

Znalecký posudek číslo 3704 – 44/08

O ceně nemovitosti:

Rodinný dům čp. 104

O S T R A V A

katastrální území: Slezská Ostrava
statutární město Ostrava

O B V Y K L Á T R Ž N Í C E N A

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

UNIDOS BUČEK ANTONÍN
Vančurova 173
H Á J ve Slezsku

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 14.3.2008

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 3/2008 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovaná nemovitost je nemovitý majetek z listu vlastnictví číslo 2624 pro katastrální území Slezská Ostrava statutárního města Ostrava, který je dle katastru nemovitostí veden ve vlastnictví fa UNIDOS BUČEK ANTONÍN ze sídlem v Háji ve Slezsku. Konkrétně se z uvedeného listu vlastnictví jedná o rodinný dům čp.104, nacházející se v okrajové části městského obvodu Slezská Ostrava a má být přístupný po místní komunikaci Hřivnáčovy ulice.

Ve skutečnosti Hřivnáčova ulice neexistuje, její začátek v délce cca 20 m je zpevněný pro přístup do rohové sběrný surovin na pozemku p.č. 190/4, dále pokračuje náznak polní neudržované cesty až k parcele 189, což má být přílehlá zahrada povinné organizace UNIDOS BUČEK a na této uvedený rodinný dům čp. 104. Ve skutečnosti jsou zde jen patrné hromady sutí z demolovaného objektu, kterým byl asi uvedený rodinný dům, a tyto jsou prorostlé náletovými dřevinami ve věku min. 15 let. Podobně je na tom sousední parcela 184/1 ve vlastnictví Městského obvodu ve Slezské Ostravě, na které bylo v minulosti postaveno 16 řadových garáží, ze kterých zbyly snad jen dvě krátké stěny, zbytek je v rozvalinách porostlých podobným náletem dřevin.

Z uvedeného popisu situace je patrné, že k ocenění je zde pouze pozemek a to parcelní číslo 188 - zastavěná plocha a 189 - přílehlá zahrada, které mají dohromady 1 119 m² a dle cenové mapy je cena za 1 m² 100 Kč. Informací na stavebním odboru Městské části Slezská Ostrava jsem zjistil, že pozemek je dle územního plánu zařazen do občanské vybavenosti s funkčním využitím pro obchod a služby, administrativu, ubytování a stravování, školství a podobně. Jen výjimečně přípustná je zde výstavba bytů a rodinných domů.

Dle katastru nemovitostí a dle mých zjištění se k oceňovanému nemovitému majetku z listu vlastnictví číslo 2624 nevážou žádná práva ani věcná břemena, která by měla vliv na výslednou cenu.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024-EX 1185/07-30 ze dne 26.11.2007 a bude sloužit jako podklad při exekuci nemovitého majetku z LV číslo 2624 pro k.ú. Slezská Ostrava, který je ve vlastnictví povinné firmy UNIDOS BUČEK ANTONÍN z Háje ve Slezsku.

Sestavení posudku:

1) Stavební pozemky podle cenové mapy (§27)

a) Pozemek p.č. 188 a 189

B) Ocenění nemovitosti:

1) Stavební pozemky podle cenové mapy (§27)

a) Pozemek p.č. 188 a 189

Jedná se o dvě parcely pozemku a to parcelní číslo 188 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 266 m² a parcelní číslo 189 - zahrada o výměře 853 m², na nichž se nachází rozvaliny demolovaného objektu bývalého rodinného domu čp. 104, které jsou prorostlé náletem stromů a keřů z okolí ve věku cca 15 let.

Dle cenové mapy pro tuto část městského obvodu ve Slezské Ostravě je cena za 1 m² pozemku k 1.1.2008 stanovena ve výši 100 Kč bez možností úpravy ceny.

Cena podle cenové mapy:

100,00 Kč/m²

Číslo parcely	výměra m ²	cena za parcelu
188	266	26 600,00 Kč
189	853	85 300,00 Kč
Celkem:	1119	111 900,00 Kč
Cena celkem:		111 900,00 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

1) *Stavební pozemky podle cenové mapy (§27)*

a) Pozemek p.č. 188 a 189 111 900,00 Kč

Cena nemovitosti celkem: 111 900,00 Kč

OBVYKLÁ CENA RD čp. 104

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 2624 pro katastrální území Slezská Ostrava statutárního města OSTRAVA, který je dle katastru nemovitostí veden ve vlastnictví povinné firmy UNIDOS BUČEK ANTONÍN z Háje ve Slezsku vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle cenového předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., jednak z tiskové a internetové nabídky obdobných nemovitostí, nabízených k prodeji realitními kancelářemi v dané lokalitě a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen.

Z uvedeného listu vlastnictví se jedná o stavbu rodinného domu čp.104, což jsou již jen hromady suti prorostlé náletovými stromy a keři. Pozemek tvoří parcelní číslo 188 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 266 m² a parcelní číslo 189 – zahrada jako přílehlý pozemek o výměře 853 m².

Cena oceňované nemovitosti z LV číslo 2624 vypočtená dle cenového předpisu činí - **111 900 Kč**.

Dle katastru nemovitostí a dle zjištění, se k oceňovanému nemovitému majetku nevážou žádná povinnosti ani věcná břemena, která by měla vliv na výslednou cenu.

Pro stanovení obvyklé tržní ceny uvedené nemovitosti, ze které zbyl pouze pozemek parcelní číslo 188 a 189 o celkové výměře 1 119 m² nelze získat srovnání, neboť obdobný případ jsem nikde nezaznamenal. Vyjdu proto z ceny pozemku dle cenové mapy, která je každoročně upravována dle cen na trhu s nemovitostmi a proto dostatečně vyjadřuje její tržní hodnotu. V daném případě jde o cenu 100 Kč/m². Tuto cenu je však potřeba upravit o nutnost odvozu suti po rozpadlém rodinném domě a odstranění náletových stromů a křovin. Po takovéto úpravě pozemku je zde možno postavit objekt občanské vybavenosti se zaměřením na obchod a služby, administrativu, ubytování, stravování, školství, kulturu a podobně dle územního plánu pro městskou část Slezská Ostrava.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji výslednou obvyklou cenu nemovitého majetku z LV číslo 2624 pro k.ú. Slezská Ostrava statutárního města OSTRAVY ve vlastnictví firmy UNIDOS BUČEK ANTONÍN z Háje ve Slezsku, tedy pozemku po rozpadlém domu čp. 104 parcelní číslo 188 o výměře 266 m² a jeho přílehlé zahrady parcelní číslo 189 o výměře 853 m² cenou ve výši :

= 60 000 Kč =
slovy : šedesátisícikorun českých

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 2624 pro katastrální území Slezská Ostrava statutárního města OSTRAVA, vyhotovený KÚ v Ostravě dne 27.7.2007
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- usnesení Exekutorského úřadu Mgr. Pavly Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 1185/07-30 ze dne 26.11.2007
- studium dostupné dokumentace k nemovitosti na MÚ ve Slezské Ostravě
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 14.3.2008 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 14.3.2008

Tento znalecký posudek obsahuje 4 listy 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).