

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6707/41/2018

o ceně nemovitosti - spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku číslo 745 jehož součástí je stavba chaty č.e. 9 a pozemků číslo 746 a 747 v katastrálním území Dobroslavice , obec Dobroslavice, okres Opava



Objednavatel znaleckého posudku:

Notářka v Opavě JUDr. Alena Kavanová
pověřený soudní komisař č.j. 30D 276/2005-404
Nádražní okruh 767/13
746 01 Opava

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 21.06.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Žilinský
Ježnická 1737/88
794 01 Krnov

Počet stran: 12 včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 23.06.2018

A. NÁLEZ

1. Základní informace

LV: 167
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Dobroslavice
Katastrální území: Dobroslavice
Počet obyvatel: 751

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 179,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{349,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.06.2018.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Kopie výpisu z KN z LV č. 167 pro kú Dobroslavice
- Kopie katastrální mapy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Milan Medek, Horní 288, 74715 Šilheřovice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku: Milan Medek, Horní 288, 74715 Šilheřovice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je přízemní celodřevěná chatka bez podsklepení, krytá sedlovou střechou bez podkroví. Přístup a příjezd je po místní asfaltové komunikaci. Chata je napojena na rozvod elektrické energie a vodou je zásobována ze studny. Odkanalizování je do kanalizace.

Popis chaty

Základy jsou betonové, obvodové konstrukce jsou z dřevěných trámů s oboustranným opláštěním prkny a tepelnou izolací. Stropy jsou dřevěné trámkové, krov je taktéž dřevěný, střešní

krytina je z vlnitého osinkocementu (eternitu). Klempířské konstrukce jsou z pozinku. Povrch chaty je opatřen krycím nátěrem hnědé barvy. Okna jsou dřevěná, dveře jsou dřevěné. Vnitřní vybavení bylo sprchovým koutem, umývadlem a splachovacím WC.

Stav chaty

Přesné stáří chaty nebylo zjištěno. Dle zjištěných skutečností byla postavena kolem roku 1965. Zhruba od roku 2005 není užívána. V současné době je celý pozemek kompletně zarostlý zelení včetně chaty, že tato nemohla být prohlédnuta. Předpokládaný technický stav je velmi špatný a je zde předpoklad, že bude nutné provést rozsáhlou rekonstrukci.

6. Obsah znaleckého posudku

1. Chata č.e. 9 součást pozemku číslo 745 v kú Dobroslavice
2. Studna
3. Pozemky 745, 746 a 747 v kú Dobroslavice

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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
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: Vlivy zvyšující cenu - Umístění v žádané lokalitě v rekreační oblasti	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,047}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,292}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	-0,02
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,848}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,888}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,096}$$

1. Chata č.e. 9 součást pozemku číslo 745 v kú Dobroslavice

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	53 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	2 229,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1\text{NP: } 9,07*5,88-5,91*1,46 = 44,70 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1NP:	44,70 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

$$\begin{aligned} \text{vrchní stavba: } & (9,07*5,88-5,91*1,46)*(2,40+0,70/2) = 122,93 \text{ m}^3 \\ \text{Obestavěný prostor - celkem: } & = \mathbf{122,93 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ F
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkroví	I	-0,01
4. Napojení stavby na sítě: 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.): Bez příslušenství	II	-0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m ²	III	0,03
9. Kriterium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 53 let:

$$s = 1 - 0,005 * 53 = \mathbf{0,735}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,735 = \mathbf{0,502}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,292**

Index polohy pozemku **I_P = 0,848**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,229,- \text{ Kč/m}^3 * 0,502 = 1\,118,96 \text{ Kč/m}^3$
 $CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 122,93 \text{ m}^3 * 1\,118,96 \text{ Kč/m}^3 * 1,292 * 0,848 = 150\,706,09 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	150 706,09 Kč
Chata č.e. 9 součást pozemku číslo 745 v kú Dobroslavice - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	150 706,09 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Chata č.e. 9 součást pozemku číslo 745 v kú Dobroslavice - zjištěná cena	=	75 353,05 Kč

2. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19
Typ studny: kopaná
Hloubka studny: 4,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 4,50 m * 1 950,- Kč/m + 8 775,- Kč

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,8000 = 8 775,- Kč

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3820 = 20 900,- Kč

Upravená cena studny = **16 721,64 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 60 = 71,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 71,7 \% / 100)$ * 0,283

Nákladová cena stavby CS_N = **4 732,22 Kč**

Koeficient pp * 1,096

Cena stavby CS = **5 186,51 Kč**

Studna - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **5 186,51 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Studna - zjištěná cena = **2 593,26 Kč**

3. Pozemky 745, 746 a 747 v kú Dobroslavice

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,292$

Index polohy pozemku $I_P = 0,848$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,292 * 1,000 * 0,848 = 1,096$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	349,-	1,096		382,50	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	745	32	382,50	12 240,-
§ 4 odst. 1	zahrada	746	365	382,50	139 612,50
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	747	52	382,50	19 890,-
Stavební pozemky - celkem				449	171 742,50
Pozemky 745, 746 a 747 v kú Dobroslavice - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	171 742,50 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
Pozemky 745, 746 a 747 v kú Dobroslavice - zjištěná cena				=	85 871,25 Kč

C. REKAPITULACE

1. Chata č.e. 9 součást pozemku číslo 745 v kú Dobroslavice	75 353,10 Kč
2. Studna	2 593,30 Kč
3. Pozemky 745, 746 a 747 v kú Dobroslavice	85 871,30 Kč

Výsledná cena - celkem: **163 817,70 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **163 820,-- Kč**

slovy: Jednostošedesáttřítisícsmsetdvacet Kč

Posouzení obvyklé ceny oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl 1/2 na celodřevěné přízemní rekreační chatě č. e. 9 na pozemku číslo 745 a dalších pozemcích číslo 746 a 747 v kú Dobroslavice. Chata je více než 10 let neuvžívána společně s celým pozemkem je zarostlá zelení, že není možno se k ní dostat a prohlédnout ji. Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu 1/2 tedy předpokládám přibližně shodně s cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu.

Obvyklá cena podílu 1/2 **170 000,-- Kč**

=====

V Krnově 23.06.2018

D. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Kopie výpisu z KN z LV č. 167 pro kú Dobroslavice	2
Kopie katastrální mapy	1

Pohledy na chatku



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2018 12:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 30D 276/2005 pro JUDr. Alena Kavanová

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 569895 Dobroslavice

Kat.území: 627437 Dobroslavice

List vlastnictví: 167

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Medek Milan, Horní 288, 74715 Šilheřovice	371014/450	1/2
Medková Alice, Dolní 388, 74715 Šilheřovice	496229/237	1/2

Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
745		32 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dobroslavice, č.e. 9, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 745				
746		365 zahrada		zemědělský půdní fond
747		52 ostatní plocha	ostatní komunikace	

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

2 Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Medková Alice, Dolní 388, 74715 Šilheřovice, RČ/IČO:
496229/237

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 35 Nc-301/2006 -2 Okresního soudu v Opavě ze dne 02.03.2006; uloženo na prac. Opava

Z-5282/2006-806

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 745, Parcela: 746, Parcela: 747

Listina Exekuční příkaz 014 EX-1698/2006 -5 ze dne 03.07.2006.

Z-9972/2006-806

1 Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

Medek Milan, Horní 288, 74715 Šilheřovice, RČ/IČO:
371014/450

1 Homby a upozornění - Bez zápisu

1 Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 1

