

# **Znalecký posudek číslo 3545 – 215/07**

## **O ceně nemovitosti:**

**Pozemek 2755/17**

**O S T R A V A**

katastrální území: Slezská Ostrava

## **Objednatel znaleckého posudku:**

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

## **Vlastník nemovitosti:**

S L A V Í K O V Á Iveta  
Gen. Píky 3038/1a  
O S T R A V A

## **Účel posudku:**

**zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 20.8.2007**

## **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., č. 640/2004Sb. a č. 617/2006.

## **A) Nález - celkový popis nemovitosti:**

Oceňovanou nemovitostí je jedna parcela pozemku parcelní číslo 2755/17 - zahrada, která leží na okraji městské části Slezská Ostrava a slouží jako zahrada pro pěstování zeleniny.

Zahrada je ve vlastnictví paní Ivety SLAVÍKOVÉ z Moravské Ostravy a ve společném vlastnictví z mnoha dalšími občany má i podíl 1/27 na dvou dalších parcelách a to 2755/1 - zahrada o výměře 3 327 m<sup>2</sup> a 2755/12 - zahrada o výměře 449 m<sup>2</sup>, které tvoří jednak okolí a jednak přístupové chodníky k vnitřním zahradám ve výlučném vlastnictví jednotlivých majitelů, kteří zahrady využívají pro pěstování zeleniny a ovocných stromů a keřů.

Ve společné části je i přípojka vody z městského rozvodu, ze kterého je možné částečně odebírat vodu pro zalévání a oplocení celého areálu.

V části C listu vlastnictví je vedeno jednak předkupní právo a omezení dispozičních práv pro Pozemkový fond České republiky, který však dle informací nebrání případným převodům vlastnictví mezi občany.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024 EX 1111/06-43 ze dne 30.7.2007 a bude sloužit jako podklad při exekuci majetku manželky povinného Josefa SLAVÍKA z Moravské Ostravy.

### **Sestavení posudku:**

1) *Zemědělské pozemky (§29)*

a) Pozemek p.č. 2755/17

2) *Vedlejší stavby (§7)*

a) Kůlna

3) *Venkovní úpravy (§10)*

a) Oplocení

## **B) Ocenění nemovitosti:**

1) *Zemědělské pozemky (§29)*

**a) Pozemek p.č. 2755/17**

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 2755/17 - zahrada o výměře 141 m<sup>2</sup> s BPEJ 64742, která je součástí několika podobných zahrad v prostoru "Na Jánské" v okrajové části městského obvodu Slezská Ostrava.

Zahrada slouží pro pěstování zeleniny a dle Územního plánu Městského obvodu Slezská Ostrava je určena jako zeleň pro pěstování zeleniny a ovoce a přípustná výstavba je pouze skleníků, zahrádkářských chatek nebo společných objektů.

Majitelka má na tomto pozemku postavenou dřevěnou chatku bez základů pro úkryt před nepřízní počasí a má možnost omezeného používání užitkové vody pro zalévání.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav:

obce nad 250 tis. obyvatel

Vzdálenost od hranice katastrálního území:

vlastní území

Přirážka k ceně za tuto vzdálenost:

320 %

Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění:

do 2 km

Srážka za tuto vzdálenost:

0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: + 320 %  
 Parcela číslo: 2755/17  
 Ocenění podle odstavce: 1

Bonita	výměra m <sup>2</sup>	cena Kč/m <sup>2</sup>	upr.cena	cena za část
64742	141	2,81	11,80	1 663,80 Kč
Celkem parcela:				1 663,80 Kč
<b>Celkem:</b>				<b>1 663,80 Kč</b>

## 2) Vedlejší stavby (§7)

### a) Kůlna

Na pozemku parcelní číslo 2755/17 je postavena jednoduchá kůlna dřevěné konstrukce s pultovou střechou bez základů, která slouží pro úkryt před nepřízní počasí, sklad náradí a zeleniny. Vedle kůlny je suchý WC. Technický stav je přiměřený.

Typ:	F
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.19.9
Konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Střecha:	plochá střecha nebo krov neumožňující zříz. podkr.
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena za 1 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru:	970,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Základní cena:	970,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K<sub>4</sub>:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K <sub>4</sub>
1 Základy	standard	8,3000	0,000	0,0000
- schází				
2 Obvodové stěny	standard	31,9000	0,000	0,0000
- dřevěné sloupky s jednostranným prkenným obitím				
3 Stropy	chybí	21,2000	-1,852	-0,3926
4 Krov	podstandard	0,0000	-1,000	0,0000
- nízký pultový bez možností podkroví				
5 Krytina	standard	11,1000	0,000	0,0000
- lepenka IPA				
6 Klempířské práce	standard	1,6000	0,000	0,0000
- žlaby a svody z pozinkovaného plechu				
7 Úprava povrchů	standard	6,0000	0,000	0,0000
- pouze impregnace				
8 Schodiště	chybí	0,0000	-1,852	0,0000
9 Dveře	standard	3,7000	0,000	0,0000
- dřevěné do dřevěných tesařských zárubní				
10 Okna	standard	1,4000	0,000	0,0000
- dřevěná zdvojená				
11 Podlahy	standard	10,8000	0,000	0,0000
- betonová mazanina s cementovým potěrem				
12 Elektroinstalace	chybí	4,0000	-1,852	-0,0741

Součet podílů: -0,4667  
 Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>: 1 - 0,4667 x 0,54 = 0,7480

Koeficient polohový $K_5$ :	1,2000
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	1,8600
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,5690
Základní cena upravená: $970,00 \text{ Kč} \times 0,7480 \times 1,2000 \times 1,8600 \times 0,5690 =$	921,47 Kč

Obestavěný prostor:	
OP vrchní stavby: $3,00 \times 3,80 \times (2,50 + 2,80) : 2 =$	30,21 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor celkem:	30,21 m <sup>3</sup>

Stáří:	10 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	20,00%

Stavba bez základů - cena se násobí koeficientem 0,90.

Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $921,47 \text{ Kč} \times 30,21 \text{ m}^3 \times 0,90 =$	25 053,85 Kč
Opotřebení: $25 053,85 \text{ Kč} \times 20,00\% =$	5 010,77 Kč

**Cena celkem: 20 043,08 Kč**

### 3) Venkovní úpravy (§10)

#### a) Oplocení

Jedná se o podíl 1/27 na společném oplocení kolem všech zahrad.

Ploty - plot ze strojového pletiva na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr (položka 13.

1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m <sup>2</sup> pohl. plochy	240,00 Kč
Množství: $(150+160+130) \times 1,50 =$	660,00 m <sup>2</sup> pohl. plochy
Koeficient polohový $K_5$ :	1,2000
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	1,9460
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,5690
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $240,00 \text{ Kč} \times 660,00 \times 1,2000 \times 1,9460 \times 0,5690 =$	210 470,64 Kč

Stáří:	10 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	33,33%
Opotřebení: $210 470,64 \text{ Kč} \times 33,33\% =$	70 149,86 Kč

**Cena celkem: 140 320,78 Kč**

## **C) Rekapitulace zjištěných cen**

### *1) Zemědělské pozemky (§29)*

a) Pozemek p.č. 2755/17 1 663,80 Kč

### *2) Vedlejší stavby (§7)*

a) Kůlna 20 043,08 Kč

### *3) Venkovní úpravy (§10)*

a) Oplocení: 140 320,78 Kč - podíl 1/27 5 197,07 Kč

**Cena nemovitosti celkem: 26 900,00 Kč**

## **OBVYKLÁ CENA p.č. 2755/17**

Při stanovení obvyklé ceny pozemku parcelní číslo 2755/17 – zahrady o výměře 141 m<sup>2</sup> s dřevěnou kůlnou ve vlastnictví paní Ivety SLAVÍKOVÉ z Ostravy a obvyklé ceny podílu 1/27 na pozemku parcelní číslo 2755/1 – zahrada o výměře 3 327 m<sup>2</sup> a parcelní číslo 2755/12 – zahrada o výměře 449 m<sup>2</sup> s podílem na společném oplocení ve společném vlastnictví cca 25 spoluvlastníků okolních zahrad, vše v katastrálním území Slezská Ostrava statutárního města Ostravy vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., dále z tiskové a internetové nabídky realitních kanceláří, nabízejících k prodeji obdobné nemovitosti v blízkém okolí, z vlastní databáze tržních cen podobných staveb občanské vybavenosti a především z informací některých spoluvlastníků těchto oceňovaných zahrad.

Ve výlučném vlastnictví paní Ivety SLAVÍKOVÉ je jedna parcela zahrady parcelní číslo 2755/17 o výměře 141 m<sup>2</sup>, na které je postavena dřevěná kůlna pro úkryt před nepřízní počasí a skladování.

Ve společném vlastnictví v poměru 1/27 má paní Iveta SLAVÍKOVÁ i pozemek parcelní 2755/1 o výměře 3 327 m<sup>2</sup> a parcelní číslo 2755/12 o výměře 449 m<sup>2</sup> s podílem na společném oplocení celého areálu a možností spoluužívání přípojky vody.

Informacemi u realitních kanceláří, na internetu a především u spoluvlastníků okolních zahrad jsem zjistil, že prodejní cena 1 m<sup>2</sup> pozemku se zde i v jiných částech Ostravy pohybuje ve výši 100 – 120 Kč, kůlnu ocením cenou vypočtenou ve výši 20 000 Kč.

Společný podíl na pozemku p.č. 2755/1 a 2755/12 spolu s oplocením a přípojkou vody ocením po 3 Kč/m<sup>2</sup>, což je cena blízká ceně vypočtené.

**S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu pozemku parcelní číslo 2755/17 – zahrady o výměře 141 m<sup>2</sup> s dřevěnou kůlnou ve výši :**

**= 35 000 Kč =**

**slovy : třicetpěttisíc korun českých**

**S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu podílu 1/27 pozemku parcelní číslo 2755/1 a 2755/12 spolu s podílem na společném oplocení a přípojce vody ve výši :**

**= 12 000 Kč =**

**slovy : dvanácttisíc korun českých**

**Podklady pro vypracování posudku:**

- výpis z KN - LV číslo 4246 a 4224 pro katastrální území Slezská Ostrava statutárního města Ostrava, vyhotovený KÚ v Ostravě dne 27. a 30.10.2006
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 1111/06-43 ze dne 30.7.2007
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 20.8.2007 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 20.8.2007

Tento znalecký posudek obsahuje 6 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 ).