
| <b>Výchozí cena pozemku</b> | <b>Kč</b>         | <b>55 250.00</b> |

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem.

|                       |           |                  |
|-----------------------|-----------|------------------|
| <b>Pozemky celkem</b> | <b>Kč</b> | <b>55 250.00</b> |
|-----------------------|-----------|------------------|



## 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 kanceláři a správci 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 vyšší než poptávka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení, velikosti a způsobu využití, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je hůře 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> užitné plochy [Kč] |                       |
| Rodinný dům, Lipník nad Bečvou, okr. Přerov   | Zhoršený     | 70 m <sup>2</sup>              | 405 000                                   | 2010                  |
|   |              |                                | <b>5 785</b>                              |                       |
| Rodinný dům, Prosenice, okr. Přerov           | Zhoršený     | 100 m <sup>2</sup>             | 481 500                                   | 2010                  |
|   |              |                                | <b>4 815</b>                              |                       |
| Rodinný dům, Křenovice, okr. Přerov           | Zhoršený     | 80 m <sup>2</sup>              | 441 000                                   | 2010                  |
|   |              |                                | <b>5 521</b>                              |                       |
| Rodinný dům, Beňov, okr. Přerov               | Zhoršený     | 79 m <sup>2</sup>              | 405 000                                   | 2010                  |
|   |              |                                | <b>5 126</b>                              |                       |
| Rodinný dům, Lipník nad Bečvou, okr. Přerov   | Zhoršený     | 64 m <sup>2</sup>              | 400 000                                   | 2010                  |
|   |              |                                | <b>5 625</b>                              |                       |
| Rodinný dům, Horní Újezd, okr. Přerov         | Zhoršený     | 110 m <sup>2</sup>             | 486 000                                   | 2010                  |
|   |              |                                | <b>4 418</b>                              |                       |

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

Oceňovaná nemovitost je srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy v okolí města Přerov. Vybavením a stavebně-technickým stavem se řadí do nižší cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. V rámci okresu se z hlediska individuálního bydlení jedná o málo atraktivní lokalitu s průměrnou dostupností vůči větším městům. Negativní vliv na cenu obvyklou má umístění nemovitostí v lokalitě s nedostatkem pracovních příležitostí.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, rodinné domy, obdobné velikosti v průměru od 350 000 do 550 000 Kč.

**Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, odhaduji srovnatelnou hodnotu objektu ve výši:**

**4 500 Kč/m<sup>2</sup> za obytnou plochu v rodinném domě (66 m<sup>2</sup>) 297 000 Kč**

**2 000 Kč/m<sup>2</sup> za užitnou plochu hospodářské části rodinného domu (37 m<sup>2</sup>)**

**74 000 Kč**

**tj. celkem 371 000 Kč**

**E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených**

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

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 4527/08-50 ze dne 17.12.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na **LV č. 15** pro k.ú. Beňov, obec Beňov, okr. Přerov.

**Úkolem znaleckého posudku je:**

Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 15**, a to:

- rodinný dům č.p. 37 na pozemku parc.č. St. 110,
- pozemek parc.č. St. 110 o výměře 221 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří

**Nákladová cena staveb po opotřebení**

**1. Budovy**

|                           |    |         |
|---------------------------|----|---------|
| 1.1. Rodinný dům, č.p. 37 | Kč | 485 500 |
|---------------------------|----|---------|

|                  |           |                |
|------------------|-----------|----------------|
| <b>1. Budovy</b> | <b>Kč</b> | <b>485 500</b> |
|------------------|-----------|----------------|

|                                    |           |                |
|------------------------------------|-----------|----------------|
| <b>Stavby po opotřebení celkem</b> | <b>Kč</b> | <b>485 500</b> |
|------------------------------------|-----------|----------------|

|         |    |        |
|---------|----|--------|
| Pozemky | Kč | 55 250 |
|---------|----|--------|

|               |           |                |
|---------------|-----------|----------------|
| <b>Celkem</b> | <b>Kč</b> | <b>540 750</b> |
|---------------|-----------|----------------|

|                           |           |                |
|---------------------------|-----------|----------------|
| <b>Srovnávací hodnota</b> | <b>Kč</b> | <b>371 000</b> |
|---------------------------|-----------|----------------|

**Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:**

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitosti v málo atraktivní lokalitě v rámci okresu Přerov, v lokalitě s průměrnou dopravní dostupností a s ohledem na zhoršený stavebně-technický stav rodinného domu, odhaduji obvyklou cenu ve výši:

**370 000 Kč**

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 40-2780/10 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

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

V Ostravě dne 24.2.2010