

**Znalecký posudek č. 14-3351/12**  
**o odhadu tržní hodnoty nemovitosti**  
**(obvyklé ceny)**  
**pro účel exekučního řízení**  
**pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou**

**Předmět ocenění:**

**Spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ na rodinném domě č.p. 137 a na pozemcích parc.č. 329 a 330.**

Město: Moravský Beroun

č.p. 137

Okres: Olomouc

PSČ 793 05

Katastrální území: Moravský Beroun

Kraj: Olomoucký

Sídlo katastr. úřadu v Olomouci

Identifikační kód: 699080



**Vlastník nemovitostí:**

Gabčo Josef

podíl: ½

Navrátilová Lenka

podíl: ½

**Objednavatel:**

Mgr. Pavla Fučíková

soudní exekutor

Slévárenská 410/14

709 00 Ostrava-Mariánské Hory

**Znalecký posudek je zpracován ke dni 27.1.2012.**

**Vypracoval:**

Ing.František Vlček

30. dubna 23

702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.27**, platná od 1.1.2012

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

V Ostravě dne 27.1.2012

**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. Omezení vlastnických práv .....	10

Znalecká doložka

**Přílohy**

Usnesení č.j. 024 EX 674/10-76 ze dne 10.12.2010  
Výpis z katastru nemovitostí  
Kopie katastrální mapy  
Situační plánec a výřez z leteckého snímku  
Fotodokumentace

## Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 674/10-76 ze dne 10.12.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ na nemovitostech zapsaných na LV č. 343 pro k.ú. Moravský Beroun, obec Moravský Beroun, okr. Olomouc.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ na nemovitostech zapsané na **LV č. 343**, a to:
  - rodinný dům č.p. 137 na pozemku parc.č. 329
  - pozemek parc.č. 329, o výměře 295 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří
  - pozemek parc.č. 330, o výměře 281 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 21.1.2011 od 10:00. Nemovitost nebyla zpřístupněna, byl proveden pouze vnější náhled.

## Podklady pro znalecký posudek:

### **1. Základní podklady**

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Moravský Beroun, obec Moravský Beroun, vyhotovené dálkovým přístupem, ze dne 29.11.2011.

### **2. Situační podklady**

- kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Moravský Beroun

### **3. Ostatní podklady**

- Znalecký posudek č. 2504-27/06 ze dne 23.3.2006 vypracovaný Ing. Miroslavem Bešíkem
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 21.1.2011
- 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**

Oceňovaný rodinný dům č.p. 137 se nachází v centrální části města Moravský Beroun (3 325 obyvatel) při ulici Střední, okr. Olomouc. Okolní zástavbu tvoří bytové a rodinné domy. Základní občanská vybavenost (městský úřad, základní a mateřská škola, pošta, zdravotnické středisko atd.) se nachází v docházkové vzdálenosti. Správní centrum město Olomouc je vzdáleno 33 km. Rodinný dům je situován v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, v obci se nachází autobusová i vlaková zastávka. Napojení na frekventovanou komunikaci č. I/46 spojující města Opava a Olomouc je možné ve vzdálenosti 100 m. Z hlediska individuálního bydlení v rámci regionu jedná o málo atraktivní lokalitu s nedostatkem pracovních příležitostí.

### **Souhrnné informace o nemovitosti:**

Výměra oceňovaných pozemků je **576 m<sup>2</sup>**.

Plocha zastavěná rodinným domem činí **182 m<sup>2</sup>**.

Obytná plocha rodinného domu činí přibližně **135 m<sup>2</sup>**.

### **Údaje o oceňovaném rodinném domě**

Oceňovaný dům je situován v centrální části města Moravský Beroun. Rodinný dům byl pravděpodobně postaven koncem 19. století. Na pozemku prac.č. 329 se rovněž nachází hospodářská budova, která není zapsána v katastru nemovitostí. Svou velikostí a stavem nemá hospodářská budova výrazný vliv na cenu obvyklou, proto ji v posudku samostatně neoceňuji. Přístup a příjezd k nemovitostem je možný z východní strany z veřejné komunikace ul. Střední. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti. Rodinný dům je ke dni ocenění v průměrném stavebně-technickém stavu s pravidelnou údržbou.

Ke dni ocenění je rodinný dům užíván majiteli k bydlení. Rodinný dům je napojen na veřejnou elektrickou, vodovodní, plynovodní a kanalizační síť. Splaškové vody jsou svedeny do žumpy. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem s rozvody ÚT, který pravděpodobně také zajišťuje ohřev vody.

## 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. 137

**Popis, rozměry, výpočet ceny:**

#### **1.1. Rodinný dům č.p. 137**

**Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:**

Jedná se o částečně podsklepený, jednopodlažní rodinný dům s nevyužitým půdním prostorem. Rodinný dům svojí západní štítovou stěnou přiléhá k sousednímu rodinnému domu č.p. 341. V rodinném domě se nachází jedna bytová jednotka o dispoziční velikosti 3+1.

Dům je založen na kamenných základech bez izolace proti půdní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel a kamene tl. až 90 cm. Střecha je sedlová, krytá pozinkovaným plechem. Klempířské konstrukce jsou rovněž z pozinkovaného plechu. Stropy jsou dřevěné trámové, v chodbě jsou stropy klenbové. Schodiště do podkroví je dřevěné, na půdu jsou stropy cihlové. Fasádu tvoří vápenná štukovaná omítka, sokl je z kabřince. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, v kuchyni, koupelně a na WC je proveden keramický obklad. Podlahy jsou betonové s kobercí, s dlažbou, v ložnici a v kuchyni jsou dřevěné z prken. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Vnitřní dveře jsou dřevěné náplňové, některé z nich jsou prosklené. Vstupní dveře jsou dřevěné prosklené.

Rodinný dům je napojen na veřejnou elektrickou, vodovodní, plynovodní a kanalizační síť. Splaškové vody jsou svedeny do žumpy. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem s rozvody ÚT, který pravděpodobně také zajišťuje ohřev vody. Rodinný dům byl pravděpodobně postaven koncem 19. století a ke dni ocenění je v průměrném stavebně-technickém stavu s pravidelnou údržbou.

**Rekonstrukce:** V roce 1987 byla vyměněna střešní krytina, v roce 1990 byla provedena přístavba verandy, v letech 1992-1995 byly provedeny nové betonové podlahy včetně izolace, nová koupelna, omítky, rozvody vody, elektro a kanalizace. V roce 2005 byly instalovány

nové rozvody topení včetně otopných těles a plynového kotle. Rovněž byly osazena nová plastová okna.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (21 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	38.50
1.nadzemní podlaží (182 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	654.38
půda	m <sup>3</sup>	373.32
<b>Celkový obestavěný prostor</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>1 066.20</b>

**Počet podzemních podlaží: 1**

**Počet nadzemních podlaží: 1**

**Stáří budovy:** 2012 - 1890 = 122 roků

#### Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 289 519.92

#### **Podlaží**

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (21 m<sup>2</sup>) Kč 294 925.32

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (182 m<sup>2</sup>) Kč 2 330 362.22

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 2 914 807.46

Stavební index % 151.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2012 Kč 4 401 359.27

Rok uvedení do provozu 1890

Plánovaná životnost roků 150

Opotřebení % 60.00

Cena k roku 2012 Kč 2 200 679.64

Zaokrouhlení Kč +20.36

**Cena zaokrouhlená Kč 2 200 700.00**

#### **Rekapitulace**

1.1. Rodinný dům č.p. 137 Kč 2 200 700.00

**1. Budovy Kč 2 200 700.00**

#### **Rekapitulace nákladových cen**

#### **1. Budovy**

**1. Budovy Kč 2 200 700.00**

**Stavby celkem Kč 2 200 700.00**

## 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: Moravský Beroun

Katastrální území: Moravský Beroun

Vlastník nemovitostí:

Gabčo Josef podíl: ½

Navrátilová Lenka podíl: ½

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

Podle porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky, v rozmezí od 100 do 200 Kč/m<sup>2</sup>.

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh	Využití
329	295	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení
330	281	zahrada	

### **Výpočet ceny**

Výměra pozemků	m <sup>2</sup>	576.00
Směrná cena pozemků	Kč/m <sup>2</sup>	200.00
<b>Výchozí cena pozemků</b>	<b>Kč</b>	<b>115 200.00</b>
<b>Pozemky – celkem (po zaokrouhlení)</b>	<b>Kč</b>	<b>155 200.00</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 kancelářemi 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, je u srovnatelných nemovitostí **nabídka vyšší než poptávka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a chybějícímu pozemku zahrady, 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> podl.plochy [Kč]	
Rodinný dům, Ondrášov, okr. Olomouc	Průměrný	130 m <sup>2</sup>	603 000	2012
			<b>4 638</b>	
Rodinný dům, Moravský Beroun, okr. Olomouc	Po rekonstrukci	120 m <sup>2</sup>	621 000	2012
			<b>5 175</b>	
Rodinný dům, Moravský Beroun, okr. Olomouc	Průměrný	140 m <sup>2</sup>	977 000	2012
			<b>6 979</b>	
Rodinný dům, Těšíkov, okr. Olomouc	Průměrný	100 m <sup>2</sup>	500 000	2012
			<b>5 000</b>	

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

Oceňovaná nemovitost je plně srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy nacházejícími se v severní části bývalého okresu Olomouc. Vybavením, stavem a zejména svým umístěním se řadí do nižší cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. S ohledem na individuální bydlení se v rámci okresu jedná o málo atraktivní lokalitu s dobrou dopravní dostupností vůči větším městům a 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 500 000 do 900 000 Kč.

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

**5 500 Kč/m<sup>2</sup> za obytnou plochu rodinného domu (135 m<sup>2</sup>)**

**tj. celkem 742 500 Kč**

### E. Omezení vlastnických práv

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

Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Ostrava k prodeji nemovitosti- **viz. výpis z katastru nemovitostí č. 343 oddíl C.**

Zástavní právo smluvní pro pohledávku ve výši 809 500 Kč a budoucí pohledávku do výše 809 500 Kč ve prospěch Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

**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 674/10-76 ze dne 10.12.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ na nemovitostech zapsaných na LV č. 343 pro k.ú. Moravský Beroun, obec Moravský Beroun, okr. Olomouc.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ na nemovitostech zapsané na **LV č. 343**, a to:

- rodinný dům č.p. 137 na pozemku parc.č. 329
- pozemek parc.č. 329, o výměře 295 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 330, o výměře 281 m<sup>2</sup> – zahrada

### Nákladová cena po opotřebení

#### 1. Budovy

1.1. Rodinný dům č.p. 137

Kč 2 200 700

#### 1. Budovy

**Kč 2 200 700**

Pozemek

**Kč 155 000**

**Celkem**

**Kč 2 355 700**

**Srovnávací hodnota (po zaokrouhlení)**

**Kč 740 000**

### 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 s průměrnou dopravní dostupností a dostupností občanské vybavenosti, průměrný stavebně-technický stav rodinného domu a na malou výměru pozemku zahrady, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši srovnávací hodnoty, a to:

**740 000 Kč**

Cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ stanovuji na částku:

**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 14-3351/12 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 27.1.2012