

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6682/16a/2018

o ceně nemovitosti - rekreační chaty č.e. 120 na pozemku jiného vlastníka číslo 1292 v katastrálním území Žimrovice, obec Hradec nad Moravicí, okres Opava



Objednavatel znaleckého posudku: 1. Pohledávková s.r.o.
IČO: 25841114
Bezručova 2246/31a
79401 Krnov

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

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 24.02.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Žilinský
Ježnická 1737/88
794 01 Krnov

Počet stran: 10 včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 02.03. 2018

A. NÁLEZ

1. Základní informace

LV: 320
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Hradec nad Moravicí
Katastrální území: Žimrovice
Počet obyvatel: 5 402

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.02.2018 za přítomnosti pana Janotky.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z kN z LV č. 320 pro kú Žimrovice obce hradec nad Moravicí
- Kopie katastrální mapy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Pavel Janotka, Karlovecká 265/50a, 74601 Opava, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Pavel Janotka, Karlovecká 265/50a, 74601 Opava, vlastnictví: výhradní

5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je celodřevěná přízemní chata s podsklepením, krytá sedlovou střechou pod níž je podkrovní místnost. Chata je umístěna v Hradci nad Moravicí, místní část Žimrovice na nevlastněném pozemku 1292 v kú Žimrovice. Přístup a příjezd je po nevlastněných pozemcích (louky), travnatý povrch. Chata je napojena na rozvod NN a veřejný vodovod (přípojky vedou po nevlastněných pozemcích). Dispoziční řešení jednotlivých podlaží je následující.

PP (sklep) - místnost, koupelna, WC
1NP (přízemí) - terasa, místnost s KK
P (podkroví) - místnost

Popis chaty

Základy jsou betonové, obvodové konstrukce podzemního podlaží jsou z betonu, nadzemní podlaží je z dřevěných trámků s oboustranným opláštěním prkny. Strop nad podzemním podlažím je proveden z ocelových nosníků a betonových stropních desek. Nad přízemím je z dřevěných trámků. zastřešení je provedeno dřevěným sedlovým krovem, střešní krytina z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce jsou z pozinku. Venkovní povrch betonových stěn je obložen kamenem. Dřevěné konstrukce jsou opatřeny krycím nátěrem. Vnitřní povrchy v podzemním podlaží jsou z vápenných omítek. V přízemí a podkroví jsou povrchy opatřeny nátěrem.

Stav chaty

Dle sdělených skutečností byla chata postavena před cca 30 lety. Posledních 10 let je neužívaná. Technický stav prvků dlouhodobé životnosti je dobrý. Prvky krátkodobé životnosti jsou ve špatném stavu a bude třeba je vyměnit.

Příslušenství chaty

Příslušenstvím chaty jsou přípojky na inženýrské sítě (voda a elektro), přípojka kanalizace a betonová jímka v těsné blízkosti chaty.

6. Obsah znaleckého posudku

1. Rekreační chata č.e. 20

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 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

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,082}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,030}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Rekreační oblasti	III	-0,01
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	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: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,740}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,801}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,762}$$

1. Rekreační chata č.e. 20

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	30 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	1 632,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

sklep:	6,10*4,85	=	29,59 m ²
přízemí:	5,40*4,85	=	26,19 m ²
podkroví:	5,40*4,85	=	26,19 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
sklep:	29,59 m ²	2,20 m
přízemí:	26,19 m ²	2,40 m
podkroví:	26,19 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	6,10*4,85*2,20	=	65,09 m ³
vrchní stavba:	5,40*4,85*1,50	=	39,29 m ³
zastřešení:	5,40*4,85*3,10/2	=	40,59 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	144,97 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	II	typ E
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Montované na bázi dřevní hmoty	III	0,00
3. Střešní konstrukce: Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na síť: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV	0,10
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Pouze zastavěný stavbou	I	-0,05
9. Kriterium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 30 let:

$$s = 1 - 0,005 * 30 = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_v} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,850 = \mathbf{0,918}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,082**

Index polohy pozemku **I_P = 0,740**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 1\,632,- \text{ Kč/m}^3 * 0,918 = 1\,498,18 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 144,97 \text{ m}^3 * 1\,498,18 \text{ Kč/m}^3 * 1,082 * 0,740 = 173\,900,61 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 173 900,61 Kč

C. REKAPITULACE

1. Rekreační chata č.e. 20

173 900,60 Kč

Výsledná cena - celkem:

173 900,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

173 900,-- Kč

slovy: Jednostosedmdesátřítisícdevětset Kč

D/ Zjištění hodnoty porovnávací metodou a stanovení ceny obvyklé

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby 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 obliby.

-Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit

-Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím

-Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

Ocenění je zpracováno k datu uvedení posudku a jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Obecným oceňovacím principem pro stanovení obvyklé (tržní) ceny nemovitostí je:

- Porovnání oceňované nemovitosti s uskutečněnými prodeji obdobných nemovitostí
- Ocenění dle platného cenového předpisu (pouze pomocný ukazatel)

K porovnání se používají údaje ze známých prodejů porovnatelných nemovitostí, popřípadě z realitní inzerce. V současné době není k dispozici dostatek údajů o uskutečněných prodeji obdobných nemovitostí umístěných na nevlastněných pozemcích v regionu.

Silné stránky nemovitosti

- umístění v klidné části obce Žimrovice
- dobrý technický stav chaty

Slabé stránky nemovitosti

- umístění chaty na nevlastněném pozemku
- přístupové komunikace nezpevněné po nevlastněných pozemcích
- přípojky vedeny v nevlastněných pozemcích

Po zvážení všech skutečností, které ovlivňují obvyklou cenu s přihlédnutím k ceně zjištěné dle cenového předpisu, známým uskutečněným prodejům obdobných nemovitostí a silným a slabým stránkám, zejména skutečnosti, že chata je umístěna na nevlastněném pozemku, předpokládám obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve zhruba shodné výši s cenou dle platného cenového předpisu:

Stanovená cena obvyklá

190 000,- Kč

=====

Cena: Stodevadesáttisíc Kč

V Krnově 02.03. 2018

D. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	1
Kopie výpisu z KN z LV č. 320 pro kú Žimrovice	1
Kopie katastrální mapy	1



Pohled na chatu



místnost v 1NP



schody do podkroví



místnost v podkroví



koupelna v PP



WC v PP

304

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2018 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 20D 479/2009 pro JUDr. Hana Staničková

Okres: CZ0805 Opava
Kat.území: 797006 Žimrovice

Obec: 507270 Hradec nad Moravicí

List vlastnictví: 320

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Janotka Pavel, Karlovecká 265/50a, Vávrovice, 74707 Opava	440928/411	

B Nemovitosti			
Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany
Žimrovice, č.e. 120	rod.rekr	1292, LV 73	

B1 Jiná práva - Bez zápisu	
C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu	
D Jiné zápisy	
Typ vztahu	
Oprávnění pro	Povinnost k

o Údaje o vlastníku předány soudu s žádostí o projed. dědictví

Janotka Pavel, Karlovecká 265/50a, Vávrovice, 74707
Opava, RČ/IČO: 440928/411

Z-8973/2014-211

Plomby a upozornění - Bez zápisu	
----------------------------------	--

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu	
--	--

Listina	
o Dohoda o vypořádání BSM ze dne ZE DNE 23.5.1988 ze dne 23.05.1988.	
	POLVZ:255/1988 Z-15400255/1988-806
Pro: Janotka Pavel, Karlovecká 265/50a, Vávrovice, 74707 Opava	RČ/IČO: 440928/411

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 Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.02.2018 08:29:48

