

Znalecký posudek číslo **2455 - 195/03**

O ceně nemovitosti:

Pozemky p.č. 3159, 3160, 3161, 3165, 3166, 3167/1, 3167/2, 3168 a 3169 s příslušenstvím - Orlová

katastrální území: Poruba u Orlové
okres: Karviná

Objednatel znaleckého posudku:

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD - Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ
Poděbradova 41 , O S T R A V A

Vlastník nemovitosti:

K O N E Č N Ý Jindřich 390926/455
U hřiště 4 , O S T R A V A - Zábřeh

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 12.11.2003

Zpracovatel znaleckého posudku:

K Ř E N E K Ladislav
soudní znalec
Kunčice pod Ondřejníkem čp.497
73913

Cenový předpis:

Zákon číslo 151/1997 Sb. ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku a vyhláška Ministerstva financí číslo 540/2002 Sb. ze dne 10.12.2002, kterou se provádějí některá ustanovení tohoto zákona.

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovanými nemovitostmi, je 9 parcel, převážně zemědělských pozemků, nacházejících se v katastrálním území Poruba u Orlové, obce Orlová. Tyto parcely se nacházejí v částečně zastavěné oblasti obce, podél říčky zvané Stružka a dohromady tvoří jeden velký, mírně svažité pozemek. Spodní část pozemku je tvořena břehem říčky, horní linie je ohraničena vlastním plotem.

Na žádné z parcel se nevyskytují stavby a vyjma plotu ani žádné venkovní úpravy. Vyskytuje se zde však větší množství, převážně náletových, dřevinných porostů.

Podle informací, zjištěných na místě příslušným stavebním úřadě v Orlové, není území, ve kterém se uvedené parcely nacházejí, určeno k zastavění.

V současné době, není pozemek, tvořený oceňovanými parcelami, nijak hospodářsky využit a působí velmi zanedbaným dojmem, protože na něm evidentně několik let neprobíhaly žádné udržovací práce. Je porostlý neudržovaným travním porostem a množstvím náletových dřevin, které nemají z hlediska ocenění žádnou hodnotu. Dalším negativním faktorem je blízkost částečně znečištěného vodního toku, který v dolní části pozemku, způsobuje jeho podmáčení.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava, Mgr. Pavly Fučíkové č.j.EX 246/02-32, ze dne 18.10.2003 a bude sloužit jako podklad při exekuci majetku vlastníka oceňovaných nemovitostí.

Sestavení posudku:

1) Zemědělské pozemky (§ 29)

- a) Parcela p.č.3159
- b) Parcela p.č.3160
- c) Parcela p.č.3161
- d) Parcela p.č.3165
- e) Parcela p.č.3166
- f) Parcela p.č.3167/1

2) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)

- a) Parcela p.č.3167/2

3) Zemědělské pozemky (§ 29)

- a) Parcela p.č.3168
- b) Parcela p.č.3169

4) Venkovní úpravy (§ 10)

- a) Oplocení
- b) Plotová vrátka
- c) Plotová vrata

5) Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)

- a) Trvalé porosty

B) Ocenění nemovitosti:

1) Zemědělské pozemky (§ 29)

a) Parcela p.č.3159

Jde o parcelu parcelní číslo 3159 - trvalý travní porost, s výměrou 978 m² a BPEJ 65800. V současné době není tato parcela nijak hospodářsky využívána.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav:	obce s 25-50 tis. obyvatel
Vzdálenost od hranice katastrálního území:	vlastní území
Přirážka k ceně za tuto vzdálenost:	160 %
Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění:	do 2 km
Srážka za tuto vzdálenost:	0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: + 160 %

Parcela číslo: 3159
Ocenění podle odstavce: 1

<u>Bonita</u>	<u>výměra m²</u>	<u>cena Kč/m²</u>	<u>upr.cena</u>	<u>cena za část</u>
65800	978	5,76	14,98	14 650,44 Kč
Celkem parcela:				14 650,44 Kč
Celkem:				14 650,44 Kč

b) Parcela p.č.3160

Jde o parcelu parcelní číslo 3160 - orná půda, s výměrou 204 m² a BPEJ 65800. V současné době není tato parcela nijak hospodářsky využívána.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav:	obce s 25-50 tis. obyvatel
Vzdálenost od hranice katastrálního území:	vlastní území
Přirážka k ceně za tuto vzdálenost:	160 %
Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění:	do 2 km
Srážka za tuto vzdálenost:	0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: + 160 %

Parcela číslo: 3160
Ocenění podle odstavce: 1

<u>Bonita</u>	<u>výměra m²</u>	<u>cena Kč/m²</u>	<u>upr.cena</u>	<u>cena za část</u>
65800	204	5,76	14,98	3 055,92 Kč
Celkem parcela:				3 055,92 Kč
Celkem:				3 055,92 Kč

c) Parcela p.č.3161

Jde o parcelu parcelní číslo 3161 - orná půda, s výměrou 2639 m² a BPEJ 65800. V současné době není tato parcela nijak hospodářsky využívána.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: obce s 25-50 tis. obyvatel
 Vzdálenost od hranice katastrálního území: vlastní území
 Přirážka k ceně za tuto vzdálenost: 160 %
 Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: do 2 km
 Srážka za tuto vzdálenost: 0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: + 160 %

Parcela číslo: 3161
 Ocenění podle odstavce: 1

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
65800	2639	5,76	14,98	39 532,22 Kč

Celkem parcela: 2639 m² 39 532,22 Kč

Celkem: 39 532,22 Kč

d) Parcela p.č.3165

Jde o parcelu parcelní číslo 3165 - zahrada, s výměrou 680 m² a dvěma BPEJ 62242 a 64742. V současné době není tato parcela nijak hospodářsky využívána.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: obce s 25-50 tis. obyvatel
 Vzdálenost od hranice katastrálního území: vlastní území
 Přirážka k ceně za tuto vzdálenost: 160 %
 Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: do 2 km
 Srážka za tuto vzdálenost: 0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: + 160 %

Parcela číslo: 3165
 Ocenění podle odstavce: 1

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
62242	330	2,81	7,31	2 412,30 Kč
64742	350	2,81	7,31	2 558,50 Kč

Celkem parcela: 680 m² 4 970,80 Kč

Celkem: 4 970,80 Kč

e) Parcela p.č.3166

Jde o parcelu parcelní číslo 3166 - zahrada, s výměrou 2595 m² a BPEJ 65800. V současné době není tato parcela nijak hospodářsky využívána.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: obce s 25-50 tis. obyvatel
 Vzdálenost od hranice katastrálního území: vlastní území
 Přirážka k ceně za tuto vzdálenost: 160 %
 Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: do 2 km
 Srážka za tuto vzdálenost: 0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: + 160 %

Parcela číslo: 3166

Ocenění podle odstavce: 1

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
65800	2595	5,76	14,98	38 873,10 Kč
Celkem parcela:	2595 m ²			38 873,10 Kč
Celkem:				38 873,10 Kč

f) Parcela p.č.3167/1

Jde o parcelu parcelní číslo 3167/1 - trvalý travní porost, s výměrou 914 m² a BPEJ 65800. V současné době není tato parcela nijak hospodářsky využívána.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: obce s 25-50 tis. obyvatel
Vzdálenost od hranice katastrálního území: vlastní území
Přirážka k ceně za tuto vzdálenost: 160 %
Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: do 2 km
Srážka za tuto vzdálenost: 0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: + 160 %

Parcela číslo: 3167/1
Ocenění podle odstavce: 1

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
65800	914	5,76	14,98	13 691,72 Kč
Celkem parcela:	914 m ²			13 691,72 Kč
Celkem:				13 691,72 Kč

2) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)*

a) Parcela p.č.3167/2

Jde o parcelu parcelní číslo 3167/2 - ostatní plocha, ostatní komunikace, s výměrou 1111 m². V současné době není tato parcela nijak využívána a nachází se na ní travní porost.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce h) 400,00 Kč/m²
Počet obyvatel v místě: 34697
Cena pozemku: $ZC = 35 + (34697 - 1000) \times 0,007414 \times 2,50 =$ 400,00 Kč/m²
Koeficient změn ceny staveb K_i: 1,7360
Koeficient prodejnosti K_p: 0,1910

Parcela číslo: 3167/2
Plocha: 1111 m²

Ocenění podle odstavce: 9) ostatní plochy - silnice 2.a 3.třídy, místní a účelové komunikace, parkovací plochy, veřejná prostranství, plochy letišť a přístavů (neužívané k podnikání)

Základní cena upravená:
 $400,00 \times 0,60 =$ 240,00 Kč/m²
Cena za parcelu: $240,00 \text{ Kč/m}^2 \times 1111 =$ 266 640,00 Kč

Cena celkem: 266 640,00 Kč

3) Zemědělské pozemky (§ 29)

a) Parcela p.č.3168

Jde o parcelu parcelní číslo 3168 - zahrada, s výměrou 1438 m² a BPEJ 62242. V současné době není tato parcela nijak hospodářsky využívána.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: obce s 25-50 tis. obyvatel
Vzdálenost od hranice katastrálního území: vlastní území
Přirážka k ceně za tuto vzdálenost: 160 %
Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: do 2 km
Srážka za tuto vzdálenost: 0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: + 160 %

Parcela číslo: 3168
Ocenění podle odstavce: 1

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
62242	1438	2,81	7,31	10 511,78 Kč

Celkem parcela: 1438 m² 10 511,78 Kč

Celkem: 10 511,78 Kč

b) Parcela p.č.3169

Jde o parcelu parcelní číslo 3169 - zahrada, s výměrou 567 m² a BPEJ 62242. V současné době není tato parcela nijak hospodářsky využívána.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: obce s 25-50 tis. obyvatel
Vzdálenost od hranice katastrálního území: vlastní území
Přirážka k ceně za tuto vzdálenost: 160 %
Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: do 2 km
Srážka za tuto vzdálenost: 0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: + 160 %

Parcela číslo: 3169
Ocenění podle odstavce: 1

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
62242	567	2,81	7,31	4 144,77 Kč

Celkem parcela: 567 m² 4 144,77 Kč

Celkem: 4 144,77 Kč

4) Venkovní úpravy (§ 10)

a) Oplocení

Oplocení je provedeno pouze z horní strany pozemku, tvořeného oceňovanými parcelami. Jde o plot z drátěného pletiva na ocelových sloupcích, jehož technický stav je již špatný a místy je porušen a proděravěn.

Ploty - plot ze strojového pletiva na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr (položka 13. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m ² pohl. plochy	240,00 Kč
Množství: 174x1,50 =	261,00 m ² pohl. plochy
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,6400
Koeficient prodejnosti K _p :	0,1910
Reprodukční cena s vlivem K _p :	
240,00 Kč x 261,00 x 1,0000 x 1,6400 x 0,1910 =	19 621,35 Kč
Stáří:	30 roků
Životnost:	35 roků
Lineární opotřebenění:	85,00%
Opotřebenění: 19 621,35 Kč x 85,00% =	16 678,15 Kč
Cena celkem:	2 943,20 Kč

b) Plotová vrátka

Plotová vrátka jsou přímou součástí oplocení horní strany pozemku a slouží ke vstupu na pozemek ze strany od místní asfaltové komunikace. Technický stav i věk je stejný jako u plotu.

Plotová vrátka - vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva, včetně sloupků (položka 14. 2. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	1 450,00 Kč
Množství:	1,00 kus
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,6400
Koeficient prodejnosti K _p :	0,1910
Reprodukční cena s vlivem K _p :	
1 450,00 Kč x 1,00 x 1,0000 x 1,6400 x 0,1910 =	454,20 Kč
Stáří:	30 roků
Životnost:	35 roků
Lineární opotřebenění:	85,00%
Opotřebenění: 454,20 Kč x 85,00% =	386,07 Kč
Cena celkem:	68,13 Kč

c) Plotová vrata

Plotová vrata jsou přímou součástí oplocení horní strany pozemku, tvořeného oceňovanými parcelami. Slouží jako hlavní vjezd ze strany od místní příjezdové komunikace. Technický stav i věk je stejný jako u plotu.

Plotová vrátka - vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků (položka 14. 5. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	3 420,00 Kč
Množství:	1,00 kus
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,6400
Koeficient prodejnosti K _p :	0,1910
Reprodukční cena s vlivem K _p :	
3 420,00 Kč x 1,00 x 1,0000 x 1,6400 x 0,1910 =	1 071,28 Kč
Stáří:	30 roků
Životnost:	35 roků

Lineární opotřebení: 85,00%
Opotřebení: 1 071,28 Kč x 85,00% = 910,59 Kč

Cena celkem: 160,69 Kč

5) *Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)*

a) Trvalé porosty

Na pozemku, tvořeném oceňovanými parcelami, se nachází větší množství, především náletových, dřevin, které divoce rostou po celé jeho ploše. Tyto dřeviny nemají z hlediska ocenění žádnou hodnotu. Ocenění bude provedeno pouze u několika starších stromů, které jsou uvedeny níže v tabulce. Jejich celkový stav je však díky velmi zanedbané údržbě špatný a při stanovení ceny použijeme přiměřeného odpočtu.

Druh: olše šedá
Skupina okrasných rostlin: Listnaté stromy - kmenné, keřové a pyramidální tvary - I (Položka: 1)
Cenová skupina: I
Stáří: 30 roků
Cena za 1 ks: 13 000,00 Kč
Množství: 35 ks
Srážky: 50 %
Poloha výsadby: Stromořadí a doprovodná zeleň vodních toků, komunikací apod. ve volné krajině mimo zastavěné části obcí
Polohový koeficient: 0,30
Upravená cena za 1 ks: 13 000,00 Kč x 0,30 x (100 - 50)% = 1 950,00 Kč
Celkem: 1 950,00 Kč x 35 ks = 68 250,00 Kč

Druh: jasan zimnář
Skupina okrasných rostlin: Listnaté stromy - kmenné, keřové a pyramidální tvary - II (Položka: 2)
Cenová skupina: II
Stáří: 60 roků
Cena za 1 ks: 21 840,00 Kč
Množství: 4 ks
Srážky: 50 %
Poloha výsadby: Zeleň u rodinných domů, v sídelních útvarech venkovského typu a u objektů pro individuální rekreaci
Polohový koeficient: 0,75
Upravená cena za 1 ks: 21 840,00 Kč x 0,75 x (100 - 50)% = 8 190,00 Kč
Celkem: 8 190,00 Kč x 4 ks = 32 760,00 Kč

Druh: lípa srdčitá + kultivary
Skupina okrasných rostlin: Listnaté stromy cennější a vzácnější - kmenné, keřové, pyramidální a převislé tvary (Položka: 3)
Cenová skupina: III
Stáří: 60 roků
Cena za 1 ks: 32 315,00 Kč
Množství: 1 ks
Srážky: 50 %
Poloha výsadby: Zeleň u rodinných domů, v sídelních útvarech venkovského typu a u objektů pro individuální rekreaci
Polohový koeficient: 0,75
Upravená cena za 1 ks: 32 315,00 Kč x 0,75 x (100 - 50)% = 12 118,13 Kč
Celkem: 12 118,13 Kč x 1 ks = 12 118,13 Kč

Okrasné porosty celkem: 113 128,13 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

1) Zemědělské pozemky (§ 29)

a) Parcela p.č.3159	14 650,44 Kč
b) Parcela p.č.3160	3 055,92 Kč
c) Parcela p.č.3161	39 532,22 Kč
d) Parcela p.č.3165	4 970,80 Kč
e) Parcela p.č.3166	38 873,10 Kč
f) Parcela p.č.3167/1	13 691,72 Kč

2) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)

a) Parcela p.č.3167/2	266 640,00 Kč
-----------------------	---------------

3) Zemědělské pozemky (§ 29)

a) Parcela p.č.3168	10 511,78 Kč
b) Parcela p.č.3169	4 144,77 Kč

4) Venkovní úpravy (§ 10)

a) Oplocení	2 943,20 Kč
b) Plotová vrátka	68,13 Kč
c) Plotová vrata	160,69 Kč

5) Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)

a) Trvalé porosty	113 128,13 Kč
-------------------	---------------

Cena nemovitosti celkem: 512 370,00 Kč

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Pětsetdvanácttisícčtyřstadesmdesát korunčeských

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 203 pro katastrální území Poruba u Orlové obce Orlová, vyhotovený KÚ v Karviné dne 05.11.2003

- kopie katastrální mapy oceňovaných zemědělských pozemků

- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 12.11.2003

- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 12.11.2003

Tento znalecký posudek obsahuje 9 listů + přílohy a předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

Znalecká doložka

Znaleckou doložku jsem obdržel od Krajského soudu v Ostravě dne 4.10.1977 pod čj. Spr.3510/77 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady (nemovitostí).