

# **Znalecký posudek číslo 3845 – 185/08**

**O ceně nemovitosti: Pozemek 137/8, 140/7 a 749/5**

**O S T R A V A**

katastrální území: Mariánské Hory  
statutární město: Ostrava

## **O B V Y K L Á T R Ž N Í C E N A**

### **Objednatel znaleckého posudku:**

EX. ÚŘAD - Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ  
Slévarenská 410/14  
O S T R A V A – Mariánské Hory

### **Vlastník nemovitosti:**

A D A M O V S K Ý Jiří	1/3
Poštovní 18 , O S T R A V A	
K R Y S T Y N Jiří	1/3
Ahepjukova 2788/2 , O S T R A V A	
M E C H E L Ladislav	1/3
Čujkovova 1714/21 , O S T R A V A - Zábřeh	

### **Účel posudku:**

**zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 24.9.2008**

### **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 3/2008 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

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

Oceňovaná nemovitost jsou tři parcely pozemku, který leží uprostřed bytové zástavby v Ostravě - Mariánských Horách v přímém sousedství skupinových garáží.

Pozemek je ve společném vlastnictví pánů Jiřího ADAMOVSKEHO, Jiřího KRYSTYNA a Ladislava MECHLA, kteří vlastní vždy 1/3 pozemku a na pozemku je vzrostlá zeleň ovocných stromů. Pozemek tvoří tři parcely a to parcelní číslo 137/8 - zahrada, 140/7 - ostatní plocha a 749/5 - ostatní plocha o celkové výměře 921 m<sup>2</sup>.

Pozemek je zařazen v cenové mapě pozemků pro město Ostravu a je zde určena cena 800 Kč/m<sup>2</sup>. Dle územního plánu pro město OSTRAVA je zde možné vybudovat téměř jakýkoliv objekt, který svým ruchem a provozem nebude zásadně narušovat bydlení v okolních bytových domech.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení soudního exekutora Mgr. Pavly FUČÍKOVÉ, Slévárenská 410/14 v Ostravě - Mariánských Horách čj. 024 EX 1282/04-46 ze dne 2.7.2008 a bude sloužit k vymožení povinnosti zaplatit pohledávku na Jiřím KRYSTYNOVI, bytem Ahepjukova 2788/2 v Moravské Ostravě.

### **Sestavení posudku:**

#### *1) Stavební pozemky podle cenové mapy (§27)*

##### a) Pozemek

## **B) Ocenění nemovitosti:**

#### *1) Stavební pozemky podle cenové mapy (§27)*

##### **a) Pozemek**

Oceňovaný pozemek tvoří tři parcely a to parcelní číslo 137/8 - zahrada o výměře 564 m<sup>2</sup>, parcelní číslo 140/7 - ostatní plocha o výměře 287 m<sup>2</sup> a parcelní číslo 749/5 - ostatní plocha o výměře 70 m<sup>2</sup>. Dle cenové mapy je cena tohoto pozemku určena ve výši 800 Kč/m<sup>2</sup>.

Cena podle cenové mapy:		800,00 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Číslo parcely</b>	<b>výměra m<sup>2</sup></b>	<b>cena za parcelu</b>
137/8	564	451 200,00 Kč
140/7	287	229 600,00 Kč
749/5	70	56 000,00 Kč
Celkem:	921	736 800,00 Kč
<b>Cena celkem:</b>		<b>736 800,00 Kč</b>

## **C) Rekapitulace zjištěných cen**

1) *Stavební pozemky podle cenové mapy (§27)*

a) Pozemek

736 800,00 Kč

**Cena nemovitosti celkem: 736 800,00 Kč**

## **OBVYKLÁ CENA POZEMKU**

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 642 pro katastrální území Mariánské Hory ve statutárním městě Ostravě, který je dle katastru nemovitostí veden v podílovém spoluvlastnictví pánů Jiřího ADAMOVSKEHO, Jiřího KRYSTYNA a Ladislava MECHLA s podílem každý k 1/3 celku vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., jednak z tiskové a internetové nabídky obdobných nemovitostí, nabízených k prodeji realitními kanceláři v dané lokalitě a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen.

Konkrétně se jedná o pozemek složený ze tří parcel o výměře 921 m<sup>2</sup>, který je přístupný z veřejných přístupových komunikací městské části Mariánské Hory. Dle informace na městském úřadě je možné na oceňovaném pozemku provést jakoukoliv výstavbu pro centrální vybavenost, obchod, služby, stravování, ubytování, nájemný bytový dům a podobně – viz příloha z územního plánu.

Pozemek je zařazen v cenové mapě a jeho cena je určena částkou 800 Kč/m<sup>2</sup>.

**Dle záznamu v katastru nemovitostí se k oceňovanému nemovitému majetku z LV číslo 62 nevážou žádné právní povinnosti.**

**Cena pozemku parcelní číslo 137/8, 140/7 a 749/5 v celkové výměře 921 m<sup>2</sup>, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí částku 736 800 Kč, podíl ve výši 1/3 ve vlastnictví povinného Jiřího KRYSTYNA činí pak částku – 245 600 Kč.**

**Jelikož výše podílu povinného je vypočtena dle cenové mapy pro město Ostravu, která je pravidelně jednou ročně upravována dle skutečných podkladů, stanovuji obvyklou cenu pozemku v této ceně vypočtené.**

**Jelikož však povinný je spoluvlastníkem pozemku s podílem 1/3 k celku, snížím obvyklou cenu jeho podílu o cca 20 %.**

**V daném případě stanovuji obvyklou cenu podílu 1/3 povinného Jiřího KRYSTYNA na nemovitosti a to pozemku parcelní číslo 137/8, 140/7 a 749/5 v celkové výměře 921 m<sup>2</sup> ve výši**

**= 200 000 Kč =**

slovy : dvě stě tisíc korun českých

### **Podklady pro vypracování posudku:**

- výpis z KN - LV číslo 642 pro katastrální území Mariánské Hory statutárního města OSTRAVA, vyhotovený KÚ v Ostravě dne 9.6.2008
- kopie katastrální mapy
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 1282/04-46 ze dne 2.7.2008
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 24.9.2008 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 24.9.2008

Tento znalecký posudek obsahuje 4 listy 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 ).