

**Znalecký posudek č. 144-4679/18**  
**o odhadu tržní hodnoty nemovitých věcí**  
**(obvyklé ceny)**  
**pro účel exekučního řízení**  
**pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou**

**Předmět ocenění:**

**Podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc.č. 127, jehož součástí je rodinný dům č.p. 11, a pozemky parc.č. 128, 129 a 130.**

Obec: Olomouc

Okres: Olomouc

Katastrální území: Radíkov u Olomouce

Sídlo katastr. úřadu v Olomouci

č.p. 11

PSČ 779 00

Kraj: Olomoucký

Identifikační kód: 737747



**Vlastník rodinného domu a pozemků:**

Veverka David

podíl: 1/2

**Objednatel:**

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

**Znalecký posudek je zpracován ke dni 17.9.2018.**

**Vypracoval:**

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

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

Tento znalecký posudek obsahuje 15 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

V Ostravě dne 13.12.2018

**Obsah**

Úkol .....	3
Prohlídka nemovitých věcí .....	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 .....	7
C. Pozemky.....	9
D. Stanovení hodnoty nemovitých věcí metodou srovnávací .....	10
E. Omezení vlastnických práv .....	11
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí.....	13

Znalecká doložka

**Přílohy**

Usnesení č.j. 024 EX 208/18-91 ze dne 30.7.2018  
 Výpis z katastru nemovitostí  
 Kopie katastrální mapy  
 Situační plánec a výřez z leteckého snímku  
 Fotodokumentace

## Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 208/18-91 ze dne 30.7.2018 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitých věcí zapsaných na **LV č. 21** pro k.ú. Radíkov u Olomouce, obec a okres Olomouc.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovité věci zapsané na **LV č. 21**, a to:
  - pozemek parc.č. 127 o výměře 463 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří  
     Součástí pozemku je rodinný dům č.p. 11
  - pozemek parc.č. 128 o výměře 51 m<sup>2</sup> – zahrada
  - pozemek parc.č. 129 o výměře 92 m<sup>2</sup> – zahrada
  - pozemek parc.č. 130 o výměře 419 m<sup>2</sup> – zahrada

Dále je úkolem znalce uvést:

- a) příslušenství (včetně movitých věcí, které jsou příslušenstvím nemovité věci).
- b) existenci zjištěných věcných břemen a nájemních práv s označením, která z nich zohlednil ve výsledné ceně předmětu ocenění a proč.
- c) zda je nájemné ze zjištěného nájemního práva poskytováno ve výši v místě a čase obvyklé.
- d) zda-li existuje hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněné osoby ze zjištěného věcného břemene a závazkem povinného z věcného břemene.
- e) zda-li zjištěná nájemní práva či věcná břemena výrazně omezují možnost prodat nemovitou věc v dražbě.

## Prohlídka nemovitých věcí

Prohlídka nemovitých věcí se uskutečnila dne 17.9.2018 od 11:00 hod. za účasti povinného pana Davida Veverky, objekt byl zpřístupněn.

## Podklady pro znalecký posudek:

### **1. Základní podklady**

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 21 pro k.ú. Radíkov u Olomouce, obec Olomouc, ze dne 27.7.2018.

### **2. Situační podklady**

- kopie katastrální mapy předmětného území vyhotovená Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, KP Olomouc, mapový list č. ŠTERNBERK 5-8/43 v měřítku 1:1000 ze dne 31.5.2018

### **3. Ostatní podklady**

- Kupní smlouva ze dne 7.8.2006
- Darovací smlouva a smlouva o věcném břemeni ze dne 10.10.1997, právní účinky ke dni 16.10.1997
- Znalecký posudek vyhotovený Equity Solutions Appraisals s.r.o. ze dne 20.8.2013
- Fotodokumentace pořízená znalcem dne 17.9.2018
- 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 prodejkách 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 nemovitou věc a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu <sup>18)</sup> § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

## A. Místopis, vstupní údaje:

### **Všeobecné místopisné údaje**

Oceňovaný rodinný dům se nachází v samostatné městské části Radíkov, která se nachází severovýchodním směrem od centra města Olomouc (100 494 obyvatel), okres Olomouc. Rodinný dům je umístěn v souvislé zástavbě rodinných domů při ul. Na pevnůstce. Centrum města Olomouc, kde se nachází kompletní infrastruktura a síť služeb je ve vzdálenosti cca 11 km jihozápadním směrem. V městské části se nachází pouze základní občanská vybavenost s omezenou dostupností služeb. Rodinný dům je umístěn v lokalitě s průměrnou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci č. I/46 (ul. Šternberská), spojující města Vyškov, Olomouc a Opavu, je možné ve vzdálenosti cca 7 km. V blízkosti oceňovaných objektů se nachází zastávka olomoucké MHD, zastávka (Radíkov) je umístěna ve vzdálenosti cca 100 m. Z hlediska individuálního bydlení se v rámci města Olomouc jedná o poměrně atraktivní lokalitu v blízkosti atraktivní lokality Svatý Kopeček.

### **Souhrnné informace o nemovitostech**

**Zastavěná plocha** rodinným domem činí **186,5 m<sup>2</sup>**.

**Obytná plocha** rodinného domu činí **131,67 m<sup>2</sup>**.

**Plocha neobyvatelné části domu** činí **45,76 m<sup>2</sup>**.

**Zastavěná plocha** garáže činí **50 m<sup>2</sup>**.

Celková výměra pozemků činí **1 025 m<sup>2</sup>**.

**Příslušenství** k rodinnému domu tvoří přípojky inženýrských sítí a oplocení. Toto příslušenství rodinného domu není v posudku oceněno samostatně, existence příslušenství je zohledněna při ocenění pozemků a rodinného domu.

### **Údaje o oceňovaných nemovitých věcech**

Rodinný dům se nachází na pozemku parc.č. 127, který spolu s pozemky parc.č. 128, 129 a 130 tvoří přilehlou zahradu. Na pozemku parc.č. 127 se kromě rodinného domu nachází také garáž, která je z východní strany připojena k rodinnému domu. Pozemky tvoří jeden funkční celek atypického tvaru. Přístup a příjezd k rodinnému domu je možný z jižní a východní strany ze zpevněné komunikace ve vlastnictví města.

Rodinný dům byl dle dostupných informací postaven na počátku minulého století. V průběhu let rodinný dům prošel údržbou a změnou uspořádání včetně přístavby. Garáž byla k rodinnému domu přistavena v roce 1975. V roce 1998 byla provedena částečná rekonstrukce, kdy byly provedeny nově inženýrské sítě, podlahy a byla provedena změna dispozice. Zhruba polovina rodinného domu je v neobyvatelném stavu bez vybavení, obyvatelná je jen druhá polovina rodinného domu. Ke dni ocenění se obytná část rodinného domu nachází v průměrném stavebně-technickém stavu.

Dům je napojený na elektrickou, plynovodní a vodovodní síť. Odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Vytápění zajišťuje plynový kotel a kotel na tuhá paliva s rozvody ÚT. Ohřev vody zajišťují el. bojlerly do každého patra zvlášť.

V oddíle C na LV č. 21 pro obec Olomouc, k.ú. Radíkov u Olomouce, je uvedeno věcné břemeno užívání bytu a pozemku. K ocenění byla předložena darovací smlouva ze dne 10.10.1997, kterou bylo sjednáno věcné břemeno užívání váznoucí na pozemcích parc.č. 130 a 127, jehož součástí je rodinný dům č.p. 11. Dle předložených podkladů vyplývá, že oprávnění (Irena Šoupalová a Lubomír Veverka) mohou využívat vymezené části rodinného domu č.p. 11, a to výlučné užívání bytu v přízemí s příslušenstvím, dále jsou oprávnění užívat

spolu s vlastníkem a zároveň povinnými sociální zázemí a možnost pěstování čehokoli na a brání plodů pro vlastní potřebu na pozemku parc.č. 147/2 (nově přečíslené na pozemek parc.č. 130) o velikosti 360 m<sup>2</sup>. Dle aktuálního, předloženého listu vlastnictví ze dne 27.7.2018 je věčné břemeno užívání bytu a pozemku platné pouze pro Irenu Šoupalovou a takto bude zohledněno v ocenění.

V předložené darovací smlouvě byly uvedeny pozemky ve zjednodušené evidenci PK pod označením parc.č. St. 26, 147/3, 147/1 a 147/2. V mezidobí pozemky podlely digitalizaci a ke dni ocenění jsou pozemky vedeny v katastru nemovitostí pod označením parc.č. 127, 128, 129 a 130. S ohledem na výše uvedenou digitalizaci se můžou výměry jednotlivých pozemků mírně lišit od výměr uvedených v předložené smlouvě.

## 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. Stavby:**

Výčet budov

1.1. Rodinný dům č.p. 11

1.2. Garáž

#### **1.1. Rodinný dům č.p. 11**

##### **Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:**

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, který je částečně podsklepený s dvěma nadzemními podlažími. V domě se nachází jedna bytová jednotka o dispozičních velikosti 5+2 s hygienickým zařízením a technickým zázemím. V 1.PP se nachází jedna sklepní místnost. V 1.NP se nachází čtyři obytné místnosti, zádveří, chodba, kuchyň a kotelna. V 2.NP se nachází jedna obytná místnost, kuchyň, chodba a koupelna s WC.

Dům je založen na betonových základech. Svislé konstrukce jsou zděné. Střecha je sedlová, krytá pálenými taškami. Stropy jsou částečně betonové a dřevěné. Schodiště do 1.PP je betonové, schodiště do 2.NP je dřevěné. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádu tvoří vápenná štuková omítka, která je na některých místech opadaná a popraskaná. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. V hygienických zařízeních a v kuchyni je proveden keramický obklad. Podlahy jsou betonové, kryté keramickou dlažbou, kobercem a PVC. Dveře jsou dřevěné hladké, některé dveře jsou z části prosklené. Okna jsou dřevěná dvojitá špaletová, některá okna jsou nová, plastová s izolačním dvojsklem. V každé koupelně je umístěna jedna vana a umyvadlo, WC se nachází jak v 1.NP, tak v 2.NP. V kuchyních se nachází plynové sporáky a kuchyňské linky.

Ke dni ocenění je obývaná pouze polovina rodinného domu. Druhá polovina rodinného domu je více jak deset let bez využití z důvodu nedokončené rekonstrukce. Ke dni ocenění jsou práce na rekonstrukci domu pozastaveny.

Ke dni ocenění se rodinný dům nachází v průměrném stavebně-technickém stavu s částečně neúživatelnými prostory.

## 1.2. Garáž

### **Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:**

Jedná se o stavbu garáže s jedním boxem pro osobní vozidlo na pozemku parc.č. 127, která slouží jako přístavek k rodinnému domu č.p. 11. Garáž byla postavena v roce 1975.

Svislé konstrukce jsou zděné. Střecha je plochá, krytá plechem. Strop je dřevěný. Vrata do garáže jsou dřevěná, částečně prosklená. Podlahu tvoří betonová mazanina. Garáž není vnitřně propojena s rodinným domem, přístup je možný ze zahrady ve funkčním celku s rodinným domem.

Garáž je napojena na elektro. Ke dni ocenění se garáž nachází v průměrném stavebně-technickém stavu s využitím jako sklad.

<b>Budova</b>	<b>OP (m<sup>3</sup>)</b>	<b>JC (Kč/m<sup>3</sup>)</b>	<b>RC (Kč)</b>	<b>Opotře- bení (%)</b>	<b>Rozesta- věnost (%)</b>	<b>VC (Kč)</b>	<b>ZP 1.NP (m<sup>2</sup>)</b>	<b>UP (m<sup>2</sup>)</b>
Rodinný dům č.p. 11	591,62	5 713	3 379 942	60%	100%	1 351 977	129,30	131,67
Část RD v rekonstrukci	312,31	5 713	1 784 227	60%	50%	356 845	52,70	45,76
Garáž	155,00	1 500	232 500	40%	100%	139 500	50,00	40,00
<b>Celkem</b>			<b>5 396 669</b>			<b>1 848 322</b>		

Pozn.: **OP** – obestavěný prostor, **JC** – jednotková cena, **RC** – reprodukční cena, **VH** – věcná hodnota, **ZP** – zastavěná plocha, **UP** – užitná plocha



## 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.

Nutno podotknout, že v tomto případě se jedná o ocenění nezastavěných pozemků.

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

Obec: Olomouc

Katastrální území: Radíkov u Olomouce

Vlastník pozemků:

Veverka David

podíl: 1/2

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem na částku 1 100,- Kč/m<sup>2</sup>. Cena pozemků dle cenové mapy schválené ministerstvem financí pro město Olomouc činí 1 100 Kč/m<sup>2</sup>.

### **Pozemky ve funkčním celku s RD**

<b>Pozemek parc.č. (původní evidence v PK)</b>	<b>Pozemek parc.č.</b>	<b>Výměra (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Druh</b>	<b>Cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Cena celkem (Kč)</b>
St. 26	127	463	Zastavěná plocha a nádvoří	1 100	509 300
147/3	128	51	Zahrada	1 100	56 100
147/1	129	92	Zahrada	1 100	101 200
147/2	130	419	Zahrada	1 100	460 900
<b>CELKEM</b>					<b>1 127 500</b>

**Výměra pozemků - celkem**

**m<sup>2</sup>**

**1 025.00**

**Výsledná cena pozemků - celkem**

**Kč**

**1 127 500.00**

## D. Stanovení hodnoty nemovitých věcí metodou srovnávací

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

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, 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 nemovitých věcí, 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 nemovité věci.

Po **rodinných domech** uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě u srovnatelných rodinných domů **nabídka srovnatelná s poptávkou**. S přihlédnutím k umístění rodinného domu, vybavení a k technickému stavu a vybavení jsem názoru, že **oceňovaná nemovitá věc 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 oceňovaný rodinný dům, tyto rodinné domy:

Typ objektu, lokalita srovnatelného rodinného domu	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, ul. Internátní, Hlubočky-Mariánské Údolí, okr. Olomouc	Dobry	120 m <sup>2</sup> (4+1)	2 475 000	2018
			<b>20 625</b>	
Rodinný dům, Velká Bystřice, okr. Olomouc	Horši	145 m <sup>2</sup>	2 691 000	2018
			<b>18 559</b>	
Rodinný dům, ul. Rolsberská, Olomouc-Hodolany, okr. Olomouc	Průměrný	149 m <sup>2</sup> (4+2)	2 511 000	2018
			<b>16 852</b>	
Rodinný dům, ul. Na bažínách, Šternberk, okr. Olomouc	Horši	130 m <sup>2</sup> (5+1)	1 710 000	2018
			<b>13 154</b>	
Rodinný dům, ul. Dolní, Štěpánov, okr. Olomouc	Průměrný	130 m <sup>2</sup> (6+1)	2 699 999	2018
			<b>22 500</b>	

### **Vyhodnocení oceňovaného rodinného domu vzhledem ke srovnatelným domům:**

Oceňovaný rodinný dům je srovnatelný s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy nacházejícími se v okrajových částech města Olomouc nebo v jeho blízkém okolí. Vybavením, velikostí podlahových ploch a stavem se řadí do nižší cenové hladiny z hlediska srovnatelné ceny. S ohledem na poptávku po objektech pro individuální bydlení se v rámci okolí města Olomouc jedná o poměrně atraktivní lokalitu s průměrným dopravním napojením a dostupností občanské vybavenosti.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný rodinný dům, rodinné domy v průměru od 1 700 000 Kč do 2 700 000 Kč, což odpovídá v průměru rozmezí 13 až 22,5 tis. Kč za m<sup>2</sup> užitné plochy.

**Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, s ohledem na nedokončený stav, lokalitu a vybavení, odhaduji srovnávací hodnotu rodinného domu č.p. 11 včetně pozemků (parc.č. 127, 128, 129 a 130), neuživatelných prostor v části rodinného domu a garáže, při dolní hranici cenového rozpětí, a to takto (po zaokrouhlení):**

13 000 Kč/m<sup>2</sup> za obytnou plochu **rodinného domu** (131,67 m<sup>2</sup>)

6 500 Kč/m<sup>2</sup> za plochu části domu s prostory v **neuživatelném stavu** (45,76 m<sup>2</sup>)

6 500 Kč/m<sup>2</sup> za ostatní užitné **plochy garáže** (40 m<sup>2</sup>)

**tj. celkem 2 269 150 Kč**

### E. Omezení vlastnických práv

K ocenění byla předložena darovací smlouva ze dne 10.10.1997, kterou bylo sjednáno věcné břemeno užívání vymezených částí rodinného domu č.p. 11, jenž je součástí pozemku parc.č. 127, a to výlučné užívání bytu v přízemí s příslušenstvím, dále jsou oprávnění užívat spolu s vlastníkem a zároveň povinnými sociální zázemí a možnost pěstování čehokoli na a brání plodů pro vlastní potřebu na pozemku parc.č. 147/2 o velikosti 360 m<sup>2</sup> (ke dni ocenění vedeném v KN pod označením parc.č. 130). Věcné břemeno je zřízeno ve prospěch Ireny Šoupalové a Lubomíra Veverky, ke dni ocenění je právo užívání domu platné pouze pro Irenu Šoupalovou, jak vyplývá z předloženého listu vlastnictví č.21 ze dne 27.7.2018.

**Pro účely ocenění závad s nemovitostmi spojených je uvažováno s věcným břemenem užívání částí rodinného domu a pozemků.**

**a) Věcné břemeno užívání částí rodinného domu a pozemků parc.č. St. 26 a 147/2 (ke dni ocenění vedeném v KN pod označením parc.č. 127 a 130)**

#### **Věcné břemeno užívání částí rodinného domu**

Za závalu se v tomto případě považuje zřízení věcného břemene za účelem užívání částí rodinného domu ve prospěch Ireny Šoupalové a Lubomíra Veverky, pro účely ocenění závad s nemovitostí spojených jsou uvažovány pouze vymezené prostory v 1.NP.

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

#### **Ocenění práva užívání nemovitosti dle § 16b 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 okrajových částech města Olomouc a jejího okolí pohybuje v rozmezí od 60 do 120 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Toto nájemné považuji za obvyklé.

Roční užitek z pronájmu **místností v 1.NP (užívaných pouze oprávněnou z věcného břemene - užitná plocha 85,87m<sup>2</sup>)** při výši upraveného nájemného 960 Kč/m<sup>2</sup>/rok činí ročně celkem (po zaokrouhlení) **82 435 Kč.**

Ocenění práva užívání na dobu neurčitou oprávněných osob z věcného břemene se zjistí dle odst. 4 § 16b zákona 151/97 Sb. jako desetinásobek ročního užitku.

Místnosti v 1.NP domu (výhradní užívání)	82 435 Kč	10 let	824 350 Kč
<b>Celkem</b>			<b>824 350 Kč</b>

### Ocenění věcného břemene užívání pozemku

**Zjištěná cena ročního užítku** odpovídající právu z **věcného břemene** užívání pozemků parc.č. 147/2 (ke dni ocenění vedeném v KN pod označením parc.č. 130) ve prospěch oprávněných o ploše 360 m<sup>2</sup>, činí:

$$360 \text{ m}^2 \times 40,- \text{ Kč/m}^2/\text{rok} = 14\,400,- \text{ Kč}$$

Ocenění práva užívání na dobu neurčitou oprávněné osoby z věcného břemene se zjistí dle odst. 4 § 16b zákona 151/97 Sb. jako pětinasobek ročního užítku.

$$14\,400,- \text{ Kč/rok} \times 10 \text{ let} = 144\,000,- \text{ Kč}$$

**Zjištěná obvyklá cena práva užívání bytových prostor v rodinném domě, a užívání pozemku parc.č. 147/2 (ke dni ocenění vedeném v KN pod označením parc.č. 130) dle § 16b zák. č. 151/97 Sb. činí celkem 824 350 Kč.**

**Existence věcného břemene užívání bytových prostor v rodinném domě, a užívání pozemku parc.č. 147/2 (nově vedeném v KN pod označením parc.č. 130) výrazně ovlivňuje prodejnost nemovitosti v exekuční dražbě.**

**Tuto skutečnost považuji za hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněného a závazkem povinného.**

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

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek věřitelů.

Usnesení soudu o zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Exekutorského úřadu - viz. Výpis z katastru nemovitostí č. 21 oddíl C.

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

**Dle předložených podkladů a zjištěných informací neváznou na oceňovaných nemovitých věcech 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 nemovitých věcí

(pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 208/18-91 ze dne 30.7.2018 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitých věcí zapsaných na LV č. 21 pro k.ú. Radíkov u Olomouce, obec a okres Olomouc.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovité věci zapsané na LV č. 21, a to:
  - pozemek parc.č. 127 o výměře 463 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří  
     Součástí pozemku je rodinný dům č.p. 11
  - pozemek parc.č. 128 o výměře 51 m<sup>2</sup> – zahrada
  - pozemek parc.č. 129 o výměře 92 m<sup>2</sup> – zahrada
  - pozemek parc.č. 130 o výměře 419 m<sup>2</sup> – zahrada

## Nákladová cena stavby po opotřebení

### 1. Stavba

1.1. Rodinný dům č.p. 11	Kč	1 351 977
Neužitelný prostor v RD	Kč	356 845
1.2. Garáž bez č.p./č.e.	Kč	139 500
<b>1. Stavby</b>	<b>Kč</b>	<b>1 848 322</b>
<b>Pozemky ve funkčním celku s RD</b>	<b>Kč</b>	<b>1 127 500</b>
<b>Celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>3 620 359</b>

<b>Srovnávací hodnota rodinného domu, garáže a pozemků (po zaokrouhlení)</b>	<b>Kč</b>	<b>2 270 000</b>
--	-----------	------------------

## Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně (po zaokrouhlení), a to:

- rodinného domu s pozemky ve funkčním celku s garáží na částku:

**2 270 000 Kč**

Cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ stanovuji na částku ve výši  
(po zaokrouhlení):

**1 135 000 Kč**

S ohledem na úkol znaleckého posudku, tj. stanovení hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ je v souladu se zavedenými principy provedena korekce zjištěné obvyklé

ceny podílu o 15%. Výslednou obvyklou cenu spoluvlastnického podílu na nemovitostech tedy stanovují na částku (po zaokrouhlení):

**965 000 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 rodinného domu spolu s garáží, vjezdy a vchody a užívání pozemků, které má výrazný vliv na obvyklou cenu.**

**Hodnota práva užívání rodinného domu a pozemku  
parc.č. 147/2 (nově pod označením 130)**

**824 350 Kč**

### **Přehled obvyklých cen jednotlivých nemovitých věcí**

Rozdělení obvyklé ceny nemovitostí oceněných jako jeden užitný celek je provedeno poměrem mezi věcnou hodnotou jednotlivých nemovitých věcí a jejich přepočtem na obvyklou cenu.

Pozemek parc.č. 127, jehož součástí je rodinný dům č.p. 11 a garáže	Kč	764 000
Pozemek parc.č. 128	Kč	18 000
Pozemek parc.č. 129	Kč	33 000
Pozemek parc.č. 130	Kč	149 000
<b>Celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>965 000</b>

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 144-4679/18 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 13.12.2018