



## **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 6160/12/2019**

o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti 2341/20000 na pozemku p.č. 1319 o výměře 696m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 343, v obci Moravský Beroun, katastrální území Moravský Beroun.

**Objednavatel znaleckého posudku:** Okresní soud v Bruntále  
č.j. 22 D 160/2015

**Účel znaleckého posudku:** stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí pro prodej majetku zůstavitele v rámci likvidace dědictví

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 8.2.2019 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Libor Hampl  
Elišky Krásnohorské 27  
792 01 Bruntál

Počet stran: 16 včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Bruntále 12.2.2019

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek **o stanovení reálné tržní ceny (ceny v místě a čase obvyklé) spoluvlastnického podílu 2341/20000** nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, na listu vlastnictví číslo 928, pro obec i katastrální území Moravský Beroun, a to: podíl o velikosti 2341/20000 pozemku p.č. 1319 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 343 v části obce Moravský Beroun, způsob využití objekt bydlení, včetně stejného podílu součástí a příslušenství, **aby na základě tohoto posudku mohl být realizován prodej majetku zůstavitele v rámci likvidace dědictví.**

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: podíl na bytovém domě a pozemku

Adresa předmětu ocenění: Masarykova 343  
793 05 Moravský Beroun

Kraj: Olomoucký

Okres: Olomouc

Obec: Moravský Beroun

Katastrální území: Moravský Beroun

Počet obyvatel: 2 985

Základní cena stavebního pozemku obce okresu  $ZC_v = 1\,985,00 \text{ Kč/m}^2$

### Koeficienty obce

#### Název koeficientu

	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 898,00 \text{ Kč/m}^2$

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.2.2019 za přítomnosti pana Josefa Gabčo (syn zůstavitele).

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- usnesení o ustanovení znalce ze dne 11.1.2019 (viz příloha),
- výpis z KN LV 928 pro k.ú. Moravský Beroun k datu 11.1.2019 (viz příloha),
- kopie katastrální mapy (viz příloha),
- pořázená fotodokumentace (viz příloha),
- letecký snímek,
- informace a údaje zjištěné na místě samém,

- informace a údaje sdělené synem zůstavitele panem Josefem Gabčem,
- zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku, v aktuálním znění,
- vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
- úřední oceňování majetku 2018 ve znění platném od 1.1.2018 vydané CERM Brno autorský kolektiv Prof. Ing. A.Bradáč DrSc., Ing. Petr Polák, Ing. P. Krejčíř,
- odborná literatura Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně - Teorie oceňování nemovitostí,
- informace a údaje zjištěné na realitních serverech,
- informace a údaje zjištěné v KN,
- časopis Znalec, který vydává Komora soudních znalců ČR,
- komentář k určování obvyklé ceny, který vydalo MF ČR,
- výměry a skutečnosti zjištěné na místě samém, měřeno digitálním přístrojem TLM 130.

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

K oceňovanému podílu o velikosti 2341/20000 na pozemku, jehož součástí je bytový dům č.p. 343 je zapsáno právo vlastnické na:

**Gabčo Jozef, zůstavitel**

**podíl 2341/20000**

B1 - bez zápisu

V části C - věcná práva zatěžující nemovitosti je uvedeno: zástavní právo exekutorské viz výpis z KN.

V části D - poznámky a další obdobné údaje: nařízení exekuce, rozhodnutí o úpadku, exekuční příkaz k prodeji - viz výpis z KN

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Stav zjištěný v terénu odpovídá údajům zapsaným v KN.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Nemovitá věc se nachází v obci Moravský Beroun, v katastrálním území Moravský Beroun, v okrajové části města, v prostoru nalevo od Masarykovy ulice ve směru do Olomouce. Jedná se o pozemek p.č. 1319 o výměře 696m<sup>2</sup>, který je v KN zapsán v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 343. Bytový dům se nachází na části pozemku, zbývající část tvoří dvůr. Bytový dům má dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní, jeden vchod se schodištěm a celkem 4 byty, dva v 1.NP (přízemí) a dva ve 2.NP. V 1.NP se nachází sklepní a společné prostory, v 1.NP se nachází hlavní vstup ze strany od ulice, chodba se schodištěm, dva byty a vstup do dvorní části. Ve 2.NP se nachází chodba se schodištěm a dva byty. Nad 2.NP se nachází půdní prostor (na něm se nacházejí odpadky).

Bytový dům byl postaven v tradiční technologii té doby (pravděpodobně období mezi dvěma světovými válkami), nosná konstrukce domu je zděná z cihel, stropy jsou s rovným podhledem a klenbové. Zdivo vykazuje statické trhliny. Střecha je sedlová, krov je dřevěný, krytina na 1/2 střechy je vyměňená plechová, na 1/2 střechy je eternitová. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úprava vnitřních povrchů bytu je omítkami. Okna jsou plastová, dveře jsou typové standardní, hlavní vstupní dveře do domu jsou rozbité. Vytápění bytů je v každém bytě samostatné, dva byty mají vytápění ústřední, kotlem na tuhá paliva (byty ve 2.NP), byt v 1.NP má vytápění lokální v 1 místnosti kamny na tuhá paliva, druhý byt v 1NP je bez vytápění. Ohřev teplé

vody je samostatný v každém bytě el. boilerem. Vybavení kuchyní je elektrickým sporákem. Vnitřní hygienické vybavení je standardní. Vnější omítky jsou břizolitové. Schodiště je terasové s ocelovým zábradlím. Výtah se nevyskytuje.

**Příslušenství** bytového domu tvoří přípojka vody, venkovní kanalizace a venkovní schodiště. Součástí pozemku je i dřevěná šopa ve dvoře, která je bez základu.

Se spoluvlastnickým podílem na bytovém domě je pravděpodobně (tak je užíváno) spojeno právo užívat byt v 1.NP vpravo (z pohledu od hlavního vstupu z ulice), sestávající ze dvou obytných místností, kuchyně, koupelny s WC, chodby a sklepa náležejícího k bytu v suterénu domu a dále právo užívat ostatní společné části a zařízení domu společně s ostatními uživateli bytů v domě v míře odpovídající výši jejich spoluvlastnických podílů. Oceňovaný podíl 2341/20000 je pouze 1/2 bytu. Vytápění bytu je lokální, křbovými kamny, které se nachází v kuchyni. Příčka mezi koupelnou a WC je vybourána, práce nejsou dokončeny. Byt má plastová okna, vytápí se jedna místnost, na stěnách se v nevytápěných místnostech (pokoje) nachází při podlaze plíseň, omítky jsou navlhle. V koupelně se nachází vana, WC a el. boiler. Kuchyň je vybavena el. sporákem.

Jeden byt (byt ve 2.NP) je pronajatý, druhý byt ve 2.NP užívá majitel bytu, byt v 1.NP je volný a ve velmi špatném stavu (technický stav neumožňuje pronajmutí), druhý byt v 1.NP užívá spoluvlastník.

Obec Moravský Beroun se nachází na okraji Olomouckého kraje, cca 16 km od města Šternberka a 25 km od Bruntálu. Město má 2985 obyvatel, počet obyvatel ve městě neustále klesá. Je to obec se špatným dopravním spojením, dříve město patřilo do bruntálského okresu, kde jsou ceny nemovitých věcí výrazně nižší než v olomouckém okrese. Jedná se o prodej podílu o velikosti 2341/20000. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmětnou nemovitost považovat za **velmi obtížně obchodovatelnou**.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **LV 928**

1. Bytový dům
2. Pozemek p.č. 1319

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní - neustálý pokles obyvatel v obci, zhoršená dostupnost zdravotní péče, změna bude pravděpodobně trvalého charakteru	I	-0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - prodej podílu	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - jedná se o bytový dům nerozdělený na byty podle zákona, velice problematické, dodatečné náklady na rozdělení domu na jednotky	I	-0,10
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,544}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí:	I	0,04

Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000,	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - jedná se o okrajové území Olomouckého kraje, těsně u hranice s Bruntálským okresem, oblast s vysokou nezaměstnaností, drsnými klimatickými podmínkami, původně Moravský Beroun patřil do okresu Bruntál, v tomto okrese jsou ceny výrazně nižší než v Olomouckém okrese	I	-0,20

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,780}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,424}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,562}$$

## LV 928

### 1. Bytový dům

#### Ocenění nákladovým způsobem

#### Ocenění staveb nákladovým způsobem

#### **Bytový dům**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### **Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.PP	17,90*12,80	=	229,12
1.NP	17,90*12,80	=	229,12
2.NP	17,90*12,80	=	229,12

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	229,12 m <sup>2</sup>	2,50 m	572,80
1.NP	229,12 m <sup>2</sup>	3,33 m	762,97
2.NP	229,12 m <sup>2</sup>	3,23 m	740,06
Součet	<b>687,36 m<sup>2</sup></b>		<b>2 075,83</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $2\,075,83 / 687,36 = 3,02$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $687,36 / 3 = 229,12$  m<sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměř

Podlaží	Obestavěný prostor		
Spodní stavba	(17,90*12,80)*(2,50)	=	572,80 m <sup>3</sup>
1.NP	(17,90*12,80)*(3,33)	=	762,97 m <sup>3</sup>
2.NP	(17,90*12,80)*(3,23)	=	740,06 m <sup>3</sup>
Zastřešení	(17,90*12,80)*(4,85)/2	=	555,62 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba	PP	572,80 m <sup>3</sup>
1.NP	NP	762,97 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	740,06 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	555,62 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>2 631,45 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolací proti vodě	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	klenby, dřevěné	S	100
4. Krov, střecha	sedlový	S	100
5. Krytiny střech	plechová, eternit	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	P	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové	S	30
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné	P	70
8. Úprava vnějších povrchů	břizolit	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	teraso + ocelové zábradlí	S	100
11. Dveře	typové	S	80
11. Dveře	chybí	C	20
12. Vrata		X	100

13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	standardní	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	50
15. Vytápění	lokální	P	10
15. Vytápění	bez vytápění	C	40
16. Elektroinstalace		P	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod	studené i teplé	S	100
19. Vnitřní kanalizace	od všech zařizovacích předmětů	S	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody	boilery	S	75
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	25
22. Vybavení kuchyní	sporáky	S	75
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	25
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	75
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	25
24. Výtahy	nejsou	C	100
25. Ostatní	bez vybavení	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	P	0,70	100	0,46	0,32
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	30	1,00	2,07
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,90	70	0,46	2,22
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	80	1,00	2,56
11. Dveře	C	3,20	20	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	50	1,00	2,35
15. Vytápění	P	4,70	10	0,46	0,22
15. Vytápění	C	4,70	40	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	75	1,00	1,58
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	25	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	75	1,00	1,35



22. Vybavení kuchyní	C	1,80	25	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	75	1,00	2,85
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	25	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					78,57
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7857</b>

**Hodnota koeficientu je ponechána s ohledem na chybějící vybavení.**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9488
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9954
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7857
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1670
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 246,33</b>
<b>Plná cena:</b> 2 631,45 m <sup>3</sup> * 3 246,33 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>8 542 555,08 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 95 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 95 / 110 = 86,4 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	* 0,150
	= <b>1 281 383,26 Kč</b>

### Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení jedná se o morálně zastaralou stavbu Morální opotřebení nelze uplatnit v plné výši 5 % protože celkové snížení ceny stavby vlivem opotřebení nesmí přesáhnout 85 % z ceny stavby. Srážka za morální opotřebení: 1 281 383,26 * 0 % =	-	0,- Kč
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	--------

**Bytový dům - zjištěná cena = 1 281 383,26 Kč**

### Dřevěná kůlna

Jednoduchá dřevěné stavba bez základů s pultovou střechou.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	$18,45 \cdot (3,40 + 2,80) / 2$	=	57,20 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	57,20 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		57,20 m <sup>3</sup>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy		S	100
2. Obvodové stěny	dřevěná	S	100
3. Stropy	pultová střecha	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina		S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů		C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	svlakové	P	100
10. Okna	nejsou	C	100
11. Podlahy		C	100
12. Elektroinstalace		C	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,70	100	0,46	1,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	10,80	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					74,20

Koeficient vybavení  $K_4$ :

0,7420

**Hodnota koeficientu je ponechána s ohledem na chybějící konstrukce a vybavení.**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):		*	0,7420
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 541,68</b>
<b>Plná cena:</b> 57,20 m <sup>3</sup> * 1 541,68 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>88 184,10 Kč</b>
Stavba bez základů - dle § 27 se upraví cena stavby, která není spojena se zemí pevným základem, koeficientem 0,9	*	0,9

**Plná cena stavby bez základů** = **79 365,69 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 22 / 30 = 73,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 73,3 % / 100) \* 0,267

**Dřevěná kůlna - zjištěná cena** = **21 190,64 Kč**

### Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 2,00 %

#### Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Bytový dům	1 281 383,26 Kč
Dřevěná kůlna	21 190,64 Kč
<b>Celkem</b>	<b>1 302 573,90 Kč</b>

#### Ocenění:

Cena staveb celkem:	1 302 573,90
2,00 % z ceny staveb	* 0,0200

**Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena** = **26 051,48 Kč**

#### Rekapitulace nákladových cen:

Bytový dům	=	1 281 383,26 Kč
Dřevěná kůlna	=	21 190,64 Kč
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	=	26 051,48 Kč

**Nákladové ceny - celkem** = **1 328 625,38 Kč**

**Ocenění výnosovým způsobem**

V domě je pronajat pouze 1 byt ve 2.NP. Jeden byt v přízemí nelze z důvodu stavebně technického stavu pronajmou. Zbývající byty užívají vlastníci.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu: Bytové domy netytové  
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 4,50 %  
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,5 %  
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 5,00 %

**Výnosy z pronajímaných prostor**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
byt ve 2.NP			5 000,-	60 000,-
Výnosy celkem				60 000,-

**Výnosy z nepronajatých částí**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
byt ve 2.NP			2 200,-	26 400,-
byt v 1.NP			1 500,-	18 000,-
Výnosy celkem				44 400,-

**Ocenění**

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 104 400,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 351 257,28 Kč
- výměra stavebního pozemku: 696,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 229,12 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 115 632,28 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 5 781,61 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

104 400,00 \* 40 % - 41 760,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 56 858,39 Kč

Míra kapitalizace 5,00 % / 5,00 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem** = **1 137 167,80 Kč**

**Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**

Skupina: F) Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny F):

neustálý pokles obyvatel města, zhoršující dostupnost zdravotní péče, konfliktní skupiny v okolí

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	1 328 625,38 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	1 137 167,80 Kč
Rozdíl	R =	191 457,58 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny F):

$$CV = \underline{1\,137\,167,80\text{ Kč}}$$

$$\text{Bytový dům - zjištěná cena} = \underline{1\,137\,167,80\text{ Kč}}$$

## 2. Pozemek p.č. 1319

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,720$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,780$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \underline{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,720 * 1,000 * 0,780 = \underline{0,562}$$

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	898,-	0,562		504,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1319	696	504,68	351 257,28
Stavební pozemek - celkem			696		<u>351 257,28</u>

$$\text{Pozemek p.č. 1319 - zjištěná cena celkem} = \underline{351\,257,28\text{ Kč}}$$

## C. REKAPITULACE

### LV 928

1. Bytový dům

1 137 167,80 Kč

2. Pozemek p.č. 1319

351 257,30 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 2 341 / 20 000

LV 928 - celkem:

174 220,- Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**174 220,- Kč**

slovy: Jednostosedmdesátčtyřitisícdvěštdvacet Kč

Obvyklá cena majetku je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., kde je konstatováno: "obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku 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 oblíby. 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním". Ocenění je provedeno v souladu s komentářem MF ČR k určování obvyklé ceny.

Pro stanovení obvyklé ceny je provedeno ocenění porovnávací metodou, je použito přímé porovnání. Rozsah zkoumaného trhu byl dán místem, ve kterém se nemovitě věci nachází. Kupní ceny porovnatelných nemovitých věcí byly zjištěny z kupních smluv pouze z důvěryhodných zdrojů. Informačním zdrojem byl Katastr nemovitostí. Jedná se o prodej podílů na bytových domech v bezprostředním okolí (sousední domy) přibližně stejné velikosti. Jednalo se o bytové domy ve stejném technickém stavu. Prodeje byly uskutečněny v roce 2018.

#### Popis porovnatelných nemovitých věcí:

**Nemovitá věc č. 1.** Jedná se o prodej spoluvlastnického podílu o velikosti 2497/10000 bytového domu č.p. 344. Kupní cena: 395 000,-Kč. Informační zdroj: kupní smlouva KN, V – 13970/2018.

**Nemovitá věc č. 2.** Jedná se o prodej spoluvlastnického podílu o velikosti 2301/10000 bytového domu č.p. 342. Kupní cena: 370 000,-Kč. Informační zdroj: kupní smlouva KN, V – 4987/2018.

CO – minimum	370 000
CO – průměr	382 500
CO – maximum	395 000

Cena nemovitě věci zjištěná podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá

ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. je **348 440,-Kč**. Tato cena se výrazně přibližuje kupním cenám, které byly zjištěny na KN. Cena zjištěná je i s největší pravděpodobností cenou obvyklou, podrobný výpočet ceny lépe vystihuje stav nemovité věci.

Výslednou obvyklou cenu nejvíce ovlivňuje skutečnost, že se jedná o ocenění podílu 2341/20000 (oceňovaný podíl 2341/20000 je pouze 1/2 bytu). Podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, popřípadě jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tuto skutečnost odhaduji obvyklou cenu, v souladu se znaleckým standardem č. 1 (obvyklá cena spoluvlastnického podílu), ve výši 85% z ceny podílu.

<b>LV 928</b>		<hr/>	<b>174 220,- Kč</b>
<b>Úprava ceny</b>	*		<b>0,85</b>
<b>Obvyklá cena:</b>		<hr/>	<b>148 087,- Kč</b>
<b>Obvyklá cena po zaokr.:</b>		<hr/>	<b>148 000,- Kč</b>

## C. ZÁVĚR

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek o **stanovení reálně tržní ceny (ceny v místě a čase obvyklé) spoluvlastnického podílu 2341/20000** nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, na listu vlastnictví číslo 928, pro obec i katastrální území Moravský Beroun, a to: podíl o velikosti 2341/20000 pozemku p.č. 1319 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 343 v části obce Moravský Beroun, způsob využití objekt bydlení, včetně stejného podílu součástí a příslušenství, **aby na základě tohoto posudku mohl být realizován prodej majetku zůstavitele v rámci likvidace dědictví.**

Po provedených výpočtech stanovuji **cenu nemovitých věcí**, a to spoluvlastnického podílu o velikosti **2341/20000** pozemku p.č. 1319 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 343 v části obce Moravský Beroun, způsob využití objekt bydlení, včetně stejného podílu součástí a příslušenství, v místě a čase **obvyklou** ve výši:

**148 000,- Kč**

slovy: JednostočtyřicetosmtisícKč

V Bruntále 12.2.2019



Ing. Libor Hampl  
Elišky Krásnohorské 27  
792 01 Bruntál



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.16.

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.6.1989 pod č. j. Spr. 2794/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6160/12/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 10/2019.



Ing. Libor Hampl

V Bruntále 12.2.2019

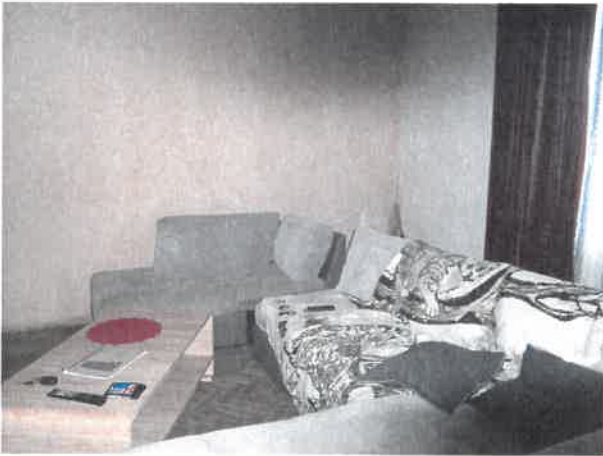
## E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	3
Výpis z KN	2
Kopie katastrální mapy	1
Usnesení o ustanovení znalce	1











### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

\* prokazující stav evidovaný k datu 11.01.2019 09:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 22D 160/2015 pro Ivana Valtová

699080 Olomouc

Obec: 597678 Moravský Beroun

Kat.území: 699080 Moravský Beroun

List vlastnictví: 928

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Gabčo Jozef, Masarykova 343, 79305 Moravský Beroun	470830/702	2341/20000
Gabčová Jolana, Masarykova 343, 79305 Moravský Beroun	575701/7101	2341/20000
SJM Hrbáček František a Hrbáčková Šárka, Masarykova 343, 79305 Moravský Beroun	730731/5851 775609/5303	2867/10000
Šumbera Tomáš MUDr., Na Drahách 190/48, Malšovice, 50009 Hradec Králové	731122/3744	599/1250

SJM = společné jmění manželů

#### B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1319	696	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Moravský Beroun, č.p. 343, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1319				

#### B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

#### C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k uspokojení pohledávky ve výši 87 491,24 Kč s příslušenstvím - k podílu 2341/10000

Oprávnění pro

CASH COLLECTORS CZ a.s., Na Florenci 1332/23, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 27932788

Povinnost k

Gabčo Jozef, Masarykova 343, 79305 Moravský Beroun, RČ/IČO: 470830/702  
Gabčová Jolana, Masarykova 343, 79305 Moravský Beroun, RČ/IČO: 575701/7101  
Parcela: 1319

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 6, JUDr. Jan Grosam 025Ex-11266/2010 -11 ze dne 21.04.2011. Právní moc ke dni 28.04.2011.

Z-9949/2011-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu jistina ve výši 16 551,- Kč s příslušenstvím a náklady nalézacího řízení - k podílu 2341/10000

Oprávnění pro

CETELEM ČR, a.s., Karla Engliše 3208/5, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 25085689

Povinnost k

Gabčo Jozef, Masarykova 343, 79305 Moravský Beroun, RČ/IČO: 470830/702  
Gabčová Jolana, Masarykova 343, 79305 Moravský Beroun, RČ/IČO: 575701/7101

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.01.2019 09:15:02

kres: CZ0712 Olomouc

Obec: 597678 Moravský Beroun

území: 699080 Moravský Beroun

List vlastnictví: 928

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Grosam 025 Ex-11266/2010 -10 ze dne 21.04.2011.

Z-9473/2011-805

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 06.02.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.02.2007.

V-1365/2007-805

Pro: Gabčová Jolana, Masarykova 343, 79305 Moravský Beroun

RČ/IČO: 575701/7101

Gabčo Jozef, Masarykova 343, 79305 Moravský Beroun

470830/702

Hrbáček František a Hrbáčková Šárka, Masarykova 343, 79305

730731/5851

Moravský Beroun

775609/5303

- o Usnesení soudu o vypořádání SJM při zániku manželství smrtí Okresní soud v Bruntále 22 D-160/2015 -133 ze dne 20.08.2018. Právní moc ke dni 20.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 25.09.2018. Zápis proveden dne 17.10.2018.

V-15791/2018-805

Pro: Gabčová Jolana, Masarykova 343, 79305 Moravský Beroun

RČ/IČO: 575701/7101

Gabčo Jozef, Masarykova 343, 79305 Moravský Beroun

470830/702

- o Smlouva darovací ze dne 05.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 08.10.2018. Zápis proveden dne 30.10.2018.

V-16431/2018-805

Pro: Šumbera Tomáš MUDr., Na Drahách 190/48, Malšovice, 50009  
Hradec Králové

RČ/IČO: 731122/3744

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 11.01.2019 09:31:13

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD



Doklad vydán za účelem  
dědicového řízení:  
č.j.: 22D 160/2015

OSVOBOZENO OD  
SPRÁVNÍCH POPLASKŮ

Úřad katastrální úřad pro Olomoucký kraj,  
pracoviště Olomouc

Dkres  
Olomouc

Obec  
Moravský Beroun

Podpis  
Číslo 1779/1/2015-205

Mapový list č.  
ŠTERNBERK 2-0/14

Měřítko  
1:1000

Razítka  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj  
Katastrální pracoviště Olomouc

# KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Vyhotovil  
Doleželová Ivana

Dne  
24.02.2015 13:47:11



## U S N E S E N Í

Okresní soud v Bruntále rozhodl notářkou Mgr. Ivanou Valtovou, notářkou se sídlem: Revoluční 945/9, Bruntál, jako pověřeným soudním komisařem, ve věci likvidace pozůstalosti po zůstaviteli, kterým je:

**Jozef GABČO,**

rodné číslo 470830/702, narozený 30. 08. 1947, naposledy bytem Masarykova 343, Moravský Beroun, datum úmrtí 10. 01. 2015; bez pořízení pro případ smrti, za účasti **věřitelů**, kterými jsou:

- 1) zůst. syn Josef Gabčo, narozený 6. 10. 1976, bytem Bruntál, Květná 1736/26, PSČ 792 01,
- 2) Česká spořitelna, a.s., Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, identifikační číslo: 45244782,
- 3) BNP Paribas Personal Finance SA, odštěpný závod Česká republika, se sídlem Praha 5, Karla Engliš 5, PSČ 150 00, identifikační číslo: 03814742,
- 4) Bohemia Faktoring, s.r.o., se sídlem Praha 1 – Malá Strana, Letenská 121/8, PSČ 118 00, identifikační číslo: 27242617, zastoupena advokátem JUDr. Ing. Karlem Goláněm, Ph.D., AK G legal, s.r.o., Praha 1, Letenská 121/8, PSČ 118 00, identifikační číslo: 02000768,
- 5) soudní exekutorka Mgr. Zuzana Sobíšková, Exekutorský úřad Praha 6, se sídlem Praha 6, Bělohorská 270/17, PSČ 169 00, identifikační číslo: 01385437,

t a k t o :

I. Soud ustanovuje znalcem **pana Ing. Libora Hampla, bytem E. Krásnohorské 1706/27, Bruntál**, znalce z oboru EKONOMIKA – odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek **o stanovení reálně tržní ceny (ceny v místě a čase obvyklé) spoluvlastnického podílu 2341/20000 nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, na listu vlastnictví číslo 928, pro obec i katastrální území Moravský Beroun, a to: podíl 2341/20000 pozemku: p.č. 1319 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 343 v části obce Moravský Beroun, způsob využití objekt bydlení, včetně stejného podílu součástí a příslušenství, aby na základě tohoto posudku mohl být realizován prodej majetku zůstavitele v rámci likvidace dědictví.**

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti, nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soud.

Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 175 tr. zák.).

