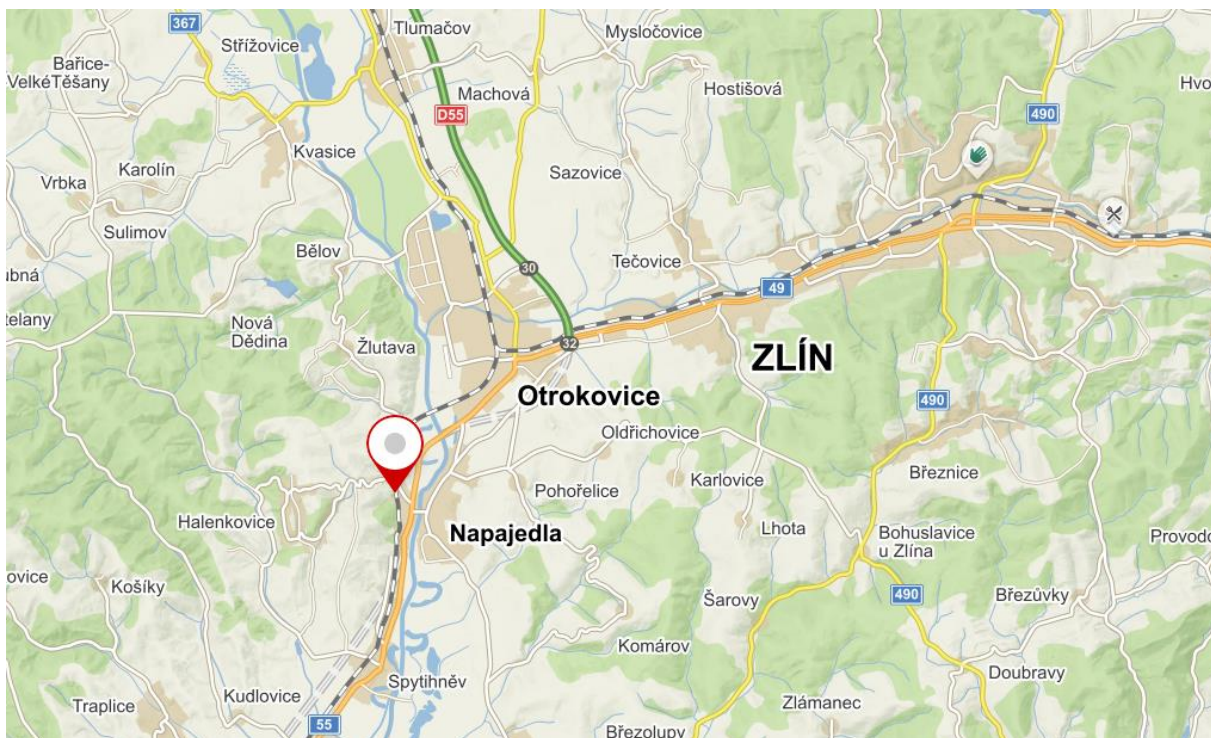


Znalecký posudek č. 6509 – 239/2017

v oboru ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitosti

o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemku **parcelní číslo st. 714/1**, jehož součástí je **rodinný dům č.p. 565**, pozemku **parcelní číslo 884/6** a pozemku **parcelní číslo 884/7** v katastrálním území Napajedla, obec Napajedla, okres Zlín.



Objednatel posudku:

**Okresní soud ve Zlíně
JUDr. Eva Dufková, notář
Tyršovo nábřeží 401
760 01 Zlín**

Objednávka ze dne 6. 12. 2017

Účel posudku:

**stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí
v dědickém řízení**

Podle stavu ze dne 7. 12. 2017 (místní šetření) ke dni 15. 3. 2017 posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil
Moravní 6224
765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních v listinné podobě.

V Otrokovících, dne 12. prosince 2017

Obsah:

| | str. |
|--|------|
| A. Nález | |
| 1. Znalecký úkol | 3 |
| 2. Informace o nemovitých věcech | 3 |
| 3. Podklady pro vypracování posudku | 3 |
| 4. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí | 3 |
| 5. Použitá literatura | 3 |
| 6. Metody zjištění hodnoty | 3 |
| 7. Vlastnické a evidenční údaje | 4 |
| 8. Věcná břemena, závazky a omezení | 4 |
| 9. Přírodní katastrofy, povodňové a radonové riziko | 5 |
| 10. Základní popis lokality | 5 |
| 11. Kopie katastrální mapy | 6 |
| 12. Popis nemovitých věcí | 6 |
| B. Posudek | |
| Zjištění ceny podílu na nemovitých věcech, která je v místě a čase obvyklá | 7 |
| C. Rekapitulace | 10 |
| D. Přílohy | 11 |

A. Nález:

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky zadavatele. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovitých věcí 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 nemovitě věci znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovitě či movitě věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány....“

Předmětem ocenění jsou nemovitě věci – pozemek parcelní číslo st. 714/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 565, pozemek parcelní číslo 884/6 - zahrada a pozemek parcelní číslo 884/7 – orná půda v katastrálním území Napajedla, obec Napajedla, okres Zlín.

2. Informace o nemovitých věcech:

| | |
|----------------------------|--------------------------------|
| <i>Adresa nemovitosti:</i> | 763 61 Napajedla, Zámoraví 565 |
| <i>Kraj:</i> | Zlínský |
| <i>Okres:</i> | Zlín |
| <i>Obec:</i> | Napajedla |
| <i>Katastrální území:</i> | Napajedla |

3. Podklady pro vypracování ocenění:

Dodané zadavatelem:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Napajedla, LV č. 1068 ze dne 5. 12. 2017
- 2) Fotodokumentace

Zjištěné znalcem:

- 1) Kopie katastrální mapy dle cuzk.cz
- 2) Mapa okolí a obce včetně panoramatických pohledů na oceňovanou nemovitost
- 3) Informace o obci a okolí z internetových serverů
- 4) Místní šetření provedené dne 7. 12. 2017, fotodokumentace
- 5) Malý lexikon obcí 2016
- 6) Vlastní databáze nemovitostí a informace spolupracujících znalců
- 7) Informace a sdělení získané z katastrálního úřadu, realitních kanceláří a jiných subjektů

4. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí:

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 7. prosince 2017 znalcem za účasti asistenta znalce.

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 nemovitě věci, která je v místě a čase obvyklá - „obvyklá cena“. Definice obvyklé ceny dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění:

„...obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti,

kteře mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a urči 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 kancelářů a vlastní databáze statistických údajů.

Postup pro oceňování staveb porovnávacím způsobem:

Cena stavby se zjistí vynásobením zvolené měřné 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, stáří do 12-ti měsíců, popřípadě 6-ti měsíců. 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 3, vyjadřující míru shody s oceňovanou stavbou a urči 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 vybavenost 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. 1068 byl

***zesn. pan Jan Hája, nar. dne 12. 8. 1949
posl. bytem 763 63 Napajedla, Zámoraví 565***

vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí – pozemku parcelní číslo st. 714/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 384,0 m², jehož součástí je rodinný dům č.p. 565, pozemku parcelní číslo 884/6 – zahrada o výměře 301,0 m² a pozemku parcelní číslo 884/7 – orná půda o výměře 1956,0 m² v katastrálním území Napajedla, obec Napajedla, okres Zlín.

8. Věcná břemena, závazky a omezení:

K pozemku parcelní číslo 884/7 – orná půda se váže věcné břemeno vedení plynovodu v rozsahu dle geometrického plánu č. 1709-479/2002. Ve veřejném seznamu je zapsáno listinou - smlouva o zřízení věcného břemene – bezúplatně ze dne 18. 9. 2002, právní účinky vkladu ke dni 29. 10. 2002. V daném místě se jedná o obvyklé věcné břemeno, které má na obvyklou cenu oceňované movité věci zanedbatelný vliv. Finanční závazky vlastníka evidované na předloženém LV se do výsledné ceny nemovitých věcí dle tohoto ocenění nepromítají. Převod nemovitých věcí nepodléhá odvodu DPH.

9. Přírodní katastrofy, povodňové a radonové riziko:

V dané lokalitě nehrozí povodně ani sesuv půdy. Pozemky se nenacházejí 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 Napajedla I. kategorie – převážně nízké radonové riziko.

10. Základní popis lokality:

Obec

Oceňované nemovité věci se nacházejí v katastrálním území Napajedla, obci Napajedla, jež patří administrativně pod bývalý okres Zlín a náleží pod Zlínský kraj. Obec Napajedla je tzv. pověřenou obcí. Obcí s rozšířenou působností je město Otrokovice.

Město Napajedla leží na hranici Hornomoravského a Dolnomoravského úvalu, na rozhraní tří regionů Hané, Valašska a Slovácka. V obci žije 7 216 (Malý lexikon obcí 2016) obyvatel. Městem prochází řeka Morava, silnice první třídy č. 55 a mezinárodní železniční koridor. Díky tomu je město rozděleno na východní část s obytnými a komerčními zónami a západní industriální část s několika rodinnými domy a zahrádkářskými koloniemi.

Občanská vybavenost se nachází ve východní části obce. Pro školní děti obec zřídila základní školu a rodiče malých dětí mohou využít mateřskou školu. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště, tělocvična a základní umělecká škola. Nejbližší střední školy a učiliště se nacházejí v obci Otrokovice. Dominantu obce tvoří místní zámek se zámeckým parkem, kostel, hřbitov, budova bývalého kláštera a hřebčína. Vše je situováno v blízkosti náměstí, jehož dominantu tvoří novorenesanční budova radnice. Na náměstí je kompletní nabídka obchodů a služeb, pošta, několik restauračních zařízení a penzion. Jižně od náměstí je umístěno zdravotnické středisko sloužící pro město Napajedla i okolní menší obce. Ordinaci zde mají praktičtí lékaři, pediatři a stomatolog. V obci nalezneme i dům s pečovatelskou službou.

Lidé zde dojíždějí za prací do města Otrokovice nebo krajského města Zlín. V samotné obci zajišťuje práci firma Fatra, a.s. a několik dalších místních firem umístěných např. v původním areálu ČKD Napajedla.

V místě jsou realizovány rozvody kanalizace, vody, elektrické energie a plynu.

Posuzované nemovité věci

Předmětem ocenění pozemek, jehož součástí je rodinný dům č.p. 565, navazující pozemek zahrady a samostatně umístěný pozemek evidovaný jako orná půda.

Dopravní dostupnost a parkování

Obci Napajedla protíná silnice 55, která vede z Olomouce až do Břeclavi a u Otrokovic je napojená na D1. Obec je dopravně obsluhována místními autobusy, nejbližší zastávka – malé autobusové nádraží - je od domu vzdálena 1 km. Železniční stanice pro osobní vlaky je vzdálena okolo 2,0 km. U domu je dostatek ploch pro možné parkování automobilu. Původní zpevněné plochy jsou ale již v pokročilém stadiu rozpadu.

Účel využití

Stavba ke dni ocenění není užívána, neboť technický domů užívání objektu neumožňuje.

Vnitřní omítky vápenné původní, fasáda vápenocementová rovněž původní. Venkovní i vnitřní omítky jsou za dobou své životnosti. Na mnoha místech chybí, jsou opadané nebo popraskané. Obložení soklu chybí. Dveře a ona původní dřevěná ve velmi špatném stavu. V obytných místnostech a kuchyni jsou stále ještě dřevěná prkna na podlaze, které ale postupně hnijí. V chodbě a u vstupu je pouze rozpadající se beton a hlína. Sociální zázemí, kuchyň a i ostatní prostory jsou zdemolované, hnijí, chátrají, prostory prorůstají agresivní zelení.

Objekty technické infrastruktury:

V místě je možné připojit se na všechny inženýrské sítě. Ke dni ocenění jsou sítě odpojeny a vše je nefunkční.

Příslušenství stavby hlavní:

Příslušenství stavby hlavní tvoří zpevněné plochy, plot a vedlejší stavba - dřevěná kůlna. Vše je ve velmi špatném technickém stavu. Plot je z části rozpadlý, zpevněné plochy podléhají pokročilému stádiu zvětvování a vedlejší dřevěná stavba je již z větší poloviny prohnílá.

Technický stav, vady a nedodělky:

Dům je v naprosto dezolátním stavu na pokraji své životnosti. Náklady na rekonstrukci by převýšily náklady na demolici a výstavbu nového rodinného domu.

B. Posudek:

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

Předmětem ocenění je stavební pozemek st. 714/1 jehož součástí je rodinný dům č.p. 565, navazující pozemek zahrady a pozemek evidovaný jako orná půda, který se nachází zhruba 100 m od rodinného domu a byl dříve užíván jako políčko u rodinného domu, to vše v katastrálním území a obci Napajedla.

Posuzovaná nemovitost stojí v sousedství železničního koridoru v západní části obce. Okolní zástavbu tvoří industriální zóna za železnicí, několik rodinných domů a rekreačních objektů ze zahrádkářských kolonií. Dopravní dostupnost po místní komunikaci. Občanská vybavenost, stejně jako nejbližší obchody, leží ve vzdálenosti cca 2 km od posuzovaného domu.

Dům je velmi špatném technickém stavu, což je z části zapříčiněno železniční dopravou, která má za následek trhliny a praskliny v obvodovém a nosném zdivu stavby. Pozemky a dům nejsou od tratě odděleny ani protihlukovou stěnou.

V obci Napajedla, oblasti Zámoraví, můžeme nalézt za poslední rok dva obdobné prodeje nemovitostí. V jednom případě se jedná pouze o převod podílu 5/8. Hlavním vlivem na cenu posuzovaných nemovitostí je umístění v těsné blízkosti mezinárodního železničního koridoru, který negativně ovlivňuje lokalitu - hlučnost, prašnost a v neposlední řadě má vliv i na statiku staveb v místě, posuzovaný dům nevyjímá. Rodinné domy v této oblasti zde byly postaveny převážně historicky. Výstavba nových rodinných domů v nebo rekonstrukce stávajících RD je v této oblasti minimální.

Předmětem ocenění je RD č.p. 565 s plochou stavebního pozemku a pozemku zahrady užívaných v jednotném funkčním celku s domem včetně vedlejší dřevěné stavby o celkové výměře 685,0 m² a pozemek evidovaný jako orná půda o výměře 1 956,0 m², který původně sloužil jako pole u rodinného domu.

Analýza trhu:**Uskutečněné prodeje částečně srovnatelných staveb s pozemky v místě a okolí, nabídky trhu:**Prodej č. 1

Místo zveřejnění: KN

Datum prodeje: 27. 7. 2016

Řízení: V-7335/2016-705

Popis: Uskutečněný prodej domu užívaného jako rekreační objekt s vedlejší stavbou a pozemkem v jednotném funkčním celku v katastrálním území Napajedla. Technický stav staveb je lepší. Objem domu s vedlejší stavbou je nepatrně menší. Celková plocha pozemků 929,0 m². Podstatný rozdíl ploch je dán pozemkem evidovaným jako orná půda. Dům má výhodu větší vzdálenosti od železničního koridoru. Sjednaná cena 445.000,00 Kč za celek.

Cena: 445.000,00 Kč

Vyhodnocení míry shody: Obdobná nemovitost obestavěným prostorem s pozemky, která je umístěna rovněž v blízkosti železničního koridoru.

| Vyhodnocení míry shody s oceňovanou stavbou (1 - minimální shoda, 4 - totožný stav) | | | | | |
|---|------------------------|-----------------------|------------------|------------------|------------|
| Lokalita | Celkový technický stav | Stáří prodeje/nabídky | Velikost pozemků | Velikost objektu | Míra shody |
| 4 | 1 | 3 | 2 | 3 | 2,6 |

Prodej č. 2

Místo zveřejnění: KN

Datum prodeje: 14. 4. 2016

Řízení: V-2860/2016-705

Uskutečněný prodej podílu na rodinném domě a pozemků v jednotném funkčním celku v katastrálním území Napajedla. Technický stav staveb je lepší. Obdobné umístění u tratě. Jedná se o rodinný dům, který je z jižní strany spojen štitovou stěnou s vedlejší stavbou. Objem celého RD a vedlejší stavby srovnatelný. Celková plocha pozemků 585,0 m². Sjednaná cena za podíl o velikosti 5/8 je 266 667,00 Kč.

Cena: 426.667,00 Kč

Vyhodnocení míry shody: Obdobná stavba v lepším technickém stavu v totožném místě jako oceňované nemovitosti.

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

Nabídka č. 1

Místo zveřejnění: srealty

Datum nabídky: listopad 2017

Text inzerce:

Prodej stavebního pozemku v ulici Zámoraví v Napajedlech. Oplocený, rovinný pozemek šíře 15 metrů je zatravněný, s množstvím ovocných stromů. Celý den zde svítí slunce. Na pozemku je vlastní studna a stará bouda. Pozemek je celoročně dobře přístupný ze silnice, podél které vedou i všechny sítě.

Prodej stavebního pozemku 2 868 m²
 Napajedla, okres Zlín
 590 000 Kč (206 Kč za m²)

Jde o inzerci obdobného stavebního pozemku, který není zatížený stavbou. Možnost napojení na síť obdobná. Plocha pozemků je rovněž srovnatelná. Poloha od železničního koridoru je zhruba 100 m. Celková plocha pozemků činí 2868,0 m².

Cena: 590.000,00 Kč

Vyhodnocení míry shody: Pozemky určené k výstavbě rodinného domu nebo objektů rodinné rekreace, které jsou v obdobné oblasti u železničního koridoru.

| 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 | 1 | 4 | 4 | 1 | 2,8 |

Vyhodnocení základní ceny a její úpravy:

Výpočet váženého průměru cen z uvedených příkladů nabídek prodeje:

| Označení | Cena Kč | Objektivizační koeficient | Bodové zhodnocení dle míry shody | Upravená cena Kč |
|--|------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Prodej č 1 | 445 000,00 | 1,00 | 2,6 | 445 000,00 |
| Prodej č 2 | 426 667,00 | 1,00 | 2,8 | 426 667,00 |
| Nabídka č 1 | 590 000,00 | 0,90 | 2,8 | 531 000,00 |
| Vážený průměr základních cen v Kč | | | | 468 105,80 |

Úprava základní ceny:

1. Poloha stavby v obci, popřípadě v lokalitě (hodnocení 0,8 – 1,2)

Objekt se nachází na okraji obce Napajedla, občanská vybavenost ve vzdálenosti nad 2 km, situace jen o málo horší nebo srovnatelná než uvedené příklady uskutečněných převodu staveb.

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

Příslušenství stavby tvoří vedlejší stavba – dřevěná kůlna, plot a zpevněné plochy kolem rodinného domu. Srovnatelná situace s uvedenými příklady.

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

Pozemky v jednotném funkčním celku tvoří zahradu kolem domu. Samostatně je umístěn poté pozemek evidovaný jako orná půda, který byl užíván jako pole u RD. Pozemky u prodaných nemovitostí jsou stejné jako pozemky užívané v jednotném funkčním celku. Výhodou je pozemek evidovaný jako orná půda.

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

Pozemky jsou ve všech případech dostupné z místní komunikace.

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

Oceněné nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny. Příklad prodeje číslo dvě byl převodem 5/8 z celku. Ostatní nabídky a převody byly vždy za celek.

6. Širší vztahy (hodnocení 0,8 – 1,2)

Jedná se o stavbu ve stavu před zásadní rekonstrukcí, spíše pak vhodnou k demolicí. Veškeré vybavení domu je již za svou životností a je úplně nefunkční. U stavby může během zimy hrozit k částečnému zborcení. Srovnávané stavby jsou v lepším technickém stavu. U nabídky se jedná pouze o pozemky v dané lokalitě určené k zástavbě RD nebo rekreačním objektem.

| Vážený průměr upravených základních cen (Kč) | | 468 106,00 |
|--|--|-------------------|
| Číslo faktoru | Název faktoru | Hodnota faktoru |
| 1 | Poloha stavby v obci | 1,00 |
| 2 | Příslušenství stavby | 1,00 |
| 3 | Pozemek tvořící jednotný funkční celek | 1,01 |
| 4 | Technická vybavenost pozemku | 1,00 |
| 5 | Právní vztahy | 1,00 |
| 6 | Širší vztahy | 0,90 |
| Upravená základní cena v Kč | | 425 508,35 |

Celková cena posuzovaného souboru nemovitých věcí evidovaných na LV č. 1068 a to pozemku parcelní číslo st. 714/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 565, pozemku parcelní číslo 884/6 a pozemku parcelní číslo 884/7 v katastrálním území Napajedla, určena metodou srovnání činí 425.508,40 Kč.

Určení obvyklé ceny:

Obvyklou cenu nemovitých věcí určuje mnoho faktorů, základním je však umístění, rozloha pozemků v jednotném funkčním celku, stav stavby hlavní, rozsah a technický stav příslušenství. V posuzovaném případě je rozhodujícím faktorem velmi špatný technický stav rodinného domu a dále těsné sousedství s mezinárodním železničním koridorem. Rovněž všechna občanská vybavenost je vzdálena více jak 2 km.

Posuzované nemovitosti leží v blízkosti železničního koridoru a tomu odpovídá i jejich cena. Celá oblast Zámoraví je vhodná spíše k rekreaci – je zde hned několik zahrádkářských kolonií. Z tohoto pohledu je oceňovaný pozemek spíše negativně zatížen rodinným domem na konci své životnosti.

S ohledem na výše uvedené určuji cenu v místě a čase obvyklou za posuzované nemovité věci ve výši:

Obvyklá cena nemovitých věcí ke dni ocenění 420.000,00 Kč

C. Rekapitulace:

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1068, tj. pozemku **parcelní číslo st. 714/1**, jehož součástí je **rodinný dům č.p. 565**, pozemku **parcelní číslo 884/6** a pozemku **parcelní číslo 884/7** v katastrálním území Napajedla, obec Napajedla, okres Zlín vyjádřenou **ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák. č. 151/97 Sb. určuji ve výši:**

420.000,00 Kč

Slovy: čtyřstadvacet tisíc korun českých

V Otrokovcích, dne 12. prosince 2017

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

Ve smyslu ustanovení § 127a) OSŘ závazně prohlašuji, že tento znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a jsem si vědoma následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Prohlašuji, že nejsem vůči osobám zúčastněným na řízení ani s ohledem na poměr věci podjatá.

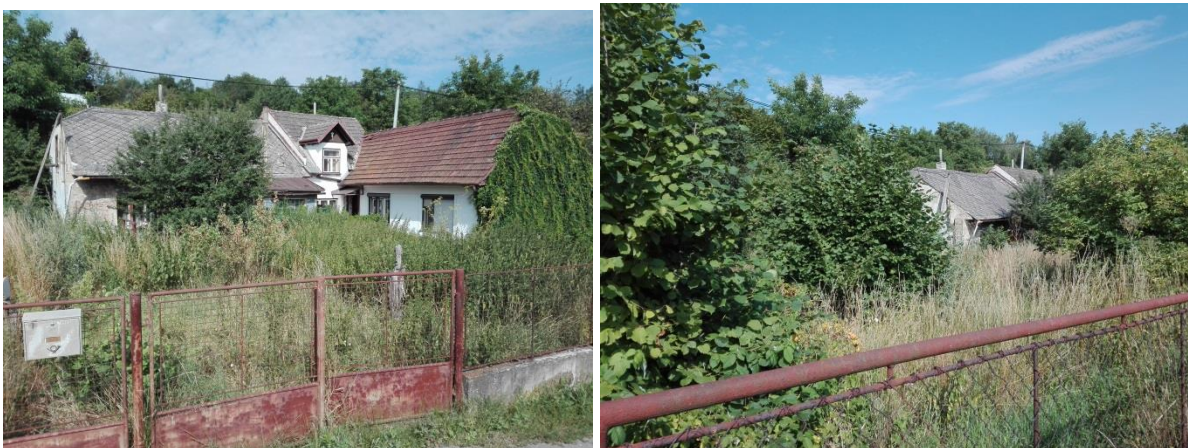
Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím 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.

Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 6509 – 239/2017 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 247/17.

D. Přílohy:**Mapové podklady:**

Posuzovaný rodinný dům č.p. 565 se zahradou 884/6 a pozemek 884/7 evidovaný jako orná půda (severě od domu) v obci Napajedla, okres Zlín.

Fotodokumentace:

Posuzovaný RD č.p. 565, který je součástí pozemku parcelní číslo st. 714/1 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Napajedla, obec Napajedla, okres Zlín.



Kuchyňská linka prakticky chybí, pouze stojící plynový sporák. Technický stav budovy je velmi špatný.



Vytápění ústřední na tuhá paliva je nefunkční

Vstup do nemovitosti



Sociální zázemí

Výpis z katastru nemovitostí:**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 15:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 33D 747/2017 pro JUDr. Eva Dufková

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585513 Napajedla

Kat.území: 701572 Napajedla

List vlastnictví: 1068

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

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo | | |
| Hája Jan, Zámoravi 565, 76361 Napajedla | | |

B Nemovitosti

Pozemky

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|--|------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| St. 714/1 | 384 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| Součástí je stavba: Napajedla, č.p. 565, rod.dům | | | | |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 714/1 | | | | |
| 884/6 | 301 | zahrada | | zemědělský půdní fond |
| 884/7 | 1956 | orná půda | | zemědělský půdní fond |

B1 Jiná práva - Bez zápisu

o Věcné břemeno vedení

plynovodu dle geometrického plánu č. 1709-479/2002

AG Napajedla a.s., Kvítkovická Parcela: 884/7

Z-11474/2013-705

1386, 76361 Napajedla, RČ/IČO:
25332023

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 18.09.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.10.2002.

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 176/1981 darovací ze dne 21.1.1980, reg. dne 10.2.1981.

POLVZ:104/1981

Z-6300104/1981-705

Pro: Hája Jan, Zámoravi 565, 76361 Napajedla

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 884/6 | 32451 | 186 |
| | 34177 | 115 |
| 884/7 | 34177 | 1956 |

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 Zlín, kód: 705.

Vyhотовil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhотовeno: 05.12.2017 15:52:48