

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 5556-206/2013

NEMOVITOST: Pozemek parc. čís. 2184/138
Katastrální údaje: Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Opava-Předměstí
Adresa nemovitosti: Husova, 746 01 Opava

OBJEDNATEL: CLANROY a.s.
Adresa objednatele: náměstí 14.října 642/17, 150 00 Praha

ZHOTOVITEL: Martin Vehovský
Adresa zhotovitele: Na Kopci 158, 747 26 Rohov
IČ: 637 08 701 telefon: 608 972 071 e-mail: realvehovsky@seznam.cz
DIČ: CZ7102135425 fax: 553 67 17 16

ÚČEL OCENĚNÍ: ocenění obvyklé ceny pro účely veřejné dražby dobrovolné (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

33 000 Kč

Datum místního šetření: 29.4.2013

Stav ke dni:

29.4.2013

Počet stran: 10 stran

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 2

V Rohově, dne 17.5.2013

Martin Vehovský



NÁLEZ

Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovení obvyklé hodnoty pozemku ostatní plochy - rokle, situované v kú statutárního města Opava.

Přehled podkladů

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV čís. 11127 ze dne 3.1.2013.
- Geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 4261-21/2009, potvrzený KN dne 18.6.2010.
- Údaje realitní kanceláře Sting Opava o obvyklých pronájmech obdobných nemovitostí v daném místě a čase.
- Objednávka zadavatele č. 2013/N65888/275 ze dne 6.5.2013.

Místopis

Město Opava je okresním městem, v obci jsou veškeré služby, je zde autobusová doprava, vlaková doprava a MHD, v místě veškeré inženýrské sítě.

Stav posuzovaných pozemků

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda	<input type="checkbox"/> trvalé travní por.	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem			
	<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn				
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rek.objekt	<input type="checkbox"/> výstavba ind. garáže		
Poloha:	<input type="checkbox"/> centrum	<input type="checkbox"/> kraj obce	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> mimo obec				

SOUČASNÝ STAV	BUDOUCÍ STAV
Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> zpev. příjezd	Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> zpev. příjezd

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř.

silnice II., III. tř

Poloha v obci:

širší centrum - ostatní

Celkový popis

Pozemek ostatní plochy - rokliny, situovaná v areálu vlakového nádraží Opava-západ, přístupný z hrubě zpevněné komunikace přes pozemek jiného vlastníka, bez právního zajištění. Na pozemku se nachází „černá skládka“, pozemek je tak ekologicky zatížen.

Silné stránky

Nejsou.

Slabé stránky

1. Přístup přes cizí pozemky bez právního zajištění.
2. Pozemek se nachází v areálu dráhy se zákonným ochranným pásmem.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Pozemek není řádně zapsán v katastru nemovitostí |
| <input type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input checked="" type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

Komentář:

1. Přístup z veřejné komunikace je přes pozemek parc. čís. 2184/103, který je ve vlastnictví jiného subjektu, přístup není právně zajištěn.

Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou

Nemovitost není situována v záplavovém území Nemovitost situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: 1. Na pozemku se nachází „černá skládka“, bude nutné jeho vyčištění, což bude znamenat finanční náklady pro nového vlastníka.

Ostatní rizika: nejsou

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek pč. 2184/138

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek je přístupný z veřejné komunikace bez právního zajištění.

Přehled srovnatelných pozemků:

Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)

	Výměra [m ²]	Požadovaná kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [K _C]	Upravená cena [Kč/m ²]
Lokalita: Opava, Kateřinky					
KRC: 1,00 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00					
Parcela č.:	324	10 000	30,86	1,00	30,86
Popis pozemku: Pozemek ostatní plochy, příkopy u silnice.					
Lokalita: Opava, Komárov					
KRC: 1,00 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00					
Parcela č.:	867	17 500	20,18	1,00	20,18
Popis pozemku: Pozemek ostatní plochy, meze u lesa.					
Lokalita: Opava, Kylešovice					
KRC: 1,00 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00					
Parcela č.:	642	15 000	23,36	1,00	23,36
Popis pozemku: Pozemek ostatní plochy, neplodné půdy.					
Průměrná jednotková cena					24,80 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnávací pozemky se nachází v Opavě, jedná se o pozemky ostatních ploch, převážně pozemků mezi a příkop u silnic.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	2184/138	1 325	25	33 125
Celková výměra pozemků		1 325	Hodnota pozemků celkem	33 125

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	Současný stav 33 125 Kč
Obvyklá cena	33 000 Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.16

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných pozemků:

Obvyklou cenu stanovuji na základě porovnávací hodnoty, s přihlédnutím k poptávce po obdobných nemovitostech v obci Opava a s ohledem na fyzický stav pozemku, který je zanášen odpadem.

V Rohově 17.5.2013

Martin Vehovský
Na Kopci 158
747 26 Rohov
telefon: 608 972 071
e-mail: realvehovsky@seznam.cz



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.3.2000, č.j. Spr. 1306/2000, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5556-206/2013 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace nemovitostí	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 11127 ze dne 3.1.2013.	2
Geometrický plán č. 4261-21/2010 pro rozdělení pozemku, vyhotovený Ing. Tomášem Polokem.	3



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2013 10:15:02

Okres: CZ0805 Opava Obec: 505927 Opava
 Kat.území: 711578 Opava-Předměstí List vlastnictví: 11127

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo České dráhy, a.s., nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, Nové Město, 110 15 Praha 015	70994226	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2184/1	68634	ostatní plocha	dráha	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

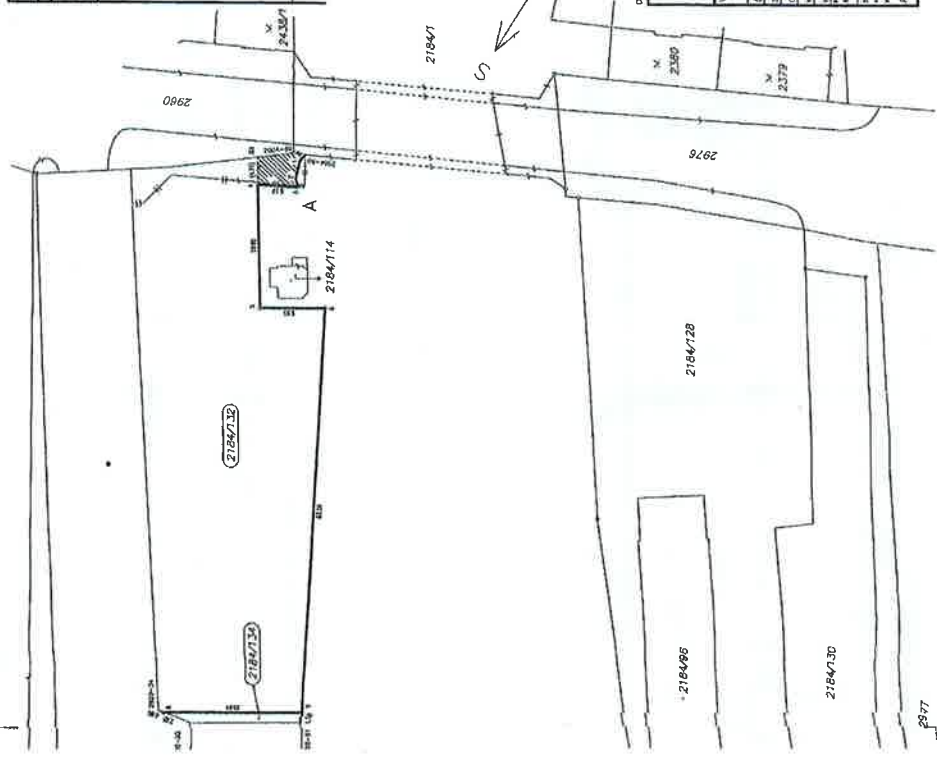
Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Věcné břemeno (podle listiny) zřídít a provozovat veřejné osvětlení Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Opava, Město, 746 26, RČ/IČO: 00300535	Parcela: 2184/1	V-5950/2006-806
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná vkladu práva ke dni 29.09.2006. Právní účinky		V-5950/2006-806
o Věcné břemeno chůze a jízdy a umístění technického vybavení Stavba: Předměstí, č.p. 205	Parcela: 2184/1	V-7825/2008-806
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná vkladu práva ke dni 26.09.2008. Právní účinky		V-7825/2008-806
o Věcné břemeno chůze a jízdy a umístění technického vybavení Parcela: 2190	Parcela: 2184/1	V-7825/2008-806
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná vkladu práva ke dni 26.09.2008. Právní účinky		V-7825/2008-806
o Věcné břemeno chůze a jízdy GP č.4620-46/2011 Parcela: 2184/140	Parcela: 2184/1	V-6969/2012-806
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná vkladu práva ke dni 01.10.2012. Právní účinky		V-6969/2012-806
o Věcné břemeno chůze a jízdy GP č.4261-21/2009-SŽG Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Dlážděná 1003/7, Praha 1, Nové Město, 110 00 Praha 1, RČ/IČO: 70994234	Parcela: 2184/1	V-7542/2012-806
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná vkladu práva ke dni 22.10.2012. Právní účinky		V-7542/2012-806

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.
 strana 1

VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosažený stav	Nový stav	Výměry plochy		Výměry plochy		Výměry plochy		Výměry plochy		Výměry plochy	
		číslo	část	číslo	část	číslo	část	číslo	část	číslo	část
2184/1	7 06 54	2184/1	6 20 19	082	0						
		2184/122	11 04	082	2	2184/1	11 02	1122	10 58		
		2184/124	29	082	2	2184/1	11 02	1122	10 58		
		2184/126	10 02	082	2	2184/1	11 02	1122	10 58		
		2184/127	30 02	082	2	2184/1	11 02	1122	10 58		
		2184/128	12 02	082	2	2184/1	11 02	1122	10 58		
		2184/129	7 00 54	082							

Obrábějí: da řábky
 Dat: výměrné stromové od řábky



GEOMETRICKÝ PLÁN
 pro
 účelů katastrální správy
 v obci: **Černošice**

Číslo listu: 42/1-2/2010 - 35

Dat: 27.5.2010
 Město: Černošice

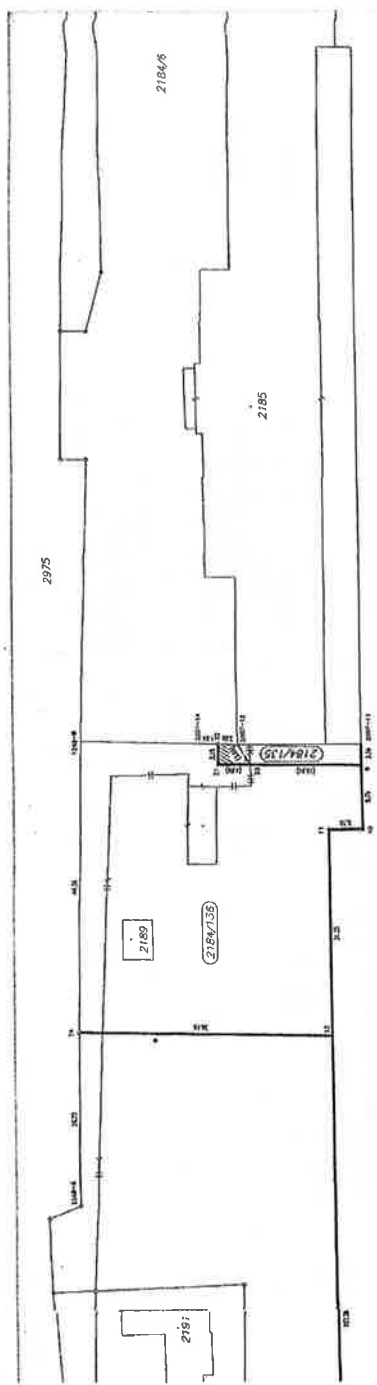
Upraveno: Ing. Tomáš Pojka
 Datum: 9/2010

Upraveno: Simona Drozdová
 Datum: 18.6.2010

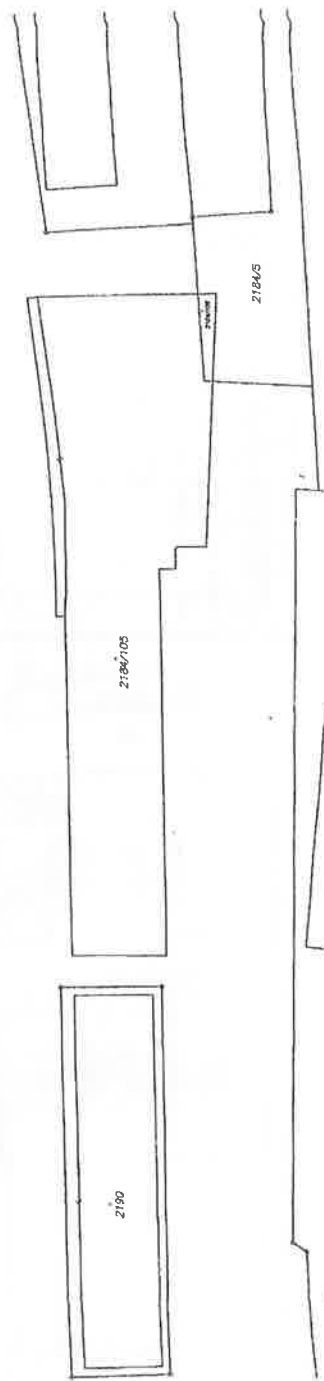
Číslo listu: 42/1-2/2010 - 35

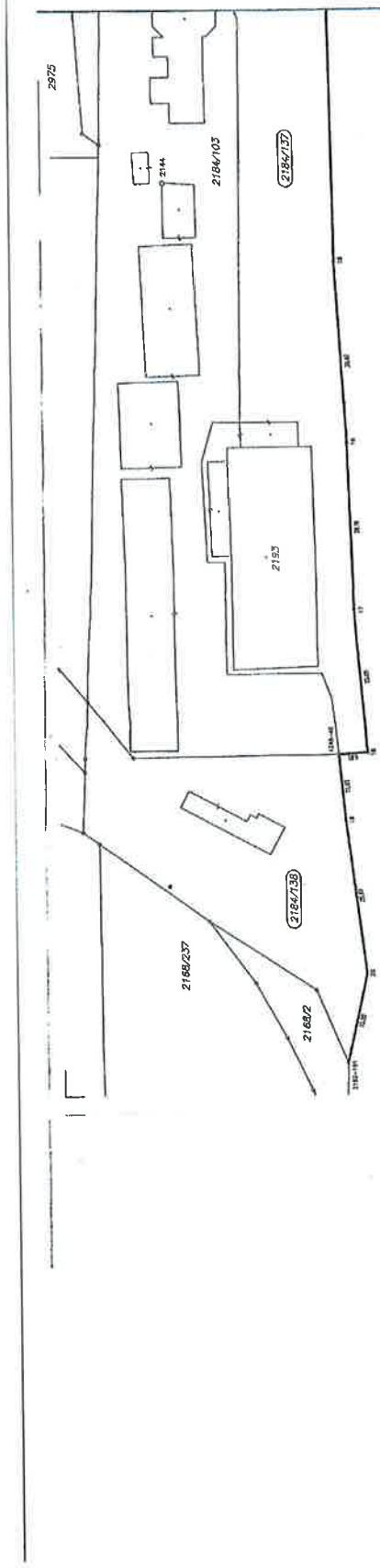
Upraveno: Ing. Tomáš Pojka
 Datum: 9/2010

Upraveno: Simona Drozdová
 Datum: 18.6.2010

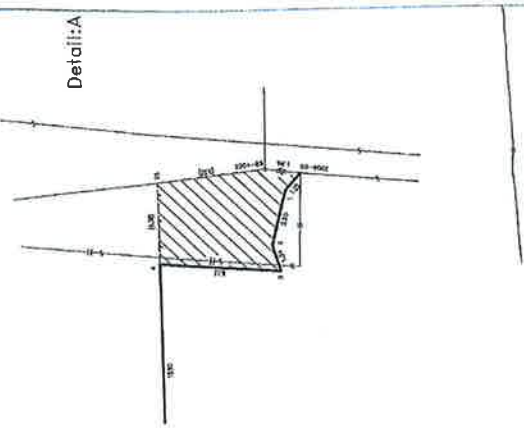


2184/1





218A/1



Stavba sevrstná (S-125X)

Číslo bodu	X	Y	Podlažie	Obj. m ²	Právnosť
1	497702.71	1087772.52	1	3	občiank
2	497702.60	1087772.52	3	3	občiank
3	497702.60	1087774.89	3	3	roh zdiel
4	497702.20	1087772.03	3	3	h/ob
5	497712.35	1087756.03	3	3	plast. zrnk
6	497746.84	1087760.38	3	3	plast. zrnk
7	497725.77	1087761.20	3	3	plast. zrnk
8	497702.20	1087760.38	3	3	plast. zrnk
9	497712.35	1087760.38	3	3	plast. zrnk
10	497725.77	1087760.38	3	3	plast. zrnk
11	497712.35	1087756.03	3	3	plast. zrnk
12	497702.20	1087756.03	3	3	plast. zrnk
13	497702.20	1087756.03	3	3	plast. zrnk
14	497702.20	1087756.03	3	3	plast. zrnk
15	497702.20	1087756.03	3	3	plast. zrnk
16	497702.20	1087756.03	3	3	plast. zrnk
17	497702.20	1087756.03	3	3	plast. zrnk
18	497702.20	1087756.03	3	3	plast. zrnk
19	497702.20	1087756.03	3	3	plast. zrnk

Stavba sevrstná (S-125V)

Číslo bodu	X	Y	Podlažie	Právnosť
21	497727.83	1087733.24	3	stavební pláň
22	497727.83	1087733.24	3	h/ob
23	497727.83	1087733.24	3	právnosť
24	497727.83	1087733.24	3	občiank
25	497727.83	1087733.24	3	občiank
26	497727.83	1087733.24	3	občiank
27	497727.83	1087733.24	3	občiank
28	497727.83	1087733.24	3	občiank
29	497727.83	1087733.24	3	občiank
30	497727.83	1087733.24	3	občiank
31	497727.83	1087733.24	3	občiank
32	497727.83	1087733.24	3	občiank
33	497727.83	1087733.24	3	občiank
34	497727.83	1087733.24	3	občiank
35	497727.83	1087733.24	3	občiank
36	497727.83	1087733.24	3	občiank
37	497727.83	1087733.24	3	občiank
38	497727.83	1087733.24	3	občiank
39	497727.83	1087733.24	3	občiank
40	497727.83	1087733.24	3	občiank

