

Ing. Jiří Pacal, Pod Tratí 212, Přibyslavice, 675 21 Okříšky,
znalec z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti
724 225 685; e-mail: jiripacal@seznam.cz

Notářský úřad v Třebíči
JUDr. Jana Pohanková
Oldřichova 1

DOŠLO 25. 09. 2024 Poštou
Osobně

počet listů příloh

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 438/2024

o obecné ceně nemovitosti – pozemku p.č. 2288
v obci Javůrek, kat. území Javůrek, okres Brno-venkov, Jihomoravský kraj

Objednavatel znaleckého posudku:

JUDr. Jana Pohanková,
notářka se sídlem v Třebíči,
Oldřichova 1
67401 Třebíč

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí pro účely řízení o
pozůstalosti – likvidace pozůstalosti
19 D 1265/2023 – Nd 261/2023.

Posudek vypracoval:

Ing. Jiří Pacal
Pod Tratí 212, Přibyslavice
675 21 Okříšky

Posudek obsahuje 4 strany včetně titulního listu a 1 stranu příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Přibyslavicích 20.9.2024

NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obecnou (obvyklou) cenu nemovitostí, t.j. cenu, která by byla losažena při prodeji stejného, popř. obdobného majetku v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění při zvážení všech okolností, které mají na tuto cenu vliv; k datu 23.11.2023.

2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 2288
Adresa předmětu ocenění:	Javůrek 664 83 Javůrek
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Javůrek
Katastrální území:	Javůrek
Počet obyvatel:	335

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Informace o pozemku p.č. 2288 (LV č. 137) pro k.ú. Javůrek.

Kopie katastrální mapy k.ú. Javůrek.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Oceňovaná nemovitost zapsaná na LV č. 137 pro k.ú. Javůrek byla ke dni ocenění ve výlučném vlastnictví Josefa Pyrochty, Lipová 789/41, 674 01 Třebíč.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek se nachází v mimozastavěném území obce Javůrek ve vzdálenosti 850 m severozápadně od ní.

Obec Javůrek má 335 obyvatel, nemá cenovou mapu pozemků, má schválený územně plánovací podklad - územní plán obce.

A. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

A.1. Pozemek

Pozemek svažité k severozápadu nacházející se 850 m severozápadně od okraje zastavěné části obce Javůrek.

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	5,36	0,25			80 %	2,41

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha - jiná plocha	2288	720	2,41		1 735,20
Jiný pozemek - celkem			720		1 735,20	
Pozemek - cena zjištěná celkem					=	1 735,20 Kč

A.2. Trvalé porosty

Na oceňovaném pozemku jsou trvalé porosty (dub letní), vytváří doprovodnou zeleň bezejmenného vodního toku s pokrytím více jak poloviny výměry pozemku. Ocenění bude provedeno v souladu s ust. § 44 vyhlášky jako nelesní porost na nelesním pozemku.

Nelesní porosty: § 44

DB - dub letní (DB - dub letní) na pozemku p.č.: 2288

stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 500 m ² * 16,52 Kč/m ²	=	8 260,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	1,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{VP}	*	1,00
DB - dub letní celkem	=	3 871,88 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	3 871,88 Kč
-----------------------------------	---	--------------------

Trvalé porosty	=	3 871,88 Kč
-----------------------	---	--------------------

B. STANOVENÍ obecné ceny nemovitosti

Úvaha znalce

Lze konstatovat v daném případě vzhledem k velikosti obce, správních funkcí v obci, poptávce po nemovitostech stejného charakteru, obchodu a službám, rozsahu školství a zdravotnictví, kultuře a sportu v oblasti, možné zaměstnanosti v obci a blízkém okolí, ubytovacích kapacitách a hodnotě životního prostředí, že tato kritéria jsou na ucházející úrovni. Pokud se týká konkrétního umístění pozemku v obci lze konstatovat, že umístění je vzhledem k centru nevýhodné (mimo zastavitelné území), dopravní obslužnost je omezena, pozemek je svažité, není technická vybavenost území, dle územního plánu není území nijak omezeno.

Z uvedených skutečností usuzují, že obecná cena pozemku se bude pohybovat v tomto konkrétním případě blízko ceny zjištěné dle cenového předpisu, mírně vyšší.

C. REKAPITULACE

Odborný odhad znalce

Na základě zvážení všech okolností uvedených ovlivňujících obecnou cenu tohoto druhu nemovitostí, předchozí úvahy znalce, porovnáním s podobnými nemovitostmi v oblasti, především výše vypočtených cen dle platného cenového předpisu k datu ocenění, může být oceňovaná nemovitost prodána za částku v rozmezí 5 600,- až 6 000,- Kč.

Obvyklou cenu nemovitosti – pozemku p.č. 2288 v k.ú. Javůrek

odhaduji na základě odborného posouzení ve výši 5 800,- Kč.

Slovy: pět tisíc osm set korun českých

Ing. Jiří Pacal
Pod Trať 212, Příbyslavice
675 21 Okříšky



Odměna, náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem zpracoval jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4.3.2002, č.j. Spr 2058/2001 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 034506/2024.

V Příbyslavicích 20.9.2024

D. Seznam příloh

Kopie katastrální mapy k.ú. Javůrek



Zadní Padělky



