

**Pozemek par.č.252/13 se stavbou RCH bez č.ev.
a pozemky par.č.252/12 a 259
na kat.území Třebíčský Čichov, Obec Čichov, okres Třebíč
Znalecký posudek Obvyklé/Tržní ceny
č. 1323 – 02/2023**

o tržní/obvyklé ceně nemovitostí – ceně pozemku par.č.252/13 lesní pozemek se stavbou RCH bez ev.č. a pozemky par.č.259 – ostatní plocha a spoluvlastnický podíl ve výši ¼ na pozemku par.č.252/12 – lesní pozemek včetně příslušenství a trvalých porostů, kat.území Třebíčský Čichov, obec Čichov, okres Třebíč, kraj Vysočina.

Objednatel posudku :

Insolvenční správce Mgr.Ivo Šotek, IČ 66246016
Ostružnická 6, 77900 Olomouc

Účel posudku : Znalecký posudek se stanovením aktuální tržní/obvyklé ceny nemovitosti

Cenový předpis : Zákon č.151/97 Sb. z 17.06.1997, O oceňování majetku a o změně některých zákonů



Datum, k němuž se ocenění provádí :

09.06.2023

Datum místního šetření :

16.03.2023

Účastníci místního šetření :

znalec, pan Karel

Kochol

Posudek vypracoval :



Ing.Zdeněk Černý, znalec a odhadce nemovitostí
K Vodojemu 14, Praha 5 – Smíchov, 150 00
tel.603800741, e-mail : z_cerny@volny.cz

Datum vypracování posudku :

09.06.2023

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu a 8 stran příloh a předává se ve třech vyhotoveních.

Rekapitulace výstupu znaleckého posudku

| | | |
|-------------------------------------|---|---|
| Objednatel / Klient | | Mgr.Ivo Šotek Insolvenční správce Ostružnická 6, 779 00 Olomouc IČ 66246016 |
| Ocenění | Datum ocenění | 09.06.2023 |
| | Účel ocenění | Stanovení tržní hodnoty/obvyklé ceny v rámci insolvenčního řízení dlužníka Karla Kochola, Malátova 3, Jihlava – č.j.KSBR 30 INS 19187/2022-A-7 |
| Předmět ocenění - nemovitost | Název nemovitosti | Pozemky se stavbou RCH neevidovanou v KN |
| | Předmět ocenění | LV č.386 a LV č.387, k.ú.Třebíčský Čichov, obec Čichov |
| | Adresa | Obec Čichov, okres Třebíč |
| | Lokalizace | Hodnocené nemovitosti/pozemky a stavba RCH bez ev.č.-nevidovaná v KN/ v lokalitě biokoridoru-levobřežní svah řeky Jihlavy severně Číchova |
| | Způsob užívání Vlastnictví Přístup | Nemovitosti nejsou pronajaty Ve vlastnictví p.K.Kochola Ze silnice Čichov – Chlum, dále po ní cestou, příjezd k chatě nemožný pouze pěší přístup |
| Výstupy z ocenění | Tržní hodnota Nemovitostí LV č.386 a 387, k.ú.Třebíčský Čichov | 967.000,00 Kč Devětsetšedesátsedmtisíc korun českých |
| Upozornění !!! | <p>Nemovitosti na LV č.386 – pozemky par.č.252/13 a 259 a neevidovaná stavba bez ev.č. – stavba byla povolena ale nebyla kolaudována, jsou ve vlastnictví K.Kochola, nemovitosti na LV č.387 par.č.252/12 je v podílovém spoluvlastnictví – K.Kochol vlastní id.1/4. Nemovitosti mimo par.č 259 jsou lokalizovány dle ÚP v biokoridoru s možností vyvlastnění; RCH coby stavba není zakreslena v ÚP – k její úplné legalizaci je nezbytné docílit změny ÚP a následně dokončit kolaudaci; v současné době je připravován nový ÚP obce Čichov, dle stanoviska odboru ÚP města Třebíče pí Bc.Jany Dvořákové by neměl být problém RCH legalizovat do nového ÚP za předpokladu, že bude souhlasit i OÚ Čichov, p.starosta Veleba v tel.rozhovoru potvrdil ochotu legalizace a potvrzení nekonfliktnosti existující stavby RCH a doporučil podat žádost ke schválení na ob.zastupitelstvu – k legalizaci je nezbytné bez zbytečných odkladů podat žádost v horizontu max. do 3 měsíců, za tohoto předpokladu vychází znalec i při ocenění, že je žádost podaná a stavba RCH není diskontována tímto rizikem, vlastní žádost by měl podat stávající vlastník opřípadně subjekt vyklonávající v současné době vlastnická práva, či jeho zástupce ; za současného stavbu nelze RCH zásadně rekonstruovat a stavebně upravovat lze pouze provádět nezbytnou údržbu – riziko je promítnuto do výstupu znaleckého posudku.</p> | |

Výše uvedené shrnutí slouží pro stručnou orientaci a vysvětlení postupu znalce v ocenění, jehož detaily jsou uvedené v textu níže a jehož je součástí. Toto shrnutí by nemělo být posuzováno samostatně, ale vždy jako

součástí kompletního ocenění.

1. ÚVOD :

Obsah znaleckého posudku obvyklé ceny

I. Úvod - obecné informace

Zadání znaleckého posudku, předpoklady zpracování znaleckého posudku, způsoby ocenění a popis metody

II. Vlastní posudek

Způsob a metoda ocenění

A. Údaje o oceňovaných stavbách a pozemcích

1. Popis lokality
2. Údaje o vlivu na obvyklou cenu
3. Podklady pro ocenění

B. Bližší údaje o nemovitosti a metody zjištění obvyklé ceny

1. Vlastnické a evidenční údaje
2. Popis hlavních objektů a metoda ocenění
3. Stanovení hodnoty nemovitostí metodou věcné hodnoty – orientační metoda
4. Stanovení hodnoty nemovitostí metodou porovnávací

C. Rekapitulace a závěr

Stanovení a zdůvodnění ceny obvyklé (tržní)

III. Přílohy

- fotodokumentace RCH a pozemků

III. Přílohy

- výpis z katastru nemovitostí
- kopie katastrální mapy
- výpis z katastru nemovitostí
- kopie katastrální mapy
- kopie výkresů – PD RD

I. ÚVOD :

1.1 Zadání znaleckého posudku :

„Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitostí na LV č.386 - pozemky par.č.252/13 – lesní pozemek se stavbou RCH neevidované v KN, pozemku par.č.259 – ostatní plocha a nemovitosti na LV č.387 – pozemek par.č.252/12 – lesní pozemek, ideální spoluvlastnický podíl ve výši ¼, včetně příslušenství a trvalých porostů, vše na kat.území Třebíčský Číchov, v obci Číchov, na okrese Třebíč, k datu ocenění ve smyslu platného zákona O oceňování majetku č.151/97 Sb. včetně příslušných novel.

Předpoklady pro provedení znaleckého posudku :

- Znalec prohlašuje, že není k osobě objednatele posudku v žádném vztahu, který by jakkoliv mohl ovlivnit nezávislost v postupu při zpracování znaleckého posudku.
- Znalec prohlašuje, že v současné době nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku. Odměna za provedení znalecký posudek nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.
- Zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty.
- Ve znaleckém posudku není převzata odpovědnost za právní náležitosti vlastnického práva. V rámci ocenění nebylo prováděno žádné šetření ve věci pravosti právního podkladu vlastnictví oceňovaného majetku. Předpokládáme, že vlastnické či majetkové právo k těmto hodnotám je pravé, nepochybné a v závislosti na své povaze zcizitelné a vymahatelné v soudním řízení.
- Znalec nepřebírá žádnou odpovědnost za změny trhu či jiných okolností ať už vnitřních nebo vnějších, které by vedly k přezkoumání tohoto ocenění po datu, ke kterému bylo ocenění provedeno.
- Pokud není uvedeno jinak, neprováděl znalec žádné šetření ve věci majetkoprávních, potenciálních rizik vlivem povodní či ekologických zátěží a dále ve věci platnosti vydaných správních rozhodnutí. Ve svých závěrech vycházím z předpokladu, že dotčené nemovitosti jsou hodnoceny za předpokladu stavu popsaného dále ve znaleckém posudku (plně ve smyslu zadání od objednatele) a dále z předpokladu, že nejsou dotčeny jinými rizikovými vlivy, pokud nejsou tyto vymezeny v následujícím textu.
- Podklady použité ke zpracování znaleckého posudku považuje znalec za věrohodné. Ve věci pravosti dodaných podkladů však nebyla provedena žádná kontrola.
- Veškeré podklady použité pro zpracování tohoto znaleckého posudku opatřené vlastním šetřením nebo získané od Objednavatele, považuje znalec za správné, věrohodné a nezpochybnitelné. Nicméně pokud by přesto došlo ke změně jakýkoliv podkladů nebo jejich částí použitých v tomto znaleckém posudku, zde uvedené zjištění, analýzy a závěry si vyžádají revizi.
- Oceňované nemovitosti vyjma pozemku par.č.259 se nachází v území nadregionálního biokoridoru, které je vyznačeno coby území s možností vyvlastnění – předpokladem je, že vyvlastnění by probíhalo za standardních tržních podmínek, na základě tržní valuační – není tedy rizikem pro stanovení obvyklé/tržní hodnoty
- Znalec ve svém ocenění nevyhodnocuje riziko z konfliktu fyzické a právní existence RCH z důvodu vysvětlených v rekapitulaci znaleckého posudku – str.2 ZP, neb svým šetřením dospěl k závěru po konzultacích a komunikaci se zástupci státní správy a správy komunální, že

legalizace stavby i pro existující stavební povolení by neměl být problém, navíc v současné době, kdy se aktualizují zadání pro nový územní plán obce Číchov – nutné z pozice „vlastníka“ rychle jednat pro udržení tržní hodnoty oceňovaných nemovitostí.

- Do ceny je promítnuta existující značená turistická cesta/červená značka procházející přes pozemky par.č.252/13 a 259 a z větší části slouží jako jediná přístupová cesta k RCH

I.2 Práva a omezení

Ke dni ocenění nebyly znalci známá žádná práva a omezení k předmětu ocenění a ani mu nebyly sděleny v rámci zadání a předání podkladů, vyjma výše řešeného problému konfliktu existence stavby RCH vers. Územní plán obce Číchov.

II. Vlastní posudek - Metody a způsob ocenění

Obecné informace k způsobu stanovení tržní hodnoty :

Za **cenu obvyklou** (tržní, obchodovatelnou) se považuje cena zjištěná v takové výši, kterou by bylo možno k datu ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými subjekty, po řádném marketingu, a která by byla dosažena při prodeji stejného nebo srovnatelného nemovitého majetku (z hlediska jejího stavu, polohy, vybavení apod.) v obvyklém obchodním styku v tuzemsku. Hodnota tohoto majetku je vypočtena k datu uvedenému na titulní straně. Její platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu, či které nebyly znalci známy nebo mu nebyly sděleny. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů možného prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti.

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích – popis metod viz. níže.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, přechodně zhoršení životního prostředí, důsledky přírodních sil nebo kalamit.

Osobními poměry se rozumí zejména poměry majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku, vyplývající z osobního vztahu k tomuto majetku, případně lokalitě, kde se tento majetek nachází.

Pojem „**cena obvyklá**“ – splývá v některých výkladech s pojmy **cena tržní**, **obecná**, **obchodovatelná**. Cena obvyklá je výsledkem odrazu reálného trhu s nemovitostmi v dané lokalitě. Vypočítané hodnoty nemovitostí pomocí metody věcné hodnoty, metody výnosové a srovnávací slouží jako pomocné ukazatele (substance) pro stanovení obvyklé ceny.

Popis jednotlivých metod užívaných pro odhad ceny tržní/obvyklé :

Metoda věcné (nákladové) hodnoty C_N

Metoda věcné (nákladové, reprodukční) hodnoty C_N

Věcná hodnota stavby je reprodukční cena stavby (náklady, za které by bylo možné ke dni ocenění hodnocenou nebo obdobnou stavbu postavit) snižená o přiměřené opotřebení ve vztahu ke stáří a skutečnému stavu. Tato hodnota je též nazývána jako časová cena.

Reprodukční cena se obvykle zjišťuje na základě jednotkové ceny za 1m^3 obestavěného prostoru nebo 1m^2 podlahové plochy dle THU vydaných ÚRS Praha či RTS Brno nebo s přihlédnutím k cenám

skutečně realizovaných objektů obdobného charakteru, standardu vybavení a s ohledem na obtížnost výstavby v dané lokalitě.

Opotřebením se stanoví na základě stáří stavby, údržby, prováděných oprav a dalších stavebních prací, s ohledem na celkový stav stavby.

$$C_N = \sum_{i=1}^n (P_i - O_i)$$

kde P_i reprodukční cena (pořizovací cena) oceňovaného majetku k datu ocenění

O_i snížení reprodukční ceny hodnoty majetku v důsledku opotřebení

n počet oceňovaných majetků

Výnosová metoda C_v

Výnosové ocenění se použije u nemovitostí, u kterých existuje nebo lze uvažovat výnos z jejich pronájmu. Výnosová hodnota nemovitosti představuje jistinu, ze které při uložení finanční částky do peněžního ústavu budou úroky stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Čistý výnos tvoří rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Odpočitatelné výdaje (náklady) tvoří zejména: daň z nemovitosti, pojištění stavby, případně odpisy (vyjadřují stárací funkci na obnovovací investice, se zohledněním morálního a fyzického opotřebení), průměrné výdaje na běžnou údržbu a opravy, náklady na správu nemovitosti.

Výnosová hodnota představuje hodnotu funkčního celku stavby a pozemku. Výnosovou hodnotu je možno stanovit v zásadě dvěma způsoby :

a) prostou kapitalizací (věčná renta) stabilizovaného, trvale dosažitelného čistého výnosu příslušnou mírou kapitalizace :

$$C_v = \frac{V}{p} \times 100$$

kde C_v cena určená výnosovým způsobem

V čistý roční výnos z pronájmu

p kapitalizační míra (yield)

Při stanovení úrokové míry kapitalizace se vychází z obvyklé úrovně yieldu dosahovaného při srovnatelných obchodech na příslušném trhu, v daném čase a s odpovídajícím segmentem nemovitosti. V případě, že není k dispozici srovnatelný údaj o výši yieldu (kapitalizační míry) vychází se z úrokové míry dlouhodobých vkladů (kapitálový trh), zvýšené o míru rizika podle druhu objektu, způsobu využití a situace na trhu nemovitostí.

b) diskontováním budoucích výnosů z nemovitosti za delší časové období na současnou hodnotu, tj. stanovením hodnoty proměnného toku výnosů (cash flow) na hodnotu současnou, tj. hodnotu v čase ocenění nemovitosti. Při analýze diskontovaného cash flow je nutné odhadovat proměnný tok příjmů za delší časové období.

Předpoklady a podmínky výnosového ocenění :

- ve výpočtu nelze uvažovat příjem (výnos) z podnikatelských aktivit provozovaných v nemovitosti. v tomto případě by se jednalo o ocenění výnosů těchto podnikatelských aktivit (resp.podniku), nikoliv pouze nemovitostí;
- jako výnos je možno uvažovat v daném místě a čase reálně dosažitelné nájemné (regulované nájemné z bytů je nutno respektovat);
- zdrojem výnosu je pouze tzv.čisté neboli studené nájemné (výnosem z pronájmu nejsou např. úhrady za teplo, vodné a stočné, el. energii, ostrahu, úklid, ap.);

- při vyžití informací o nájemném z nájemných smluv je nutno posoudit, zda toto nájemné je obvyklé v dané lokalitě a není-li ovlivněno vazbami mezi pronajímatelem a nájemcem. Dále je nutno zvážit i jiné podmínky sjednané v nájemní smlouvě týkající se nemovitosti (doba pronájmu, řešení oprav a úprav objektu po dobu nájemní smlouvy, platba pojistného, apod.);
- při výpočtu dosažitelného výnosu je nutno přihlídnout k riziku výpadku nájemného (neobsazení všech prostor, neplacení nájemného);
- výnosovou hodnotu stanovujeme za předpokladu stávajícího způsobu využití v souladu se stavebně právním stavem.

Metoda porovnávací C_p

Srovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání a vyhodnocení v nedávné době uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, vybavením a především pak lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastní databáze, databáze získané z externích zdrojů (KN, RK apod.), vlastního průzkumu a dále údaji o realizovaných obchodech a konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí a nově i rovněž získáním informací o uskutečněných prodejích z placeného přístupu do databáze Katastrálního úřadu.

Výsledkem šetření je stanovení srovnávací hodnoty, tj. odhad prodejní ceny nemovitosti, za kterou by mohla být nemovitost prodána v obvyklé časové lhůtě.

$$C_p = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (P_i \times k_i)$$

- kde C_p porovnávací cena
 P_i prodejní (případně nabídková) cena srovnávaného majetku
 k_i koeficient korekční vyjadřující podobnost prodaného a oceňovaného majetku
 n počet porovnávaných případů

II. Způsob ocenění nemovitého majetku LV č.386 a 387 k.ú.Třebíčský Číchov :

S posuzovaným typem nemovitosti – Objektu určeného k trvalé rekreaci – RCH, bez komerčních prostor, se v dané lokalitě ke dni ocenění, ne zcela standardně a běžně obchodovalo. I přesto, lze konstatovat, že znalec má k dispozici dostatečný vzorek potřebných dat a údajů – realizovaných/nabízených obchodů k ocenění hodnocené nemovitosti z realitního trhu v místě a čase. Vlastní ocenění bude koncipováno do stanovení tržní hodnoty těchto nemovitostí :

- *pozemku par.č.252/13 – lesní pozemek se stavbou rekreačního objektu bez ev.č., dále pozemku par.č. 2159 – ostatní plocha – neplodná půda a ideální spoluvlastnický podíl ve výši ¼ na pozemku par.č.252/12 – lesní pozemek včetně příslušenství, venkovních úprav, vedlejších staveb a trvalých porostů na těchto pozemcích*

Pro stanovení tržní hodnoty bude postupováno v souladu se zákonem O Oceňování majetku č.151/97 Sb., včetně novely č.337/2022 Sb., znalec indikoval dostatečný vzorek min. 3 srovnatelných nemovitostí a ocenění provedu metodou porovnávací.

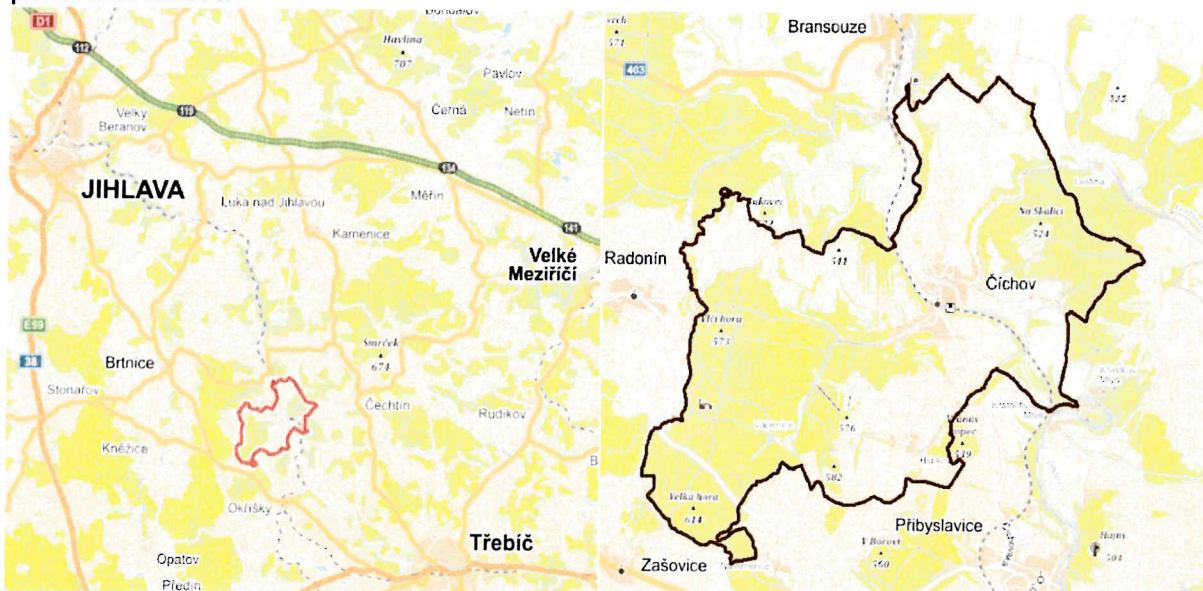
A. Údaje o oceňovaných stavbách a pozemcích

A.1 Údaje o oceňovaných stavbách a pozemcích :

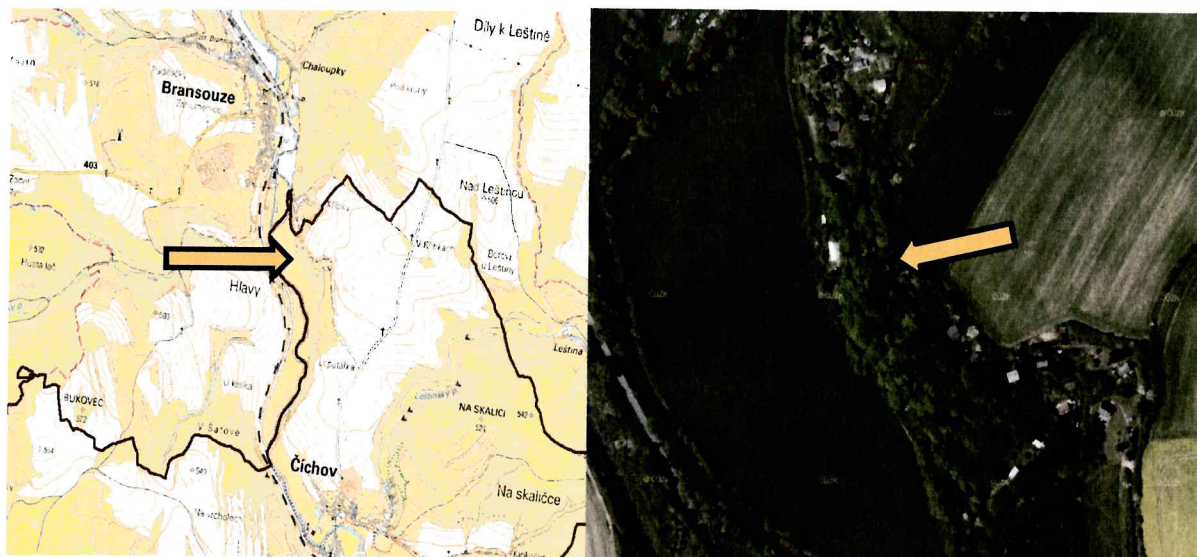
Obec Číchov, do jehož správního území náleží hodnocené nemovitosti, se nachází v kraji Vysočina, na okrese Třebíč. Číchov je obcí ležící severozápadně od města Třebíče cca 11 km. Nadmořská výška obce je 420 metrů nad mořem. Žije zde 226 obyvatel. Obec patří do správního obvodu obce s rozšířenou působností Třebíč.

Obcí prochází železniční trať Brno–Jihlava se zastávkou Číchov. Číchovem prochází silnice z Bransouz do Přibyslavic, na západním okraji území obce prochází silnice z Přibyslavic do Radonína. Obec se nečlení na části, má ale dvě katastrální území: Brtnický Číchov a

Třebíčský Číchov. Číchovem protéká řeka Jihlava, která vesnici rozděljuje na Brtnický Číchov a Třebíčský Číchov, v Číchově se do Jihlavy vlévá Leštinský potok. Území Číchova je značně kopcovité a zalesněné, na západ od obce se nachází Velká hora, Vlčí hora a Bukovec, jižně od zastavěného území obce se nachází kopec Jalovec s lyžařským areálem a přírodní památkou Jalovec a Vránův kopec. Východně od zastavěného území obce se nachází kopec Na Skalici. Na východním okraji se nachází přírodní památka Na skalice, jižně od obce se nachází přírodní památka Jalovec.



Vlastní lokalita, kde jsou pozemky s rekreační chatou dislokovány leží v levobřežní části řeky Jihlavy, ve svažitém zalesněném území, přecházejícím do údolní nivy řeky Jihlavy. Přístup k chatě je pouze pro pěší přes stavebně neupravenou turistickou značenou pěšinu, navazující na polní cestu – přístupovou cestou pro automobily, s připojením na okresní silnici spojující obce Číchov a Chlum.



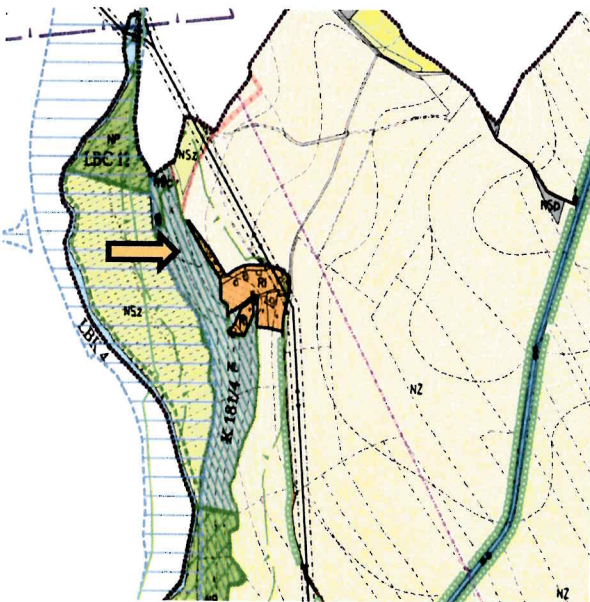
V obci Číchov není kompletní infrastruktura, zastoupené z hlediska inženýrských sítí je pouze rozvod elektrické energie, chybí kanalizace, vodovod i plynofikace, o které se v roce 2018 uvažovalo. Rekreační chata je s ohledem na svoji lokaci v severní části katastru, na hranici s katastrem obce Bransouze připojena pouze kabelovou zemní přípojkou na elektrickou energii. Zdrojem pitné vody je dovezená pitná voda v obalech, pro potřeby

splachování a jiné potřeby je k dispozici dešťová voda, chytaná do nádrží – sudů. Suchý WC, který je součástí chaty sveden do jímky s přepadem. Telefonem není chata vybavena.

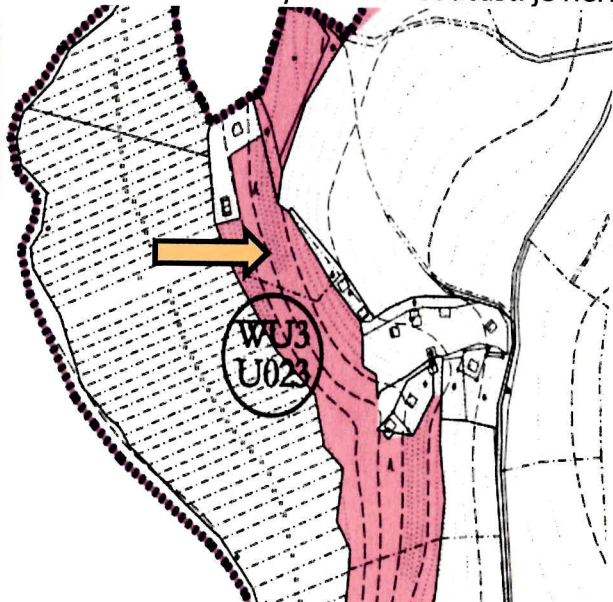
Lokalita je oblíbeným letoviskem – turistickým cílem pro obyvatele Jihlavy a Třebíče, toužících po kontaktu s přírodou a majících smysl pro krásu okolí řeky Jihlavy, ještě dnes romantické krajiny.

Z hlediska územního plánu se jedná o stabilizovanou oblast s funkcí pro rekreaci a v území nadregionálního biokoridoru – rizika viz úvodní část ZP.

Obr. : Územní plán



obr.: Územní možné vyvlastnit – součástí je RCH



Oceňovaná nemovitost RCH je užívána od roku 1966, kdy byla dle doloženého souhlasu odboru výstavby ONV v Třebíči odboru výstavby č.j.Výst.1019/65-S1 z 16.2.1966 a povolení MNV v Čichově. Dále byla u stavby RCH dne 14.7.1977 povolena rekonstrukce a nástavba pod č.j.Výst.4850/76-327-No/S Odborem výstavby ONV v Třebíči.

A.2 Údaje o vlivu na obvyklou cenu

Kladný vliv na cenu obvyklou mají tyto faktory :

- biokoridor nadregionálního charakteru (kvalitní přírodní lokalita)
- vyhledávaná lokalita pro individuální rekreaci/bydlení v rámci okresu Třebíče, podél řeky Jihlavy
- lokalita bez větších negativních dopadů vyplývajících ze změn a stavební činnosti
- blízkost zeleně a dostatek zeleně kolem RCH s orientací na západ
- blízkost vodního toku Jihlavy, mimo zátopové území
- dopravní obslužnost lokality veřejnou dopravou – vlaky ČD (Jihlava - Brno)
- elektro 220 a 380 V

Negativní vliv na cenu obvyklou mají tyto faktory :

- biokoridor nadregionálního charakteru (omezené možnosti z hlediska industrializace)
- objekt určen pouze pro sezónní užívání
- nemožnost příjezdu k RCH dopravním prostředkem
- horší stav příjezdové komunikace – polní cesta s vyjetými kolejiemi
- vysoká energetická náročnost na vnitřní pohodu v případě celoročního užívání
- chybí komplexní vybavenost a dostupnost inženýrské infrastruktury k hodnocené nemovitosti
- hodnocená nemovitost – objekt rekreace je s ohledem na svoji dobu vzniku za morální a fyzickou životností

- parking není možný na pozemku, nutné parkovat na veřejném prostranství
- objekt má tavební povolení ale nebyl kolaudován a není evidován v ÚP – problém s rozsáhlejší stavební úpravou či rekonstrukcí, pouze běžná údržba do vyřešení plné legálnosti stavby RCH
- chybí zdroj pitné vody
- vlastní studna užitkové vody

A.3 Podklady pro zpracování posudku :

A.3.1 Výpis z katastru nemovitostí LV č.386 ze dne 01.01.2023 , vyhotovený Kat.úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, - dálkový elektronický přístup.

A.3.2 Výpis z katastru nemovitostí LV č.387 ze dne 01.01.2023 , vyhotovený Kat.úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, - dálkový elektronický přístup.

A.3.3 Snímek katastrální mapy – dálkový přístup

A.3.4 Projektová dokumentace na stavbu rekreační chaty

A.3.5 Rozhodnutí o přípustnosti stavby rekreační chaty č.j. výst.1019/65 ze dne 26.03.1966 vydáno Odborem výstavby ONV v Třebíči

A.3.6 Rozhodnutí o umístění stavby rekreační chaty č.j.: Vst.1019/65-S1 ze dne 16.02.1966 vydáno Odborem výstavby ONV v Třebíči

A.3.7 Rozhodnutí č.B 795/77 ze dne 14.07.2977 pod č.j.: Výst.4850/76-327-No/S – Rozhodnutí o umístění stavby – rekonstrukce a nadstavba – podkroví rekreační chaty na pozemku par.č.261 kat.území Číchov, vydáno Odborem výstavby a územního plánování ONV v Třebíči.

A.3.8 Údaje o stáří a techn.stavu nemovitosti poskytnuté objednatelem posudku při místním šetření dne 16.03.2023

A.3.9 Údaje o realizovaných prodejkách nemovitostí z databáze KN

A.3.10 Písemná komunikace s Odborem rozvoje a územního plánování v Třebíči ve věci legálnosti stavby v platném územním plánu – Bc.Dagmar Koščová

A.3.11 Telefonická komunikace s Bc.Jana Dvořáková – pořizovatelka nového územního plánu pro obec Číchov

A.3.12 Telefonická komunikace se starostou obce Číchov panem Velebou dne 25.5.2023 ve věci přístupu obce k legalizaci stavby RCH – vyjádřil ústní souhlas , musí ale projít zastupitelstvem

A.3.11 Použité předpisy a literatura :

- zákon o oceňování majetku č. 151/97 Sb. ve znění pozdějších novel – poslední změna zákona č.284/2021 Sb.

- Rozpočtové ukazatele stav.objektů díl I - XII

- Soudní inženýrství roč.1-32

- Katalog cen venkovních úprav

- Vyhl. FV ŽP, MŽP ČR č.376/92 Sb.

- Oceňování nemovitostí - SNTL 1976, Bradáč I.a II.díl

- údaje z územního plánu obce Číchov

- odborná literatura – Soudní inženýrství roč.1989 - 2023

A.4 Výsledek místního šetření

Místní šetření zcela naplnilo standardní očekávání. Stavba RCH provedena dle projektové dokumentace, neshledány žádné zásadní rozdíly oproti fyzickému stavu, pouze z východní strany přistavěna k RCH kolna, v rozporu s povoleným stavem.

B. Bližší údaje o nemovitostech a metody zjištění obvyklé/tržní ceny

B.1 Vlastnické a evidenční vztahy :

B.1.1 Výpis z katastru nemovitostí uvádí :

Výpis z listu vlastnictví č. 386, kat.území Třebíčský Čichov, kód kat.území 623768

A) Vlastník : Kochol Karel, Malátova 1955/3,
586 01 Jihlava

B) Nemovitosti

Vlastnictví pozemku

parcela **par.č. 252/13** lesní plocha výměra 2.144 m² pozemek určený k plnění funkce lesa
par.č. 259 ostatní plocha neplodná půda výměra 246 m²

B1) věcná práva ve prospěch nemovitosti - bez zápisu

C) Věcná práva zatěžující nemovitosti – bez zápisu

D) Poznámky a další obdobné údaje – exekuční příkaz k prodeji

E) Nabývací titul - Usnesení o dědictví

F) BPEJ - bez záznamu

B.1.2 Výpis z katastru nemovitostí uvádí :

Výpis z listu vlastnictví č. 387, kat.území Třebíčský Čichov, kód kat.území 623768

A) Vlastník :

Blažková Jana, Zahraničního odboje 957/1, 67401 Třebíč 1/4

Boháčková Blanka, Dr.Veselého 442, 59301 Bystřice nad Pernštejnem 1/4

Kochol Karel, Malátova 1955/3, 586 01 Jihlava 1/4

Závodný Pospíšil Jan PhDr., Havířská 1008/15, 586 01 Jihlava 1/4

B) Nemovitosti

Vlastnictví pozemku

parcela **par.č. 252/12** lesní plocha výměra 955 m² pozemek určený k plnění funkce lesa

B1) věcná práva ve prospěch nemovitosti - bez zápisu

C) Věcná práva zatěžující nemovitosti – bez zápisu

D) Poznámky a další obdobné údaje – exekuční příkaz k prodeji za ¼ Karla Kochola

E) Nabývací titul - Usnesení o dědictví

F) BPEJ - bez záznamu

B.2 Bližší údaje o nemovitosti :

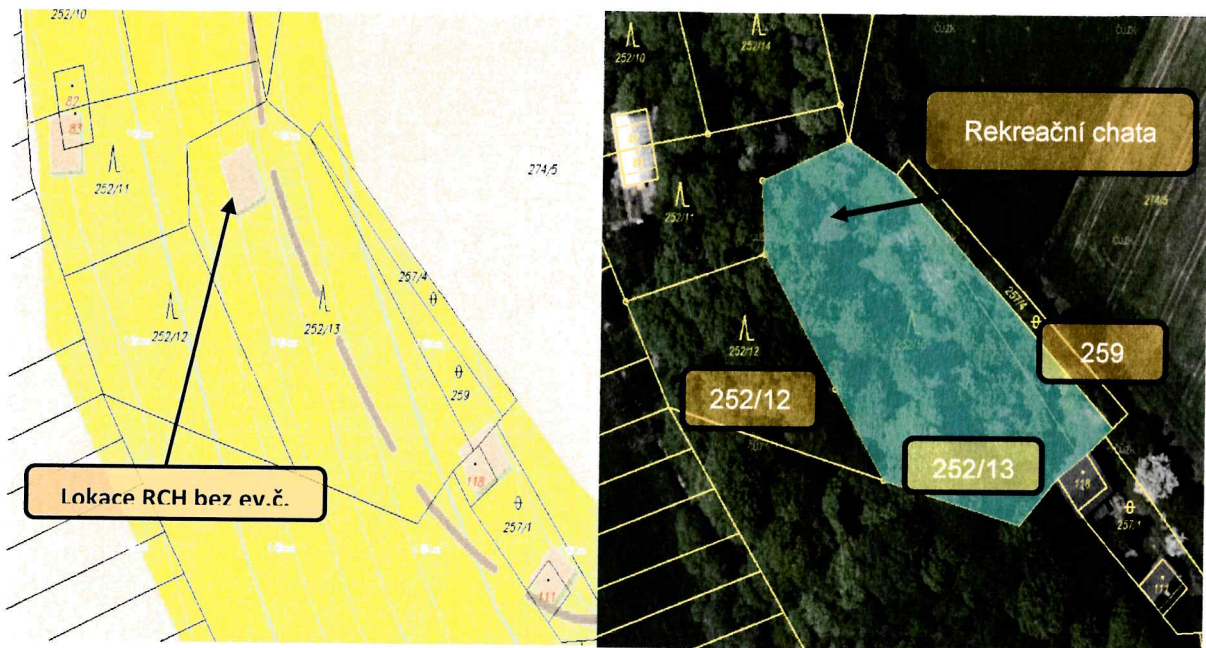
Oceňovány jsou nemovitosti na kat.území Třebíčský Čichov :

a) **Pozemky par.č.252/12 ideální podíl ve výši ¼ a par.č.252/13 – lesní pozemky s trvalými porosty**

b) **Pozemek par.č.259 ostatní plocha s trvalými porosty**

c) **Rekreační chata bez ev.č., s příslušenstvím součást pozemku par.č.252/12**

Pozemky specifikované pod bodem a) jsou lesními pozemky situovanými do velmi svažitého až příkrého terénu se sklonem ve směru na západ. Oba pozemky na sebe navazují, jsou součástí nadregionálního biokoridoru a jsou souvisle zarostlé listnatými okrasnými stromy v zastoupení jasanů, javorů, habrů, dubů, akátů a výjimečně soliterními jehličnatými stromy – smrk a jedle. Stromy jsou různého stáří a různého zdravotního stavu. Nejedná se o typický hospodářský lesní pozemek ale spíše o oblast náletového/ přirozeného vzniku. Na těchto pozemcích je patrné, že neprobíhá žádná významná lesnická činnost. Pozemek par.č.259 rovněž navazuje na pozemky par.č.252/12 a 13, evidovaný v katastru coby ostatní plocha ale svým fyzickým stavem jednoznačně odpovídá způsobu využití jako pozemky par.č.252/12 a 13 – tedy charakteru lesního pozemku.



Rekreační chata bez ev.č. se nachází na pozemku par.č.252/13. Vlastní rekreační chata je obdélníkového půdorysu o rozměrech cca 7 x 5 m včetně severní přístavby se vstupní chodbou a místností s WC. Založená je na betonových základových pasech ve svažitém terénu, kdy výškový rozdíl umožnil vznik částečného podsklepení RCH se vstupem vně objektu – nejedná se o standardní místnost s min. výškou 2,1 m, ale pouze o prostor pro ukládání stavebního materiálu či náradí. Nadzemní část je provedena z dřevěné konstrukce sendvičové v kombinaci s klasicky zděným stěnami, podkroví vytvořené sedlovou střechou je stavebně upravené pro užívání. Krytina střechy je v provedení osinkocementových šablon, nad zádveřím krytina plechová. Komínové těleso je samostatně založené a vyzděné s připojeným sporákem na pevná paliva s možností vaření. Celý prostor přízemí RCH je volně průchozí s centrálně umístěným komínovým tělesem, vyjma vstupního zádveří, které je samostatnou místností. Z prostoru přízemí je vedeno jednoramenné dřevěné schodiště do podkroví. V podkroví je situována jedna místnost stavebně upravená jako ložnice. Prostor podkroví má šikmé stěny a je obložené dřevěnými palubkami. V přízemí chaty je situována kuchyňská linka s elektrickým sporákem. Elektroinstalace je světelná i motorová. Chybí koupelna. Podlahy v přízemí u kuch.koutu v provedení benátské dlažby z mramoru, ve zbylé části povlakové krytiny. Stěny a stropy obloženy lakovanými prkny/palubkami. Okna jsou dřevěná zdvojená.

Celkový technický stav rekreační chaty je vykazuje vyšší procento morálního a fyzického opotřebení, odpovídající stáří chaty a v poslední době mírně zanedbané údržby. Objekt k plnohodnotnému užívání by potřeboval projít generální rekonstrukcí.

Z hlediska infrastruktury – inženýrských sítí je objekt rekreační chaty připojen pouze na elektrickou energii kabelovou zemní přípojkou.

Vlastní posudek nenahrazuje celkové vyhodnocení nemovitosti z hlediska stavebně-technického průzkumu.

Z hlediska územního plánu se jedná o lokalitu stabilizovanou, lokace chaty je v území označené "tyrkysovou barvou – definované jako plochy lesů" se zařazením do území nadregionálního biokoridoru (viz obr.níže). Problémem je určitá míra nelegálnosti stavby RCH, neb není v ÚP zakreslena, ač byla stavebně povolena ale nebyla kolaudována –riziko řešeno na jiném místě ZP. Jinak je stavba situována ale i hodnocené pozemky mimo záplavové území řeky Jihlavy.