

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6682/16c/2018

o ceně nemovitosti - zemědělské stavby čp. 109 na nevlastněném pozemku číslo 237/1 a stavby bývalé sýpky bez čp/če na nevlastněném pozemku číslo 237/3 v katastrálním území Skrochovice, obec Brumovice, 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: 19 včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 03.03.2018

A. NÁLEZ

1. Základní informace

LV: 137
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Brumovice
Katastrální území: Skrochovice
Počet obyvatel: 1 506

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. 137 pro kú Skrochovice obec Brumovice
- 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

Zemědělská stavba čp. 109 na pozemku číslo 237/1 v kú Skrochovice

Předmětem ocenění je zděný přízemní objekt bez podsklepení, krytý sedlovou střechou. Stavba sloužila jako zámečnická dílna, v podkroví byla administrativní část.

Popis objektu

Základy jsou betonové, obvodové konstrukce jsou zděné, stropy jsou provedeny s rovným podhledem. Zastřešení je provedeno dřevěným sedlovým krovem. Střešní krytina je provedena z vlnitého eternitu. Fasáda je z vápenné omítky, vnitřní omítky jsou taktéž vápenné. Částečně jsou provedeny keramické obklady. Okna jsou dřevěné zdvojené, dveře jsou dřevěné, podlahy jsou betonové. Schodiště je dřevěné.

Elektroinstalace byla provedena světelná a motorická, rozvod vody teplé a studené. zdrojem teplé vody byl el. zásobníkový boiler. Do objektu je zaveden zemní plyn. Vytápění je ústřední s kotlem za zemní plyn. Sociální zařízení je tvořeno splachovacími WC, umývadly a sprchami.

Stav objektu

Přesné stáří nebylo zjištěno, dle konstrukčního řešení a použitých stavebních materiálů lze předpokládat, že objekt byl postaven kolem roku 1960. Do dnešní podoby byl upraven kolem roku 1991. V současné době je 10 let neužíván. V objektu je zničeno veškeré vnitřní vybavení (elektroinstalace, rozvody vody, ústřední vytápění, sociální zařízení). Stavebně technický stav objektu neumožňuje jeho pronájem.

Příslušenství objektu

Příslušenstvím jsou přípojky na inženýrské sítě.

Sýpka bez čp/če na pozemku číslo 237/3 v kú Skrochovice

Předmětem ocenění je zděná sýpka o třech nadzemních podlažích, krytá dřevěným sedlovým krovem. V současné době je stavba v dezolátním technickém stavu. Z důvodu neprovádění žádné průběžné údržby v důsledku působení povětrnostních vlivů došlo k poškození střešní krytiny a konstrukce krovu, k zatékání a poškození stropů a schodiště. Vstup do objektu prakticky není možný, hrozí nebezpečí úrazu.

6. Obsah znaleckého posudku

1. Zemědělská budova čp. 109na pozemku číslo 237/1 v kú Skrochovice
2. Sýpka bez čp/če na pozemku číslo 237/3 v kú Skrochovice
3. Studna

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 nižší než nabídka	I	-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 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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,778}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,864}$$

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: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,02
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	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,02
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

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,778}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,605}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,672}$$

1. Zemědělská budova čp. 109na pozemku číslo 237/1 v kú Skrochovice

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

L. budovy pro průmysl a skladování

Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251
 Nemovitá věc není součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
přízemí	19,55*11,35+10,00*4,00	=	261,89
podkroví	19,55*5,55	=	108,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	261,89 m ²	3,40 m	890,43
podkroví	108,50 m ²	2,80 m	303,80
Součet	370,39 m²		1 194,23

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 1 194,23 / 370,39 = 3,22 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 370,39 / 2 = 185,20 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	19,55*11,35*3,40+10,00*4,00*2,60	=	858,43 m ³
zastřešení	19,55*11,35*5,60/2	=	621,30 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	858,43 m ³
zastřešení	Z	621,30 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 479,73 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	sedlová	S	100
5. Krytiny střech	vlnitý eternit	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenná fasáda	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	podstandartní	P	100
10. Schody	dřevěné	S	100

11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	plechové	S	100
13. Okna	dřevěné zdvojené	S	100
14. Povrchy podlah	beton	S	100
15. Vytápění	nefunkční	C	100
16. Elektroinstalace	nefunkční	C	100
17. Bleskosvod	není	C	100
18. Vnitřní vodovod	nefunkční	C	100
19. Vnitřní kanalizace	nefunkční	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	nefunkční	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	nefunkční	C	100
24. Výtahy	nejsou	C	100
25. Ostatní	není	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	P	0,80	100	0,46	0,37
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	C	3,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	6,40	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					74,07
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7407

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100,00	1,00	8,30	11,20	60	80	75,00	8,4000
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100,00	1,00	21,40	28,89	60	80	75,00	21,6675
3. Stropy	S	11,30	100,00	1,00	11,30	15,25	60	80	75,00	11,4375
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	8,37	60	80	75,00	6,2775
5. Krytiny střech	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,97	27	32	84,38	2,5061
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,81	27	32	84,38	0,6835
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100,00	1,00	5,80	7,83	27	37	72,97	5,7136
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,32	27	37	72,97	3,1523
9. Vnitřní obklady keramické	P	0,80	100,00	0,46	0,37	0,50	27	27	100,00	0,5000
10. Schody	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,19	60	80	75,00	3,1425
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,32	27	32	84,38	3,6452
12. Vrata	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,41	27	32	84,38	0,3460
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	7,02	27	32	84,38	5,9235
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,92	27	32	84,38	3,3077
Opotřebení:										76,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³):	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9556
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9522
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7407
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1640
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 433,94
Plná cena: 1 479,73 m ³ * 3 433,94 Kč/m ³	=	5 081 304,04 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 76,7 % /100)	*	0,233
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 183 943,84 Kč
Koeficient pp	*	0,605
Cena stavby CS	=	716 286,02 Kč

Zemědělská budova čp. 109na pozemku číslo 237/1 v kú Skrochovice - zjištěná cena = **716 286,02 Kč**

2. Sýpka bez čp/če na pozemku číslo 237/3 v kú Skrochovice

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271
Nemovitá věc není součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
---------	---------------------	------------------	--------

1NP	290,51 m ²	3,30 m	958,68
2NP	290,51 m ²	3,30 m	958,68
3NP	290,51 m ²	3,30 m	958,68
Součet	871,53 m²		2 876,04

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,876,04 / 871,53 = 3,30$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $871,53 / 3 = 290,51$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1NP	(290,51)*(3,30)	=	958,68 m ³
2NP	(290,51)*(3,30)	=	958,68 m ³
3NP	(290,51)*(3,30)	=	958,68 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	958,68 m ³
2NP	NP	958,68 m ³
3NP	NP	958,68 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 876,04 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zdivo	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný sedlový krov	S	100
5. Krytiny střeš	standartní	S	100
6. Klempířské konstrukce	nejsou	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenná fasáda	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	dřevěné	S	100
11. Dveře	nejsou	C	100
12. Vrata	nejsou	C	100
13. Okna	nejsou	C	100
14. Povrchy podlah	není	C	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	nefunkční	C	100
17. Bleskosvod	není	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100

20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	není	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	3,00	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	6,10	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					75,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7560

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100,00	1,00	13,10	17,33	90	100	90,00	15,5970
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	40,21	90	100	90,00	36,1890
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	18,25	90	90	100,00	18,2500
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	9,26	90	90	100,00	9,2600
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,84	90	90	100,00	3,8400

7. Úprava vnitřních povrchů	S	3,90	100,00	1,00	3,90	5,16	90	90	100,00	5,1600
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100,00	1,00	2,70	3,57	90	90	100,00	3,5700
10. Schody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,38	90	90	100,00	2,3800
Opotřebení:										94,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9427
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9364
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7560
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 611,08
Plná cena: 2 876,04 m ³ * 2 611,08 Kč/m ³	=	7 509 570,52 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 94,2 % /100)	*	0,058
Nákladová cena stavby CS_N	=	435 555,09 Kč
Koeficient pp	*	0,605
Cena stavby CS	=	263 510,83 Kč
Sýpka bez čp/če na pozemku číslo 237/3 v kú Skrochovice - zjištěná cena	=	263 510,83 Kč

3. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	19,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:		
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+ 9 750,- Kč
druhých 5,00 m hloubky:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+ 19 050,- Kč
další hloubka:	9,00 m * 5 200,- Kč/m	+ 46 800,- Kč
Základní cena celkem		= 75 600,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Upravená cena studny	=	162 071,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 100 = 90,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)	*	0,150

Nákladová cena stavby CS_N
Koeficient pp
Cena stavby CS

=	24 310,69 Kč
*	0,672
=	16 336,78 Kč

Studna - zjištěná cena

= **16 336,78 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Zemědělská budova čp. 109na pozemku číslo 237/1 v kú Skrochovice	716 286,- Kč
2. Sýpka bez čp/če na pozemku číslo 237/3 v kú Skrochovice	263 510,80 Kč
3. Studna	16 336,80 Kč

Výsledná cena - celkem: **996 133,60 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **996 130,-- Kč**

slovy: Devětsetdevadesátšesttisícjednostořicet 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 prodeji 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 přikládána 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 znalci k dispozici dostatek údajů o uskutečněných prodeji obdobných nemovitostí (neužitelných) umístěných na nevlastněných pozemcích v regionu. Použití porovnávací metody tedy není možné.

Silné stránky nemovitosti

- umístění v klidné části obce Brumovice, místní část Skrochovice

Slabé stránky nemovitosti

- umístění objektů na nevlastněných pozemcích
- dezolátní technický stav neumožňující jejich užívání

Po zvážení všech skutečností, které ovlivňují obvyklou cenu s přihlédnutím k ceně zjištěné dle cenového předpisu a silným a slabým stránkám, zejména skutečnosti, že objekty jsou umístěny na nevlastněném pozemku a jsou v neužitelném technickém stavu, předpokládám obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve zhruba 1/2 ceny zjištěné dle platného cenového předpisu:

Stanovená cena obvyklá

500 000,-- Kč

=====

Cena: Pětsettisíc Kč

V Krnově 03.03.2018

D. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	2
Kopie výpisu z KN z LV č. 137 pro kú Skrochovice	2
Kopie katastrální mapy	2



Pohled na dílnu



Pohled na dílnu



Pohled na sýpku



Pohled na sýpku

Pohledy na interiér dílny



296

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 Staníčková

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 506320 Brumovice

Kat.území: 613142 Skrochovice

List vlastnictví: 137

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

Skrochovice, č.p. 109	zem.stav	St. 237/1, LV 10002
bez čp/če	jiná st.	St. 237/3, LV 10002

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

ve výši 2 000 000,-Kč ze dne 25.10.1999, právní účinky vkladu ke dni 25.10.1999

CASPER CONSULTING a.s., Olivova Stavba: bez čp/če na parc. Z-17434/2013-806
 2096/4, Nové Město, 11000 Praha 1, St. 237/3
 RČ/IČO: 63980401 Stavba: Skrochovice, č.p. 109 Z-7528/2013-806

Listina Smlouva V2 4670/1999.

POLVZ:104/1999

Z-1600104/1999-806

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 06.06.2013.

Z-7528/2013-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

ve výši 1.000.000,- Kč ze dne 13.1.1999, právní účinky vkladu ke dni 15.1.1999

CASPER CONSULTING a.s., Olivova Stavba: bez čp/če na parc. Z-17434/2013-806
 2096/4, Nové Město, 11000 Praha 1, St. 237/3
 RČ/IČO: 63980401 Stavba: Skrochovice, č.p. 109 Z-7528/2013-806

Listina Smlouva V2 172/1999.

POLVZ:4/1999

Z-11700004/1999-806

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 06.06.2013.

Z-7528/2013-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

ve výši 7 183 771,-Kč ze dne 7.6.1993, právní účinky vkladu ke dni 8.6.1993

CASPER CONSULTING a.s., Olivova Stavba: bez čp/če na parc. Z-17434/2013-806
 2096/4, Nové Město, 11000 Praha 1, St. 237/3
 RČ/IČO: 63980401 Stavba: Skrochovice, č.p. 109 Z-7528/2013-806

Listina Smlouva V2 1971/1993.

POLVZ:9/1993

Z-11700009/1993-806

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 06.06.2013.

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2018 00:00:00

Okres: CZ0805 Opava Obec: 506320 Brumovice
Kat.území: 613142 Skrochovice List vlastnictví: 137
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Z-7528/2013-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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 Smlouva (dohoda) V1 1847/1993 kupní ze dne 26.5.1993
Právní účinky vkladu ke dni 28.5.1993.

POLVZ:7/1993

Z-11700007/1993-806

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 08:28:20



