

VLADĚ MORAVA s. r. o. - znalecká a ekonomická kancelář
ev. číslo koncese 380801-30415-00
Čechova 656, Přerov I - Město, 750 02 Přerov, IČO: 25875761
mobil: 602503225, 607829653



ADRESÁT:

JUDr. Tomáš Vrána
Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
Spis. zn.: Ex 2367/08-27

ZNALCKÝ POSUDEK č. 5461-498/2008

ocenění rodinného domu č. p. 517 včetně příslušenství a pozemků
v k. ú. Albrechtice u Českého Těšína

Počet listů: 11+5+foto

Počet předaných kopií: 2 paré



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5461-498/2008

ocenění rodinného domu č. p. 517 včetně příslušenství a pozemků
v k. ú. Albrechtice u Českého Těšína

Objednatel posudku:

JUDr. Tomáš Vrána
Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov

Účel posudku:

posudek bude sloužit jako podklad při exekučním řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., podle stavu ke dni 5. 8. 2008 posudek vypracoval:

Jiří Pavelka
Kainarova 6
750 02 Přerov I - Město

V Přerově 6. 8. 2008

A. Nález

1. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: rodinný dům

Adresa nemovitosti: Zátíší 517

735 43 Albrechtice

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Karviná

Obec: Albrechtice

Katastrální území: Albrechtice u Českého Těšína

Počet obyvatel: 3 967

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 56,9973 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. h) : $ZC = C_p * 2,5 = 142,49 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 5. 8. 2008 za přítomnosti asistenta znalce ing. Vladimíra Dömische .

3. Podklady pro vypracování posudku

Prohlídka a zaměření na místě samém dne 5. 8. 2008

Výpis z Katastru nemovitostí LV č. 32 pro k. ú. Albrechtice u Českého Těšína

Kopie katastrální mapy ze dne 18. 3. 2008

Informace podala sousedka.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Ve vlastnictví povinného pana Josefa Lysáček, Zátíší 517, Albrechtice, 735 43 Albrechtice u Českého Těšína je podíl 1/2 z nemovitostí zapsaných na LV č. 32 pro k. ú. Albrechtice u Českého Těšína.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaným objektem je podsklepený, dvoupodlažní, zděný, samostatně stojící rodinný dům č. p. 517 v k. ú. Albrechtice u Českého Těšína. Prohlídka a zaměření provedena pouze zvenčí, v domě se pohybovala nějaká žena, ale znalci neotevřela (svědkem poštovní doručovatelka). Míry jsou odborným odhadem znalce. Informace o nemovitosti, jejím vnitřním vybavení a mírách podala sousedka. Z důvodu zachování maximální objektivity vnitřní vybavení uvažováno ve standardu viz. Tabulka vybavenosti v kapitole Posudek. Dům je ve špatném technickém stavu, na první pohled je viditelná dlouhodobá nulová údržba. Stáří objektu je 30 let.

6. Obsah posudku

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům č. p. 517

b) Venkovní úpravy

b₁) Plot

b₂) Podezdívka

b₃) Branka

b₄) Brána

c) Pozemky

c₁) Pozemky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům č. p. 517 - § 5

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: typ D

Svislá nosná konstrukce: zděná
 Podsklepení: podsklepená
 Podkroví: nemá podkroví
 Střecha: s plochou střechou
 Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími
 Kód CZ - CC: 111

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

I.PP:	10,00*10,00	=	100,00 m ²
I.NP:	10,00*10,00	=	100,00 m ²
II.NP:	10,00*10,00	=	100,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.PP:	100,00 m ²	2,20 m
I.NP:	100,00 m ²	3,00 m
II.NP:	100,00 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor:

I.PP:	(10,00*10,00)*(2,20)	=	220,00 m ³
I.NP:	(10,00*10,00)*(3,00)	=	300,00 m ³
II.NP:	(10,00*10,00)*(3,00)	=	300,00 m ³

Obestavěný prostor – celkem: = 820,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy:	betonové pasy	S	100,00
2. Zdivo:	zděné	S	100,00
3. Stropy:		S	100,00
4. Střecha:	živičná, svařovaná, vícevrstvá	S	100,00
5. Krytina:		S	100,00

6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Vnitřní omítky:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100,00
8. Fasádní omítky:	břizolitové omítky	S	100,00
9. Vnější obklady:		C	100,00
10. Vnitřní obklady:	běžné obklady	S	100,00
11. Schody:	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100,00
12. Dveře:	hladké plné dveře	S	100,00
13. Okna:	dřevěná zdvojená okna	S	100,00
14. Podlahy obytných místností:		S	100,00
15. Podlahy ostatních místností:		S	100,00
16. Vytápění:	plynové	S	100,00
17. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100,00
18. Bleskosvod:		C	100,00
19. Rozvod vody:	ocelové trubky	S	100,00
20. Zdroj teplé vody:		S	100,00
21. Instalace plynu:	rozvod zemního plynu	S	100,00
22. Kanalizace:		S	100,00
23. Vybavení kuchyně:		S	100,00
24. Vnitřní vybavení:	WC, umyvadla, vana	S	100,00
25. Záchod:	standardní splachovací	S	100,00
26. Ostatní:		S	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
2. Zdivo:	S	24,30	100,00	1,00	24,30
3. Stropy:	S	9,30	100,00	1,00	9,30
4. Střecha:	S	4,20	100,00	1,00	4,20
5. Krytina:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky:	S	6,40	100,00	1,00	6,40
8. Fasádní omítky:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
9. Vnější obklady:	C	0,40	100,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	S	2,40	100,00	1,00	2,40
11. Schody:	S	3,90	100,00	1,00	3,90
12. Dveře:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
13. Okna:	S	5,30	100,00	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,40	100,00	1,00	1,40
16. Vytápění:	S	4,20	100,00	1,00	4,20
17. Elektroinstalace:	S	4,00	100,00	1,00	4,00
18. Bleskosvod:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
19. Rozvod vody:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody:	S	1,60	100,00	1,00	1,60
21. Instalace plynu:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
22. Kanalizace:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	S	5,00	100,00	1,00	5,00
25. Záchod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
26. Ostatní:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
Součet upravených objemových podílů:					99,10
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,9910

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku	
1. Základy:	S	4,30	100,0	1,00	4,30	4,33	30	175	17,14	0,7422	
2. Zdivo:	S	24,30	100,0	1,00	24,30	24,52	30	140	21,43	5,2546	
3. Stropy:	S	9,30	100,0	1,00	9,30	9,38	30	140	21,43	2,0101	
4. Střecha:	S	4,20	100,0	1,00	4,20	4,24	30	110	27,27	1,1562	
5. Krytina:	S	3,00	100,0	1,00	3,00	3,03	30	60	50,00	1,5150	
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,0	1,00	0,70	0,71	30	55	54,55	0,3873	
7. Vnitřní omítky:	S	6,40	100,0	1,00	6,40	6,46	30	65	46,15	2,9813	
8. Fasádní omítky:	S	3,30	100,0	1,00	3,30	3,33	30	45	66,67	2,2201	
9. Vnější obklady:	C	0,40	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
10. Vnitřní obklady:	S	2,40	100,0	1,00	2,40	2,42	30	40	75,00	1,8150	
11. Schody:	S	3,90	100,0	1,00	3,90	3,94	30	140	21,43	0,8443	
12. Dveře:	S	3,40	100,0	1,00	3,40	3,43	30	65	46,15	1,5829	
13. Okna:	S	5,30	100,0	1,00	5,30	5,35	30	65	46,15	2,4690	
14. Podlahy obytných místností:	S	2,30	100,0	1,00	2,30	2,32	30	47	63,83	1,4809	
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,40	100,0	1,00	1,40	1,41	30	47	63,83	0,9000	
16. Vytápění:	S	4,20	100,0	1,00	4,20	4,24	30	35	85,71	3,6341	
17. Elektroinstalace:	S	4,00	100,0	1,00	4,00	4,04	30	37	81,08	3,2756	
18. Bleskosvod:	C	0,50	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
19. Rozvod vody:	S	2,80	100,0	1,00	2,80	2,83	30	35	85,71	2,4256	
20. Zdroj teplé vody:	S	1,60	100,0	1,00	1,60	1,61	30	30	100,00	1,6100	
21. Instalace plynu:	S	0,50	100,0	1,00	0,50	0,50	30	35	85,71	0,4286	
22. Kanalizace:	S	2,90	100,0	1,00	2,90	2,93	30	45	66,67	1,9534	
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100,0	1,00	0,50	0,50	30	30	100,00	0,5000	
24. Vnitřní vybavení:	S	5,00	100,0	1,00	5,00	5,05	30	45	66,67	3,3668	
25. Záchod:	S	0,40	100,0	1,00	0,40	0,40	30	45	66,67	0,2667	
26. Ostatní:	S	3,00	100,0	1,00	3,00	3,03	30	55	54,55	1,6529	
Součet upravených objemových podílů:					99,10					Opotřebení:	44,4726

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	=	2 070,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9910
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,0310
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,8310
Základní cena upravená	=	2 942,89 Kč/m ³
Plná cena:	=	820,00 m ³ * 2 942,89 Kč/m ³ = 2 413 169,80 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 44,4726 %

Úprava ceny za opotřebení

Rodinný dům č. p. 517 - zjištěná cena

- 1 073 199,35 Kč

= 1 339 970,45 Kč

b) Venkovní úpravy

b₁) Plot - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 13.2. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek
Kód CZ - CC: 111 (46.21.11.1) domy rodinné jednobytové
Plocha: $15,00 \cdot 1,50 = 22,50 \text{ m}^2$

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	$22,50 \text{ m}^2 \cdot 450,- \text{ Kč/m}^2$	=	10 125,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):		*	2,0310
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,8310
Plná cena:		=	14 525,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 32 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 30 / 32 = 93,750 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %

-	12 346,50 Kč
=	<u>2 178,79 Kč</u>

Plot - zjištěná cena

b₂) Podezdívka - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm
Kód CZ - CC: 111 (46.21.11.1) domy rodinné jednobytové
Délka: 15,00 m

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	$15,00 \text{ m} \cdot 950,- \text{ Kč/m}$	=	14 250,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):		*	2,0310
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,8310
Plná cena:		=	20 443,01 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 30 / 40 = 75,000 \%$

-	15 332,26 Kč
=	<u>5 110,75 Kč</u>

Podezdívka - zjištěná cena

b₃) Branka - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 14.3.1. Vrátka ocelová s dřevěnou výplní
Kód CZ - CC: 111 (46.21.11.1) domy rodinné jednobytové
Počet: 1,00 ks

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	1,00 ks * 1 500,- Kč/ks	=	1 500,- Kč
Polohový koeficient K_s (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):		*	2,0310
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,8310
Plná cena:		=	<u>2 151,90 Kč</u>

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 32 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 32 = 93,750 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %

-	1 829,12 Kč
=	<u><u>322,78 Kč</u></u>

Branka - zjištěná cena

b₄) Brána - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 14.6.1. Vrata ocelová s dřevěnou výplní
Kód CZ - CC: 111 (46.21.11.1) domy rodinné jednobytové
Počet: 1,00 ks

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	1,00 ks * 3 600,- Kč/ks	=	3 600,- Kč
Polohový koeficient K_s (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):		*	2,0310
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,8310
Plná cena:		=	<u>5 164,55 Kč</u>

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 32 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 32 = 93,750 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %

-	4 389,87 Kč
=	<u><u>774,68 Kč</u></u>

Brána - zjištěná cena

c) Pozemky

c₁) Pozemky - § 27 - § 32

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1561	106,00	142,49	15 103,94
Součet				15 103,94
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 % +	1 510,39
Mezisoučet				16 614,33
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,8310
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,0310
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				28 041,02

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 142,49 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	1562	1 025,00	142,49	146 052,25
Součet				146 052,25
Úprava ceny - příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 % +	14 605,23
Mezisoučet				160 657,48
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:				
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,4000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	0,8310
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				2,0310
				108 460,57

Pozemky - zjištěná cena

= 136 501,59 Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a) Rodinný dům č. p. 517	=	1 339 970,45 Kč
b) Venkovní úpravy	=	
b ₁) Plot	=	2 178,79 Kč
b ₂) Podezdívka	=	5 110,75 Kč
b ₃) Branka	=	322,78 Kč
b ₄) Brána	=	774,68 Kč
c) Pozemky	=	136 501,59 Kč
d) Věcné břemeno	=	0,- Kč
e) Ostatní movité a nemovité věci	=	0,- Kč
f) Práva a závady	=	0,- Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem

1 484 859,04 Kč

D. Obvyklá cena

Obecnou cenu stanovuji na základě znalosti trhu s výše uvedenými nemovitostmi, se zvážením všech okolností, které mají na cenu vliv tj. jejich slabých i silných stránek. Byla použita internetová databáze, informace od realitních kanceláří v místě a vlastní databáze znalce. K přihlédnutím k výše uvedenému stanovuji:

obvyklá cena (podílu ½) = 700 000,--Kč

V Přerově, 6. 8. 2008

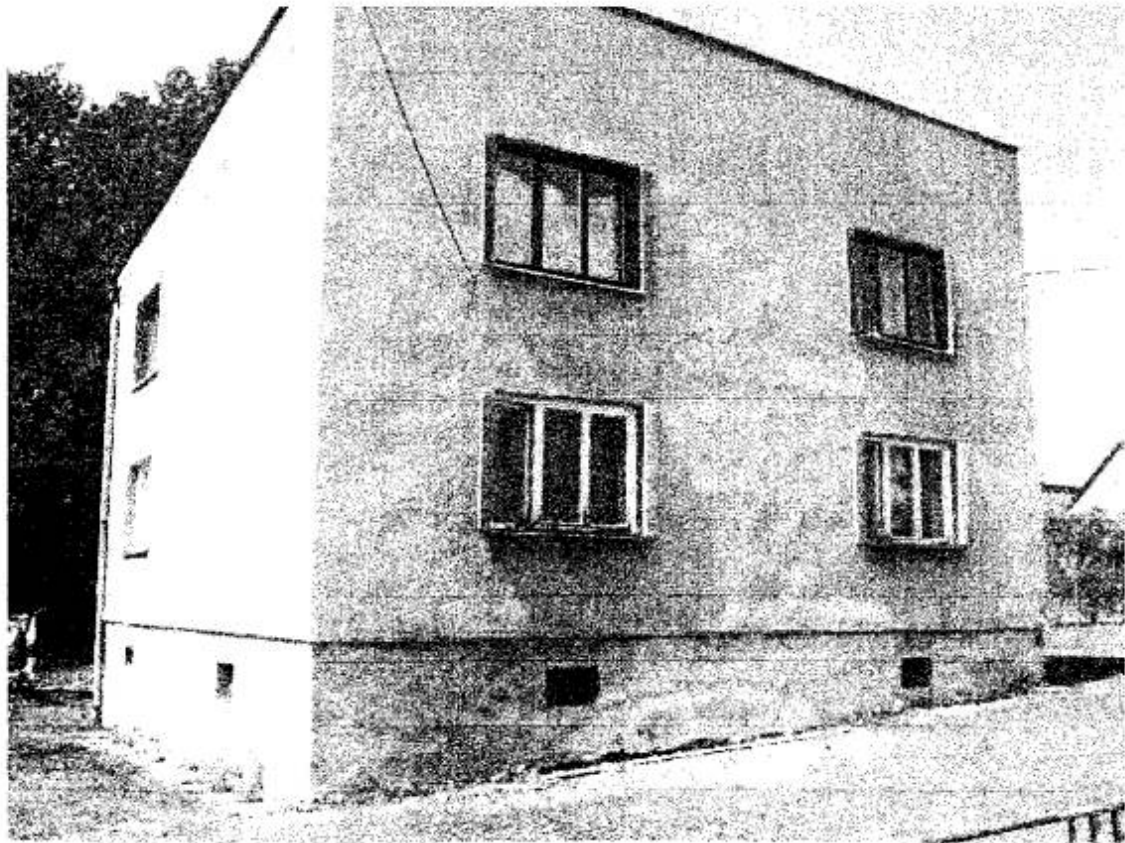
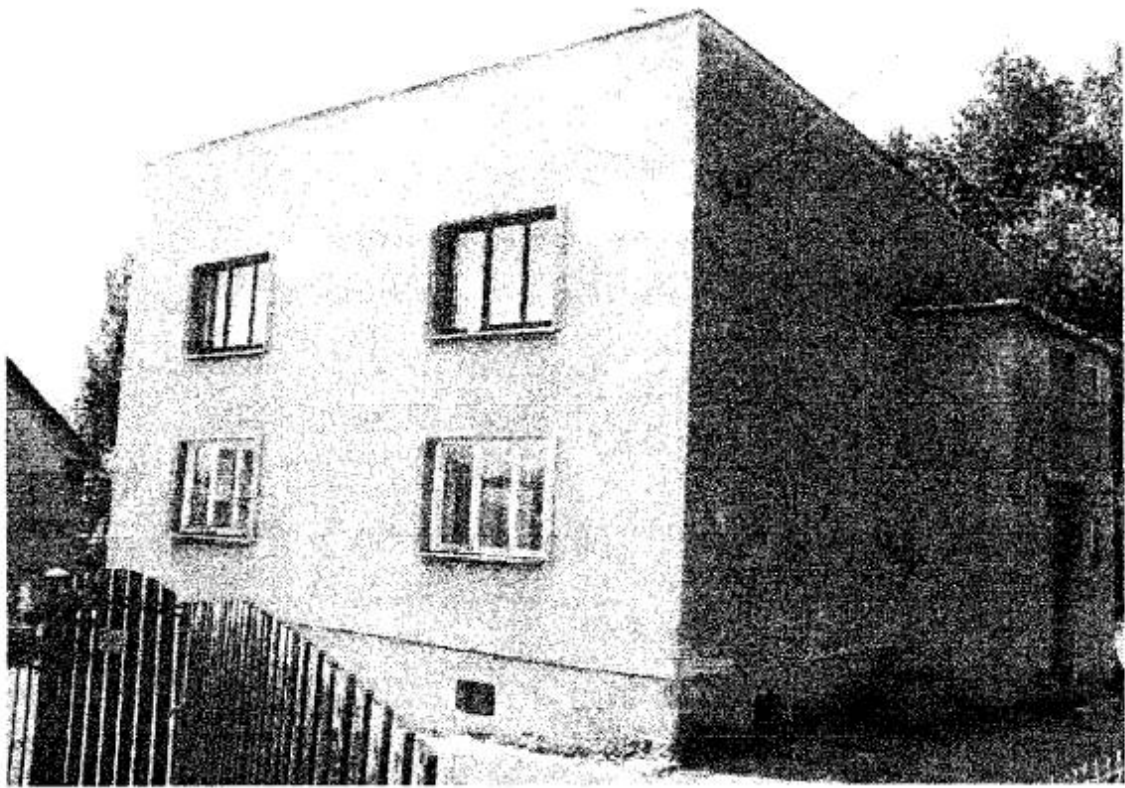
E. Znalecká doložka:

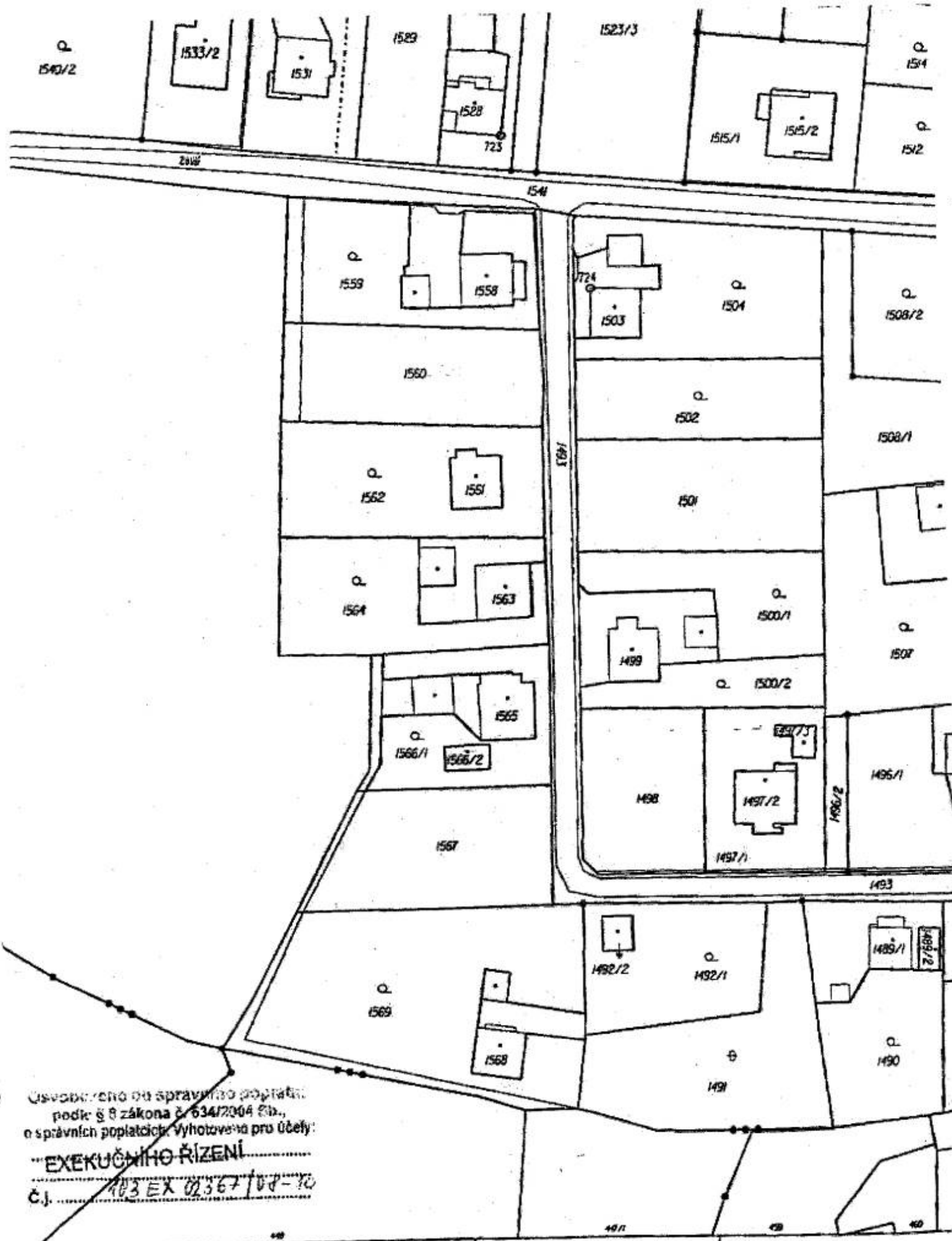
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 27. 6. 1973 čj. 1243/73 Kz pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým čís. 5461-498/2008 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 5461-498/2008a







Utvorjeno na spravnih popratih
 podle § 8 zákona č. 634/2004 Sb.,
 o správních poplatcích. Vyhотовeno pro účely:
EXEKUČNÍHO ŘÍZENÍ
 č.j. 103 EX 02367/08-10

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Havířov	Okres Káruvíná	Obec Albrechtice	Stav k 18. 3. 2008, 08:05:13 Podpis: <i>[Signature]</i> Číslo 1762/2008-833
Územní úřad v Českého Těšína	Mapařský list č. OSTRAVA 2-4/43	Měřítko 1:1000	Razítka: <i>[Stamp]</i>

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY