

Znalecký posudek č. 0671-040/2017

O obvyklé ceně nemovité věci -

stavby pro rodinnou rekreaci č.e. 145, zapsáno na LV č. 1258,
pro obec Brno, katastrální území Soběšice, okres Brno-město

Objednatel posudku:

JUDr. Jana Udržalová
notářka v Chrudimi II
Novoměstská 960
537 01 Chrudim

Usnesení Okresního soudu v Chrudimi
4D 305/2017

Účel posudku:

stanovení obvyklé ceny nemovité věci
pro účely pozůstalostního řízení
po paní Naděždě Suchánkové

Podle stavu ke dni úmrtí zůstavitelky, tj. 28.2. 2017, posudek vypracovala:

Ing. Jana Hanáková, soudní znalec
v oboru ekonomika, ceny odhady,
specializace nemovitosti
Soběšická 56,
61400 Brno
email: janahanakova@volny.cz
tel.: 777 964 648

Posudek obsahuje 5 stran textu a 1 list příloh. Předává se objednateli ve 2 vyhotoveních.

V Brně, dne 22.1. 2018

Výtisk č. **1**

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o **obvyklé ceně** výše uvedené nemovité věci - stavby pro rodinnou rekreaci č.e.143, včetně příslušenství a se všemi součástmi, vše evidováno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, zapsáno na LV č. 1258, pro obec Brno, katastrální území Soběšice, dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ke dni úmrtí paní Naděždy Suchánkové, tj. dne 28.2. 2017.

Definice obvyklé ceny:

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno obvykle třemi základními metodami a jejich následným vyhodnocením, a to:

metoda nákladová /věcná hodnota/

- jedná se o stanovení nákladů na pořízení nemovité věci v současných cenách a s ohledem na opotřebením přiměřeného stáří a skutečnému stavu, pozemek není předmětem ocenění

metoda výnosová

- vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos /příjem/. Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti

metoda porovnávací /srovnávací, statistická, tržní/

- jedná se v principu o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí

Použití jednotlivých metod pro ocenění je závislé na účelu ocenění, na druhu pozemku a jeho předpokládanému nejlepšímu využití v souladu se stavebně právními předpisy, dále na konstrukci, velikosti, vybavení a stáří věci (stavby), ale i na poptávce a nabídce v daném místě a čase.

Oceňovaná stavba pro rodinnou rekreaci - zahradní chatka - není součástí pozemku, pozemek se v tomto znaleckém posudku neoceňuje, je ve vlastnictví jiného subjektu.

Oceňovaná stavba není předmětem pronájmu, nelze ji výnosově vyhodnotit prostřednictvím nájemného v místě obvyklého.

Vzhledem k tomu, že s obdobnými nemovitými věcmi (stavba zahradní chatky na cizím pozemku, bez zajištěného přístupu k objektu) neexistuje žádný trh, nelze provádět ocenění cenovým porovnáním.

Z výše uvedených důvodů a skutečností byla ve znaleckém posudku přistoupeno k vyhodnocení obvyklé ceny oceňovaného majetku na základě stanovení věcné hodnoty dle oceňovacího předpisu.

Postup při ocenění:

1. Ocenění stavby nákladovým způsobem /věcnou cenou/dle cenového předpisu platného ke dni ocenění
2. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

2. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN, LV č.1258 pro obec Brno, katastrální území Soběšice, vyhotoveno Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním, ze dne 23.11. 2017
- Informace, skutečnosti zjištěné při místním šetření, popř. poskytnuté paní Romanou Suchánkovou
- Usnesení 4D 305/2017-107 Okresního soudu v Chrudimi, ze dne 23.11. 2017
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, (dále **Zákon**)
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v účinném znění včetně změn provedených vyhláškou č. 199/2014 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., s účinností od 1.1. 2017, (dále **Oceňovací vyhláška**)
- Územní plán města Brna - v platném znění
- Obecně závazná vyhláška č. 17/2013, kterou se vydává cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna, č. 10, s platností od 1.1.2014
- Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)
- Informace z www.obce.cz
- Databáze porovnatelných nemovitostí zpracovaná znalcem, popřípadě spolupracujícími znalci

3. Vlastnické a evidenční údaje

Zjišťované z LV č. 1258, pro obec Brno, k.ú. Soběšice:

Vlastník

Suchánková Naděžda, Jiráskova 114, 538 51 Chrast

podíl 1/1

4. Dokumentace a skutečnost

Ocenění vychází z předložených dokladů a ze zjištěných skutečností.

K oceňované nemovité věci nebyla předložena žádná ověřená projektová dokumentace. Nemovitost byla shlédnuta z okolních nejbližších veřejně přístupných pozemků.

5. Celkový popis

Všeobecný popis:

Předmětem ocenění je stavba pro rodinnou rekreaci - zahradní chatka č.e. 143, nacházející se v katastrálním území Soběšice, na území obce Brno. Stavba se nachází na pozemku p.č. 1051/25 (zapsáno na LV č. 1593 - pozemek jiného vlastníka).

Jedná se o odlehlou chatovou - rekreační oblast při Soběšickém potoce, situovanou na východě katastru Soběšice.

Objekt pro ocenění je zahradní chatka o půdorysné výměře 17 m², jednopodlažní dřevěná, nepodsklepená, s mírně šikmou pultovou střechou. Stavba sloužila ke skladování zahradního nářadí, nyní dlouhodobě bez využití. Vnitřní vybavení není, inženýrské sítě nejsou přivedeny.

Stavba je ve špatném technickém stavu, bez jakékoliv údržby.

Přístup k objektu je pouze pro pěší po pozemcích jiných vlastníků, věcná břemena přístupu nejsou zřízena.

Pozn.: Stavba není součástí pozemku, pozemek není předmětem ocenění

Územní plán:

Objekt umístěn v ploše nestavební volné, s funkcí krajinné zeleně všeobecné.

Oceňovaná nemovitá věc neleží v záplavovém území.

B. Posudek

Základní informace

Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Obec: Brno
Katastrální území: Soběšice
Počet obyvatel: 377 028

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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění provedeno nákladovým způsobem /tj. stanovení věcné hodnoty/ bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp

1. Zahradní chatka

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

Cena stavby se určí podle výše nákladů, které by byly nutné na pořízení v místě stavby a v době ocenění. Náklady na pořízení nové nářadové /zahradní/ typizované chatky, s možností využití k uskladnění a uzamčení zahradního nářadí byly stanoveny znalcem na základě průzkumu trhu s obdobným typem montovaných zahradních chatek a dále s přiměřeným uvážením nákladů na její sestavení a montáž. Maximální celková životnost obdobné stavby je stanovena na 50 let. Základní cena stavby je stanovena pro jednoduchou dřevostavbu s užžitnou plochou cca 16 m².

Zahradní chatka - základní cena:	=	35 000,- Kč
Koeficient změn cen staveb K_i :	*	1,000
Zahradní chatka - upravená cena	=	<u>35 000,- Kč</u>

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků /rok prořízení odhaduji cca 1980-85/

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 35 / 50 = 70,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$

Zahradní chatka - zjištěná cena	=	<u>10 500,- Kč</u>
---------------------------------	---	--------------------

C. Závěrečná rekapitulace

Věcná hodnota stavby	
Zahradní chatka č.e. 143	10 500,- Kč

Závěr:

Ke dni. 28.2. 2017 - je předmětem ocenění stavba - zahradní chatka č.e. 143, zapsáno na LV č. 1258, k.ú. Soběšice, v obci Brno. Tato výše uvedená nemovitá věc je specifického charakteru, který zásadně ovlivňuje její obchodovatelnost a možnost uplatnění na realitním trhu.

Pozitiva

- výhodná poloha z hlediska účelu užívání mimo zástavbu v plochách krajinné zeleně

Negativa

- objekt ve zhoršeném/havarijním technickém stavu, vhodný k demolici
- přístup a příjezd po pozemcích jiných vlastníků, bez možnosti přímého vstupu z pozemků veřejných
- nemovitá věc umístěna na cizím pozemku
- stavba bez napojení na inženýrské sítě/přípojky

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem a výpočtům, na základě znaleckých zkušeností a znalostí realitního trhu byla obvyklá cena oceňované nemovité věci stanovena na základě věcné hodnoty stavby.

Cena obvyklá

stavby pro rodinnou rekreaci - zahradní chatky č.e. 143, zapsané na LV č. 1258,
pro obec Brno, katastrální území Soběšice,
byla stanovena ke dni úmrtí zůstavitelky paní Naděždy Suchánkové, tj. 28.2. 2017, ve výši:

=10 000,- Kč

slovy:
desettisíc Kč

V Brně, dne 22.1. 2018


Ing. Jana Hanáková

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4.3. 2002, Spr. 2868/2001, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti.



Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 0671-040/2017 znaleckého deníku.
Znalečné a náhrada nákladů účtováno dokladem - likvidace č.2017029

E. Seznam příloh

1. Kopie výpisu z KN LV č. 1258

1 list

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.11.2017 07:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 4D 305/2017 pro JUDr. Jana Udržalová

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

at.území: 751910 Soběšice

List vlastnictví: 1258

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Suchánková Naděžda, Jiráskova 114, 53851 Chrast	586218/0753	

Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Soběšice, č.e. 143

rod.rekr

1051/25, LV 1593

1 Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 59 D-70/2017 -54 Městský soud v Brně ze dne 08.06.2017. Právní moc ke dni 12.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2017. Zápis proveden dne 27.06.2017.

V-14505/2017-702

Pro: Suchánková Naděžda, Jiráskova 114, 53851 Chrast

RČ/IČO: 586218/0753

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 Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

vyhotovil:

Vyhotoveno: 23.11.2017 07:38:02

zeměměřický úřad zeměměřický a katastrální - SCD



Jana Hanakova

