

Znalecký posudek číslo **3136 - 26/06**

O ceně nemovitosti:

Pozemek p.č. 415 / 1 (EN)
O S T R A V A

katastrální území: **Krásné Pole**

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

S J M
K U B I C A Vladimír a Věra
Hájkovická 201/9
O S T R A V A - Krásné Pole

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti **se stavem ke dni 26.1.2006**

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., kterou se provádějí některá ustanovení tohoto zákona, ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb. a č. 640/2004Sb.

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovaná nemovitost je jedna parcela pozemku parcelní číslo 415/1, díl 2 ve zjednodušené evidenci EN, který leží v katastrálním území Krásné Pole, což je jedna z okrajových městských částí Ostravy.

Jedná se o součást pozemku u rodinného domu manželů Kubicových čp.201 parcelní číslo 415/1 díl 1, který je přílehlým pozemkem k uvedenému rodinnému domu čp.201 a tvoří s ním společnou ovocnou zahradu.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení soudní exekutorky Mgr. Pavly Fučkové čj. 024 EX 951/03-31 ze dne 16.11.2005 a bude sloužit k vymožení povinnosti uhradit pohledávku povinného Vladimíra Kubici, bytem Hájkovická ulice 201/9 v Ostravě - Krásném Poli.

Sestavení posudku:

1) Stavební pozemky podle cenové mapy (§ 27)

a) Pozemek p.č. 415/1, díl 2 EN

B) Ocenění nemovitosti:

1) Stavební pozemky podle cenové mapy (§ 27)

a) Pozemek p.č. 415/1, díl 2 EN

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 415/1 díl 2 o výměře 766 m², která je v cenové mapě pro město Ostrava platné od 1.1.2006 oceněna částkou 510 Kč/m².

Cena podle cenové mapy: 510,00 Kč/m²

<u>Číslo parcely</u>	<u>výměra m²</u>	<u>cena za parcelu</u>
415/1 díl 2	766	390 660,00 Kč

Celkem: 766 390 660,00 Kč

Cena celkem: 390 660,00 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

1) Stavební pozemky podle cenové mapy (§ 27)

a) Pozemek p.č. 415/1, díl 2 EN 390 660,00 Kč

Cena nemovitosti z LV č.1017 celkem: 390 660,00 Kč
(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Třistadevadesáttisícšestsetšedesát korunčeských

OBVYKLÁ CENA POZEMKU p. č. 415/1 (EN)

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví č.1017 pro katastrální území Krásné Pole obce Ostrava, který je dle katastru nemovitostí veden ve společném jmění manželů Vladimíra a Věry Kubicových, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., dále z údajů, získaných z aktuální cenové mapy pro město Ostravu, z tiskové a internetové nabídky obdobných nemovitostí, nabízených k prodeji realitními kancelářemi v dané lokalitě a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen. Oceňovaná nemovitost je jedna parcela pozemku parcelní číslo 415/1, díl 2 ve zjednodušené evidenci EN s výměrou 766 m², který leží v katastrálním území Krásné Pole, což je jedna z okrajových městských částí Ostravy, a to v místě, zastavěném převážně rodinnými domy a objekty pro bydlení. Jedná se o součást pozemku u rodinného domu manželů Kubicových čp.201 parcelní číslo 415/1 díl 1, který je přilehlým pozemkem k uvedenému rodinnému domu čp.201 a tvoří s ním společnou ovocnou zahradu. Cena oceňovaného pozemku p.č.415/1 (EN), vypočtená dle oceňovacího předpisu z cenové mapy pro město Ostravu, činí 390 660 Kč.

Dle aktuální cenové mapy pro město Ostravu, činí cena za metr čtvereční stavebního pozemku v této lokalitě výše 510 Kč. Tato cena přiměřeně vyjadřuje skutečnou tržní cenu stavebních pozemků v tomto místě, které se při prodeji stavebních pozemků (např. pro rodinné domy) dosahuje.

Oceňovaný pozemek je úzkého protáhlého obdélníkového tvaru, stěsnaný mezi okolními pozemky, zastavěnými rodinnými domy. Z tohoto důvodu není vhodné jej zastavět rodinným domem, ale lze jej například využít jako ovocnou zahradu, popřípadě s umístěním nějaké drobné stavby nebo kůlny na nářadí. Na trhu s nemovitostmi, se v místě a blízkém okolí oceňovaného pozemku v současné době nevyskytuje takto podobný pozemek s podobným možným využitím. Pro účely stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.415/1 (EN), proto ponížím vypočtenou cenu dle cenové mapy přibližně na polovinu.

Dle katastru nemovitostí se k oceňované nemovitosti nevážou žádná práva nebo věcná břemena, která by měla vliv na její výslednou cenu.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu pozemku, vedeného ve zjednodušené evidenci parcelní číslo 415/1 (EN) díl 2 v k.ú.Krásné Pole obce Ostrava cenou ve výši :

=200 000 Kč=
slovy : dvěstatisíckorunčeských

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 1017 pro katastrální území Krásné Pole obce Ostrava, vyhotovený KÚ v Ostravě dne 24.11.2005
- kopie katastrální mapy
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 951/03-31ze dne 16.11.2005
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 26.1.2006

Tento znalecký posudek obsahuje 3 listy textu + přílohu a předává se objednateli v pěti 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).

