



ZNALCKÁ SPOLEČNOST S.R.O.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

139 EX 06967/19

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1927

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Šumperk
Mgr. Marcel Kubis, soudní exekutor
Masarykovo nám. 44/4
789 01 Zábřeh

V Praze dne 19.1.2026

Věc: Oprava znaleckého posudku č. 087670/2025, a to části 3.3

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící bytový dům zděné konstrukce s jedním číslem popisným. Dům je pravděpodobně založen na základových pasech. Budova má 2 nadzemní podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, ve kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově není výtah. V budově jsou celkem 4 jednotky. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je polovalbová s krytinou ze šablon. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy jsou komíny a bleskosvod. Stavebně-technický stav objektu je odpovídající průměrné údržbě. Vchodové dveře do budovy jsou plastové prosklené. Okna domu jsou plastová. Fasáda budovy není zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je možné na zahradě u bytového domu.

Oceňovaná jednotka č. 88/3 se nachází v budově č.p. 88 ve 2. NP a její dispozice je 2+1. Jednotka má hlavní místnosti orientované na severovýchodní, jihovýchodní a jihozápadní světovou stranu. Vchodové dveře do bytu jsou dřevěné plné.

Dispoziční řešení jednotky:

pokoj	17,69 m ²
ložnice	15,17 m ²
jídlna	12,00 m ²
kuchyň	5,76 m ²
předsíň	5,59 m ²
koupelna	3,15 m ²
WC	0,94 m ²
komora	1,59 m ²
spíž	1,33 m ²
sklep I.	5,95 m ²
sklep II	5,95 m ²
užitná plocha	75,12 m²

K bytu patří balkon (1,80 m²). Plocha balkonu se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky s příslušenstvím je 75,12 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka. K jednotce patří podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 7512/29907.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, elektřinu a plynovod. Odpady jsou svedeny do žumpy/jímky/septiku. Přípojky nebylo možné ověřit. Informace byly převzaty z veřejného dálkového přístupu ČÚZK.

Na pozemku parc. č. St. 153 (LV 430) stojí bytový dům s č.p. 88 (LV 317). V Katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Plocha pozemku je 297 m². Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek (**podíl povinného je 626/29907**). Na výše uvedený stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 16/3 (LV 431). Pozemek je v Katastru vedený jako zahrada o výměře 979 m². Pozemek je rovinný, travnatý, udržovaný a oplocený. Oplocení je kovové s betonovou podezdívkou. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek (**podíl povinného je 1/48**). Pozemky společně tvoří jeden funkční celek. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1076/21, který je ve vlastnictví obce Třebihošť.

Příslušenstvím nemovité věci jsou dva sklepy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 16.12.2025 bez účasti spoluvlastníka nemovité věci. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřní ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

JUDr. Mgr. Marcel Petrášek, M.B.A., LL. M.
jednatel