

Znalecký posudek č. 7031 – 231/2019

v oboru ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí

o obvyklé ceně podílu na nemovitých věcech – pozemku **parcelní číslo st. 14/1** jehož součástí je **RD čp. 38**
a na pozemcích parcelní číslo **36/1, 1023/5 a 1448** v katastrálním území Zlámanka,
obci Kroměříž, okrese Kroměříž



Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Brno-město
JUDr. Alena Blažková Ph.D.
Konečného náměstí 2
611 18 Brno

Spisová značka 006 EX 1138/19

Účel posudku:

ocenění podílu na nemovitých věcech v exekučním řízení

Podle stavu 29. 8. 2019 (místní šetření) posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli elektronicky prostřednictvím DS.

V Holešově, dne 4. září 2019

A. Nález

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek je vypracován do exekučního spisu 006 EX 1138/19. Úkolem znalce je: „...ocenění podílu na nemovitých věcech se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k nim podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovité věci znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovité či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány....“

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/28 na nemovitých věcech – pozemku parcelní číslo st. 14/1 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p. 38 a na pozemcích parcelní číslo 36/1 – zahrada, parcelní číslo 1023/5 – zahrada a parcelní číslo 1448 - ostatní plocha, jiná plocha v katastrálním území Zlámanka, obci Kroměříž, okrese Kroměříž.

2. Informace o nemovitosti:

Adresa nemovitosti	: 767 01 Kroměříž, Zlámanka 38
Kraj	: Zlínský
Okres	: Kroměříž
Obec	: Kroměříž
Katastrální území	: Zlámanka

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 29. září 2019 znalcem za účasti spoluvlastníka nemovitých věcí.

4. Podklady pro vypracování ocenění:

Dodané zadavatelem:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 91 ze dne 28. 8. 2019

Zjištěné znalcem:

- 1) Mapa okolí a obce včetně panoramatických pohledů na oceňovanou nemovitost
- 2) Kopie katastrální mapy, ortofoto dle cuzk.cz
- 3) Malý lexikon obcí 2018
- 4) Místní šetření provedené znalcem dne 25. 8. 2019, fotodokumentace
- 5) Informace z veřejných seznamů

5. 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. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2004.

6. Metody zjištění hodnoty:

Zjištění ceny nemovitých věcí, která je v místě a čase obvyklá

Na základě analýzy trhu s obdobnými nemovitými věcmi bude zjištěna srovnatelná cena, na základě které bude určena cena nemovité věci, která je v místě a čase obvyklá - „obvyklá cena“. Definice obvyklé ceny dle § 2 zákona č. 1641/1997 Sb. v platném znění:

„...obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Nelze opomenout ani zjištění možného budoucího využití nemovité věci.

Určení ceny porovnávacím způsobem vychází z informací zjištěných o realizovaných obchodech obdobného majetku. Jako relevantní se v tomto případě pokládají kupní smlouvy, informace účastníků trhu, spolupracujících znalců a odhadců, obcí, realitních kanceláří a vlastní databáze statistických údajů.

Postup pro oceňování staveb porovnávacím způsobem:

Cena stavby se zjistí vynásobením zvolené měrné jednotky, charakteristického porovnatelného parametru daného typu stavby, např. obestavěný prostor, zastavěná plocha, užitná plocha, podlahová plocha atp., jednotkovou cenou určenou porovnávací metodou.

Na základě skutečného užití oceňované stavby bude zjištěna cena staveb obdobného využití, pokud toto nebude možné tak cena nabídek staveb obdobného využití, popřípadě kombinace výše uvedeného. U všech informací platí pravidlo aktuálnosti cen. U nabídkových cen je možné použít objektivizační koeficient v rozmezí 0,7 – 1,0 se zdůvodněním, zohledňující zejména transakční náklady, nebo dobu zveřejnění nabídky.

Kritéria pro výběr porovnatelných případů jsou u staveb zejména: účel užití, poloha v obci vzhledem k účelu užití, stavebně technický stav, materiálové charakteristiky, vybavenost, velikost a možnost komerční využitelnosti.

Zjištěným cenám se následně přidělí body v rozmezí 1 až 4, vyjadřující míru shody s oceňovanou stavbou a určí se základní cena, jako vážený průměr cenových údajů a jim přiřazených vah.

Základní cenu lze dále upravit cenovými faktory zohledňujícími: polohou stavby v obci popřípadě v lokalitě, příslušenství stavby, pozemky tvořící jednotný funkční celek se stavbou, technickou vybaveností pozemku, právní vztahy a širší vztahy. Jednotlivé faktory mohou cenu snížit nebo zvýšit až o 20%.

V případě velmi špatného stavebně-technického stavu objektu lze základní cenu snížit až o 30%.

Určení obvyklé ceny:

K určení obvyklé ceny je nutno přistupovat komplexně a zhodnotit všechny faktory a vlivy na cenu, včetně zjištění možného budoucího využití nemovité věci. Cena obvyklá vychází z porovnávací ceny obdobného majetku na trhu s nemovitými věcmi a to jak z již realizovaných obchodů, tak i nabídek.

7. Vlastnické a evidenční údaje :

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 91 je

paní Jana Pištěcká, nar. dne 2. 2. 1980,
bytem 767 01 Kroměříž, Albertova 3883/27

id. 1/28

a

pan Pavel Pištěcký, nar. dne 28. 3. 1978
bytem 768 02 Troubky – Zdislavice, Troubky 101

id. 1/28

každý vlastníkem podílu ve výši id. 1/28 na oceňovaných nemovitých věcech – pozemku parcelní číslo st. 14/1 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 91,0 m² jehož součástí je rodinný dům č.p. 38 a na pozemcích parcelní číslo 36/1 – zahrada o celkové výměře 62,0 m², parcelní číslo 1023/5 – zahrada o celkové výměře 1732,0 m² a parcelní číslo 1448 - ostatní plocha, jiná plocha o celkové výměře 213,0 m² v katastrálním území Zlámanka, obci Kroměříž, okrese Kroměříž.

8. Přírodní katastrofy, radonové riziko :

Dům stojí na strži, hrozí zde sesuv půdy. Dle mapy záplavových území je v dané lokalitě zanedbatelné riziko povodně. Pozemky se nenachází v poddolovaném území ani zde není hrozba jiných přírodních katastrof. Vzhledem k tomu, že nebylo předloženo měření vnitřní koncentrace radonu v místě, je proveden odhad na základě odvozené mapy radonového rizika ČR pro lokalitu Zlámanka I. kategorie – převážně nízké radonové riziko.

9. Věcná břemena, zátěže :

Dle listu vlastnictví nevážnou na oceňované nemovitě věci žádná věcná břemena. Finanční závazky vlastníků evidované na předloženém LV se do výsledné ceny podílu na nemovitých věcech dle tohoto posudku nezahrnují.

10. Základní popis :

Základní charakteristika

Zlámanka je samostatnou osadou a současně katastrem bývalého okresního města Kroměříž, nachází se 7 km na jih od sídelního katastru města. Je zde evidováno asi 78 adres a trvale zde žije přibližně 143 obyvatel. Se sídlením katastrem je tato část Kroměříže spojena autobusovou dopravou, v místě je obchod se základním sortimentem. Jinak zde mimo kostela a hřbitova nenajdeme žádnou občanskou vybavenost ani mnoho pracovních příležitostí. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod.

Rodinný dům je postaven na okraji zastavěné části katastru Zlámanka, okolní zástavbu tvoří rezidenční stavby, dům č.p. 38 je stavbou volně stojící, objekt je zchátralý a zničený, obdobně vypadají drobné stavby kolem něho, které tvoří jeho příslušenství. Stavba stojí na vysoké strži, ve které je vestavěn sklep. Zlom strže prochází parcelou číslo 36/1, ta spolu s parcelou st. 14/1 a 1448 je užívána ve funkčním celku s domem. Zahrada parcelní číslo 1023/5 kdysi bývala ovocným sadem v nezastavitelném svahu, dnes jsou stromy přestárlé, neošetřované, část plochy je zanesená náletovým plevelnatým porostem.

Dopravní dostupnost a parkování

Objekt je dopravně dostupný po dlážděném povrchu obslužné komunikace, příjezd k domu je do strmého kopce, v zimě zcela nesjízdné. Parkovat na vlastním pozemku není možné, není zřízen vjezd. Zastávka autobusu spojující sídelní útvar s Kroměříží a s okolními obcemi a městy je od domu vzdálená cca 500,0 m. Autobusy dojíždí do obce pravidelně. Nejbližší místo se železniční stanicí je obec Drahlov.

Účel využití

Stavba rodinného domu je dle evidence určena k trvalému bydlení. Dům je ve stavu demoličním, ke dni ocenění není užíván.

11. Pozemky

Předmětem ocenění je pozemek stavební, jehož součástí je posuzovaný dům, kůlna je postavená na parcele 36/1, v té je i podzemní sklep, celek je doplněn parcelním číslem 1448. Pozemek je ve sklonu nad 15 %, plocha je oplocená zbytky plotu, pozemky i stavby pohlcuje porost. Zahrada parcelní číslo 1023/5 je samostatnou plochou ve svahu za příjezdovou komunikací k domu, nakloněno k jihovýchodu.

Pozemky dle LV č. 91 nejsou užívány, celek je zaplevelen a dlouhé roky ponechán svému osudu.

Kopie katastrální mapy



Pozemek parcelní číslo st. 14/1 s domem č.p. 38, kůlna stojí na 36/1, celek doplňuje parcela 1448 pod strží. Zahrada parcelní číslo 1023/5 leží za příjezdovou cestou k domu, vše k.ú. Zlámanka, obec Kroměříž, okres Kroměříž.

Obsah ocenění:

Pozemky parcelní číslo st. 14/1 – zastavěná plocha a nádvoří, parcelní číslo 36/1 – zahrada, parcelní číslo 1023/5 – zahrada a parcelní číslo 1448 – ostatní plocha, jiná plocha v katastrálním území Zlámanka, obci Kroměříž, okrese Kroměříž a **rodinný dům č.p. 38**, který je součástí pozemku parcelní číslo st. 14/1 – zastavěná plocha a nádvoří – podíl ve výši id. 1/28.

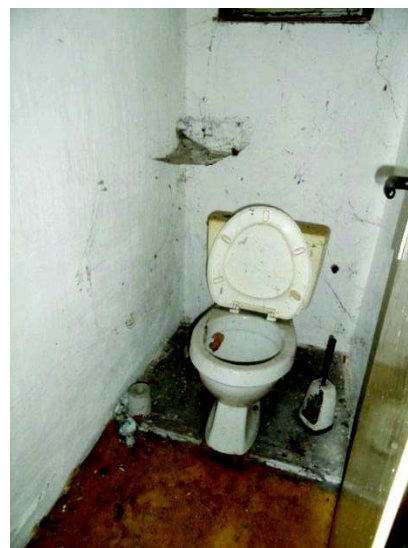
12. Popis objektu:

Rodinný dům č.p. 38, v k.ú. Zlámanka, obec Kroměříž, okres Kroměříž

Dům, jež byl zjištěn na pozemku parcelní číslo st. 14/1 – zastavěná plocha a nádvoří je zcela vybydlený, kůlnu a zemní sklep ve strži je nutno rovněž strhnout. Stavba stojí v nejvyšším bodě plochy, výškový rozdíl na vzdálenosti cca 15 m je více jak 4 m. Zemní sklep ve strži, o který se stavba domu opírá, je částečně zavalený, stav staveb ohrožuje případné návštěvníky. Dům a vedlejší stavby nejsou napojeny na inženýrské sítě, některé konstrukce jsou rozbité (kachlová kamna), některé odcizené, zůstalo jen nepoužitelné vybavení. Ostatní vlastníci o nemovitosti nejeví zájem, z důvodu bezpečnosti by bylo nutno stavbu shrnout směrem do strže, objekt je z části z kamene a z části z kotovice. Po ohumusování plochy by se strž mohla změnit na svah.



vlevo v rohu rozbitá kamna, vpravo původně obytná místnost



zbytky koupelny a WC vše bez přívodu vody

Oceňovaný objekt a vedlejší stavby jsou v demoličním stavu, zatěžují stavební pozemek

13. Pozemky:

Pozemky parcelní číslo st. 14/1 – zastavěná plocha a nádvoří, **parcelní číslo 36/1** – zahrada, **parcelní číslo 1023/5** – zahrada a **parcelní číslo 1448** – ostatní plocha, jiná plocha v katastrálním území Zlámanka, obci Kroměříž, okrese Kroměříž – podíl ve výši id. 1/28.

Oceňované pozemky se dají rozdělit do dvou částí. První skupinu tvoří pozemky parcelní číslo st. 14/1 – zastavěná plocha a nádvoří a pozemky užívané ve funkčním celku parcelní číslo 36/1 a 1448, vše v katastrálním území Zlámanka, obci Kroměříž, okres Kroměříž. Tyto pozemky jsou zatíženy demoličními stavbami. Dohromady jejich plocha tvoří strž. Po vyklizení stávajících demoličních staveb, tedy shrnutí objektů po odstojení do strže, by zde mohl vzniknout zelený svah. Místo není vhodné pro stavbu nového domu.

Samostatně umístěný pozemek parcelní číslo 1023/5 – zahrada v katastrálním území Zlámanka, obci Kroměříž, okrese Kroměříž, který se nachází za příjezdovou cestou, byl původně udržovanou zahradou osázený ovocnými stromy. Ke dni ocenění zanedbaná plocha a neošetřované stromy, parcela je silně zaplevelená náletovým porostem.

B. Posudek:

Zjištění ceny nemovitých věcí, která je v místě a čase obvyklá

Předmětem ocenění dle evidence je stavební pozemek s rodinným domem, zahradami a ostatní plochou v odděleném katastru bývalého okresního města Kroměříž, ve Zlámance. Dům je totálně zdevastovaný, odpojen od inženýrských sítí, ve stejném stavu jsou vedlejší stavby, samostatná zahrada původně osázená ovocnými stromy podléhá útoku přírody a je ve značné ploše zaplevelená náletovými porosty.

Dům stojí na zemním sklepe, celek je vystavěn na strži. Místo není vhodné ke stavbě nového domu, po odstojení a demolici domu by mohla být suť z domu strž srovnaná a zatravněná. Zahrada je plošně zajímavá, jedná se sice o svah, náklon k jihovýchodu, původně zde byl sad, vzhledem k tomu, že plocha je chráněná od větru, stromy rodily. Dnešní jejich zbytky jsou poškozené, přestárlé, neošetřované, parcela je zaplevelená náletovými porosty.

Zásadní vliv na cenu má ovšem skutečnost, že předmětem ocenění je jen podíl k celku a co víc, zbývajících podílů vlastní více dalších spoluvlastníků. Ti o nemovitosti po tom, co odnesli vše, co se jim hodilo a rozbili i to, co bylo dobré, nejeví zájem.

Celková plocha stavebního pozemku zastaveného rodinným domem a pozemků zahrady činí 2098,0 m² z čehož je spolu s rodinným domem v jednotném funkčním celku užíváno 366,0 m².

Okolní zástavbu tvoří obdobné rodinné domy. Okolní obyvatelstvo v místě bezproblémové. Parkování možné u domu na místní komunikaci.

Pro určení ceny nemovitých věcí porovnávacím způsobem bude vycházeno ze sjednaných cen za obdobné soubory nemovitých věcí v daném místě a čase.

Analýza trhu:

Uskutečněné prodeje nemovitostí v místě a čase:

Prodej č. 1

Místo zveřejnění: KN

Datum prodeje: 30. 7. 2018

Číslo řízení: V-3914/2019-708

Popis: Uskutečněný prodej rodinného domu v katastrálním území a obci Šelešovice. Obec Šelešovice má mírně lepší občanskou vybavenost a nachází se na hlavní komunikaci mezi Kroměříží a Zlámankou. Vzdálenost od Kroměříže je kratší, dopravu zde zajišťují pravidelné linky autobusů. Předmětem prodeje byl dům v lepším technickém stavu vhodný k rekonstrukci spolu se stavebním pozemkem. Dům se nachází u silnice II. třídy. Vedle domu nalezneme vedlejší stavby. Obestavěný prostor domu násobně větší. Plocha pozemku rovinná vhodná k výstavbě RD. Celková plocha převáděného pozemku činila 1.269,00 m². Celková sjednaná cena 450.000,00 Kč.



Vyhodnocení míry shody s oceňovanou stavbou (1 - minimální shoda, 4 - totožný stav)					
Lokalita	Celkový technický stav	Stáří prodeje/nabídky	Velikost pozemku	Velikost objektu	Míra shody
2	2	2	4	2	2,4

Prodej č. 2

Místo zveřejnění: KN

Datum prodeje: 18. 4. 2019

Číslo řízení: V-1973/2019-708

Popis: Uskutečněný prodej rodinného domu v katastrálním území a obci Šelešovice. Dům se nachází v centru obce. Prodej stavebního pozemku zcela zastavěného rodinným domem v obdobném technickém stavu a dále prodej pozemku, který se nachází za místní komunikací a je užíván jako zahrádka u domu s vedlejší stavbou. Obestavěný prostor obdobný, technický stav rovněž. Hlavním rozdílem je plocha pozemků užívaných s domem. Celková plocha převáděných pozemků činila 234,00 m². Celková sjednaná cena 50.000,00 Kč.



Vyhodnocení míry shody s oceňovanou stavbou (1 - minimální shoda, 4 - totožný stav)					
Lokalita	Celkový technický stav	Stáří prodeje/nabídky	Velikost pozemku	Velikost objektu	Míra shody
1	4	4	2	4	3

Prodej č. 3

Místo zveřejnění: KN

Datum prodeje: 4. 12. 2019

Číslo řízení: V-6443/2018-708

Popis: Uskutečněný prodej rodinného domu v katastrálním území a obci Šelešovice. Dům se nachází v centru obce. Prodej stavebního pozemku zastavěného z části rodinným domem v obdobném technickém stavu. Obestavěný prostor obdobný, technický stav rovněž. Hlavním rozdílem je plocha pozemku, kdy v tomto případě je prodán dům bez zahrady nebo sadu. Celková plocha převáděného pozemku činila 130,00 m². Celková sjednaná cena 100.000,00 Kč.



Vyhodnocení míry shody s oceňovanou stavbou (1 - minimální shoda, 4 - totožný stav)					
Lokalita	Celkový technický stav	Stáří prodeje/nabídky	Velikost pozemku	Velikost objektu	Míra shody
1	4	4	1	4	2,8

Prodej č. 4

Místo zveřejnění: KN

Datum prodeje: v řízení

Číslo řízení: nevydáno

Popis: Předmětem tohoto převodu je odkoupení podílu ve výši id. 24/84 oceňovaných nemovitostí jedním ze spoluvlastníků od České republiky. Tento prodej momentálně probíhá. Celková sjednaná cena 50.000,00 Kč za podíl ve výši id. 24/84, což činí 175 000,00 Kč za celek.

Vyhodnocení míry shody s oceňovanou stavbou (1 - minimální shoda, 4 - totožný stav)					
Lokalita	Celkový technický stav	Stáří prodeje/nabídky	Velikost pozemku	Velikost objektu	Míra shody
4	4	4	4	4	4

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

Označení	Cena za nemovitosti	Objektivizační koeficient	Bodové zhodnocení dle míry shody	Upravená cena za nemovitosti
Prodej č. 1	450 000,00	1,00	2,4	450 000,00
Prodej č. 2	50 000,00	1,00	3	50 000,00
Prodej č. 3	100 000,00	1,00	2,8	100 000,00
Prodej č. 4	175 000,00	1,00	4	175 000,00
Vážený průměr jednotkových cen				181 147,54

Úprava základní ceny:1. Poloha stavby v obci, popřípadě v lokalitě a v domě (hodnocení 0,8 – 1,2)

Většina nemovitostí z uvedených příkladů se nachází v sousední obci Šelešovice, která je svojí polohou lépe umístěna a má lepší dopravní dostupnost i občanskou vybavenost.

2. Příslušenství stavby (hodnocení 0,8 – 1,2)

Příslušenství staveb je různé kvality a rozsahu. Obecně se jedná o přípojky vedlejších sítí a dále o vedlejší stavby nevalné kvality. Oceňované nemovitosti stavby tvořící příslušenství zatěžují – demoliční zbytky.

3. Pozemek tvořící jednotný funkční celek se stavbou (hodnocení 0,8 – 1,2)

Předmětem prodeje jsou vždy stavební pozemky pod domy malého rozsahu. Pouze u příkladu jedna je předmětem prodeje pozemek vhodný svojí plochou k rodinnému domu.

4. Technická vybavenost pozemku (hodnocení 0,8 -1,2)

Možnost napojení staveb vždy na všechny inženýrské sítě obce.

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

Předmětem prodeje byly celé nemovitosti ve vlastnictví jednoho vlastníka. Oceňovaná nemovitost má několik spoluvlastníků s minoritními podíly.

6. Širší vztahy, vybavení bytu (hodnocení 0,8 – 1,2)

Předmětem prodeje je stavební pozemek s rodinným domem s pozemky užívanými v jednotném funkčním celku a pozemkem zahrady, který plnil dříve funkci sadu. Samotná stavba je dnes ke dni ocenění vhodná pouze k demolici. Vzhledem k jejímu umístění ve strži je i toto nejlepší řešení a vhodné využití suti k zásypu strže. Samostatně umístěný pozemek zahrady přes místní komunikaci může po rekultivaci plnit opět funkci sadu. Tento pozemek není určen k výstavbě RD.

Vážený průměr cen nemovitostí		181 147,54
Číslo faktoru	Název faktoru	Hodnota faktoru
1	Poloha stavby v obci	0,98
2	Příslušenství stavby	0,95
3	Pozemek tvořící jednotný funkční celek	1,00
4	Technická vybavenost pozemku	1,00
5	Právní vztahy	0,95
6	Širší vztahy	0,95
Upravená cena nemovitostí		152 205,14

Celková cena nemovitých věcí včetně příslušenství činí metodou srovnání 152.210,00 Kč (zaokrouhleno) a tedy spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/28 činí **5.436,07 Kč**.

Určení obvyklé ceny:

Hlavními vstupními daty pro určení ceny stavby, která je v daném čase a místě obvyklá, bude cena určena porovnáním. Dále bude zohledněn technický stav možnosti dalšího rozvoje stavby. Pokud nedojde k demolici stavby, může se stát, že objekt ohrozí náhodného návštěvníka. S ohledem na výše uvedené by měl z moci úřední příslušný stavební úřad nařídit odstranění objektů a zásyp strže. Faktickou tržní cenu posuzovaného podílu lze odvodit od skutečnosti, že v průběhu tohoto roku byla již část těchto nemovitostí odkoupena od státu v celkové výši 175.000,00 Kč za nemovitosti. Z příkladů dále uvedených vyplývá, že v dané lokalitě je hned několik dalších obdobných nemovitostí, trh je tedy stejným zbožím přesycen.

Na základě výše uvedeného určuji obvyklou cenu podílu na posuzovaných nemovitých věcech evidovaných na LV č. 91 ve výši id. 1/28 metodou srovnání

Cena nemovitých věcí metodou srovnání – podíl ve výši id. 1/28

5 500,00 Kč

C) Rekapitulace:

Obvyklou cenu podílu ve výši id. 1/28 na posuzovaných nemovitostech věcech evidovaných na LV č. 91 vedeném pro katastrální území Zlámanka, obec Kroměříž, okres Kroměříž, tj. na pozemku **parcelní číslo st. 14/1** – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je demoliční **stavba čp. 38** včetně příslušenství a podílu na pozemcích **parcelní číslo 36/1, 1023/5 a 1448** vyjádřenou ve formě **obvyklé ceny ve smyslu zák.č.151/97 Sb. určuji ve výši:**

5 500,00 Kč

Slovy : pět tisíc pět set korun českých

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 11. 12. 1995, č.j.: 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 7031 – 231/2019.

V Holešově, dne 4. září 2019

**Ing. Bc. Ewa
Hradil**

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

Digitálně podepsal Ing. Bc.
Ewa Hradil
Datum: 2019.09.04 16:37:09
+02'00'

Mapové podklady:

Rodinný dům č.p. 38 a vedlejší stavby kolem něho jsou v demoličním stavu

Fotodokumentace:

Pobled na stavbu rodinného domu č.p. 38 a kůlnu u rodinného domu



Přístup k rodinnému domu z místní komunikace, vpravo pohled na pozemek samostatné zahrady – ovocný sad

Informace z veřejného seznamu:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 28.08.2019 13:42:37				
Okres: CZ0721 Kroměříž			Obec: 588296 Kroměříž	
Kat.území: 793001 Zlámanka			List vlastnictví: 91	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný			Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo				
Čadková Lenka, Sídliště II 234/2, 40332 Povrly				10/252
Česká republika				24/84
Luňáčková Martina, Dlouhá Ves 50, 51601 Rychnov nad Kněžnou				1/28
Pištěcká Jana, Albertova 3883/27, 76701 Kroměříž				1/28
Pištěcký Pavel, Troubky 101, 76802 Troubky-Zdislavice				1/28
Svojanovská Marie, gen. Svobody 575, 79305 Moravský Beroun				1/28
Zavadil Lukáš Ing., č.p. 35, 76801 Jarohněvice				67/126
Příslušnost hospodařit s majetkem státu				
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2				24/84
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 14/1	91	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Zlámanka, č.p. 38, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 14/1				
36/1	62	zahrada		zemědělský půdní fond
1023/5	1732	zahrada		zemědělský půdní fond
1448	213	ostatní plocha	jiná plocha	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				

Listina

- o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví vydané OS v Kroměříži D-80/2004 ze dne 03.03.2006. Právní moc ke dni 05.04.2006.

Z-4583/2006-708

Pro: Pištěcká Jana, Albertova 3883/27, 76701 Kroměříž
 Pištěcký Pavel, Troubky 101, 76802 Troubky-Zdislavice
 Svojanovská Marie, gen. Svobody 575, 79305 Moravský Beroun
 Luňáčková Martina, Dlouhá Ves 50, 51601 Rychnov nad Kněžnou

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
36/1	30850	62
1023/5	30850	1732
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.

Vyhotovil: Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž
Loučka Josef
Podpis, razítko:

Vyhotoveno: 28.08.2019 13:42:37
Řízení PÚ: 28/1602

