

Znalecký posudek č. 6899 – 99/2019

v oboru ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitosti

o ceně podílu na nemovité věci – pozemku **parcelní číslo 3053** v katastrálním území Zářící, obci Zářící, okres Kroměříž

Objednatel posudku:

Okresní soud v Bruntále
Mgr. Romana Tatarčíková, notář
Hlavní náměstí 36/1b
794 01 Krnov Pod Bezručovým vrchem

Usnesení č.j. 22 D 892/2015-412
ze dne 18. března 2019

Účel posudku:

ocenění podílu na nemovité věci – stanovení ceny obvyklé v dědickém řízení

Datum, k němuž se ocenění provádí:

29. března 2019

Cenový předpis:

zákon ČR č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění

Posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil
Tyršova 1276/9
769 01 Holešov

V Holešově, dne 29. března 2019

Posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu, z toho čtyři strany příloh, předává se objednateli ve dvou vyhotoveních v písemné podobě, elektronicky ve formě PDF a docx na CD.

A. Nález:**1. Znalecký úkol:**

Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení Okresního soudu v Bruntále, č.j. 22 D 892/2015 - 412 dne 18. 3. 2019. Úkolem znalce je: „...ocení podílu na nemovité věci – pozemku – obvyklá cena zjištěná podle zákona ČR č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů“.

Předmětem ocenění je podíl ve výši id. 1/12 na nemovité věci – pozemku parcelní číslo 3053 – ostatní plocha, jiná plocha v katastrálním území Zářící, obci Zářící, okres Kroměříž

2. Informace o nemovité věci:

Kraj:	Zlínský
Okres:	Kroměříž
Obec:	Zářící
Katastrální území:	Zářící

3. Podklady pro vypracování ocenění:

Dodané zadavatelem:

- 1) Usnesení č.j. 22 D 892/2015-412 ze dne 18. března 2019
- 2) Kopie katastrální mapy dle cuzk.cz
- 3) Fotodokumentace

Zajištěné znalcem:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Zářící, LV č. 319 informativní
- 2) Kopie katastrální mapy dle cuzk.cz
- 3) Fotodokumentace
- 4) Podklady z veřejného seznamu

4. Použitá literatura:

- A. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- B. Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008.
- C. Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2004.

5. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 319 byl

**zesn. Jaroslav Dvořák, nar. dne 7. 11. 1956, zesn. dne 2. 9. 2015
posl. bytem 794 01 Krnov Pod Bezručovým vrchem, Hlavní náměstí 96/1**

vlastníkem podílu ve výši id. 1/12 na oceňované nemovité věci – pozemku parcelní číslo 3053 – ostatní plocha, jiná plocha o celkové výměře 329,0 m² v katastrálním území Zářící, obci Zářící, okres Kroměříž.

6. Věcná břemena, závazky a omezení:

Dle listů vlastnictví nevážnou na oceňovaných nemovitých věcech žádná věcná břemena ani omezení vlastnického práva. Finanční závazky zesnulého i dalších vlastníků se do výsledné ceny podílu na nemovité věci nepromítají.

7. Přírodní katastrofy, povodňové a radonové riziko:

Dle mapy záplavových území je v dané lokalitě zanedbatelné riziko povodně. V místě nehrozí sesuv půdy, pozemek se nenachází v poddolovaném území ani zde není hrozba jiných přírodních katastrof. Radonové riziko dovozeno mapových podkladů – kategorie I. – převážně nízké radonové riziko.

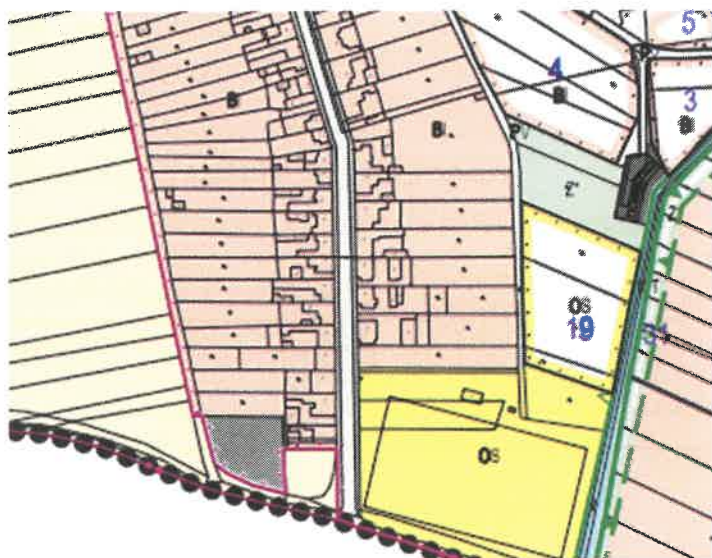
8. Účel užití

Posuzovaný pozemek parcelní číslo 3053 v katastrálním území Zářičí, obci Zářičí, okres Kroměříž evidovaný jako ostatní plocha, jiná plocha byl v minulosti veden jako zastavěná plocha a nádvoří a stál zde RD. Jeho zbytky jsou na ploše dodnes. Po vydání demoličního výměru na dům je plocha v souladu s katastrálními zákony převedena do druhu, v jakém je dnes evidována. Jedná se dle územního plánu o plochu v zastavěném území obce, kterou lze znovu zastavět řadovým rodinným domem, ač plošně je parcela malá. Zahrada, která původně k domu patřila a směřuje na západ od posuzované parcely, náleží obci. Posuzovaný pozemek je pak v podílovém spoluvlastnictví dvanácti subjektu, z toho id. 1/4 vlastní ČR. Obec Zářičí s počtem obyvatel cca 700 osob má z občanské vybavenosti obchod se základním sortimentem a školku, stavby v obci lze napojit na všechny inženýrské sítě. Pověřenou obcí je město Chropyně, obec s rozšířenou působností pak bývalé okresní město Kroměříž. Centrum obce Zářičí je od centra Kroměříže vzdáleno cca 12,0 km, od centra Chropyně jen cca 3,0 km.

9. Obsah ocenění:

Pozemek parcelní číslo 3053 v katastrálním území Zářičí, obci Zářičí, okres Kroměříž – cena obvyklá podílu ve výši id. 1/12

10. Územní plán



Výřez platného územního plánu obce Zářičí s pozemkem parcelní číslo 3053.

B. Posudek

Zjištění ceny nemovité věci, která je v místě a čase obvyklá

Pozemek parcelní číslo 3053 v katastrálním území Zářičí, obci Zářičí, okres Kroměříž – cena obvyklá podílu ve výši id. 1/12

Předmětem ocenění je pozemek evidován jako ostatní plocha, jiná plocha, jedná se o malé stavební místo v zastavěné části obce, kde by bylo možno postavit malý rodinný dům, zahrada za posuzovanou plochou náleží obci. Pozemek je v územním plánu obce Zářičí zařazen jako zastavěná rezidenční zástavbou – rodinné domy. Na ploše najdeme zbytky původního domu a náletové dřeviny. *Analýza trhu:*

Pro metodu porovnání budou užity údaje o prodeji srovnatelných pozemků v obci.

Uskutečněné prodeje obdobných pozemků v místě:Prodej č. 1

Místo zveřejnění: katastr nemovitostí Řízení: V – 938/2018 – 708 Datum: 27. 2. 2018

Popis: Prodej pozemků o celkové výměře 557,0 m² se starým RD určeným k rekonstrukci - demolici. Sjednaná cena činila 145.000,00 Kč.

Cena za m²: 260,00 Kč/m² Bodové zhodnocení dle míry shody: 3 – srovnatelný celek

Prodej č. 2

Místo zveřejnění: katastr nemovitostí Řízení: V – 1028/2018 – 708 Datum: 2. 3. 2018

Popis: Prodej pozemku určeného ÚP k zastavění rezidenční, celková plocha parcely 1904,0 m². Sjednaná cena činila 380.000,00 Kč.

Cena za m²: 200,00 Kč/m² Bodové zhodnocení dle míry shody: 2 – větší výměra, nezatíženo zbytky starého domu

Prodej č. 3

Místo zveřejnění: katastr nemovitostí Řízení: V – 3693/2018 – 708 Datum: 18. 7. 2018

Popis: Prodej pozemku určeného ÚP k zastavění rezidenční, celková plocha parcely 1291,0 m². Sjednaná cena činila 410.000,00 Kč.

Cena za m²: 317,06 Kč/m² Bodové zhodnocení dle míry shody: 2 – větší výměra, nezatíženo zbytky starého domu

Vyhodnocení základní ceny a její úpravy:Výpočet váženého průměru cen z uvedených příkladů nabídek prodeji:

Označení	Cena Kč za m ²	Objektivizační koeficient	Bodové zhodnocení dle míry shody	Upravená cena Kč za m ²
Prodej č 1	260,00	1,00	3	260,00
Prodej č 2	380,00	1,00	2	380,00
Prodej č 3	317,60	1,00	2	317,60
Vážený průměr základních cen v Kč za m²				310,74

Úprava základní ceny:1. Poloha pozemku vzhledem k jeho konkrétnímu účelu využití (hodnocení 0,8 – 1,2)

Posuzovaný pozemek leží ve stejné obci.

2. Vlastnické vztahy (hodnocení 0,8 – 1,2)

Ocenění podílu jen ve výši 1/12, dalších sedm vlastníků.

3. Právní vztahy (hodnocení 0,8 – 1,2)

Na jiném podílu vázne rovněž exekuce.

4. Širší vztahy (hodnocení 0,8 – 1,2)

Pozemek nespadá pod zvláštní ochranu z hlediska životního prostředí. Dle územního plánu je plocha zastavitelná rezidenční stavbou. Technická infrastruktura kompletní, dopravní dostupnost dobrá. Na pozemku se nachází zbytky starého domu a náletové porosty.

Vážený průměr upravených základních cen (Kč/m ²)		310,74
Číslo faktoru	Název faktoru	Hodnota faktoru
1	Poloha pozemku	1,00
2	Vlastnické vztahy	0,80
3	Právní vztahy	0,98
4	Širší vztahy	0,99
Upravená základní cena v Kč za m ²		241,18

Základní upravená cena posuzované parcely dle metody porovnání činí 241,18 Kč/m². Cena podílu na pozemku ve výši id. 1/12 metodou porovnání pak při výměře 329,0 m² činí 6.600,00 Kč (zaokrouhleno).

S ohledem na výše uvedené určuji cenu v místě a čase obvyklou za podíl na posuzovaném pozemku ve výši:

Obvyklá cena podílu na nemovité věci ke dni ocenění id. 1/12 6.600,00 Kč

C. Výrok

Obvyklou cenu podílu ve výši id. 1/12 na posuzované nemovité věci zapsané na LV č. 319, tj. na pozemku **parcelní číslo 3053** – ostatní plocha, jiná plocha v katastrálním území Zářičí, obci Zářičí, okres Kroměříž vyjádřenou ve smyslu § 2 zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů určuji ve výši:

6.600,00 Kč

slovy: šesttisícšestsetkorunčeských

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 11. 12. 1995, čj.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové zapsaná v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Brně.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 6899 – 99/2019.

V Holešově, dne 29. března 2019



Ewa Hradil
Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

D. Přílohy

Mapové podklady:



Kopie katastrální mapy podložená ortofotem a letecký snímek pozemku parcelní číslo 3053 v katastrálním území Zářičí, obci Zářičí, okres Kroměříž.

Mgr. Romana Tatarčíková notářka v Krnově	
Došlo dne:	01. 04. 2019
Počet příloh:	
Počet stejnopisů:	

Pos

A

