

ZNALECKÝ POSUDEK č. 5102/181/2009

o ceně nemovitosti - pozemkových parcel - ostatní
plocha - ostatní komunikace číslo 1829 a ostatní plocha -
zeleň číslo 10802 v katastrálním území Město Albrechtice, obec
Město Albrechtice, okres Bruntál

Objednavatel posudku: Ostravská aukční síň s.r.o.
Poděbradova 909/41
Ostrava
702 00

Účel posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Předpis pro ocenění: Vyhláška min. financí číslo 3/2008 Sb.,
o provedení některých ustanovení zákona
číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku a
o změně některých zákonů, ve znění
pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška) ve
vyhlášky číslo 456/2008 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Pavel Žilinský
Ježnická 1737/88
Krnov 794 01
=====

tel. 554 613 777
mobil 724 747 437

Posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu
a předává se objednavateli ve 2 vyhotoveních.

V Krnově dne 16.09.2009

Podklady pro ocenění:

- Výpis z LV č. 1297 pro kú Město Albrechtice
- Snímek pozemkové mapy

Vlastník nemovitosti

1. Pohledávková s.r.o.
Bezručova 2246/31a
Krnov
794 01

Místní šetření bylo provedeno znalcem dne 15.09.2009

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 15.09.2009.

OCEŇOVANÁ NEMOVITOST

=====

- Ostatní plocha - jiná plocha 1802
- Ostatní plocha - ost. kom. 1829
- Asfaltová komunikace
- Plocha ze silničních panelů
- Komunikace kolem budovy
- Okrasné rostliny

Nález

Předmětem ocenění jsou pozemkové parcely - ostatní plocha - ostatní komunikace číslo 1829 a ostatní plocha - jiná plocha číslo 1802 v kú Město Albrechtice. Jedná se o přístupovou cestu k budově bývalé léčebny pro dlouhodobě nemocné a pozemek, který okolí kolem této budovy a je na něm umístěna příjezdová komunikace, plocha ze silničních betonových panelů a na zbytku pozemku jsou vzrostlé listnaté a jehličnaté stromy.

Ostatní plocha - jiná plocha 10802

Ocenění (§ 28 odst. 5)

Město: Město Albrechtice, 3.632 obyv.

Základní cena dle § 28 odst. 1 písm. k) se stanovuje výpočtem.

Výpočet: $(35 + (3.632 - 1.000) \times 0,007414) \times 1,00 = 54,51 \text{ Kč/m}^2$

Parcela	Výměra	Kč/m ²	Základní cena
---------	--------	-------------------	---------------

Ostatní plocha 1802	6.712 m ²	54,51	365.871,12 Kč
---------------------	----------------------	-------	---------------

Úprava základní ceny (příloha č. 21):

2.3 Nelze napojit na veřej. kanalizaci -7 %

2.11 Možnost napojení na plynovod 10 %

Úprava základní ceny celkem	3 %	10.976,13 Kč
-----------------------------	-----	--------------

Základní cena upravená	376.847,25 Kč
------------------------	---------------

Koeficient K_i (příloha č. 38, CZ-CC 113) x 2,058

Prodejnost K_p (příloha č. 39, BR 2-5tis, sl.5) x 0,461

Cena dle § 28 odst. 2	357.529,31 Kč
-----------------------	---------------

Koeficient dle § 28 odst. 5 x 0,40

Zjištěná cena	143.011,72 Kč
---------------	---------------

Ostatní plocha - ost. kom. 1829

Ocenění (§ 28 odst. 7)

Město: Město Albrechtice, 3.632 obyv.

Základní cena dle § 28 odst. 1 písm. k) se stanovuje výpočtem.

Výpočet: $(35 + (3.632 - 1.000) \times 0,007414) \times 1,00 = 54,51 \text{ Kč/m}^2$

Parcela	Výměra	Kč/m ²	Základní cena
---------	--------	-------------------	---------------

Komunikace 1829	1.521 m ²	54,51	82.909,71 Kč
Úprava základní ceny			-

Základní cena upravená			82.909,71 Kč
------------------------	--	--	--------------

Koeficient K _i (příloha č. 38, CZ-CC 211211)		x 2,221	
---	--	---------	--

Prodejnost K _p (příloha č. 39, BR 2-5tis, sl.9)		x 0,358	
--	--	---------	--

Zjištěná cena			65.923,00 Kč
---------------	--	--	--------------

Asfaltová komunikace

Výměra: 1.521,00 m²

Výpočet opotřebení

Stáří stavby: 2009 - 1975 = 34 r.

Předpokládaná životnost: 40 r.

Celkové opotřebení: 100 % / 40 r. x 34 r. = 85,00 %

Ocenění (§ 4)

Základní cena (příloha č. 5, pol.č. 5.1)			1.401,00 Kč/m ²
--	--	--	----------------------------

Koeficienty:

poloha K _s (příloha č. 14, ostatní města)		x 1,000	
--	--	---------	--

změna ceny K _i (příloha č. 38, kód 211211)		x 2,221	
---	--	---------	--

prodejnost K _p (příloha č. 39, BR 2-5tis, sl.9)		x 0,358	
--	--	---------	--

Základní cena upravená			1.113,96 Kč/m ²
Výměra		x 1.521,00 m ²	

Cena stavby bez odpočtu opotřebení			1.694.333,16 Kč
------------------------------------	--	--	-----------------

Snížení o opotřebení 85,00 %			-1.440.183,19 Kč
------------------------------	--	--	------------------

Zjištěná cena			254.149,97 Kč
---------------	--	--	---------------

Plocha ze silničních panelů

Výměra: 1.150,00 m²

Výpočet opotřebení

Stáří stavby: 2009 - 1980 = 29 r.

Předpokládaná životnost: 40 r.

Celkové opotřebení: 100 % / 40 r. x 29 r. = 72,50 %

Ocenění (§ 4)

Základní cena (příloha č. 5, pol.č. 5.2)			875,00 Kč/m ²
--	--	--	--------------------------

Koeficienty:

poloha K _s (příloha č. 14, ostatní města)		x 1,000	
--	--	---------	--

změna ceny K _i (příloha č. 38, kód 211223)		x 2,221	
---	--	---------	--

prodejnost K _p (příloha č. 39, BR 2-5tis, sl.9)		x 0,358	
--	--	---------	--

Základní cena upravená			695,73 Kč/m ²
Výměra		x 1.150,00 m ²	

Cena stavby bez odpočtu opotřebení			800.089,50 Kč
------------------------------------	--	--	---------------

Snížení o opotřebení 72,50 %			-580.064,89 Kč
------------------------------	--	--	----------------

Zjištěná cena			220.024,61 Kč
---------------	--	--	---------------

Komunikace kolem budovy

Výměra: 348,00 m²

Výpočet opotřebení

Stáří stavby: 2009 - 1970 = 39 r.

Předpokládaná životnost: 50 r.

Celkové opotřebení: 100 % / 50 r. x 39 r. = 78,00 %

Ocenění (§ 4)

Základní cena (příloha č. 5, pol.č. 5.2) 1.081,00 Kč/m²

Koeficienty:

poloha K_s (příloha č. 14, ostatní města) x 1,000

změna ceny K_s¹ (příloha č. 38, kód 211223) x 2,221

prodejnost K_P¹ (příloha č. 39, BR 2-5tis, sl.9) x 0,358

Základní cena upravená

859,52 Kč/m²

Výměra

x 348,00 m²

Cena stavby bez odpočtu opotřebení

299.112,96 Kč

Snížení o opotřebení 78,00 %

-233.308,11 Kč

Zjištěná cena

65.804,85 Kč

Okrasné rostliny

Ocenění (§ 41)

Název druhu: Listnaté stromy

Skupina rostlin (příloha č. 37)

1

Základní cena (ZC) pro stáří 59 let

32.410,00 Kč/ks

Úprava ceny

-50 %

x 0,50

Koef. polohy K_s (příloha č. 14, ostatní města)

x 1,000

Koef.stanoviště (příl.č. 37, tab.č. 30, pol. 5)

x 0,60

Základní cena upravená

9.723,00 Kč/ks

Počet

x 12,00 ks

Cena rostlin bez koef. prodejnosti

116.676,00 Kč

Název druhu: Listnaté stromy

Skupina rostlin (příloha č. 37)

1

Základní cena (ZC) pro stáří 34 let

19.650,00 Kč/ks

Úprava ceny

-50 %

x 0,50

Koef. polohy K_s (příloha č. 14, ostatní města)

x 1,000

Koef.stanoviště (příl.č. 37, tab.č. 30, pol. 5)

x 0,60

Základní cena upravená

5.895,00 Kč/ks

Počet

x 1,00 ks

Cena rostlin bez koef. prodejnosti

5.895,00 Kč

Název druhu: Jehličnaté stromy

Skupina rostlin (příloha č. 37)

4

Základní cena (ZC) pro stáří 59 let

25.760,00 Kč/ks

Úprava ceny	-50 %	x 0,50
Koef. polohy K_p (příloha č. 14, ostatní města)		x 1,000
Koef.stanoviště (příl.č. 37, tab.č. 30, pol. 5)		x 0,60
Základní cena upravená		7.728,00 Kč/ks
Počet		x 12,00 ks
Cena rostlin bez koef. prodejnosti		92.736,00 Kč
Celková cena rostlin bez koef. prodejnosti		215.307,00 Kč
Koef. prodejnosti K_p (příloha č. 39)		x 1,000
Zjištěná cena		215.307,00 Kč

REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH CEN

Ostatní plocha - jiná plocha 1802	143.011,72 Kč
Ostatní plocha - ost. kom. 1829	65.923,00 Kč
Asfaltová komunikace	254.149,97 Kč
Plocha ze silničních panelů	220.024,61 Kč
Komunikace kolem budovy	65.804,85 Kč
Okrasné rostliny	215.307,00 Kč

Výsledná zjištěná cena	964.220,00 Kč
------------------------	---------------

Slovy: Devětsetšedesátčtyřitisícedvěstědvacet Korun českých

Posouzení obvyklé ceny nemovitosti

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím
- Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

Ocenění je zpracováno k datu místního šetření 16.09.2009. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Obecným oceňovacím principem pro stanovení obvyklé (tržní) ceny pozemků je:

- Porovnání oceňované nemovitosti s uskutečněnými prodeji obdobných nemovitostí
- Ocenění dle platného cenového předpisu (pouze pomocný ukazatel)

K porovnání se používají údaje známé z uskutečněných prodejů, popřípadě z realitní inzerce. V současné době není znalci k dispozici dostatek údajů o uskutečněných prodeích obdobných pozemků v obcích okresu Bruntál v okolí Krnova z vlastní databáze. Další údaje jsou získávány z inzerce realitních kanceláří M+M reality holding, STING, REALITKA atd.

Posouzení silných stránek nemovitosti:

- dobrý příjezd osobním automobilem

Posouzení slabých stránek nemovitosti:

- věcná břemena

Oceňovaný pozemek ostatní plocha - ostatní komunikace číslo 1829 je zatížena věcnými břemeny:

- Věcné břemeno cesty - pro parcelu 1801
- Věcné břemeno chůze a jízdy - pro budovu čp. 4
- Věcné břemeno uložení vodovodní přípojky a kanalizačního řadu a práva vjezdu a vstupu v souvislosti s opravou a rekonstrukcí uvedených zařízení

Po zvážení všech známých skutečností, s přihlédnutím k ceně zjištěné dle cenového předpisu, ke skutečnosti existence věcných břemen a známým skutečnostem z realitního trhu obdobných pozemků v okrese Bruntál, předpokládám obvyklou cenu pozemkových parcel ostatní plocha - zeleň 1802 a ostatní plocha - ostatní komunikace 1829 v katastrálním území Město Albrechtice, obec Město Albrechtice ve výši:

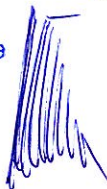
Parcela 1829	1521 m ² x 50,-- Kč		76.050,-- Kč
Parcela 1802	6712 m ² x 100,-- Kč		671.200,-- Kč

Obvyklá cena 750.000,-- Kč

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.5.1989 č.j. Spr. 2927/89 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř.čís. 5102/181/2009 znaleckého deníku.

Podpis znalce



Krnov 16.09. 2009

Přílohy:

- Výpis z KN z LV č. 1297 pro kú Město Albrechtice
- Kopie katastrální mapy
- Fotodokumentace

Ing. PAVEL ŽILINSKÝ
Ježnická 88
794 01 Krnov
☎ 554 613 777