

Znalecký posudek číslo 3184 - 74/06

O ceně nemovitosti:

**Pozemek p.č.4154 a 4153
s lesním porostem
Frýdek-Místek
katastrální území: Místek**

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

T E I C H M A N N Bořivoj ing.
Odboje 1063/34
V R A T I M O V

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti **se stavem ke dni 11.5.2006**

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:

Oceňovanou nemovitostí je nemovitý majetek, zapsaný na listu vlastnictví číslo 700 pro katastrální území Místek obce Frýdek Místek, který je dle katastru nemovitostí veden ve vlastnictví ing. Bořivoje Teichmanna, bytem ul. Odboje 1063/34 Vratimov.

Konkrétně se jedná o dvě parcely pozemku a to parcelní číslo 4153 - lesní pozemek s lesním porostem a parcelní číslo 4154 - ostatní jiná plocha, které leží na mírně svažitém terénu pod hrází údolní nádrže Olešná na stejnojmenném vodním toku v části Místek bývalého okresního města Frýdek - Místek. Pozemek je nedostatečně udržován, lesní porost na parcele 4153 je značně zarostlý keři z náletu rostlin, na parcele 4154, kterou je ostatní plocha, vzniká neprůnikatelný porost olšových keřů rovněž z náletu okolních stromů.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024 EX 607/04 ze dne 8.2.2006 a bude sloužit jako podklad při exekuci nemovitého majetku z LV č. 700, který je veden ve vlastnictví Ing. Bořivoje Teichmanna.

Sestavení posudku:

1) Lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem (§ 30)

a) Lesní pozemek p.č. 4153

2) Jiné pozemky (§ 31)

a) Ostatní pozemek p.č.4154

3) Lesní porost do 1 ha (§ 37)

a) Lesní porost na p.č.4153

B) Ocenění nemovitosti:

1) Lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem (§ 30)

a) Lesní pozemek p.č. 4153

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 4153 - lesní pozemek o výměře 6 389 m² se souborem lesních typů 3H5.

Nejsou žádné úpravy podle přílohy číslo 22 vyhlášky.
Minimální cena za 1 m² lesního pozemku je 0,70 Kč.

Číslo parcely	plocha	SLT	Kč/m ²	uprav.	celkem
4153	6389	3H	4,92	4,92	31433,88

Výměra celkem: 6389 m²

Cena celkem: 31 433,88 Kč

2) Jiné pozemky (§ 31)

a) Ostatní pozemek p.č.4154

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 4154 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 2 593 m². Pozemek je zaplevelen keři z náletu stromů a keřů okolních porostů.

Parcela číslo:	4154
Plocha:	2593 m ²
Ocenění je provedeno podle odstavce:	3
Hospodářsky nevyužitelný pozemek a neplodná půda.	
Průměrná základní cena zemědělského pozemku:	4,58 Kč
Přirážka podle položky č.1 přílohy č. 20:	200 %
Cena upravená přirážkou:	13,74 Kč
Cena podle odst. 3, §31: 13,74 Kč x 30% =	4,12 Kč
Cena parcely: 2593 m ² x 4,12 Kč/m ² =	10 683,16 Kč
Cena celkem:	10 683,16 Kč

3) Lesní porost do 1 ha (§ 37)

a) Lesní porost na p.č.4153

Jedná se o neudržovaný porost na parcele číslo 4153.

Dle údajů v evidenci Lesů ČR ve Frýdku - Místku se jedná o oddělení - 210, díl - E, porost - a, porostová skupina - 4, hospodářský soubor - 457.

Věk porostu je 41 let, zakmenění - 0,8, zastoupení - olše - 55 %, smrk - 30 % a vrba (skupina topol) - 15 %.

Cena jednotlivých skupin dřevin se určí podle vztahu: $Csd = Vlp \times Psd \times Zlp \times Clp \times SSBsd \times Kv \times Kp$, kde

Csd - cena skupiny dřevin
Vlp - výměra lesního porostu
Psd - podíl skupiny dřevin v lesním porostu
Zlp - zakmenění lesního porostu
Clp - cena lesního porostu v Kč/m²
SSBsd - součinitel srovnávací bonity
Kv - věkový koeficient lesního porostu

Celková plocha lesního porostu:	6389 m ²
---------------------------------	---------------------

Skupina dřevin:	olše
Zastoupení:	55,00%
Stáří:	41 rok
Bonita:	2
Obmýtlí:	100
Stáří je nižší než obmýtlí - základní cena se upraví věkovým koeficientem:	
1 - (100 - 41) x 0,004 =	0,7640
Zakmenění:	0,80
Součinitel srovnávací bonity:	0,60
Základní cena za 1 m ² :	15,95 Kč
Cena skupiny dřevin:	26 902,80 Kč
Koeficient prodejnosti K _p :	1,0000
6389 m ² x 55,00% x 0,80 x 15,95 Kč x 0,60 x 0,7640 =	20 553,74 Kč
Výsledná cena skupiny dřevin:	20 553,74 Kč

Skupina dřevin:	smrk
Zastoupení:	30,00%
Stáří:	41 rok
Bonita:	5
Obmýtlí:	100
Stáří je nižší než obmýtlí - základní cena se upraví věkovým koeficientem:	
1 - (100 - 41) x 0,004 =	0,7640
Zakmenění:	0,80
Součinitel srovnávací bonity:	1,00
Základní cena za 1 m ² :	15,85 Kč
Cena skupiny dřevin:	24 303,76 Kč

Koeficient prodejnosti K_p :	1,0000
$6389 \text{ m}^2 \times 30,00\% \times 0,80 \times 15,85 \text{ Kč} \times 1,00 \times 0,7640 = 18\,568,07 \text{ Kč}$	
Výsledná cena skupiny dřevin:	18 568,07 Kč
Skupina dřevin:	topol
Zastoupení:	15,00%
Stáří:	41 rok
Bonita:	5
Obmýtí:	100
Stáří je nižší než obmýtí - základní cena se upraví věkovým koeficientem:	
$1 - (100 - 41) \times 0,004 =$	0,7640
Zakmenění:	0,80
Součinitel srovnávací bonity:	1,85
Základní cena za 1 m^2 :	14,40 Kč
Cena skupiny dřevin:	20 424,36 Kč
Koeficient prodejnosti K_p :	1,0000
$6389 \text{ m}^2 \times 15,00\% \times 0,80 \times 14,40 \text{ Kč} \times 1,85 \times 0,7640 = 15\,604,21 \text{ Kč}$	
Výsledná cena skupiny dřevin:	15 604,21 Kč
Cena lesního porostu celkem:	54 726,02 Kč

C) Rekapitulace nákladových cen

Lesní pozemek p.č. 4153	31 433,88 Kč
Ostatní pozemek p.č.4154	10 683,16 Kč
Lesní porost na p.č.4153	71 630,92 Kč
Rekapitulace nákladových cen	113 747,96 Kč

D) Rekapitulace zjištěných cen

1) Lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem (§ 30)

a) Lesní pozemek p.č. 4153	31 433,88 Kč
----------------------------	--------------

2) Jiné pozemky (§ 31)

a) Ostatní pozemek p.č.4154	10 683,16 Kč
-----------------------------	--------------

3) Lesní porost do 1 ha (§ 37)

a) Lesní porost na p.č.4153	54 726,02 Kč
-----------------------------	--------------

Cena nemovitosti celkem: 96 840,00 Kč
(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Devadesátšestisícsmsetčtyřicet korun českých

OBVYKLÁ CENA POZEMKU

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví č.700 pro katastrální území Místek obce Frýdek - Místek, který je dle katastru nemovitostí veden ve vlastnictví ing. Bořivoje TEICHMANNA, bytem ulice Odboje 1063/34 Vratimov, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb. a dále z informací, získaných pátráním po tržních cenách obdobných nemovitostí v místě. Oceňovanou nemovitostí jsou dvě parcely pozemku a to parcelní číslo 4153 – lesní pozemek s lesním porostem a parcelní číslo 4154 – ostatní plocha jiná plocha. Tyto parcely leží v okrajové části katastrálního území Místek a tvoří podélný pruh pozemku vedle hráze vodní nádrže Olešná.

Cena lesního pozemku p.č.4153 s lesním porostem a ostatního pozemku p.č.4154 dle oceňovacího předpisu činí **96 840 Kč.**

Pro stanovení obvyklé ceny, jsem pátral jednak v realitní inzerci a také v internetových nabídkách, vhodné srovnání jsem však nenašel.

Dle katastru nemovitostí a dle vlastního zjištění se k oceňovaným zemědělským parcelám nevážou žádná práva nebo věcná břemena.

Důležité okolnosti jsem však zjistil při jednání s ing. Chalupovou z odboru dopravy MÚ Frýdek – Místek. V současné době probíhá schvalovací řízení stavby silničního obchvatu města Frýdek – Místek, ze kterého vyplývá, že jeden ze silničních přívaděčů částečně vede přes oba oceňované pozemky p.č.4153 a 4154 v rozsahu cca 2000 m². Dle informací má stavba silničního obchvatu zahájit v roce 2010 a v tomto případě by výkupní cena 1 m² pozemku činila 240 Kč, což při rozsahu výkupu 2 000 m² by činilo 480 000 Kč. Jelikož stavba je dosud ve fázi schvalování, nebudu při stanovení současné tržní ceny s tímto počítat.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu nemovitého majetku z LV č.28 pro k.ú. Místek města Frýdek - Místek, tj. lesního pozemku parcelní číslo 4153 s lesním porostem a ostatního pozemku parcelní číslo 4154 cenou ve výši :

= 97 000 Kč =

slovy : devadesátsedmtisíc korun českých

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 700 pro katastrální území Místek obce Frýdek Místek, vyhotovený KÚ ve Frýdku Místku dne 2.8.2004
- kopie katastrální mapy oceňovaného pozemku p.č.4153 a p.č.4154
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024EX607/04 ze dne 8.2.2006
- studium územně plánovací dokumentace pro město Frýdek - Místek a podkladů Lesů ČR ve F-M
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 11.4.2006 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 11.5.2006

Tento znalecký posudek obsahuje 5 listů 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).