

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 235-2975/10

o obvyklé ceně **pozemku parc.č. 5895/2** a spoluvlastnického podílu o velikosti 3/20 na **pozemku parc.č. 5896/2** v k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, okr. Frýdek-Místek.

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Ostrava
Mgr. Pavla Fučíková - soudní exekutor
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava

Účel posudku:

pro účely exekučního řízení

024 EX 4553/08-75

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., podle stavu ke dni 20.9.2010 posudek vypracoval:

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 14 stran textu a 9 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě 20.9.2010

A. Nález

1. Znalecký úkol

Na základě Usnesení o ustanovení znalce č.j. 024 EX 4553/08-75 ze dne 28.6.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 2561 a 10243 pro k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit pozemek zapsaný na **LV č. 10243 pro k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek**, a to:

- pozemek parc.č. 5895/2 o výměře 1562 m² – trvalý travní porost

2. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 3/20 na pozemku zapsaném na **LV č. 2561 pro k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek**, a to:

- pozemek parc.č. 5896/2 o výměře 839 m² – ostatní plocha

3. Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojená cenou obvyklou § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

2. Údaje o oceňovaných pozemcích

Oceňované pozemky parc.č. 5895/2 a 5896/2 zapsané na LV č. 10243 a 2561 se nacházejí ve východní části města Frýdek-Místek (60 339 obyvatel) v katastrálním území Frýdek, na okraji zástavby novostaveb rodinných domů při ul. Jabloňová. Pozemek parc.č. 5895/2 je dle platného územního plánu určený k výstavbě rodinného domu, pozemek parc.č. 5896/2 slouží jako příjezdová komunikace. Pozemek parc.č. 5895/2 je ke dni ocenění zatravněný, bez využití. Přístup a příjezd k pozemkům je možný z veřejné komunikace ze západní strany. Pozemky se nacházejí v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, napojení na rychlostní komunikaci č. R48 je možné ve vzdálenosti cca 1,5 km. Centrum města je vzdáleno cca 2 km. Z hlediska individuálního bydlení se pozemky nacházejí v rámci města Frýdek-Místek v atraktivní lokalitě, žádané na trhu s nemovitostmi. Pozemky jsou ke dni ocenění zatravněny, bez využití. Vlastnické i evidenční údaje odpovídají skutečnosti. Mírně negativní vliv na cenu obvyklou má trojúhelníkový tvar pozemku parc.č. 5895/2. Negativní vliv na možné využití pozemku pro výstavbu má skutečnost, že v severní části oceňovaných pozemků je umístěno vysokotlaké plynovodní potrubí, jehož ochranné pásmo je 4 m na každou stranu od líce potrubí a dále je středem pozemku veden uliční kanalizační řád, jehož ochranné pásmo je 1,5 m na každou stranu od líce potrubí. Vzhledem k výše uvedeným závadám je možnost výstavby na pozemku omezena, pouze do jihozápadní části pozemku. Dalším negativem je umístění pozemku v blízkosti frekventované komunikace č. II/477, která je zdrojem hluku a prachu. Tyto skutečnosti jsou zohledněny při stanovení obvyklé ceny.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 5.8.2010 za přítomnosti soudního znalce.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, list vlastnictví č. 2561, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 8.1.2010.
- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, list vlastnictví č. 10243, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 8.1.2010.
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Frýdek, mapový list č. OSTRAVA 6-9/2 ze dne 2.3.2009 v měřítku 1:2000
- geometrický plán č. 1581-114/98 pro vyznačení rozsahu věcného břemene vedení a údržby plynovodu
- geometrický plán č. 1213-61/95 pro vyznačení rozsahu věcného břemene chůze a jízdy
- smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 24.9.1999
- Rozhodnutí pozemkového úřadu 4165/1992

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. **2561** v k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, okr. Frýdek-Místek je uvedeno:

A - LV Vlastník:

SJM Furmánek Daniel MUDr. a Furmánková Gabriela, Vítězslava Nezvala 737 Místek, 738 01 Frýdek-Místek 1, Kpt. Nálepky 536, Lýžbice, 739 61 Třinec 1, spol. podíl o velikosti 3/10

SJM Menšík Petr Ing. a Menšíková Monika Bc., Jabloňová 3488, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek, spol. podíl o velikosti 1/5

Milatová Irena, Československé Armády 1937, Místek, 738 01 Frýdek-Místek, spol. podíl o velikosti 1/20

Richtárová Ludmila, Havlíčkova 702, Malenovice, 763 02, Zlín 4, spol. podíl o velikosti 1/20

Skotnica Petr, Střelniční 1864, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek, spol. podíl o velikosti 1/20

SJM Srostlík Martin Mgr. A Srostlíková Eva Mgr. Jabloňová 3477, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek 1, Husova 430, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek 1, spol. podíl o velikosti 1/5

Šprc Břetislav, Lipová 2903, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek 1, spol. podíl o velikosti 3/20

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. 5896/2 o výměře 839 m² – ostatní plocha

B1 - LV bez zápisu

C - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

D - LV bez zápisu

E - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

F - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

Na listu vlastnictví č. **10243** v k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, okr. Frýdek-Místek je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Šprc Břetislav, Lipová 2903, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek 1

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. 5895/2 o výměře 1562 m² – ostatní plocha – jiná plocha,

B1 - LV bez zápisu

C - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

D - LV bez zápisu

E - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

F - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

6. Obsah posudku

1. Ocenění dle cenového předpisu

2. Zjištění obvyklé ceny metodou srovnávací

3. Práva a závady s nemovitostí spojené

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 4553/08-75 ze dne 28.6.2010

Výpisy z katastru nemovitostí

Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 24.9.1999

Rozhodnutí pozemkového úřadu 4165/1992

Kopie katastrální mapy

Geometrický plán č. 1581-114/98 pro vyznačení rozsahu věcného břemene vedení a údržby plynovodu

Geometrický plán č. 1213-61/95 pro vyznačení rozsahu věcného břemene chůze a jízdy

Výřez z leteckého snímku

Situační plánek

7. Použité metody ocenění

Úkolem posudku je stanovení obvyklé ceny pozemku parc.č. 5895/2 a spoluvlastnického podílu o velikosti 3/20 na pozemku parc.č. 5896/2 v k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, okr. Frýdek-Místek.

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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 oblíby.

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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Zpracovatel ocenění odhadne i závady, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. 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.

Pro odhad obvyklé ceny pozemků je hodnocení v tomto případě provedeno dvěma způsoby, a to:

- metoda ocenění dle cenového předpisu
- metoda srovnávací

Charakteristika těchto metod:

Metoda ocenění dle cenového předpisu

Zjištění administrativní ceny nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pozemky jsou hodnoceny zaprvé administrativní cenou zjištěnou dle cenového předpisu a dále srovnávací metodou, protože dle dostupných údajů ke dni ocenění na trhu nemovitostí s obdobným typem pozemků v dané lokalitě o obdobné velikosti bylo obchodováno, a proto srovnatelnou cenu lze objektivně zjistit. Pozemky tohoto typu se v dané lokalitě běžně nepronajímají, údaje o cenách pronájmu proto nelze zjistit a vyhodnotit, a metoda výnosová se v tomto případě nepoužije.

Pro ocenění bude proto použito metod: ocenění dle cenového předpisu a srovnávací.

B. Posudek

1. Ocenění dle cenového předpisu

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Pozemky

a₁) Pozemek zapsaný na LV č. 2561 - § 27 - § 32

Jedná se o pozemek parc.č. 5896/2, který je ke dni ocenění vedený v katastru jako ostatní plocha. Ve skutečnosti pozemek slouží jako příjezdová komunikace k novostavbám rodinných domů při ulici Jabloňová. Dle této skutečnosti je pozemek oceněn. Ocenění pozemku je tedy provedeno dle § 28 odst. 7 a).

Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) se zpevněným neprašným povrchem.

Název		Parcelní číslo		Výměra	Jedn. cena		Cena [Kč]
Ki	Kp	Srážka [%]	Upr.jedn.cena [Kč/m ²]	[m ²]	Min. cena [Kč/m ²]	Max. cena [Kč/m ²]	
ostatní plocha			5896/2	839,00	500,00		
2,2670	0,5680	0	643,83	300,-	900,-		540 173,37
Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) se zpevněným neprašným povrchem - celkem							540 173,37
Úprava ceny vlastnickým podílem:							540 173,37 Kč
							* 3 / 20

Pozemek zapsaný na LV č. 2561 - zjištěná cena **81 026,01 Kč**

a₂) Pozemek zapsaný na LV č. 10243 - § 27 - § 32

Jedná se o pozemek parc.č. 5895/2, který je v katastru nemovitostí vedený jako trvalý travní porost, což odpovídá skutečnosti. Dle planého územního plánu pro město Frýdek-Místek je oceňovaný pozemek určený k výstavbě rodinného domu. Na základě této skutečnosti je pozemek parc.č. 5895/2 oceněn dle § 32 odst. 1.

Nestavební pozemek zahrnutý do územního plánu obce oceněný dle § 32 odst. 1.

Základní cena = 500,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra	Jedn. cena	Cena
		[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
trvalý travní porost	5895/2	1 562,00	500,00	781 000,-

Součet			781 000,-
Úprava ceny – příloha č. 21:			
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby	83 %		
Úprava ceny celkem	83 %	+	648 230,-
Mezisoučet			1 429 230,-
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	5 %		
Úprava ceny celkem	5 %	+	71 461,50
Mezisoučet			1 500 691,50
Úprava ceny dle § 32 odst. 1:		*	0,3000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,8150
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):		*	2,1730
Stavební pozemek oceněný dle § 32 odst. 1 - celkem			797 315,14
Pozemek zapsaný na LV č. 10243 - zjištěná cena		=	<u><u>797 315,14 Kč</u></u>

2. Ocenění metodou srovnávací

Po pozemcích uvedeného typu – **pozemky určené k výstavbě rodinných domů**, o obdobné velikosti, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků **poptávka mírně vyšší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemků a možnostem využití, jsem názoru, že **oceňované pozemky jsou dobře obchodovatelné**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek.

Podle nabídek z internetových stránek, byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný pozemek, tyto pozemky pro výstavbu rodinného domu:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Druh pozemku	Celková plocha [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² plochy [Kč]	
Stavební pozemek, k.ú. Frýdek, Frýdek-Místek	stavební	1 215	1 154 000	2010
			950	
Stavební pozemek, k.ú. Frýdek, Frýdek-Místek	stavební	969	1 105 000	2010
			1 140	
Stavební pozemek, k.ú. Frýdek, Frýdek-Místek	stavební	1 221	940 000	2010
			770	
Stavební pozemek, k.ú. Frýdek, Frýdek-Místek	stavební	1 000	800 000	2010
			800	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, pozemky obdobného využití, velikosti v rozmezí od 800 do 1 200 Kč/m².

Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k omezeným možnostem využití z důvodu umístění hlavních řádů plynu a kanalizace na oceňovaných pozemcích a dále umístění pozemku při frekventované komunikaci, odhaduji srovnatelnou cenu pod spodní hranicí uvedeného rozmezí, a to na částku:

600,- Kč/m² tj. za celkovou výměru pozemku zapsaného na listu vlastnictví č. 2561 pro k.ú. Frýdek (839 m²) tj. celkem 503 400,- Kč

600,- Kč/m² tj. za celkovou výměru pozemku zapsaného na listu vlastnictví č. 10243 pro k.ú. Frýdek (1562 m²) tj. celkem 937 200,- Kč

3. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

Na základě požadavku objednatele je dále úkolem znalce ocenit jednotlivá práva a závady spojené s oceňovanými nemovitostmi, cenou obvyklou dle §2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

Za závady se v tomto případě považuje:

- a) Užívání pozemku parc.č. 5895/2 za účelem vedení a údržby plynovodní sítě na základě smlouvy o věcném břemeni V3 4396/1999.
- b) Užívání pozemku parc.č. 5896/2 za účelem vedení a údržby plynovodní sítě na základě smlouvy o věcném břemeni V3 4396/1999.
- c) Věcné břemeno chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 5896/2 na základě Rozhodnutí pozemkového úřadu 4165/1992.

Tato omezení oceňuji hodnotou práva odpovídajícího za zřízení **věcného břemene užívání a věcného břemene chůze a jízdy**. Toto ocenění je provedeno cenou obvyklou dle §2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

Dle sdělení Ministerstva financí ČR se doporučuje k oceňování práv odpovídajících **věcným břemenům užívání pozemků určených k bydlení**, zjišťovat roční užitek pro účely ocenění ve výši regulovaného nájemného ze stavebních pozemků nesloužících k podnikání nájemce stanoveného výměrem MF č. 01/2009 ze dne 11.12.2008, a to v případě, že není známo obvyklé nájemné z pozemku v místě. Roční nájemné je tímto výměrem stanoveno pro město Frýdek-Místek ve výši 25 Kč/m²/rok, což odpovídá dané lokalitě. Tento způsob stanovení hodnoty věcného břemene považuji v daném případě za nejlépe odpovídající pro vyjádření obvyklé ceny nemovitosti zatížené právem odpovídajícím věcnému břemeni.

a) Za závadu se v tomto případě považuje věcné břemeno užívání pozemku parc.č. 5895/2 za účelem vedení a údržby plynovodní sítě. Oprávněným z věcného břemene je Statutární město Frýdek-Místek.

Rozsah věcného břemene užívání pozemku parc.č. 5895/2 je uvažován v ploše vymezené geometrickým plánem o výměře **480 m²**.

Pro výpočet obvyklé ceny závazků tedy bude použita metodika výpočtu hodnoty věcného břemene dle zákona č. 151/1997 Sb. Výše ročního nájemného se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.

Ocenění práva odpovídajícího věcnému břemeni užívání pozemku dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb.:

Ocenění se provede podle § 18 odst. 1 ve výši obvyklé ceny ročního užitku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užitku ze smlouvy.

Obvyklé nájemné:

Věcné břemeno užívání:

Výměra: 480 m²

Jednotková cena: 25,- Kč/m²/rok

Obvyklé nájemné: 480 m² * 25,- Kč/m²/rok = 12 000 Kč/rok

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 12 000,- Kč

Doba trvání věcného břemene: 5 let

12 000,- Kč * 5 let = 60 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí: 60 000,- Kč

Zjištěná obvyklá cena práva za zřízení věcného břemene užívání pozemku parc.č. 5895/2 za účelem vedení a údržby plynovodní sítě celkem 60 000 Kč.

b) Za závalu se v tomto případě považuje věcné břemeno užívání pozemku parc.č. 5896/2 za účelem vedení a údržby plynovodní sítě. Oprávněným z věcného břemene je Statutární město Frýdek-Místek.

Rozsah věcného břemene užívání pozemku parc.č. 5896/2 je uvažován v ploše vymezené geometrickým plánem o výměře **32 m²**.

Pro výpočet obvyklé ceny závazků tedy bude použita metodika výpočtu hodnoty věcného břemene dle zákona č. 151/1997 Sb. Výše ročního nájemného se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.

Ocenění práva odpovídajícího věcnému břemeni užívání pozemku dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb.:

Ocenění se provede podle § 18 odst. 1 ve výši obvyklé ceny ročního užítku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užítku ze smlouvy.

Obvyklé nájemné:

Věcné břemeno užívání:

Výměra: 32 m²

Jednotková cena: 25,- Kč/m²/rok

Obvyklé nájemné: 32 m² * 25,- Kč/m²/rok = 800 Kč/rok

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 800 Kč

Doba trvání věcného břemene: 5 let

800 Kč * 5 let = 4 000 Kč

Ocenění věcného břemene činí: 4 000,- Kč

Zjištěná obvyklá cena práva za zřízení věcného břemene užívání pozemku parc.č. 5896/2 za účelem vedení a údržby plynovodní sítě celkem 4 000 Kč.

c) Za závalu se v tomto případě považuje věcné břemeno chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 5896/2. Oprávněným z věcného břemene jsou vlastníci pozemků parc.č. 5895/7, 5895/12, 5895/8, 5895/15, 5895/13, 5895/17, 1895/16, 5906/5, 5906/7, 5906/8.

Rozsah věcného břemene užívání pozemku parc.č. 5896/2 je uvažován v ploše vymezené geometrickým plánem o výměře **216 m²**.

Pro výpočet obvyklé ceny závazků tedy bude použita metodika výpočtu hodnoty věcného břemene dle zákona č. 151/1997 Sb. Výše ročního nájemného se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.

Ocenění práva odpovídajícího věcnému břemeni užívání pozemku dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb.:

Ocenění se provede podle § 18 odst. 1 ve výši obvyklé ceny ročního užítku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užítku ze smlouvy.

Obvyklé nájemné:

Věcné břemeno užívání:

Výměra: 216 m²

Jednotková cena: 25,- Kč/m²/rok

Obvyklé nájemné: 216 m² * 25,- Kč/m²/rok = 5 400 Kč/rok

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 5 400 Kč

Doba trvání věcného břemene: 5 let

5 400 Kč * 5 let = 27 000 Kč

Ocenění věcného břemene činí: 27 000,- Kč

Zjištěná obvyklá cena práva za zřízení věcného břemene chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 5896/2 celkem 27 000 Kč.

Další omezení vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí jsou:

Usnesení soudu o nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Mgr. Pavly Fučíkové - viz. výpisy z katastru nemovitostí oddíl C.

Tato práva nemají výrazný vliv na obvyklou cenu nemovitosti a v odhadu obvyklé ceny jsem je nezohlednil.

Dle předložených podkladů a zjištěných informací nezávnou na oceňovaných nemovitostech žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

C. Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

(pro účely exekučního řízení)

Na základě Usnesení o ustanovení znalce č.j. 024 EX 4553/08-75 ze dne 28.6.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 2561 a 10243 pro k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit pozemek zapsaný na LV č. 10243 pro k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek, a to:

- pozemek parc.č. 5895/2 o výměře 1562 m² – trvalý travní porost

2. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 3/20 na pozemku zapsaném na LV č. 2561 pro k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek, a to:

- pozemek parc.č. 5896/2 o výměře 839 m² – ostatní plocha

Výsledné ceny:

Pozemek parc.č. 5895/2 o výměře 1562 m²

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	797 315,-
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	937 000,-

Spoluvlastnický podíl o velikosti 3/20 na pozemku parc.č. 5896/2 o výměře 839 m²

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	81 026,-
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	75 500,-

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, vzhledem k lokalitě, kde jsou pozemky umístěny, ale zejména s ohledem na charakter pozemků a možnost jejich využití, odhaduji obvyklou cenu takto:

Pozemek parc.č. 5895/2 vedený na listu vlastnictví č. 10243 pro k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek ve výši:

940 000 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti 3/20 na pozemku parc.č. 5896/2 vedeném na listu vlastnictví č. 2561 pro k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek ve výši:

75 500 Kč

3. Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojená cenou obvyklou § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

Hodnota práva za zřízení věcného břemene užívání pozemku Kč 60 000
parc.č. 5895/2 za účelem vedení a údržby plynovodní sítě

Hodnota práva za zřízení věcného břemene užívání pozemku Kč 4 000
parc.č. 5896/2 za účelem vedení a údržby plynovodní sítě

Hodnota práva za zřízení věcného břemene chůze a jízdy po pozemku Kč 27 000
parc.č. 5896/2

V Ostravě, 20.9.2010

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999, pro základní obor 1. ekonomika, 2. stavebnictví pro odvětví 1. ceny a odhady nemovitostí, 2. stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 235-2975/10 znaleckého deníku.