

ZNALECKÝ POSUDEK

č. posudku dle centrální evidence 056339/2024

Interní označení znalce 296/2024

Předmětem ocenění je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí:

- Spoluvlastnického podílu o velikosti id. 9/24 pozemku zapsaného na listu vlastnictví č. 856 pro obec Hranice a katastrální území Drahotuše u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice, a to parcely č. 1683/6 – vodní plocha, rybník.

Objednatel posudku:

Okresní soud v Prostějově

Havlíčková 2936/16

796 01 Prostějov

Pověřený soudní komisař, notářka

JUDr. Lenka Vrzalová

Hlaváčkovo nám. 217/1

796 01 Prostějov

Účel posudku:

zjištění ceny obvyklé nemovitých věcí pro potřeby
Objednavatele, č.j. 34 D 278/2023-102

Znalecký úkol:

stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti id. 9/24 pozemku zapsaného na listu vlastnictví č. 856 pro obec Hranice a katastrální území Drahotuše u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice, a to parcely č. 1683/6 – vodní plocha, rybník.

Posudek vypracoval:

Ing. David Foretek

Poděbradovo nám. 980/11

796 01 Prostějov

Tel.: 777 619 939

Posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních.

V Prostějově dne 10.7.2024

Použité předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

a)

- Zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb
- zákon 183/2006 Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu) včetně příslušných prováděcích vyhlášek
- zákon 89/2012 Sb. (občanský zákoník)
- zákon č.256/2013 Sb. (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů včetně příslušných prováděcích vyhlášek

b)

Zhotovené Katastrálním úřadem:

- kopie katastrální mapy

c)

dodané objednavatelem posudku:

- list vlastnictví č. 856, k.ú. Drahotuše (náhled www.cuzk.cz)

d)

zajištěné znalcem:

- územně plánovací dokumentace
- vlastní databáze obchodovaných cen
- nabídková a poptávková databáze síť Internet

e)

- informace a údaje sdělené objednatelem
- skutečnosti zjištěné zpracovatelem

Vlastnické a evidenční údaje katastru nemovitostí

Ocenění nemovitých věcí je provedeno ke dni 6.2.2023.

Na příslušném listu vlastnictví jsou zapsáni podíloví spoluvlastníci:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bek Katarína, Hranická 74, Hranice IV-Drahotuše, 75361 Hranice	1/24
Beková Helena, č. p. 1, 79853 Jesenec	9/24
Luběnová Kateřina, Lipník nad Bečvou V-Podhoří 56, 75131 Lipník nad Bečvou	2/24
Randýsek Dušan, Hranická 198, Hranice IV-Drahotuše, 75361 Hranice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Beková Helena

Nález

MÍSTOPIS

Obec Drahotuše se nachází na severní Moravě v Olomouckém kraji. Přesněji 3 km západně od města Hranice, na pravém břehu řeky Bečvy, v nadmořské výšce 250 metrů. Od 1. ledna 1976 jsou součástí Hranic jako jejich místní část s katastrální rozlohou 1 004 ha půdy. K současné době bylo vystaveno 539 domů a trvale nahlášeno 1 455 osob. Osada Rybáře s 25 obyvateli, nacházející se 2 km jižně od Drahotuš, je dnes místní částí obce.

Předmět ocenění se nachází západně od centra Hranic mezi Hranicemi a místní částí Drahotuše.

DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Parcela č. 1683/6 patří do katastrálního území Drahotuše [631949] obce Hranice (okres Přerov, Olomoucký kraj). Parcela má plochu 215 m², v katastru je vedena jako vodní plocha se způsobem využití rybník.

Ve vzdálenosti do 250 m se nenachází objekty občanské vybavenosti (banky a pojišťovny, bankomaty, školy ani školky, pošta atp.).

Bonita půdy je označena kódem 00099.

V okolí 500 m se nachází nebezpečné lokality (sklárky, znečišťovatelé ovzduší). V radiusu 100 m není chráněné území ani zóna. Hlučnost změřená v této lokalitě je: 55 - 60 dB (Silnice)

Analýzou pozemků bylo zjištěno, že dostupná dokumentace odpovídá skutečnosti.

Poloha nemovitosti:

- nemovité věci se nachází mezi městem Hranice a místní částí Drahotuše

Konfigurace terénu:

- rovinatý, jedná se o vodní plochu

Dopravní podmínky:

- předmět ocenění se nachází uprostřed vodní plochy rybníka

Inženýrské sítě:

-

Součásti a příslušenství nemovitosti:

-

Vztah k územnímu plánu:

- pro dané území platí schválený územní plán - ANO
- nemovitosti jsou využívány v souladu s platným územním plánem - ANO

PLOCHY NEZASTAVĚNÉ – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W

Hlavní využití
vodní toky a vodní plochy.

Přípustné využití

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, břehové zeleně,
- pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití,
- pozemky staveb souvisejících s vodním dílem, s údržbou vodních nádrží a toků (hráze, mosty, lávky, protipovodňové stavby, vyústění kanalizací, jímání zavlažovacích systémů, vyústění odvodňovacích staveb a pod.),
- související, nezbytná obslužná a veřejná dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití

- zatrubňování vodních toků,
- pozemky pro veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

V případě, že je vodní tok součástí územního systému ekologické stability, budou respektovány podmínky pro využívání stanovené pro plochy ÚSES.

Věcná práva zatěžující nemovité věci (podíl po zůstaviteli paní Heleně Bekové ve výši 9/24)

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Zahájení exekuce – Beková Helena

Tato omezení nemají vliv na cenu obvyklou a není k nim přihlíženo.

Analýza

Při ocenění jsou použity tyto přístupy:

Definice obvyklé ceny podle zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, se při ocenění věci postupuje následovně:

§ 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

- 1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- 2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku 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. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
- 3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
- 4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Ocenění

Pozemek - porovnávací metoda

Cena obvyklá se odhadne na základě porovnání s realizovanými cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“.

Charakteristika pozemku

Pozemek **rybník – vodní plocha**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry

Pol. číslo	Pozemek	výměra [m ²]
1	Pozemek p.č.st. 1683/6	215
	Celková výměra pozemků	215

Vzorek č. 1

Pozemek: 747/34, LV 260

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 39.870,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2022 09:08:19. Zápis proveden dne 24.02.2022. V-544/2022-836

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 747/34, LV 260

Výměra pozemku 3.986 m².

Jednotková cena 30,- Kč/m²

Vzorek č. 2

Pozemek: 747/30, LV 272

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 160.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2022 09:18:34. Zápis proveden dne 19.07.2022. V-3193/2022-836

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 747/30, LV 272

Výměra pozemku 5.639 m².

Jednotková cena 281,- Kč/m²

Vzorek č. 3

Pozemek: 1683/7, LV 135

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 19.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2017 10:38:12. Zápis proveden dne 17.01.2018. V-3141/2017-835

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1683/7, LV 135

Výměra pozemku 543 m².

Jednotková cena 35,- Kč/m²

Vzorek č. 4

Pozemek: 1683/8, LV 135

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 29.848,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. PM047928/2017-ZHMMaj/721/392-8-17/Ká ze dne 23.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2017 10:30:24. Zápis proveden dne 21.09.2017. V-1979/2017-835

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1683/8, LV 135

Výměra pozemku 1066 m².

Jednotková cena 28,- Kč/m²

Pol. č.	Název	Jednotková cena Kč/m ²	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty					Přepočtená jednotková cena Kč/m ²
			lokalita	umístění v obci	prodej podílu/část vod.pl.	doba prodeje	zdroj	
1	k.ú. Choryně p.č. 747/34	30	1	1	1	1	1	30
2	k.ú. Choryně p.č. 747/30	281	1	1	1	1	1	281
3	k.ú. Drahotuše p.č. 1683/7	35	1	1	1	1,5	1	53
4	k.ú. Drahotuše p.č. 1683/8	28	1	1	1	1,5	1	42
Průměrná jednotková cena (zaokr. na stokoruny nahoru)								101

Čím je koeficient vyšší, tím je předmět ocenění kvalitativně lepší v daném faktoru.
Čím je koeficient nižší, tím je předmět ocenění kvalitativně horší v daném faktoru.

Plocha pozemku p.č. 1683/6	251	m²
Jednotková cena	101	Kč/m²
Výsledná cena	25 351	Kč
Výsledná cena podílu 9/24	9 507	Kč
Výsledná cena zaokr.	9 500	Kč

10tková
12
30
281
53
42
101

Závěrečná rekapitulace

Na základě požadavku objednatele se jedná o zjištění ceny obvyklé

- Spoluvlastnického podílu o velikosti id. 9/24 pozemku zapsaného na listu vlastnictví č. 856 pro obec Hranice a katastrální území Drahotuše u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice, a to parcely č. 1683/6 – vodní plocha, rybník.

Na základě výše uvedeného stanovuji cenu obvyklou nemovitých věcí k datu ocenění na částku:

9 500,- Kč

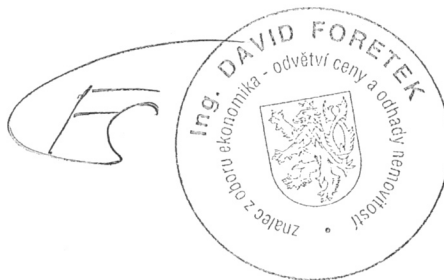
Slovy: devět tisíc pět set korun českých

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 19. 7. 2011 č.j. Spr 924/2011 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého účetního dokladu.

Ing. David Foretek
Poděbradovo nám. 980/11
796 01 Prostějov
tel.: 777 619 939

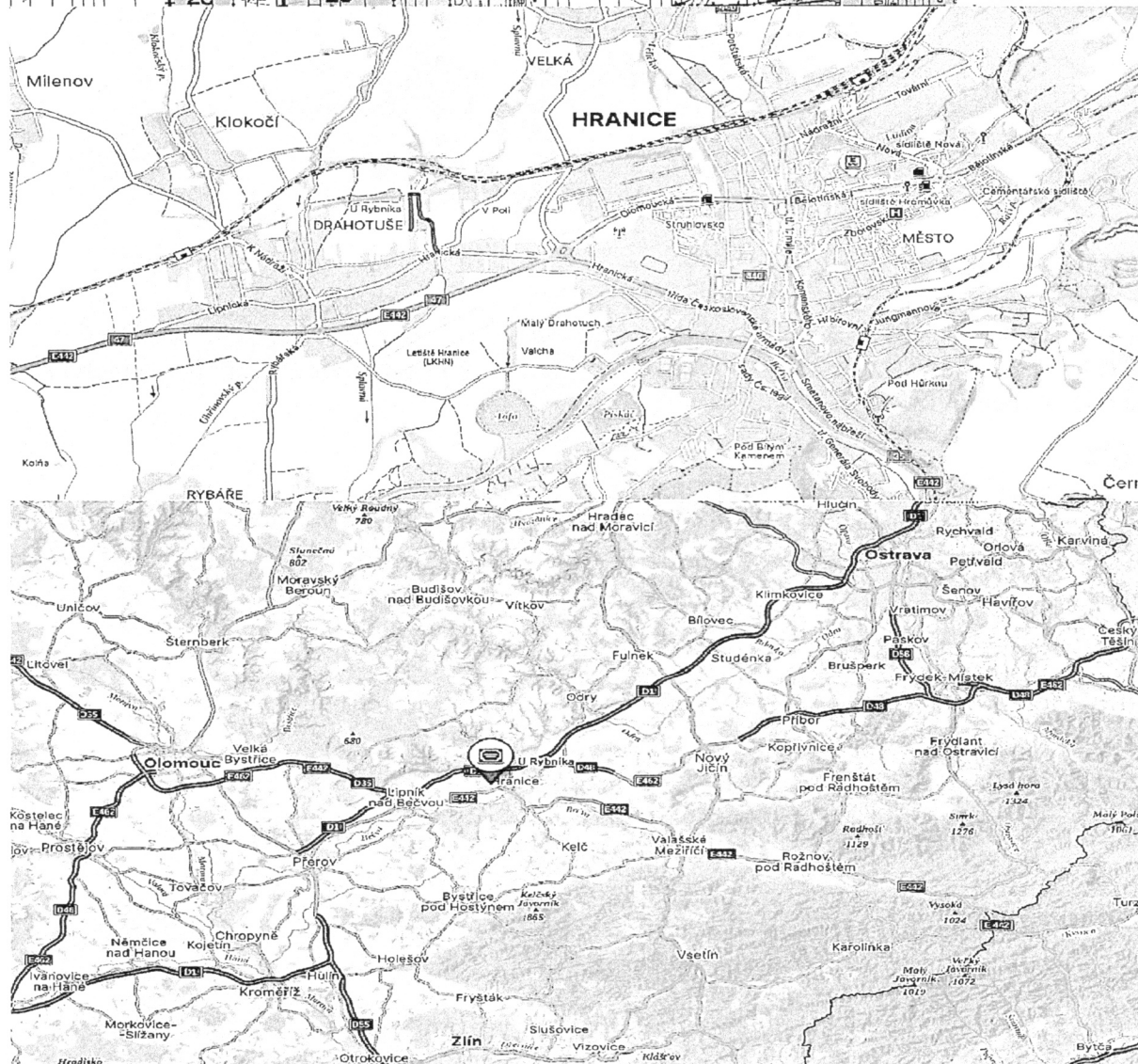
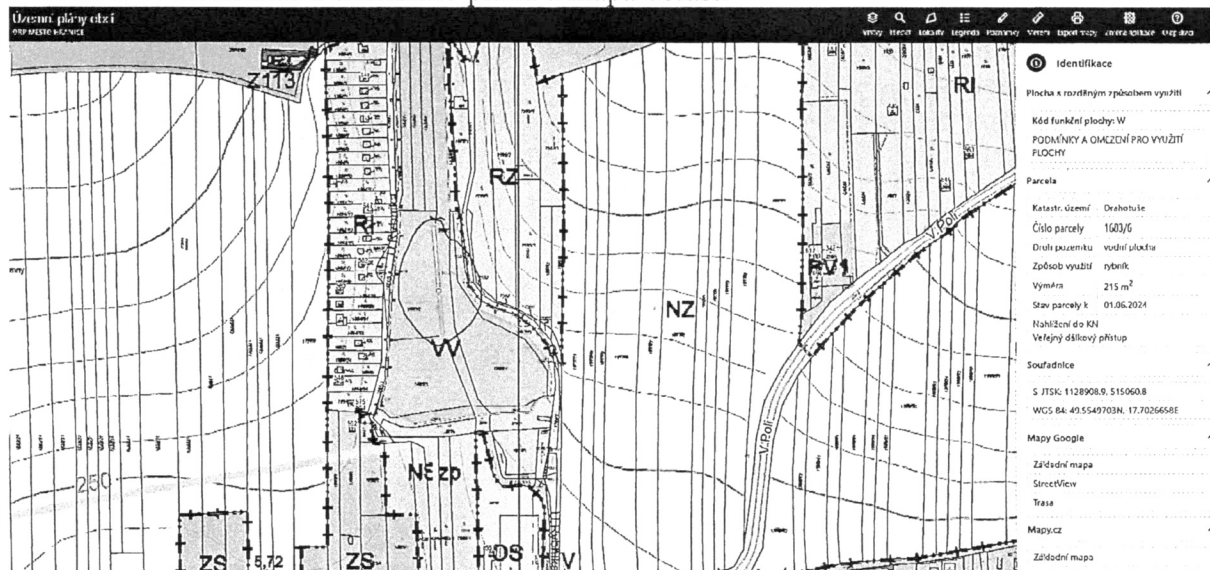


Seznam příloh:

- informace z územního plánu a mapa oblasti
- Kopie kat. mapy a mapa oblasti
- fotodokumentace

Přílohy

Příloha č. 1: informace z územního plánu a mapa oblasti



Příloha č. 2: kopie katastrální mapy



1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

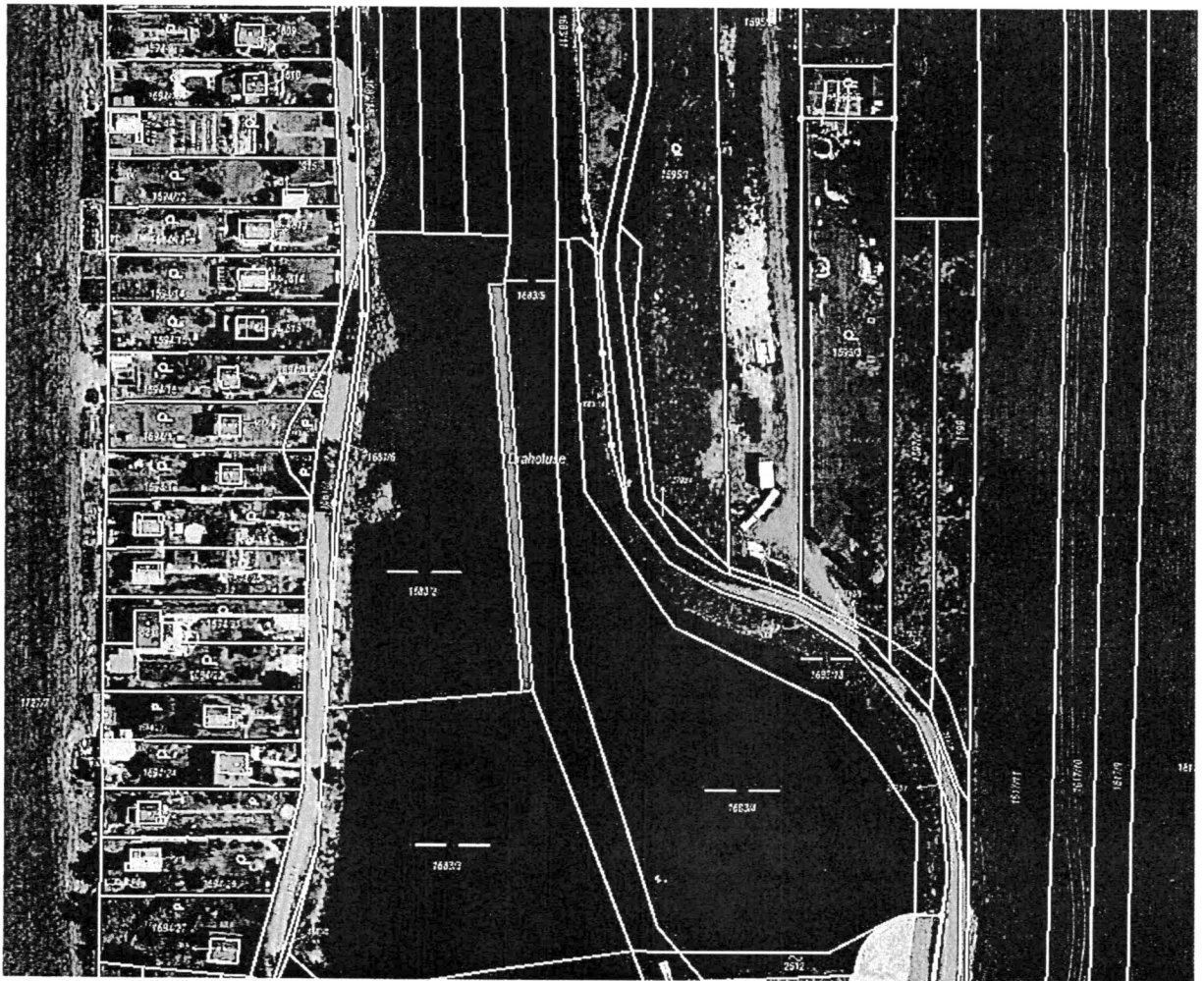
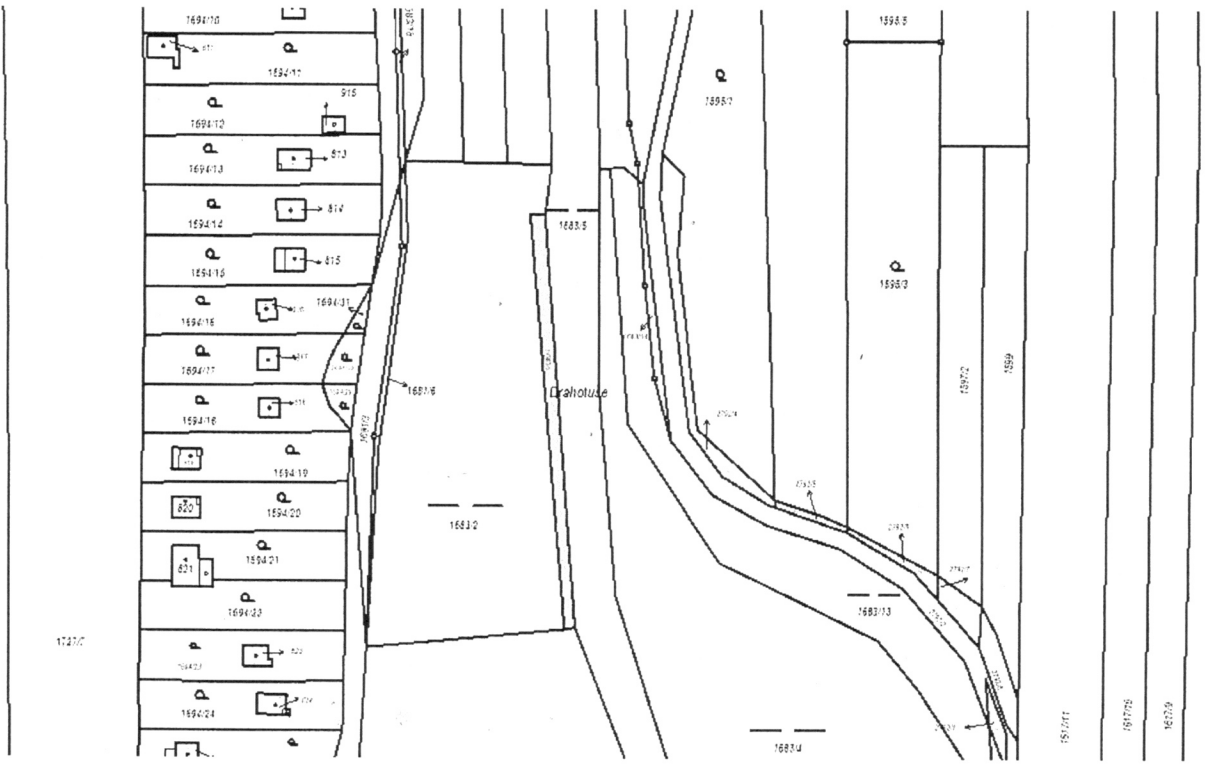
1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000



Příloha č. 3: fotodokumentace

