



ZNALECKÝ POSUDEK čis. 1190 / 41 / 13

o obvyklé ceně nemovitostí – garáže bez če. s příslušenstvím, umístěné na parc. č. 5384/11, 5384/20 a 740/276, katastrální území Petřvald u Karviné, list vlastnictví č. 1501 a 2738

Objednatel posudku:

Notářka
Mgr. Petra Vlčková,
Na Nábřeží 654/79
736 01 Havířov – Město
IČ: 75024900

Účel posudku:

Zjištění ceny obvyklé ve věci
36 D 569/2012

Počet stran:

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

Posudek vypracoval:

Ing. Stanislav Smelík
742 60, Petřvald 395
okr. Nový Jičín
tel.: 736 688 820
e.mail: ssmelik@centrum.cz
web: www.smelik.estranky.cz

V Petřvaldě dne 10. 9. 2013



SITUACE

Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení soudního komisaře Mgr. Petry Vlčkové, notářky se sídlem v Havířově, Na Nábřeží 654/79, Havířov – Město, ve věci dědictví po zůstaviteli Petru Horkém, nar. 16. 7. 1961, posledně bytem Havířov, Podlesí, Studentská 1197/24, zemř. dne 19. 12. 2011, (36 D 569/2012). Prohlídka oceňované nemovitosti byla provedena dne 5. 9. 2013. Předmětem tohoto znaleckého posudku je zjistit dle výše uvedeného usnesení aktuální obvyklou (tržní) cenu nemovitostí.

Znalecký posudek jsem vypracoval na základě předložených úředních dokladů, prohlídky a proměření na místě samém.

Z úředních dokladů byly k dispozici:

- Usnesení soudního komisaře Mgr. Petry Vlčkové, notářky se sídlem v Havířově, Na Nábřeží 654/79, Havířov – Město, (36 D 569/2012)
- Výpis z katastru nemovitostí vyhotoven Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, list vlastnictví č. 1201 a 2738

Pro stanovení aktuální obvyklé (tržní) ceny byl podpůrně použit Zákon č.151/1997 Sb. a to prováděcí předpis Vyhl.č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění Vyhl.č. 456/2008 Sb., Vyhl. č. 460/2009 Sb. , Vyhl. č. 364/2010 Sb. , Vyhl. č. 387/2011 Sb. a Vyhl. č. 450/2012 Sb. a srovnání ceny s ostatními nemovitostmi v místě a čase.

NÁLEZ

Oceňovaná nemovitost – garáž bez če. se nachází v katastrálním území Petřvald u Karviné (720488), obec Petřvald (599085), okres Karviná na parcele

zast.plocha a nádvoří	parc.č. 5384/11	o výměře	21 m ² a
ostatní plocha	parc.č. 5384/20	o výměře	1 m ² ,

zapsáno na listu vlastnictví č. 1501.

a dále na parcele jiného subjektu a to

zast.plocha a nádvoří	parc.č. 740/276	o výměře	1 m ² ,
-----------------------	-----------------	----------	--------------------

zapsáno na listu vlastnictví č. 2738.

Ocenění parcely jiného subjektu není předmětem ocenění.

Obec Petřvald má 7 065 obyvatel, nemovitost je přímo přístupná z místní komunikace, je napojena na síť elektrické energie a bez venkovních úprav.

Nemovitost obsahuje:

- A, Garáž bez če.
- B, Pozemek

ZJIŠTĚNÍ CENY OBJEKTU NEMOVITOSTI**A, Garáž bez če. – ocenění dle § 24, Vyhl.č. 3/2008 Sb.**Zatřídění objektu pro potřeby ocenění:

Garáž:	B , s plochou střechou
Svislé konstrukce:	zděné
SKP:	46.21.19.9
CZ-CC:	1274

Oceňovaná nemovitost je určena pro garažování osobního automobilu a je součástí řadových garáží jednořadých, přízemních se situováním boxu uprostřed řady. Obvodové zdivo je cihelné o tl. 30 cm, střecha pultová dřevěná, krytina živičná, vnitřní omítka vápenná odolá od vztlínající vlhkosti, vnější břízolitová, bez oken, vrata kovová, podlaha z betonové mazaniny, elektroinstalace světelná. Objekt je užíván od roku 1970, jeho stáří je tedy 43 let, zanedbaná údržba.

Výpočet obestavěného prostoru:

Garáž:	$6,05 * 3,85 = 23,29 * 2,60 =$	60,55
<hr/>		
Obestavěný prostor celkem		60,55 m ³

Vyhodnocení stavby a stanovení koeficientů a indexů dle příloh:

a, Základní cena dle příl.č. 18 k Vyhl.č. 3/2008 Sb.	1 806,00 Kč/m ³
b, Index cenového porovnání	
- Index trhu	0,920
- Index polohy	0,920
- Index konstrukce a vybavení	0,653
<hr/>	
Celkem	0,553

Pozn.: Výpočet indexu cenového porovnání je uveden v příloze znaleckého posudku.

c, Základní cena upravená $1 806,00 * 0,553 =$	998,72 Kč/m ³
---	--------------------------

Výpočet ceny garáže:

$60,55 * 998,72 =$	60 472,00
<hr/>	
Cena garáže celkem	60 472,00 Kč

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

a, Základní cena stavebního pozemku činí dle § 28, odst. 1d, Vyhl. č. 3/2008 Sb. 297,40 Kč/m².

Základní cena 297,40 Kč/m²
 U pozemku není důvod
 k úpravě ceny dle příl. č. 21
 k Vyhl. č. 3/2008 Sb.

Mezisoučet	297,40 Kč/m ²
Ki	2,093
Kp	0,888

Upravená cena	552,74 Kč/m ²
---------------	--------------------------

zast. plocha a nádvoří	parc. č. 5384/11	21 m ² * 552,74 =	11 608,00
------------------------	------------------	------------------------------	-----------

Celkem a,	11 608,00 Kč
-----------	--------------

b, Cena pozemku ostatní plocha, který tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem činí dle § 28, odst. 5, Vyhl. č. 3/2008 Sb. 522,74 * 040 = 221,10 Kč/m².

ostatní plocha	parc. č. 5384/20	1 m ² * 221,10 =	221,00
----------------	------------------	-----------------------------	--------

Celkem b,	221,00 Kč
-----------	-----------

Cena pozemku celkem	11 829,00 Kč
----------------------------	---------------------

REKAPITULACE A ZÁVĚR

A, Garáž bez če.	60 472,00
B, Pozemek	11 829,00

Zjištěná cena nemovitostí celkem	72 301,00 Kč
----------------------------------	--------------

Vzhledem ke stanovení aktuální obvyklé (tržní) ceny nemovitostí bylo provedeno porovnání oceňované nemovitosti s ostatními v místě a čase a bylo zjištěno, že obvyklá (tržní) cena oceňovaných nemovitostí je nižší a proto se cena stanovuje na 60 000,00 Kč.

Obvyklá (tržní) cena nemovitostí činí	60 000,00 Kč
--	---------------------

Slovy: Šedesátisíckorunčeských,-



ZNALECKÁ 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 (nemovitostí),
2. stavebnictví, stavby obytné, stavby průmyslové, stavební odvětví různá.

Znalecký úkon zapsán pod poř. čís. 1190/41/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 41/13

Podpis znalce

Smelik



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 nemovitosti	I.	Stavba na cizím pozemku	-0,05	-0,050
		II.	Stavba na vlastním pozemku	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Negativní	-0,01--0,05	-0,030
		II.	Bez vlivu	0,00	
		III.	Pozitivní	0,01 - 0,05	
Mezisoučet					-0,080
Index trhu I					0,920



Poloha nemovitosti - 18a, tabulka č.2

Index polohy pro garáže

Znak		Kvalitativní pásma			
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota	Hodnocení
1	Poloha v obci	I.	Mimo souvisle zastavěné území obce	-0,10	-0,050
		II.	Na okraji souvisle zást.území obce	-0,05	
		III.	V souvisle zastavěné části obce	0,00	
		IV.	V souvisle zast. části obce pobl.centra	0,10	
		V.	Centrum obce	0,20	
2	Dopravní dostupnost	I.	Nejbližší zastávka HDM ve vzdálenosti nad 300m	-0,03	-0,030
		II.	Nejbližší zastávka MHD do 300m vč.	0,00	
3	Obyvatelstvo v okolí	I.	Konfliktní skupiny obyvatel	-0,01--0,20	0,000
		II.	Bezproblémové okolí	0,00	
4	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	I.	Výrazně neg.změny trvalého char.	-0,11--0,20	0,000
		II.	Negativní změny	-0,01--0,10	
		III.	Bez vlivu	0,00	
		IV.	Pozitivní změny	0,01-0,10	
		V.	Výrazně poz.změny trvalého char.	0,11-0,20	
5	Vlivy neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu	-0,01--0,10	0,000
		II.	Bez dalších vlivů	0,00	
		III.	Vlivy zvyšující cenu	0,01-0,10	
Mezisoučet					-0,080
Index polohy pro garáže					0,920



Index konstrukce a vybavení - garáže

Znak		Kvalitativní pásma			
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota	Hodnocení
0	Typ stavby	I.	Svislé konstrukce zděné nebo ŽB se střechou umožňujícím zřízení podkr.	A	
		II.	Svislé konstrukce zděné nebo ŽB se stř.neumožňujícím zřízením podkr.	B	B
		III.	Svislé konstrukce kovové - plechové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	C	
1	Dru stavby	I.	Řadová	-0,01	-0,010
		II.	Samostatně stojící	0,00	
2	Konstrukce	I.	Kovová konstr.nebo stěny do 15 cm	-0,10	0,000
		II.	Obvodové zdivo nebo stěny 15-30cm	0,00	
		III.	Obvodové zdivo nebo stěny nad 30 c	0,10	
3	Technické vybavení	I.	Bez vybavení	-0,05	-0,020
		II.	Jen el.proud 230 V	-0,02	
		III.	El.proud 230/400V nebo vrata s el.po	0,00	
		IV.	El.proud 230/400V, voda nebo vytápění vrata s el.pohonem	0,03	
		V.	Dtto, vrata s dálk.ovl., klimatizace	0,10	
4	Příslušenství - venkovní úpravy	I.	Snižuje hodnotu	-0,02	-0,010
		II.	Bez příslušenství	-0,01	
		III.	Bez výrazného vlivu na cenu	0,00	
		IV.	Zvyšující cenu	0,02	
		V.	Výrazně ovlivňující cenu	0,05	
5	Kriterium jinde neuvedené	I.	Významně snižující cenu	-0,10	0,000
		II.	Mírně snižující cenu	-0,05	
		III.	Bez vlivu na cenu	0,00	
		IV.	Mírně zvyšující cenu	0,05	
		V.	Významně zvyšující cenu	0,10	
Mezisoučet					-0,040
6	Stavebně - technický stav	I.	Stavba ve výborném stavu *	1,25	0,850
		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.	Stavba ve špatném stavu(nutná reko. konstrukcí dlouhodobé živostosti) *	0,40	
Mezisoučet					0,680
Index konstrukce a vybavení - garáže					0,653

* 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



