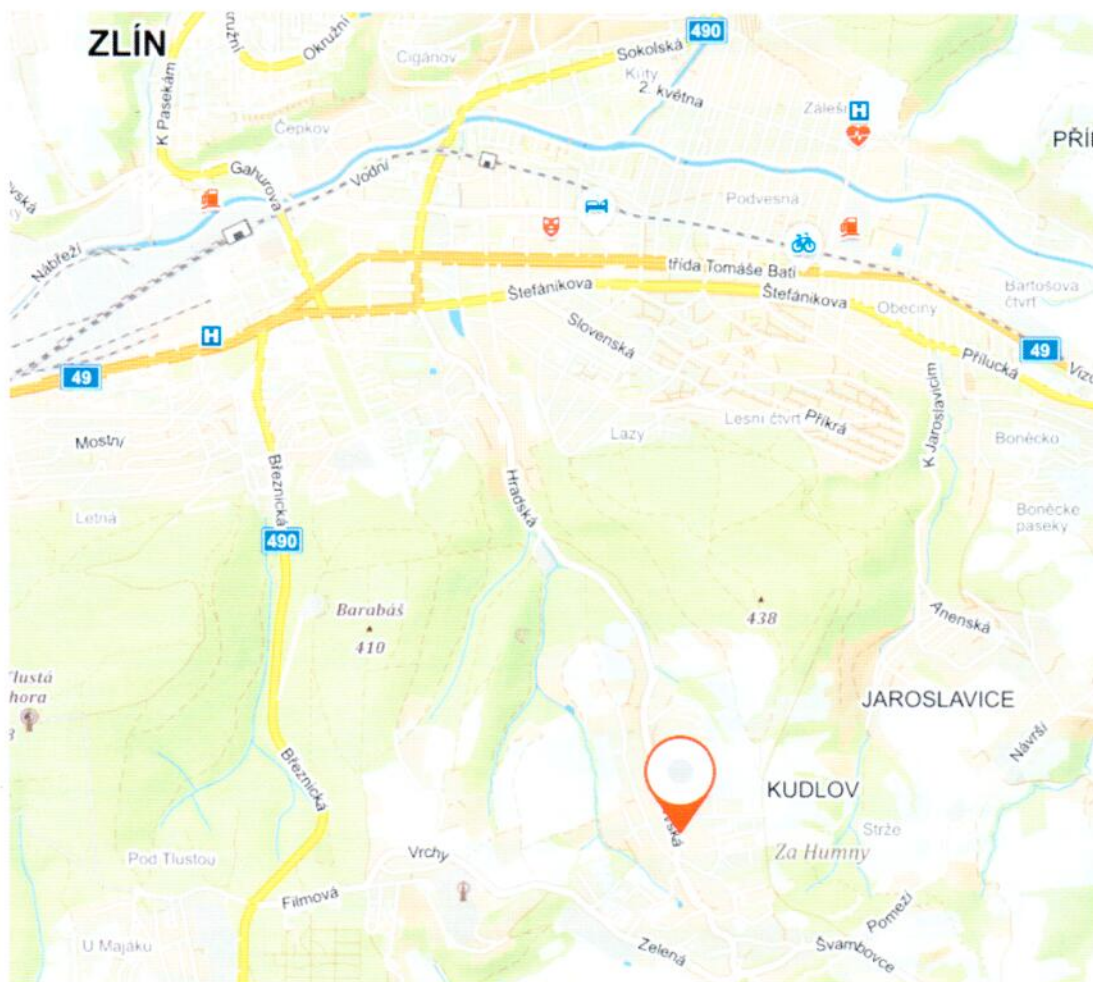


Znalecký posudek č. 7328 – 208/2020

v oboru ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí

o obvyklé ceně podílu na nemovitých věcech – pozemcích **parcelní číslo st. 68**, jehož součástí je **rodinný dům č.p. 13** a **parcelní číslo 49/2** v katastrálním území Kudlov, obci Zlín, okres Zlín



Objednatel posudku:

JUDr. Eva Dufková, notář ve Zlíně
K Pasekám 2984/45
760 01 Zlín

Spisová značka.: 33D 1377/2017

Účel posudku:

ocenění podílu na nemovitých věcech jako podklad
v dědickém řízení

Podle stavu ke dni 8. 10. 2020 (místní šetření) **ke dni 13. 7. 2017** posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních v listinné podobě, 1x elektronicky.

V Holešově, dne 12. října 2020

A. Nález:

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky zadavatele ze dne 5. 10. 2020. 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 nemovitě věci znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovitě či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určeny, aby s ní byly užívány...“

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 na nemovitých věcech – pozemcích parcelní číslo st. 68 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je RD čp. 13 a parcelní číslo 49/2 – zahrada v katastrálním území Kudlov, obec Zlín, okres Zlín.

2. Informace o nemovité věci:

Kraj:	Zlínský
Okres:	Zlín
Obec:	Zlín
Katastrální území:	Kudlov

3. Podklady pro vypracování ocenění:

Dodané zadavatelem:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Kudlov, LV č. 154 ze dne 5. 10. 2020

Zjištěné znalcem:

- 1) Kopie katastrální mapy dle cuzk.cz
- 2) Mapa okolí a obce
- 3) Fotodokumentace ze dne 8. 10. 2020
- 4) Malý lexikon obcí 2016
- 5) Informace z veřejných seznamů

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. Metody zjištění hodnoty:

Zjištění ceny nemovitých věcí, která je v místě a čase obvyklá a určení výše obvyklého nájemného

V této části bude nejprve provedena analýza trhu s obdobnými nemovitými věcmi, bude tedy 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. 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, 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.

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.

6. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 154 byl

zesn. Jan Šidlovský, nar. 18. 10. 1958
posl. bytem 760 01 Zlín Kudlov, Václavská 13

vlastníkem podílu ve výši id. $\frac{1}{2}$ na nemovitých věcech – pozemcích parcelní číslo st. 68 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 371,0 m², jehož součástí je rodinný dům č.p. 13 a parcelní číslo 49/2 – zahrada o celkové výměře 121,0 m² v katastrálním území Kudlov, obec Zlín, okres Zlín.

7. Věcná břemena, závazky a omezení:

Dle předloženého LV neváznou na oceňovaných pozemcích žádná věcná břemena, ani omezení vlastnického práva. Finanční závazky vlastníků se do výsledné ceny podílu na nemovitých věcech dle tohoto ocenění nepromítají.

8. Přírodní katastrofy, povodňové a radonové riziko:

Dle mapy záplavových území je v dané lokalitě zanedbatelné riziko povodně. V místě nehrozí sesuv půdy, pozemky se nenacházejí v poddolovaném území ani zde není hrozba jiných přírodních katastrof. Radonové riziko v místě je dle orientačních radonových map určeno jako nízké.

9. Základní popis:

Obec

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v obci Zlín s počtem obyvatel cca 75 000, které je krajským městem. Zlín jako správní centrum Zlínského kraje poskytuje svým občanům nejenom kompletní občanskou vybavenost, školy na všech úrovních včetně vysoké, ve městě je vytvořena síť obchodů a služeb, jsou zde sportovní areály, koupaliště, zdravotnické zařízení od polikliniky, nemocnice po specializovaná zdravotnická zařízení ale i s tím vším se pojící relativně širokou možností pracovního uplatnění obyvatel. Posuzovaný soubor nemovitých věcí je situován v oddělení části obce zvané Kudlov, i v této části obce posledních dvacet let bylo postaveno velké množství rodinných domů a zájem o stavební místa pro objekty individuálního bydlení je stále enormní.

Posuzované nemovité věci

Předmětem ocenění je podíl na dvou parcelách, parcela číslo st. 68 je zastavěná na více jak polovině své výměry a to rodinným domem opatřeným číslem popisným 13, na severní štit stavby hlavní kolmo navazuje rozsáhlá stodola a na pozemku zahrady navazujícím na stavení plochu. Předmětem posouzení je podíl na souvislé svažitě ploše o celkové výměře 492,0 m², která dle platného územního plánu obce náleží do ploch individuálního bydlení, území je zatíženo stavbami o velkém objemu v demoličním stavu. Předmětem ocenění je pak podíl ve výši id. $\frac{1}{2}$ z celku.

Dopravní dostupnost

Posuzované pozemky jsou dopravně přístupné z asfaltového povrchu ulice Václavská, ulice je svažitá, sjezd je v obrubníku cesty vytvořen, ale zpevněná plocha na posuzovaném pozemku za sjezdem chybí. Město Zlín je napojeno na síť silnic, které ji spojují s okolními vesnicemi a městy. Nejbližší zastávka MHD (autobus) je vzdálena přibližně 250 m od domu, v obci je i železniční stanice na trati Otrokovice – Vizovice. Ve Zlíně se nachází autobusové nádraží a vlaková stanice, nejbližší zastávka ČD s mezinárodními spoji je v Otrokovicích.

Obsah ocenění:

Stavební pozemky parcelní číslo st. 68, 49/2, katastrální území Kudlov, obec Zlín, zatížené demoličními stavbami – podíl ve výši id. 1/2 z celku

10. Kopie katastrální mapy, ortofotomapa:



Pozemky dle LV č. 154 tvoří souvislou plochu, katastrální území Kudlov, obec Zlín, okres Zlín

12. Popis nemovitých věcí:

Stavební pozemky parcelní číslo st. 68, 49/2 v katastrálním území Kudlov, obec Zlín, zatížené demoličními stavbami – podíl ve výši id. 1/2 z celku

Předmětem ocenění je pozemek parcelní číslo st. 68 v katastrálním území Kudlov, obci Zlín, okresu Zlín, který je dle evidence zastavěn rodinným domem č.p. 13 a parcela číslo 49/2 evidovaná jako zahrada. Parcely tvoří souvislé území, které je svažitě, předmětem ocenění je podíl ve výši id. 1/2 z celku.

Plocha je přístupná z asfaltového povrchu ulice Václavské, ta je ovšem svažitá, úzká, u domu není za sjezdem zbudován zpevněný sjezd, není zde ani odstavňá plocha pro automobil. V místě je možnost napojení staveb na obecní vodovod, kanalizaci, plyn i síť elektrické energie. Občanská vybavenost obce je hůře dostupná, v místě je mateřská školka a knihovna, další občanská vybavenost je v sídelním katastru obce, dopravní spojení autobusovými linkami MHD je dobré. Obyvatelstvo v okolí je bezproblémové.

Posuzované území má tvar nepravidelného obdélníku, je svažitě, nakloněné k severu, zastavěná plocha a nádvoří je zastavěná rodinným domem a navazující stodolou, objekty tvoří tvar písmene T a jsou v demoličním stavu. Nezastavěná část území je zaplevelená náletovými keři, byly zde zjištěny i neošetřované přestálé stromy.

B. Posudek:

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

Pozemek parcelní číslo st. 68 v katastrálním území Kudlov, obci Zlín, okresu Zlín, který je dle evidence zastavěn rodinným domem č.p. 13 a parcela číslo 49/2 evidovaná jako zahrada cenění podílu ve výši id. 1/2 z celku.

Posuzovaný soubor je stavebním místem zatíženým demoličními objekty velkého objemu, situovaný v oddělené části krajského města Zlína na Kudlově u hlavní ulice této části obce. Místo je svažitě, nakloněné k severu.

Analyza trhu:

Uskutečněnē prodeje obdobných pozemkū v mīstě:

Prodej č. 1

Mīsto zveřejněnī: katastr nemovitostí

Řīzenī: V – 1517/2017 – 705

Datum: 14. 2. 2017

Popis: Prodej stavebnī plochy poblíž centra Kudlova. Celková vīmēra převáděné parcely 855,0 m². Sjednanā cena činila 1.210.000,00 Kč.



Cena za m²: 1.415,20 Kč/m²

Bodové zhodnocenī dle mīry sbodý: 1 – stavebnī plocha z kompletnī infrastrukturou poblíž posuzované plochy

Prodej č. 2

Mīsto zveřejněnī: katastr nemovitostí

Řīzenī: V – 2645/2017 – 705

Datum: 14. 3. 2017

Popis: Prodej stavebnī plochy na okraji katastru Kudlov. Celková vīmēra převáděné parcely 920,0 m². Sjednanā cena činila 250.000,00 Kč.



Cena za m²: 271,74 Kč/m²

Bodové zhodnocenī dle mīry sbodý: 3 – stavebnī mīsto bez infrastruktury na okraji zastavěné části katastru

Prodej č. 3

Mīsto zveřejněnī: katastr nemovitostí

Řīzenī: V – 7580/2017 – 705

Datum: 14. 7. 2017

Popis: Prodej stavebnī plochy na okraji katastru Kudlov. Celková vīmēra převáděné parcely 901,0 m². Sjednanā cena činila 200.000,00 Kč.



Cena za m²: 221,98 Kč/m²

Bodové zhodnocenī dle mīry sbodý: 3 – stavebnī mīsto bez infrastruktury na okraji zastavěné části katastru

Vyhodnocení základní ceny a její úpravy:

Výpočet váženého průměru cen z uvedených příkladů nabídek prodeje:

Označení	Cena Kč za m ²	Objektivizační koeficient	Bodové zhodnocení dle míry shody	Upravená cena Kč za m ²
Prodej č. 1	1 415,20	1,00	1	1415,20
Prodej č. 2	271,74	1,00	3	271,74
Prodej č. 3	221,98	1,00	3	221,98
Vážený průměr základních cen v Kč za m²				413,77

Úprava základní ceny:

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

Pozemky ve stejné části obce Zlín, na Kudlově, určené ke stavbě RD.

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

Pozemky ve výlučném vlastnictví, ocenění podílu.

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

Posuzované pozemky nejsou právně zatíženy.

4. Širší vztahy (hodnocení 0,8 – 1,2)

Pozemky nespádají pod zvláštní ochranu z hlediska životního prostředí. Dle územního plánu jde o plochy individuálního bydlení. Na stavební ploše je demoliční soubor staveb o velkém objemu, tento negativní rys je vyvážen u příkladu č. 2 a 3 faktem, že prodané stavební místa nemají připravenou žádnou infrastrukturu, ani komunikace, ani inženýrské sítě. Jen parcela v příkladu č. 1 je polohou totožná s posuzovanou, avšak s realizovaným přístupem a s přípojkami inženýrských sítí na hranici plochy.

Vážený průměr upravených základních cen (Kč/m ²)		413,77
Číslo faktoru	Název faktoru	Hodnota faktoru
1	Poloha pozemku	1,00
2	Vlastnické vztahy	0,95
3	Právní vztahy	1,00
4	Širší vztahy	0,99
Upravená základní cena v Kč za m ²		389,15

Základní upravená jednotková cena posuzovaných parcel dle metody porovnání činí 389,15 Kč/m². Cena pozemků s demoličními stavbami určena metodou porovnání pak při výměře 492,0 m² činí 191.461,80 Kč, cena podílu ve výši id. 1/2 z celku činí po zaokrouhlení 96.000,00 Kč.

C. Rekapitulace:

Obvyklou cenu podílu ve výši id. $\frac{1}{2}$ na posuzovaných nemovitých věcech zapsaných na LV č. 154, tj. na pozemcích parcelní číslo st. 68, jehož součástí je **rodinný dům č.p. 13** (demoliční stav) a pozemku parcelní číslo 49/2 v katastrálním území Kudlov, obci Zlín, okrese Zlín vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák. č. 151/97 Sb. určuji ve výši:

96.000,00 Kč

Slovy: devadesátšesttisíc korun českých

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 7328 – 208/2020.

V Holešově, dne 12. října 2020



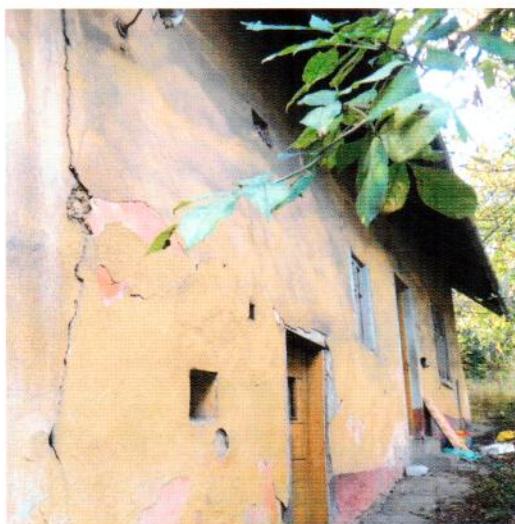
Ewa Hradil
Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

D. Přílohy:

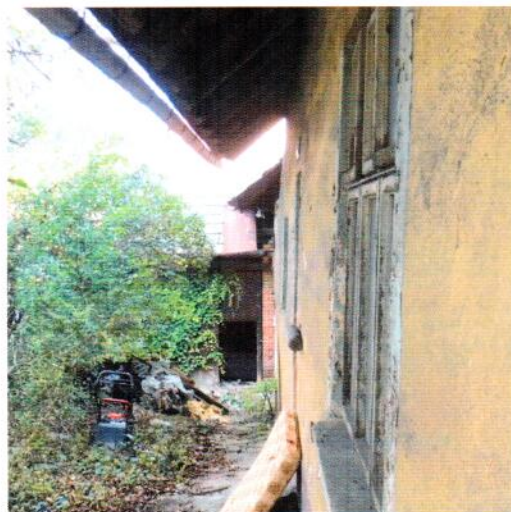
Mapové podklady, fotodokumentace:



Letecký snímek posuzované plochy s RD č.p. 13, severní, hospodářská část objektu, katastrální území Kudlov, obec Zlín



Uliční průčelí obytné části objektu č.p. 13



jedna ze stropních konstrukcí v objektu



zahrada parcelní číslo 49/2, k. ú. Kudlov



Ve stodole je naskládán odpad

Informace z veřejného seznamu:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.10.2020 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dalkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 33 D 1377/2017 pro JUDr. Eva Dufková

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635898 Kudlov

List vlastnictví: 154

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Šidlovský Jan, Václavská 13, Kudlov, 76001 Zlín		1/2
Šidlovský Jozef, Václavská 13, Kudlov, 76001 Zlín		1/2

B Nemovitosti						
Pozemky						
	Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St.	68		371 zastavěná plocha a nádvoří			
	Součástí je stavba: Kudlov, č.p. 13, rod.dům					
	Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 68					
	49/2	121	zahrad		zemědělský půdní fond	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

E Plomby a upozornění - Bez zápisu

F Nabývání titulů a jiné podklady zápisu

G Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu ve Zlíně 33 D-771/2015 -47 ze dne 20.06.2016. Právní moc ke dni 20.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2016 11:12:15. Zápis proveden dne 20.07.2016.

V-7441/2016-705

Pro: Šidlovský Jozef, Václavská 13, Kudlov, 76001 Zlín
Šidlovský Jan, Václavská 13, Kudlov, 76001 Zlín

RČ/IČO:

H Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m ²]
49/2	72051	121

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 nemovitosti ČR: Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.10.2020 11:57:34