

Znalecký posudek číslo 3855 – 195/08

O ceně nemovitosti: Ostatní manipulační pozemek

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:

EX. ÚŘAD - Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ
Slévarenská 410/14 , OSTRAVA - Mariánské Hory

Vlastník nemovitosti:

CRANNY s.r.o. "v likvidaci"
Hlavní třída 681 , O S T R A V A - Poruba

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 10.10.2008

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 jedna parcela pozemku, ležící při řece Ostravici, která činí hranici mezi Slezskou a Moravskou Ostravou a je v přímém sousedství komunikace z Ostravy - Kunčice směrem na Bohumín.

Pozemek je ve výlučném vlastnictví povinného, kterým je firma CRANNY s.r.o. "v likvidaci" se sídlem na Hlavní třídě 681 V OSTRAVĚ - Porubě. Pozemek tvoří jedna parcela a to parcelní číslo 67 - ostatní plocha manipulační plocha o výměře 3 325 m².

Pozemek není zařazen v cenové mapě pozemků pro město Ostravu, sousedí však s pozemky, jejichž cena je 930 Kč/m².

Dle územního plánu pro město OSTRAVA je zde možné vybudovat téměř jakýkoliv objekt především občanské vybavenosti (viz příloha od MÚ ve Slezské Ostravě).

Ocenění je provedeno na základě Usnesení soudního exekutora Mgr. Pavly FUČÍKOVÉ, Slévárenská 410/14 v Ostravě - Mariánských Horách čj. 024 EX 83/07-24 ze dne 26.8.2008 a bude sloužit k vymožení povinnosti zaplatit pohledávku firmy.

Sestavení posudku:

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

a) Pozemek p.č. 67

B) Ocenění nemovitosti:

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

a) Pozemek p.č. 67

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 67 - ostatní plocha manipulační plocha o výměře 3 325 m². Pozemek je to rovinatý a jsou na něm listnaté stromy, rostoucí z náletu semen okolních stromů.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce c)	1 100,00 Kč/m ²
Koeficient změn ceny staveb K _i :	2,0310
Koeficient prodejnosti K _p :	0,5890

Úpravy základní ceny podle přílohy číslo 21:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
1. 3 Pozemek s komerční využitelností	+ 40

Úpravy podle tabulky 1:	přirážka 40%
Úpravy podle tabulky 2:	nejsou
Úpravy podle tabulky 3:	nejsou

Parcela číslo:	67
Plocha:	3325 m ²

Ocenění podle odstavce: 4) nezastavěný pozemek určený pro skládky, hřiště nebo skladové, odstavné a mani
Základní cena upravená:

$1100,00 \times (100 + 40)\% \times (100 + 0)\% \times 0,5890 \times 2,0310 \times 0,5 =$	921,12 Kč/m ²
---	--------------------------

Cena za parcelu: $921,12 \text{ Kč/m}^2 \times 3325 \text{ m}^2 =$	3 062 724,00 Kč
--	-----------------

Cena celkem:

3 062 724,00 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

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

a) Pozemek p.č. 67

3 062 724,00 Kč

Cena nemovitosti celkem:

3 062 720,00 Kč

OBVYKLÁ CENA POZEMKU

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 3254 pro katastrální území Slezská Ostrava ve statutárním městě Ostravě, který je dle katastru nemovitostí veden ve výlučném vlastnictví firmy CRANNY s.r.o. „, v likvidaci „, se sídlem Hlavní třída 681 v OSTRAVĚ - Porubě vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., jednak z tiskové a internetové nabídky obdobných nemovitostí, nabízených k prodeji realitními kanceláři v dané lokalitě a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen.

Konkrétně se jedná o pozemek s jednou parcelou číslo 67 o výměře 3 325 m², který je přístupný z veřejných přístupových komunikací městské části Slezská Ostrava. Dle informace na městském úřadě je možné na oceňovaném pozemku provést jakoukoliv výstavbu pro vybavenost, obchod, služby, stravování, ubytování, nájemný bytový dům a podobně – viz příloha z územního plánu.

Pozemek není zařazen v cenové mapě, přímo sousedící pozemky jsou však v cenové mapě zařazeny a jejich cena je stanovena ve výši 930 Kč/m².

Dle záznamu v katastru nemovitostí se k oceňovanému nemovitému majetku z LV číslo 3254 nevážou žádné právní povinnosti.

Cena pozemku parcelní číslo 67 ve výměře 3 325 m², vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí částku 3 062 720 Kč.

Jelikož pozemek není zařazen v cenové mapě, vyjdu z porovnání se sousedními pozemky, které v cenové mapě jsou zařazeny a jejich cena, která se pravidelně porovnává s tržními cenami v městě Ostravě, je stanovena ve výši 930 Kč/m². S ohledem na podobnost těchto pozemků stanovuji obvyklou cenu oceňovaného pozemku v této výši.

V daném případě stanovuji obvyklou cenu pozemku parcelní číslo 67 ve výměře 3 325 m² ve výši

= 3 000 000 Kč =
slovy : třímilióny korun českých

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 3254 pro katastrální území Slezská Ostrava statutárního města OSTRAVA, vyhotovený KÚ v Ostravě dne 10.7.2008
- kopie katastrální mapy
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 83/07-24 ze dne 26.8.2008
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 10.10.2008 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 10.10.2008

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).

Občanská vybavenost

Slouží : Občanské vybavenosti většinou vyššího necentrálního charakteru

Nejvyšší přípustné hladiny venkovního hluku: 60/50 dB (A)

u zařízení zdravotnických a školských 45/35 dB (A)

u rozsáhlých zdrav. areálů 40/30 dB (A)

Funkční využití :

1) Vhodné

- Obchod a služby: velkoplošné obchodní provozy, nákupní střediska, nevýrobní i výrobní služby, opravny, servisy.
- Administrativa.
- Ubytování, stravování.
- Věda, výzkum: laboratoře, zkušebny, dílny, technologický park.
- Školství (vysoké a střední školy), koleje, internáty.
- Kultura: zařízení církevní, zábavní, výstavní, volnočasová, technická muzea.
- Zdravotnictví: nemocnice, polikliniky, zdravotní střediska, hygienické stanice, lázeňské léčebny, odborné léčebné ústavy, ústavy lékařské fakulty.
- Sociální péče: domovy důchodců, ústavy pro tělesně a duševně postižené, rehabilitační střediska, ubytovny bezdomovců, ubytovny pro migrující a nepřizpůsobivé občany charitativní zařízení.
- Vězeňství a nápravná zařízení.
- Výpravní budovy železničních a autobusových nádraží.
- Příslušné komunikace obslužné, pěší, cyklistické, parkoviště, parkovací garáže.
- Zeleň veřejná, ochranná.

2) Přípustné

- Doplňující sportovní a rehabilitační zařízení.
- Služby návštěvníkům, ubytovaným, pacientům, zaměstnancům
- Nerušící drobná výroba.
- Nezbytná technická vybavenost.
- Nezbytné dílny a garáže údržby.
- Hasičské stanice.
- Benzinová čerpadla.

3) Vyjímečně přípustné

- Byty nebo rodinné domky majitelů, správců, zaměstnanců.
- Doplňující obytná zeleň, dětská hřiště, skleníky.

Statutární město Ostrava - Magistrát města Ostravy



Mapový server města Ostravy

