

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 13583-023/13

o ceně pozemků parc.č.848/5 a 848/7, ostatní plocha, ostatní komunikace, katastrální území a obec Hnojník, okres Frýdek - Místek. (LV č.522)

Objednavatel posudku: Ing.Petr Klus, CSc.
Insolvenční správce
Řeznická 33
738 01 Frýdek - Místek

Vlastník nemovitosti: Jalůvka Karel
Hnojník 26
739 53 Hnojník

Účel posudku: Insolvenční řízení - Jalůvka Karel

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb.,č.387/2011 Sb. a č.450/2012 Sb. s účinností od 1.1.2013.

Oceněno ke dni: 1.února 2013

Posudek vypracoval: Jaromír Klein
Hlavní třída 565/77
708 00 Ostrava - Poruba



Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 9 stran textu včetně obálky a příloh.

V Ostravě, dne 1.února 2013

A. NÁLEZ

Blíže údaje o nemovitosti

Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí vypracovaný katastrálním úřadem ve Frýdku-Místku, dne 30.května 2007, LV č.522.

Geometrický plán pro rozdělení pozemku, vyznačení změny vnějšího obvodu budovy a vymezení rozsahu věcného břemene, vyhotovený Geodetickou kanceláří Hnojník, ing.Zdeněk Macošek pod č.plánu 1095-82/2012 dne 19.12.2012.

Kopie katastrální mapy.

Doplňující údaje sdělené zástupcem majitele nemovitosti při místním šetření.

Prohlídka

Oceněná nemovitost byla prohlédnuta znalcem dne 23.ledna 2013 za účasti zástupce majitele nemovitosti.

Přílohy posudku

Geometrický plán.
Fotomapa.

Předmětem ocenění jsou

- 1) Ostatní plochy-místní a účel.komunikace, p.č.848/5
- 2) Ostatní plochy-místní a účel.komunikace, p.č.848/7

B. POSUDEK A OCENĚNÍ

1) Ostatní plochy-místní a účel.komunikace, p.č.848/5

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

Popis

Výčet pozemků:

parc.č.848/5 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 446 m²

Pozemek vznikl na základě Geometrického plánu č.1095-82/2012 vyhotoveného Geodetickou kanceláří Hnojník Ing.Zdeněk Macošek dne 19.12.2012 oddělením z parcely č.848/1.

Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (1494 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	38,66
Po započtení 0.00% přírážek a srážek	= Kč	38,66
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.2560
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.6890
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	60,09
Ceny dle odst.7: min.= 23.20, max.= 69.59		
Cena za celou výměru 446.00 m ²	= Kč	26.801,25
Ostatní plochy-místní a účel.komunikace, p.č.848/5	Cena celkem Kč	26.801,-

2) Ostatní plochy-místní a účel.komunikace, p.č.848/7

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

Popis

Výčet pozemků:

parc.č.848/7 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 276 m²

Pozemek vznikl na základě Geometrického plánu č.1095-82/2012 vyhotoveného Geodetickou kanceláří Hnojník Ing.Zdeněk Macošek dne 19.12.2012 oddělením z parcely č.848/1.

Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (1494 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	38,66
Po započtení 0.00% přírážek a srážek	= Kč	38,66
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.2560
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.6890
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	60,09
Ceny dle odst.7: min.= 23.20, max.= 69.59		
Cena za celou výměru 276.00 m ²	= Kč	16.585,53
Ostatní plochy-místní a účel.komunikace, p.č.848/7	Cena celkem Kč	16.586,-

C. REKAPITULACE

1) Ostatní plochy-místní a účel.komunikace, p.č.848/5	Kč	26.801,-
2) Ostatní plochy-místní a účel.komunikace, p.č.848/7	Kč	16.586,-
Zjištěná výsledná cena dle cenových předpisů	Kč	43.387,-
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	Kč	43.390,-

Slovy: Čtyřicettřítisícetřistadevadesát Kč

Stanovení ceny obvyklé :

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitostí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kanceláři. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitostí v dané lokalitě za určité období, které by nemělo přesáhnout délku 1 roku.

Oceňovanou nemovitost tvoří pozemky parc.č.848/5 a 848/7 užívané jako místní komunikace u rodinných domů.

Oceňovaná nemovitost je specifická, neboť se jedná o komunikaci bez možnosti jiného využití. S majetkem tohoto druhu, velikosti a technického stavu se běžně neobchoduje a není zde rozvinut trh, ze kterého by se daly zjistit informace o obvyklých cenách.

Z výše uvedených důvodů nelze pro stanovení obvyklé ceny použít srovnávací, či jinou obdobnou metodu. Tyto metody mají praktický význam tam, kde existuje aktivní a rozvinutý trh s obdobnými nemovitostmi a cenu obvyklou proto stanovují na základě těchto skutečností odborným odhadem.

Po provedené celkové analýze nemovitosti a na základě dlouhodobého sledování realitního trhu, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitostí a se zřetelem na výše uvedená zjištění, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovitosti a skutečnosti, že nemovitostí jsou pozemky užívané jako místní komunikace,

odhaduji cenu obvyklou nemovitosti parc.č.848/5 a 848/7 v souladu s cenou zjištěnou dle cenového předpisu, ve výši :

43.500,- Kč

V Ostravě, dne 1.února 2013

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 6.4.1984, č.j. Spr. 2029/84, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 13583-023/13.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Jaromír Klein
Hlavní třída 565/77
708 00 Ostrava - Poruba

software PC.System Olomouc




VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																	
Dosavadní stav					Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů							
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu			
										katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci	ha	m ²				
848/1	13	31	zast. pl.	848/1	2	35	zast. pl.	č.p.26 rod.územ	2	848/1	522	2	35				
				848/5	4	46	ostatí komunikace	2	848/1	522	4	46					
				848/6	2	34	ostat. pl.	2	848/1	522	2	34					
				848/7	2	76	ostat. pl.	2	848/1	522	2	76					
				848/8		67	ostatí komunikace	2	848/1	522		67					
				848/9		67	ostat. pl.	2	848/1	522		67					
				848/4	75	zast. pl.	848/4	81		zast. pl.	č.p.396 rod.územ	2	848/1	522		6	a
													848/4	522		75	celá
																	81
VĚCNÉ BŘEMENO:					14	06											
849/1									849/1	511							
849/7									849/7	663							

Oprávněný: podle smlouvy

Druh věcného břemene: právo chůze a jízdy

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²	
Řešené parcely nejsou bonitovány.											

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

<h2>GEOMETRICKÝ PLÁN</h2> <p>pro rozdělení pozemku, vyznačení změny vnějšího obvodu budovy a vymezení rozsahu věcného břemene</p> <p>Vyhotovil: Geodetická kancelář Hnojník Ing. Zdeněk MACOŠEK IČO13590197, I.558695316, 603450988</p> <p>Číslo plánu: 1095-82/2012 Okres: Frýdek-Místek Obec: Hnojník Katastrální území: Hnojník Mapový list: DKM Kód způsobu určení výměr je určen podle §77 odst. 2 vyhlášky č. 383/2007 Sb. Dosevedním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu a průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:</p> <p>viz seznam souřadnic</p>	<p>Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.</p>  <p>Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:</p> <p>Ing. Zdeněk Macošek</p> <p>Dne 19.12.2012 Číslo 1137/2012</p> <p>Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.</p>	<p>Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí se scelováním parcel.</p>  <p>Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště potvrdil:</p> <p>Adriana Adamiecová</p> <p>Dne 19.12.2012 Číslo 1437/12</p> <p>Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.</p>
--	---	--



KN

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v nápořádě (PDF formát).

