

ZNALECKÝ POSUDEK čís. 1206/ 57 / 13

o určení aktuální obvyklé (tržní) ceně nemovitostí – rodinného domu č.p. 160
s příslušenstvím, umístěného v katastrálním území Albrechtice u Českého Těšína, obec
Albrechtice, okr. Karviná, list vlastnictví č. 449

Objednatel posudku:

Notářka
Mgr. Petra V l č k o v á
soudní komisař
Na Nábřeží 654/79
736 01 Havířov – Město
IČ: 75024900

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny ve věci
36 D 687/2011

Počet stran:

Posudek obsahuje dvanáct stran textu
včetně obálky a příloh a předává se ve třech
vyhotoveních,
Vyhotovení č. 2

Posudek vypracoval:

Ing. Stanislav S m e l í k
742 60, Petřvald 395
okr. Nový Jičín
tel.: 736 688 820
e-mail: ssmelik@centrum.cz
web: www.smelik.estranky.cz

V Petřvaldě dne 13. 11. 2013



SITUACE

Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení okresního soudu v Karviné pověřeným soudním komisařem Mgr. Petrou Vlčkovou, notářkou se sídlem v Havířově, Na Nábřeží 654/79, 736 01 Havířov – Město ve věci projednání dědictví po Monice Gálikové, nar. dne 7. 4. 1969, posledně bytem Albrechtice, Obecní 186, zemřelé 1. 12. 2010 (36 D 687/2011).

Znalecký posudek jsem vypracoval na základě předložených dokladů, prohlídky a proměření na místě samém a osobních vysvětlivek dalšího z podílových vlastníků nemovitosti pana Ing. Eduarda Smelíka. Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 4. 11. 2013.

Z úředních dokladů byly k dispozici:

- Usnesení soudního komisaře Mgr. Petry Vlčkové, notářky se sídlem v Havířově, Na Nábřeží 654/79, 736 01 Havířov – Město, (36 D 687/2011)
- Výpis z katastru nemovitostí vyhotoven dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j. 36 D 687/2011, list vlastnictví č. 449

Podkladem pro toto tržní ocenění nemovitostí je podpůrně zákon č.151/1997 Sb. a prováděcí předpisy Vyhl.č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška) v současném znění. Ocenění podle § 26a, Vyhl. č. 3/2008 Sb. dostatečně a plně dobře vystihuje tržní ocenění a to proto, že jeho metodika vychází z porovnávacího způsobu ocenění v daném místě a čase. Údaje a ceny jsou již dlouhodobě sledovány Statistickým úřadem a jsou stále aktualizovány.

NÁLEZ

Oceňovaná nemovitost – rodinný dům č.p. 160 s příslušenstvím se nachází v katastrálním území Albrechtice u Českého Těšína (600121), obec Albrechtice (598925), okres Karviná se

orná půda	parc.č. 2078/2 o výměře	14 046 m ² ,
zastavěná plocha a nádvoří	parc.č. 2079 o výměře	1 513 m ² ,
trvalý travní porost	parc.č. 2080/1 o výměře	648 m ² ,
zahrada	parc.č. 2082 o výměře	1 063 m ² ,
orná půda	parc.č. 2083 o výměře	9 459 m ² a
trvalý travní porost	parc.č. 2084 o výměře	2 587 m ²

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na listu vlastnictví č. 449.

Obec Albrechtice má 3 928 obyvatel, nemovitost je součástí vesnické zástavby, je přístupná po nezpevněné komunikaci ve vlastnictví jiného subjektu a je napojena na síť elektrické energie a vodovod.

Nemovitost obsahuje:

- A, Rodinný dům č.p.160
- B, Vedlejší stavby
- C, Studna
- D, Pozemek
- E, Trvalé porosty

ZJIŠTĚNÍ CENY OBJEKTU NEMOVITOSTI

A, Rodinný dům č.p. 160 – ocenění dle § 26a, Vyhl.č. 3/2008 Sb.

Zatřídění objektu pro potřeby ocenění:

Rodinný dům:	typ A, částečně podsklepený s jedním NP
Svislé konstrukce:	zděné
SKP:	46.21.11
CZ-CC:	111

Objekt je přízemní, částečně podsklepený s půdním prostorem pod sedlovou střechou. Ve sklepe se nachází kotel ÚT na tuhá paliva a domácí vodárna, skladovací prostory a komunikační prostor se schodištěm do přízemí. Podzemní podlaží je také přístupno zvenčí. V přízemí se nachází komunikační prostor a obytné prostory. Zdivo je cihelné o tl. cca 50 cm, stropy nad suterénem klenbové (částečně z betonových vložek do ocelových nosníků – po opravě), nad přízemím stropy dřevěné se záklopem a podbitím, střecha dřevěná, krov sedlový, krytina tašková, okna dvojitá, dveře dřevěné náplňové, podlahy v obytných místnostech dřevěné. Stáří objektu je cca 110 let, v roce 1958 – 1961 byla u objektu provedena částečná modernizace, provedeny rozvody vody, topení a výměna oken. V posledním období nebyly u objektu provedeny udržovací práce, objekt je po technické a morální stránce zanedbaný.

Výpočet obestavěného prostoru:

$14,10 * 4,80 = 67,68 * 2,50 =$	169,20
$2,60 * 4,80 = 12,80 * 3,20 =$	39,94
$14,10 * 8,80 = 124,08 * 2,90 =$	359,83
$11,00 * 4,00 = 44,00 * (2,50 + 2,10)/2 =$	101,20
$14,10 * 8,80 = 124,08 * 5,10/2$	316,40
<hr/>	
Obestavěný prostor celkem	986,57 m ³

Výpočet podlažnosti:

Zastavěná plocha:	suterén	67,68
	Přízemí	180,88
<hr/>		
Zastavěná plocha všech podlaží		248,56m ²
Podlažnost		248,56 / 180,88 = 1,37

Vyhodnocení stavby, stanovení koeficientů a indexů dle příloh

a, Základní cena dle příl. č. 20a
k Vyhl.č. 3/2008 Sb.

3 273,00 Kč/m³

b, Index cenového porovnání

- Index trhu 0,950
- Index polohy 0,860
- Index konstrukce a vybavení 0,419

Index cenového porovnání celkem 0,342

(Pozn.: Tabulky výpočtů jsou uvedeny v příloze znaleckého posudku)

c, Základní cena upravená

$3\,273,00 \cdot 0,342 =$

1 119,37 Kč/m³

Výpočet ceny rodinného domu:

$986,57 \cdot 1\,119,37 =$

1 104 339,00

Cena rodinného domu č.p. 160 celkem

1 104 339,00 Kč

B, Vedlejší stavby – ocenění dle § 7, Vyhl. č. 3/2008 Sb.

Příslušenstvím oceňované nemovitosti jsou drobné vedlejší stavby (stodola s chlévy, hospodářská budova, přístřešek pro zemědělskou techniku, přístřešek na píci, přístřešek na uskladnění otopu). Objekty jsou zcela zchátralé, bez jakékoliv údržby a prováděných udržovacích prací. S přihlédnutím k současnému technickému a morálnímu stavu objektů a jejich dalšímu využití se stanovuje jejich cena na

0,00 Kč

Cena vedlejších staveb celkem

0,00 Kč

C, Studna – ocenění dle § 9, Vyhl. č. 3/2008 Sb.

Součástí oceňované nemovitosti je kopaná studna o Ø 100 cm, hl. 4,00 m, stáří cca 90 let.

Zatřídění objektu pro potřeby ocenění:

Studna: kopaná o Ø 100 cm, hloubka 4,00 m
SKP: 46.25.22.2.
CZ-CC: 2222

Výpočet ceny studny:

Studna: $4,00 * 1\,950,00 =$	7 800,00
<hr/>	
Mezisoučet	7 800,00 Kč
K_5	0,850
K_i	2,313
K_p	0,980
<hr/>	
Upravená cena	15 028,00 Kč
Snížení ceny o opotřebení: 85,00 %	12 774,00
<hr/>	
Cena studny celkem	2 254,00 Kč

D, Pozemek – ocenění dle § 28 a 29, Vyhl. č. 3/2008 Sb.

U stavebního pozemku je použita úprava ceny snížením pro nevýhodnost polohy a přístupu podle příl.č. 21, pol. 1.2.4., Vyhl.č. 3/2008 Sb. ve výši 30,00 %.

Pozemek zahrada parc.č. 2082 tvoří se stavbou č.p. 160 a stavebním pozemkem zastavěná plocha a nádvoří parc.č. 2079 jeden funkční celek.

a, Základní cena stavebního pozemku činí dle § 28, odst. 1h, Vyhl. č. 3/2008 Sb. 141,78 Kč/m²

Základní cena	141,78 Kč/m ²
Úprava ceny dle příl. č. 21 k Vyhl. č. 3/2008 Sb. 1.2.4 – Nevýhodnost polohy	- 30,00 %
$141,78 * 0,30 = 42,53$ $141,78 - 42,53 = 99,25$	
<hr/>	
Mezisoučet	99,25 Kč/m ²
2.1 – Přístup po nezp.komunikaci	-10,00 %
2.3 – Není možno napojit na kanalizaci	-7,00 %
<hr/>	
Celkem	-17,00 %
$99,25 * 0,17 = 16,87$ $99,25 - 16,87 = 82,38$	
<hr/>	
Mezisoučet	82,38 Kč/m ²
K_i	2,146
K_p	0,980
<hr/>	
Upravená cena	173,25 Kč/m ²

zast.plocha a nádvoří	parc.č. 2079	$1\,513\text{ m}^2 * 173,25 = 262\,127,00$	
Celkem a,			262 127,00 Kč

b, Cena pozemku zahrada, která tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem činí dle § 28, odst. 5, Vyhl. č. 3/2008 Sb. $173,25 * 0,40 = 69,30\text{ Kč/m}^2$

zahrada	parc.č. 2082	$1\,063\text{ m}^2 * 69,30 = 73\,666,00$	
Celkem b,			73 666,00 Kč

c, Cena zemědělského pozemku činí dle § 29, Vyhl.č. 3/2008 Sb. pro

BPEJ 64300 8,74 Kč/m²
BPEJ 64742 3,43 Kč/m²

1, Základní cena pro BPEJ 64300 8,74 Kč/m²
Úprava ceny dle příl.č. 23
k Vyhl.č. 3/2008 Sb.
1.4.2 – Území sousedních obcí +100,00 %
 $8,74 + 8,74 = 17,48$

Mezisoučet 17,48 Kč/m²
K_p 1,000

Upravená cena 17,48 Kč/m²

orná půda	parc.č. 2078/2	$7\,333\text{ m}^2 * 17,48 = 128\,181,00$	
trvalý travní porost	parc.č. 2080/1	$223\text{ m}^2 * 17,48 = 3\,898,00$	
orná půda	parc.č. 2083	$1\,360\text{ m}^2 * 17,48 = 23\,773,00$	

Celkem 1, 155 852,00 Kč

2, Základní cena pro BPEJ 64742 3,43 Kč/m²
Úprava ceny dle příl.č. 23
k Vyhl.č. 3/2008 Sb.
1.4.2 – Území sousedních obcí +100,00 %
 $3,43 + 3,43 = 6,86$

Mezisoučet 6,86 Kč/m²
K_p 1,000

Upravená cena 6,86 Kč/m²

orná půda	parc.č. 2078/2	6 713 m ² * 6,86 =	46 051,00
trvalý travní porost	parc.č. 2080/1	425 m ² * 6,86 =	2 916,00
orná půda	parc.č. 2083	8 099 m ² * 6,86 =	55 559,00
trvalý travní porost	parc.č. 2084	2 587 m ² * 6,86 =	17 747,00
Celkem 2,			122 273,00 Kč
Celkem c,			278 125,00 Kč
Cena pozemku celkem a, + b, + c,			613 918,00 Kč

E, Trvalé porosty – ocenění dle §42, odst.3, Vyhl.č. 3/2008 Sb.

Na oceňovaných pozemcích se nacházejí převážně ovocné dřeviny (okrasné rostliny mají nepatrné, pro ocenění bezvýznamné zastoupení), dřeviny jsou ke dni ocenění přestárlé v rozmezí 60 – 90 let, neudržované. Odhadovaná pokryvná plocha se na oceňovaných pozemcích stanovuje na 1 200 m² (do výpočtu byly brány pouze pozemky, na kterých se trvalé porosty vyskytují).

Zjištění ceny trvalých porostů zjednodušeným způsobem

Celková cena pozemku	439 686,00 Kč
Celková výměra pozemku	15 270 m ²
Celková pokryvná plocha trvalými porosty	1 200 m ²
Cena pokryvné plochy trvalými porosty	34 553,00 Kč
Cena porostů ve výši 4,50 %	0,045

Cena trvalých porostů celkem **1 555,00 Kč**

REKAPITULACE A ZÁVĚR

A, Rodinný dům č.p.160	1 104 339,00
B, Vedlejší stavby	0,00
C, Studna	2 254,00
D, Pozemek	613 918,00
E, Trvalé porosty	1 555,00

Cena nemovitostí celkem **1 722 066,00 Kč**

Tato vypočtená cena byla dále porovnána s cenami ostatních nemovitostí, převáděnými v místě a čase. Vzhledem k velmi vysoké technické a morální zanedbanosti oceňované nemovitosti a vzhledem k právním vztahům k příjezdovým komunikacím se aktuální obvyklá (tržní) cena stanovuje na

1 500 000,00 Kč

Spoluvlastnický podíl zůstavitelky je o velikosti 1/8,

zjištěná aktuální obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu tedy činí

187 500,00 Kč

Slovy: Stoosmdesátsedmtisícpětsetkorunčeských,-

Lucie



ŽNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 24. 10. 1985, č. j. Spr. 4052/83, pro základní obor
 1. ekonomika, odvětví ceny a odhady (nemovitosti),
 2. stavebnictví, stavby obytné, stavby průmyslové,
 stavební odvětví různá.

Znalecký úkon zapsán pod poř. čís. 1206/57/85
 znaleckého deníku.

Znalečně a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle
 připojené likvidace na základě dokladů čís. 57/85

Podpis znalce

Smělík



Index trhu

Znak		Kvalitativní pásma			
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota	Hodnocení
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	I.	Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10	0,000
		II.	Poptávka nižší než nabídka	-0,05	
		III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00	
		IV.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,05	
		V.	Poptávka je výrazně vyšší než nabídka	0,10	
2	Vlastnictví nemovitos	I.	Stavba na cizím pozemku	-0,05	0,000
		II.	Stavba na vlastním pozemku	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Negativní	-0,01 - 0,05	-0,050
		II.	Bez vlivu	0,00	
		III.	Pozitivní	0,01 - 0,05	
Mezisoučet Index trhu I					-0,050 0,950

Zdůvodnění znaku č. 3

Nemovitost v podílovém spoluvlastnictví a příjezd po pozemku jiného subjektu



Poloha nemovitostí - 18a, tabulka č.5

Index polohy pro stavby k trvalému bydlení nad 2000 obyvatel

Znak		Kvalitativní pásma			
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota	Hodnocení
1	Význam obce z hled. zeměpisného, kult.nebo hospodářského	I.	Bez většího významu	0,00	0,000
		II.	Vyhledávané (např. lázně B.)	0,01 - 0,03	
		III.	Vyhlášené (lázně A, předm.měst)	0,03 - 0,06	
2	Úřady v obci	I.	Obecní úřad	0,00	0,000
		II.	OÚ, MěÚ se stav.úřadem, banka policie, pošta	0,02	
		III.	Komplexní soustava úřadů vč.finanč.katastr., pošta,banka,policie,soud	0,04	
3	Poloha nemovitosti	I.	Samoty, osady mimo souvisle zast.	-0,03	-0,010
		II.	Okrajová území obce	-0,01	
		III.	Vnitřní území obce	0,00	
		IV.	Centrum obce	0,02	
4	Okolní zástavba a životní prostředí	I.	Prům.výr.objekty s neg.vlivem na oko	-0,07	0,000
		II.	Výr.objekty bez výrazně neb.vlivů	-0,03	
		III.	Převažující objekty pro bydlení	0,00	
		IV.	Objekty pro bydlení bez význ.zeleně	0,03	
		V.	Objekty pro bydlení a rekr., parky	0,05	
5	Obchod, služby kultura v okolí nemovitosti	I.	Žádný obchod nebo zákl.potraviny	-0,03	0,000
		II.	Zákl.síť obchodů a služeb,pohost.,kul	0,00	
		III.	Kompletní síť obch.a služeb,kult.zař.	0,05	
6	Školství a sport v okolí nemovitosti	I.	Žádná základní škola ani sport.zař.	-0,04	0,000
		II.	Základní škola nebo sport.zařízení	0,00	
		III.	Základní škola a sport.zařízení	0,04	
7	Zdravotní zařízení v okolí nemovitosti	I.	Žádné zdravotnické zařízení	-0,05	0,000
		II.	Omezená dostupnost zdrav.péče	0,00	
		III.	Dobrá dostupnost zdrav.péče	0,05	
8	Veřejná doprava	I.	Žádná zastávka hrom.dopr., nad 1 km	-0,05	-0,030
		II.	Zastávka HD od 0,5 do 1 km, 4 spoje	-0,03	
		III.	Zastávka HD od 0,5 do 1 km, více sp	0,00	
		IV.	Zastávka MHD do 0,5 km	0,03	
		V.	Zastávka MHD do 0,2 km	0,05	
9	Obyvatelstvo	I.	Konfliktní skup.v okol.bytech nebo RL	-0,01--0,40	0,000
		II.	Bezproblémové okolí	0,00	
10	Nezaměstnanost v obci a okolí	I.	Vyšší, než je průměr v kraji	-0,04	0,000
		II.	Odpovídá průměru v kraji	0,00	
		III.	Nížší, než je průměr v kraji	0,04	
11	Změny v okolí s vlivem na cenu nem.	I.	Výrazně neg.změny trvalého charakt.	-0,06--0,10	0,000
		II.	Negativní změny	-0,01--0,05	
		III.	Bez vlivu	0,00	
		IV.	Pozitivní změny	0,01-0,05	
		V.	Výrazně pozitivní změny trv.charakt.	0,06-0,10	
12	Vlivy neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu	-0,01--0,10	-0,100
		II.	Bez dalších vlivů	0,00	
		III.	Vlivy zvyšující cenu	0,01-0,10	
Mezisoučet					-0,140
Index polohy pro stavby k trvalému bydlení					0,860



Index konstrukce a vybavení - rod.domů, rekr.chalup a domků

Znak		Kvalitativní pásma			
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota	Hodnocení
0	Typ stavby	I.	Nepodskl.nebo do pol.,šikmá střecha		A
		II.	Dtto - s plochou střechou		
		III.	Podsklepený, šikmá střecha		
		IV.	Dtto - s plochou střechou		
1	Druh stavby	I.	Rekreační chalupa a rekreační domek	-0,02	0,000
		II.	Dvojdomek, dům řadový	-0,01	
		III.	Samostatný rodinný dům	0,00	
2	Provedení obvodových stěn	I.	Typ 1-Na bázi dřev.hmoty, smíš.zdivo	-0,08	0,000
		II.	Typ 2-Železobetonová nezateplená	-0,01	
		III.	Typ 3-Cihelné nebo tvárnicové zdivo	0,00	
		IV.	Typ 4-Dřevostavby(novo) a st.zatepl.	0,04	
		V.	Typ 5-Ekologické, nízkoenerg.pasivní	0,10	
3	Tloušťka obvodových stěn	I.	Méně jak 45 cm	-0,02	0,000
		II.	45 cm	0,00	
		III.	Více jak 45 cm	0,03	
4	Podlažnost	I.	Hodnota větší než 2	0,00	0,010
		II.	Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01	
		III.	Hodnota 1	0,02	
5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	I.	Žádné nebo pouze přípojka el.energie	-0,10	-0,050
		II.	Přípojka el.,vl.studna na pozemku	-0,05	
		III.	Příp.el., voda a kan.do žumpy(sept.)	0,00	
		IV.	Příp.el., voda, veř.kanal.(dom.čistírna)	0,04	
		V.	Příp.el., voda, kan., plyn nebo propan	0,08	
6	Způsob vytápění stavby	I.	Lokální na tuhá paliva	-0,08	0,000
		II.	Lokální vytápění el. nebo plyn	-0,04	
		III.	Ústřední, etážové, dálkové	0,00	
		IV.	Převážně podlahové, teplovzdušné	0,05	
		V.	Ostatní (solární, tep.čerp., stěn.vytáp.)	0,06-0,10	
7	Základní příslušenství v RD	I.	Bez zákl.přísl.nebo suchý(chem.) WC	-0,10	0,000
		II.	Část.ve stavbě,(úplné podst.,mimo R	-0,05	
		III.	Úplné, standartní provedení	0,00	
		IV.	Nadst.nebo více zákl., prádelna	0,05	
		V.	Více zákl.přísl.nadstandart.provedení	0,06-0,10	
8	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení	0,00	0,000
		II.	Sauna, centr.vysavač, vířivka, vn.bazén	0,01-0,25	
9	Venkovní úpravy	I.	Zanedbatelného rozsahu	-0,05	-0,050
		II.	Minimálního rozsahu	-0,03	
		III.	Standartního rozsahu a provedení	0,00	
		IV.	Většího rozs.nebo nadstandart	0,04	
		V.	Nadstandartní provedení a rozsah	0,05	
10	Vedlejší stavy tvořící příslušenství k RD	I.	Snižující hodnotu RD	-0,01-0,03	0,000
		II.	Bez vedl.staveb, nebo nad 25 m2	0,00	
		III.	Standart.prov.- vedl.stavby do 25 m2	0,05-0,10	
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	I.	Bez pozemku nebo do 300 m2	-0,01	0,010
		II.	Od 300 m2 do 800 m2	0,00	
		III.	Nad 800 m2	0,01	



12	Kriterium jinde neuvezené	I.	Významně snižující cenu	-0,06--0,10	0,000
		II.	Mírně snižující cenu	-0,01--0,05	
		III.	Bez vlivu na cenu	0,00	
		IV.	Mírně zvyšující cenu	0,01-0,05	
		V.	Významně zvyšující cenu	0,06-0,10	
Mezisoučet					-0,080
13	Ústavebné - technický stav	I.	Stavba ve výborném stavu *	1,25	0,650
		II.	Stavba v dobrém stavu s pravidel.údr	1,05	
		III.	Stavba se zanedbanou údržbou *	0,85	
		IV.	Stavba ve špatném stavu (nutné úpr.)	0,65	
		V.	St.ve špatném stavu(nutná rekonstr.)	0,40	
Mezisoučet					0,455
Index konstrukce a vybavení - rod.domů,repr.chalup a domků					0,419

* Hodnota kvalitativního pásma se násobí koeficientem:

A - pro stavby stáří do 20 let včetně (stavba po celk.rekonstrukci)	1,00
B - pro stavby stáří od 20 do 30 let včetně	0,90
C - pro stavby stáří od 30 do 50 let včetně	0,80
D - pro stavby stáří od 50 do 80 let	0,70
E - pro stavby starší než 80 let	0,60

Zdůvodnění znaku č. 13

Stavba je neudržovaná ve špatném technickém stavu
Ústřední vytápění není funkční



