

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1094-64/12

o aktuální obvyklé (tržní) ceně spoluvlastnických podílů nemovitostí - podílu pozemku parc. č. 526/11 ve výši 1/4 dle listu vlastnictví č. 518, podílu pozemku parc.č. 514/4 ve výši 1/280 dle listu vlastnictví č. 1390, podílu pozemku parc.č. 514/1 ve výši 1/280 dle listu vlastnictví č. 1510 a podílu pozemku parc.č. 1091/12 ve výši 1/280 dle listu vlastnictví č. 122, všechny pro katastrální území Stonava, obec Stonava, okres Karviná.

Objednatel posudku:

Okresní soud v Karviné - pověřený soudní komisař Mgr. Petra Vlčková
ul. Na Nábřeží čp. 654/79
736 01 Havířov - Město

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti ve věci likvidace dědictví po zůstaviteli Aloisi Chrobokovi, nar. 12.5.1941, zemřelém dne 10.11.2009.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. podle stavu ke dni 7.11.2012 posudek vypracoval:

Jiří Rašík
Cihelní 2400/20
735 06 Karviná - Nové Město
☎ 596 314 768, mobil: 605 712 803
e-mail: jiri.rasik@email.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 14 stran textu a 45 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Karviné 7.12.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vyhotovení písemného znaleckého posudku o aktuální obvyklé (tržní) ceně spoluvlastnických podílů nemovitostí - podílu pozemku parc.č. 526/11 ve výši 1/4 dle listu vlastnictví č. 518, podílu pozemku parc.č. 514/4 ve výši 1/280 dle listu vlastnictví č. 1390, podílu pozemku parc.č. 514/1 ve výši 1/280 dle listu vlastnictví č. 1510 a podílu pozemku parc.č. 1091/12 ve výši 1/280 dle listu vlastnictví č. 122, vše pro katastrální území Stonava, obec Stonava, okres Karviná.

Znalecký posudek je vypracován pro likvidaci dědictví po zůstaviteli Aloisi Chrobokovi, nar. 12.5.1941, posledně bytem Albrechtice, Středová č.p. 548, zemřelém dne 10.11.2009.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Pozemky parc.č. 526/11 (podíl 1/4), parc.č. 514/4 (podíl 1/280), parc.č. 514/1 (podíl 1/280) a parc.č. 1091/12 (podíl 1/280), všechny kat. území Stonava

Adresa nemovitosti: 735 34 Stonava

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Karviná

Obec: Stonava

Katastrální území: Stonava

Počet obyvatel: 1 815

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 41,0424 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle § 28 odst. 1 písm. h): $ZC = C_p \times 2,5 = 102,61 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 7.11.2012 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení Okresního soudu v Karviné č. 37 D 1449/2009 - 232 ze dne 31.10.2012, rozhodnuté pověřeným soudním komisařem Mgr. Petrou Vlčkovou o ustanovení znalce a uložení úkolu - provedení znaleckého posudku o aktuální obvyklé (tržní) ceně spoluvlastnických podílů nemovitostí - podílu pozemku parc.č. 526/11 ve výši 1/4 dle listu vlastnictví č. 518, podílu pozemku parc.č. 514/4 ve výši 1/280 dle listu vlastnictví č. 1390, podílu pozemku parc.č. 514/1 ve výši 1/280 dle listu vlastnictví č. 1510 a podílu pozemku parc.č. 1091/12 ve výši 1/280 dle listu vlastnictví č. 122, vše pro katastrální území Stonava, obec Stonava, okres Karviná, a to ve věci dědictví po zůstaviteli Aloisi Chrobokovi, nar. 12.5.1941, posledně bytem Albrechtice, Středová č.p. 548, zemřelém dne 10.11.2009, a to podle současného stavu a současné ceny, ve 4 písemných vyhotoveních ve lhůtě do 5 týdnů ode dne doručení tohoto „Usnesení ...”

- konzultace - notářská kancelář Mgr. Petry Vlčkové - upřesnění účelu vyhotovení znaleckého posudku - znalecký posudek vyhotovit pro účely **likvidace dědictví** (upřesnění sdělila Mgr. Petra Brücknerová)

- výpisy z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2012, vyhotovené - Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD dne 31.10.2012 z LV č. 518, 1390, 1510 a 122, vše pro kat. území Stonava, obec Stonava, okres Karviná - vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 37 D 1449/2009 pro Notář Vlčková Petra, Mgr.

- katastrální mapy příslušné části kat. území Stonava ze dne 6.11.2012 - pozemky parc.č. 526/11, 514/4, 514/1 a 1091/12 vč. okolí, vyhotovené výstupem - nahlížení do KN

- Vyjádření z územního hlediska k začlenění pozemků p.č. 526/11, 514/1, 514/4 a 1091/12 dle územního plánu Obce Stonava, vyhotovené Obecním úřadem Stonava - stavebním úřadem dne 23.11.2011 (chybně uvedené datum - správně má být 23.11.2012), č.j. - neuvedeno, vč. příloh: regulační podmínky zóny N-Z a N-P, mapa s vyznačením zón (doručeno poštou dne 28.11.2012)

- informace a údaje zjištěné na Obecním úřadu Stonava, odboru majetkovém a správy místních komunikací

- fotodokumentace předmětné nemovitosti, pořízená znalcem

- informace a údaje získané z realizovaných prodejů porovnatelných nemovitostí, z místních realitních kanceláří, z regionálních realitních magazínů a katalogů s výběrem nabídky daného segmentu nemovitostí v dané lokalitě a v širším regionu, z podkladů dostupných na internetu a z vlastní databáze cen daného segmentu nemovitostí dané oblasti v místě a čase obvyklých

- skutečnosti a výměry zjištěné prohlídkou nemovitosti na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

1) Dle výpisu z katastru nemovitostí - LV č. 518 pro kat. území Stonava ze dne 31.10.2012, prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2012 - viz podklady - má vlastnické právo k nemovitosti - podílu pozemku parc.č. 526/11:

Chrobok Alois, Středová 548, Albrechtice, 735 43 Albrechtice u Českého Těšína	r.č. 410512/463	podíl 1/4
Chrobok František, Borovského 1207/119, Ráj, 734 01 Karviná 4	r.č. 481208/193	podíl 1/4
Chrobok Vilém, tř. Těřeškovové 2279/51, Mizerov, 734 01 Karviná 4	r.č. 430526/463	podíl 1/4
Dedičová Helena, Horní Těrlicko 541, 735 42 Těrlicko	r.č. 405207/449	podíl 1/4

Nabývací tituly jsou uvedeny v části E výpisu z katastru nemovitostí. Věcná práva ani věcná břemena nejsou pro předmětnou nemovitost ve výpisu z katastru nemovitostí evidována.

2) Dle výpisu z katastru nemovitostí - LV č. 1390 pro kat. území Stonava ze dne 31.10.2012, prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2012 - viz podklady - má m.j. vlastnické právo k nemovitosti - podílu pozemku parc.č. 514/4:

Chrobok Alois, Středová 548, Albrechtice, 735 43 Albrechtice u Českého Těšína	r.č. 410512/463	podíl 1/280
--	-----------------	-------------

Nabývací tituly jsou uvedeny v části E výpisu z katastru nemovitostí. Věcná práva ani věcná břemena nejsou pro předmětnou nemovitost ve výpisu z katastru nemovitostí evidována.

3) Dle výpisu z katastru nemovitostí - LV č. 1510 pro kat. území Stonava ze dne 31.10.2012, prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2012 - viz podklady - má m.j. vlastnické právo k nemovitosti - podílu pozemku parc.č. 514/1:

Chrobok Alois, r.č. 410512/463 podíl 1/280
Středová 548, Albrechtice, 735 43 Albrechtice u Českého Těšína

Nabývací tituly jsou uvedeny v části E výpisu z katastru nemovitostí. Věcná práva ani věcná břemena nejsou pro předmětnou nemovitost ve výpisu z katastru nemovitostí evidována.

4) Dle výpisu z katastru nemovitostí - LV č. 122 pro kat. území Stonava ze dne 31.10.2012, prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2012 - viz podklady - má m.j. vlastnické právo k nemovitosti - podílu pozemku parc.č. 1091/12:

Chrobok Alois, r.č. 410512/463 podíl 1/280
Středová 548, Albrechtice, 735 43 Albrechtice u Českého Těšína

Nabývací tituly jsou uvedeny v části E výpisu z katastru nemovitostí. Věcná práva ani věcná břemena nejsou pro předmětnou nemovitost ve výpisu z katastru nemovitostí evidována.

6. Dokumentace a skutečnost

- viz podklady
- prohlídka nemovitosti

7. Celkový popis nemovitosti

Nemovitosti se nachází v kat. území Stonava, obec Stonava, okres Karviná. Jedná se celkem o 4 pozemky, které se nachází v lokalitě dle místního názvosloví zvané Holkovice, ve vzdálenosti cca 200 - 800 m jižně až JZ od centra obce.

Pozemek parc.č. 526/11 je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku orná půda. Pozemek je lokalizován ve vzdálenosti cca 200 m JZ od centra obce, v ploše mezi místní veřejnou komunikací na pozemku parc.č. 514/1 a říčkou Stonávka, v sousedství rod. domu čp. 882 (tato místní komunikace má zpevněný živičný povrch). Jedná se o část obce s rozptýlenou zástavbou rodinných domů, situovanou podél místních komunikací, pozemky převážně zemědělskými a pozemky samostatných zahrad s vedlejšími stavbami nebo zahrádkářskými chatami.

Oceňovaný pozemek není ke dni ocenění intenzivně zemědělsky využíván, je zatravněn a užíván jako louka a pastvina; nenachází se na něm žádné stavby ani venkovní úpravy - pozemek nemá žádné příslušenství a nenachází se na něm žádné trvalé porosty.

Pozemek parc.č. 514/1 je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku ostatní plocha, ost. komunikace a je zastavěn výše uvedenou místní veřejnou komunikací se zpevněným živičným povrchem; délka pozemku je cca 1,0 km, průměrná šířka cca 6,0 m (vozovka má šířku cca 3,0 m). Předmětná komunikace tvoří půdorysně přibližně půlkruh a na obou koncích navazuje na částečně nově vybudovanou, částečně zrekonstruovanou původní komunikaci, která prochází ve směru přibližně J-S obcí Stonava, na jižním konci navazuje na silnici 2. třídy č. 475 (Karviná - Havířov), severním směrem prochází dále územím města Karviné, kat. územím Karviná-Doly a ve vzdálenosti cca 2,5 km od hranice obce Stonava se napojuje na silnici I. třídy č. 59 (Karviná - Ostrava). Místní komunikace na pozemku parc.č. 514/1 je situována východně od výše uvedené nově vybudované hlavní komunikace.

Pozemek parc.č. 514/4 je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku ostatní plocha, ost. komunikace a je zastavěn částí původní místní veřejné komunikace se zpevněným živičným povrchem, nacházející se západně od výše uvedené nově vybudované hlavní komunikace

(v prodloužení jižní části komunikace na pozemku parc.č. 514/1 západním směrem) - viz předchozí popis.

Pozemek parc.č. 1091/12 je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku ostatní plocha, silnice a je zastavěn silničním sjezdem z výše uvedené nově vybudované hlavní komunikace (tato nová komunikace je oproti okolnímu terénu a výškové úrovni původních místních komunikací vyvýšená) východním směrem do místa napojení na původní místní veřejnou komunikaci na pozemku parc.č. 514/1 - viz výše uvedený popis.

Na výše uvedených oceňovaných pozemcích se nachází stavby komunikací, které nejsou ve vlastnictví vlastníků pozemků a nejsou tudíž ani předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku. Součástí pozemků nejsou žádné trvalé porosty.

Dle informací zjištěných na Obecním úřadu Stonava jsou místní komunikace na pozemcích parc.č. 514/1, 514/4 a 1091/12 vedeny v pasportu místních komunikací (stavby těchto komunikací jsou ve vlastnictví Obce Stonava, která je u pozemků parc.č. 514/1 a 514/4 rovněž vlastníkem podílů těchto pozemků ve výši 19/210, u pozemku parc.č. 1091/12 Obec Stonava žádný spoluvlastnický podíl nemá).

Dle schváleného územního plánu obce Stonava, platného ke dni ocenění, se pozemky parc. č. 526/11, 514/1 a 514/4 v kat. území Stonava nachází v zóně zemědělské půdy N-P, pozemek parc.č. 1091/12 v zóně krajinné zeleně N-Z; všechny pozemky se nachází v území neurbanizovaném - nezastavitelném území obce.

Popis zóny zemědělské půdy N-P a zóny krajinné zeleně N-Z, regulační podmínky - přípustné a nepřípustné využití pozemků v těchto zónách - viz příloha znaleckého posudku „Vyjádření z územního hlediska k začlenění pozemků p.č. 526/11, 514/1, 514/4 a 1091/12 dle územního plánu Obce Stonava“ ze dne 23.11.2011 (chybně uvedené datum - správně má být 23.11.2012), vč. příloh.

Bližší popis - viz popisy v části „Pozemky“.

8. Obsah posudku

Pozemek parc.č. 526/11, LV č. 518

a) Pozemky

- a₁) Pozemek parc.č. 526/11

Pozemek parc.č. 514/4, LV č. 1390

a) Pozemky

- a₁) Pozemek parc.č. 514/4

Pozemek parc.č. 514/1, LV č. 1510

a) Pozemky

- a₁) Pozemek parc.č. 514/1

Pozemek parc.č. 1091/12, LV č. 122

a) Pozemky

- a₁) Pozemek parc.č. 1091/12

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Pozemek parc.č. 526/11, LV č. 518

a) Pozemky

a1) Pozemek parc.č. 526/11 - § 27 - § 32

Pozemky, jejichž podíly jsou předmětem ocenění dle LV č. 518, 1390, 1510 a 122, všechny pro kat. území Stonava, obec Stonava ze dne 31.10.2012, prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2012, jsou identifikovány parc.č. 526/11, druh pozemku orná půda o výměře 3.744 m², parc.č. 1091/12, druh pozemku ost. plocha, silnice o výměře 184 m² a parc.č. 514/1 a 514/4, oba v druhu pozemku ost. plocha, ost. komunikace o výměrách 6.455 a 53 m². Pozemky jsou převážně užívány v souladu s právním stavem evidovaným v katastru nemovitostí - viz následující popis. V této části znaleckého posudku je oceněn podíl pozemku parc.č. 526/11 ve výši 1/4 dle LV č. 518.

Lokalizace a popis pozemků, údaje z hlediska územního plánu obce - viz popis v části „Celkový popis nemovitosti“. Oceňovaný pozemek není ke dni ocenění intenzivně zemědělsky využíván jako orná půda - podle skutečného stavu je zatravněn a užíván jako trvalý travní porost (louka, pastvina) - viz příloha znaleckého posudku - fotodokumentace.

Pozemek se nachází v nezastavitelném území a není určen k zastavění, podle ÚP obce je určen k využití jako součást funkční plochy zemědělsky využívané půdy.

Pozemek parc.č. 526/11, lokalizovaný v zóně zemědělské půdy N-P, mimo zastavěné území a zastavitelnou plochu obce, se ocení jako zemědělský pozemek dle § 29 podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 22, s úpravou základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 23 - uplatní se přírážka dle pol. 1.4.2 (obce s počtem 50 - 100 tis. obyvatel - území sousedních obcí) a vynásobí se koeficientem Kp z přílohy č. 39.

Stanovení koeficientů prodejnosti Kp:

Koeficient prodejnosti Kp se stanoví podle přílohy č. 39, vysvětlivka č. 14 - koeficient prodejnosti pro pozemky oceněné podle § 29, 30, 31 a 32 odst. 3 až 5 je roven 1,00.

Zemědělský pozemek oceněný dle § 29.

Výpočet úpravy základní ceny – příloha č. 23:

Obce s 50-100 tisíci obyv. - území sousedních obcí	100,00 %
Celková úprava ceny:	100,00 %

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	526/11	65900	3744	5,79	100,00	11,58	43 355,52

Výměra celkem	3744 Mezisoučet	43 355,52
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39):		* 1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem		43 355,52

Pozemek parc.č. 526/11 - zjištěná cena = 43 355,52 Kč

Pozemek parc.č. 514/4, LV č. 1390

a) Pozemky

a.) Pozemek parc.č. 514/4 - § 27 - § 32

Základní popis - viz popis v části „Pozemek parc.č. 526/11“.

V této části znaleckého posudku je oceněn podíl pozemku parc.č. 514/4 ve výši 1/280 dle LV č. 1390.

Pozemek parc.č. 514/4, ostatní plocha, ost. komunikace je zastavěn místní veřejnou komunikací se zpevněným živičným povrchem; stavba komunikace na pozemku parc.č. 514/4 není ve vlastnictví vlastníků pozemku a není tudíž ani předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku. Součástí oceňovaného pozemku nejsou žádné trvalé porosty.

Blízké informace - viz popis v části „Celkový popis nemovitosti“ a příloha znaleckého posudku „Vyjádření z územního hlediska k začlenění pozemků p.č. 526/11, 514/1, 514/4 a 1091/12 dle územního plánu Obce Stonava“ ze dne 23.11.2011 (chybně uvedené datum - správně má být 23.11.2012), vč. příloh.

Pozemek parc.č. 514/4 je pozemek stavební a ocení se dle § 28, odst. (1) a (6). V obci Stonava není pro ocenění stavebních pozemků zpracována cenová mapa, pozemek se tudíž ocení dle vyhlášky. Základní cena stavebních pozemků v obci Stonava se stanoví dle § 28, odst. (1) h) a ke dni ocenění činí 102,61 Kč/m². U pozemku parc.č. 514/4, zastavěného komunikací se zpevněným neprašným povrchem (živice), se zákl. cena pozemku, zjištěná dle § 28 odst (1) a (6) a) upraví dle přílohy č. 21, tabulky č. 3: uplatní se srážka dle pol. č. 3.1.4 (pozemek v kat. území sídelní části obce, lokalizovaný v nezastavěném území obce). Výsledná cena se upraví koeficientem K_i dle přílohy č. 38 a koef. K_p dle přílohy č. 39.

Stanovení koeficientů prodejnosti K_p :

Koeficient prodejnosti K_p se stanoví v souladu s § 44, odst. (5) podle K_p stavby stojící na pozemku, pokud netvoří příslušenství stavby jiné, tzn. dle sloupce 9 přílohy č. 39 - Inženýrské stavby.

Pozemek oceněný dle § 28 odst. 6 a) se zpevněným neprašným povrchem.

Název	Parcelní číslo		Výměra	Jedn. cena		Cena
	K_i	K_p	[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč/m ²]	
			Min. cena	Max. cena		
		Srážka	Upr.jedn.cena			
		[%]	[Kč/m ²]	[Kč/m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
ost. plocha, ost. komunikace			514/4	53,00	102,61	
	2,2740	0,3710	20	69,25	184,70	3 670,25
Pozemek oceněný dle § 28 odst. 6 a) se zpevněným neprašným povrchem - celkem						3 670,25

Pozemek parc.č. 514/4 - zjištěná cena

= 3 670,25 Kč

Pozemek parc.č. 514/1, LV č. 1510

a) Pozemky

a.) Pozemek parc.č. 514/1 - § 27 - § 32

Základní popis - viz popis v části „Pozemek parc.č. 526/11“.

V této části znaleckého posudku je oceněn podíl pozemku parc.č. 514/1 ve výši 1/280 dle LV č. 1510.

Pozemek parc.č. 514/1, ostatní plocha, ost. komunikace je zastavěn místní veřejnou komunikací se zpevněným živičným povrchem; stavba komunikace na pozemku parc.č. 514/1 není ve vlastnictví vlastníků pozemku a není tudíž ani předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku. Součástí oceňovaného pozemku nejsou žádné trvalé porosty.

Blízká informace - viz popis v části „Celkový popis nemovitosti“ a příloha znaleckého posudku „Vyjádření z územního hlediska k začlenění pozemků p.č. 526/11, 514/1, 514/4 a 1091/12 dle územního plánu Obce Stonava“ ze dne 23.11.2011 (chybně uvedené datum - správně má být 29.11.2012), vč. příloh.

Pozemek parc.č. 514/1 je pozemek stavební a ocení se dle § 28, odst. (1) a (6). V obci Stonava není pro ocenění stavebních pozemků zpracována cenová mapa, pozemek se tudíž ocení dle vyhlášky. Základní cena stavebních pozemků v obci Stonava se stanoví dle § 28, odst. (1) h) a ke dni ocenění činí 102,61 Kč/m². U pozemku parc.č. 514/1, zastavěného komunikací se zpevněným neprašným povrchem (živice), se zákl. cena pozemku, zjištěná dle § 28 odst (1) a (6) a) upraví dle přílohy č. 21, tabulky č. 3: uplatní se srážka dle pol. č. 3.1.4 (pozemek v kat. území sídelní části obce, lokalizovaný v nezastavěném území obce). Výsledná cena se upraví koeficientem Ki dle přílohy č. 38 a koef. Kp dle přílohy č. 39.

Stanovení koeficientů prodejnosti Kp:

Koeficient prodejnosti Kp se stanoví v souladu s § 44, odst. (5) podle Kp stavby stojící na pozemku, pokud netvoří příslušenství stavby jiné, tzn. dle sloupce 9 přílohy č. 39 - Inženýrské stavby.

Pozemek oceněný dle § 28 odst. 6 a) se zpevněným neprašným povrchem.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]		
Ki	Kp	Srážka [%]	Upr.jedn.cena [Kč/m ²]	Min. cena [Kč/m ²]	Max. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ost. plocha, ost. komunikace			514/1	6 455,00	102,61	
	2,2740	0,3710	20	69,25	61,57	184,70
Pozemek oceněný dle § 28 odst. 6 a) se zpevněným neprašným povrchem - celkem						447 008,75

Pozemek parc.č. 514/1 - zjištěná cena

= 447 008,75 Kč

Pozemek parc.č. 1091/12, LV č. 122

a) Pozemky

a) Pozemek parc.č. 1091/12 - § 27 - § 32

Základní popis - viz popis v části „Pozemek parc.č. 526/11“.

V této části znaleckého posudku je oceněn podíl pozemku parc.č. 1091/12 ve výši 1/280 dle LV č. 122.

Pozemek parc.č. 1091/12, ostatní plocha, silnice je zastavěn silničním sjezdem z nově vybudované hlavní komunikace V směrem do místa napojení na původní místní veřejnou komunikaci na pozemku parc.č. 514/1. Na pozemku se nachází veřejná komunikace s živičným povrchem; stavba komunikace na pozemku parc.č. 1091/12 není ve vlastnictví vlastníků pozemku a není tudíž ani předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku. Součástí oceňovaného pozemku nejsou žádné trvalé porosty.

Blízká informace - viz popis v části „Celkový popis nemovitosti“ a příloha znaleckého posudku „Vyjádření z územního hlediska k začlenění pozemků p.č. 526/11, 514/1, 514/4 a 1091/12 dle územního plánu Obce Stonava“ ze dne 23.11.2011 (chybně uvedené datum - správně má být 23.11.2012), vč. příloh.

Pozemek parc.č. 1091/12 je pozemek stavební a ocení se dle § 28, odst. (1) a (6). V obci Stonava není pro ocenění stavebních pozemků zpracována cenová mapa, pozemek se tudíž ocení dle vyhlášky. Základní cena stavebních pozemků v obci Stonava se stanoví dle § 28, odst. (1) h) a ke dni ocenění činí 102,61 Kč/m². U pozemku parc.č. 1091/12, zastavěného komunikací se zpevněným neprašným povrchem (živice), se zákl. cena pozemku, zjištěná dle § 28 odst (1) a (6) a) upraví dle přílohy č. 21, tabulky č. 3: uplatní se srážka dle pol. č. 3.1.4 (pozemek v kat. území sídelní části obce, lokalizovaný v nezastavěném území obce). Výsledná cena se upraví koeficientem Ki dle přílohy č. 38 a koef. Kp dle přílohy č. 39.

Stanovení koeficientů prodejnosti Kp:

Koeficient prodejnosti Kp se stanoví v souladu s § 44, odst. (5) podle Kp stavby stojící na pozemku, pokud netvoří příslušenství stavby jiné, tzn. dle sloupce 9 přílohy č. 39 - Inženýrské stavby.

Pozemek oceněný dle § 28 odst. 6 a) se zpevněným neprašným povrchem.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]		
Ki	Kp	Srážka [%]	Upr.jedn.cena [Kč/m ²]	Min. cena [Kč/m ²]	Max. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostat. plocha, silnice	1091/12	184,00	102,61			
2,2740	0,3710	20	69,25	61,57	184,70	12 742,-
Pozemek oceněný dle § 28 odst. 6 a) se zpevněným neprašným povrchem - celkem						12 742,-

Pozemek parc.č. 1091/12 - zjištěná cena

= 12 742,- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

Pozemek parc.č. 526/11, LV č. 518:

a) Pozemky

a₁) Pozemek parc.č. 526/11 = 43 355,52 Kč
43 355,52 Kč

Vlastnický podíl: $43\,355,52 * (1 / 4) = 10\,838,88$ Kč

Pozemek parc.č. 526/11, LV č. 518 - celkem: 10 838,88 Kč

Pozemek parc.č. 514/4, LV č. 1390:

a) Pozemky

a₁) Pozemek parc.č. 514/4 = 3 670,25 Kč
3 670,25 Kč

Vlastnický podíl: $3\,670,25 * (1 / 280) = 13,11$ Kč

Pozemek parc.č. 514/4, LV č. 1390 - celkem: 13,11 Kč

Pozemek parc.č. 514/1, LV č. 1510:

a) Pozemky

a₁) Pozemek parc.č. 514/1 = 447 008,75 Kč
447 008,75 Kč

Vlastnický podíl: $447\,008,75 * (1 / 280) = 1\,596,46$ Kč

Pozemek parc.č. 514/1, LV č. 1510 - celkem: 1 596,46 Kč

Pozemek parc.č. 1091/12, LV č. 122:

a) Pozemky

a₁) Pozemek parc.č. 1091/12 = 12 742,- Kč
12 742,- Kč

Vlastnický podíl: $12\,742,- * (1 / 280) = 45,51$ Kč

Pozemek parc.č. 1091/12, LV č. 122 - celkem: 45,51 Kč

Výsledná cena podílů nemovitostí činí celkem 12 493,96 Kč

Výsledná cena podílů nemovitostí po zaokrouhl. dle § 46 činí 12 490,- Kč

celkem Dvanácttisícčtyřistadevadesát Kč

Zjištění aktuální obvyklé (tržní) ceny podílů nemovitostí:

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb. v aktuálním znění, stanoví v § 2, že majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti se stanoví na základě obvyklých metod tržního oceňování. V daném případě se jeví jako nejvýhodnější metoda porovnávací. Pro stanovení výše této ceny byly jako podklad použity získané důvěryhodné informace o skutečně realizovaných cenách za prodeje srovnatelných nemovitostí v obci, případně ve srovnatelných obcích v regionu, ve dostupných informacích o nabídce srovnatelných nemovitostí v obci a v okolí, uveřejňovaných v realitní inzerci.

Obec Stonava je ke dni ocenění obec s 1 815 obyvateli, je situována ve střední části okresu Karviná, ze severní, SZ a V strany sousedí s městem Karviná, z JZ strany s obcí Horní Suchá a z J strany s obcí Albrechtice. Silniční síť je propojena s okolními městy a obcemi ostravsko-karvinské aglomerace.

Oceňované nemovitosti se nachází v lokalitě dle místního názvosloví zvané Holkovice, ve vzdálenosti cca 200-800 m jižně až JZ od centra obce. Předmětem ocenění - zjištění obvyklé ceny podílů nemovitostí je jeden pozemek zemědělský (orná půda), který je podle skutečného stavu využíván jako trvalý travní porost (louka, pastvina) a tři pozemky stavební (ost. plocha, ost. komunikace a ost. plocha, silnice), zastavěné veřejnými místními komunikacemi.

Popis lokality, jednotlivých pozemků vč. začlenění pozemků dle územního plánu obce Stonava viz popisy v části „Celkový popis nemovitosti“, „Pozemky“ a příloha znaleckého posudku „Vyjádření z územního hlediska k začlenění pozemků p.č. 526/11, 514/1, 514/4 a 1091/12 dle územního plánu Obce Stonava“ - viz podklady.

Průzkumem trhu bylo zjištěno, že se srovnatelnými nemovitostmi - pozemky zemědělskými, které jsou územním plánem obce určeny k využití jako zemědělská půda, se v dané lokalitě obce v jiných lokalitách obce, příp. ve srovnatelných lokalitách celého regionu, vyznačujících se obdobnými přírodními podmínkami a sociálně ekonomickým charakterem území, na trhu nemovitostmi obchoduje pouze v omezeném rozsahu. V současné době (období posledních cca 4 roků) je obchodování s nemovitostmi do značné míry ovlivněno současnou ekonomickou krizí, projevující se zejména poklesem výroby, zvýšenou nezaměstnaností a poklesem kupní síly obyvatel, kdy nabídka je vyšší než poptávka; toto hodnocení je platné zejména v regionech, ve kterých se z dlouhodobého hlediska projevuje odliv obyvatel do jiných oblastí republiky.

Velikost pro porovnání ceny zemědělského pozemku parc.č. 526/11 v kat. území Stonava nebyly v současné době (předchozích cca 12 měsíců) zjištěny žádné uskutečněné převody srovnatelných pozemků (s realizovanou cenou), byly pro porovnání použity informace o nabídkových cenách z realitní inzerce.

Nabídka zkoumaného trhu - pro porovnání byly zkoumány nabídkové ceny v realitní inzerci srovnatelných nemovitostí - zemědělských pozemků. Jelikož nabídka obdobných pozemků k prodeji na území obce Stonava byla pouze ojedinělá a pro porovnání nevhodná, byly zkoumány i nabídkové ceny v jiných srovnatelných lokalitách, konkrátně v obcích celého okresu Karviná. Tato nabídka zemědělských pozemků však bylo nutno značně zredukovat, jelikož značná část těchto „zemědělských“ pozemků, nabízených v realitní inzerci, byly sice pozemky v současnosti v KN evidované jako zemědělské, avšak dle územního plánu příslušné obce určené k zastavění, zejména pro výstavbu rod. domů, objektů pro rodinnou rekreaci a pod. Pro porovnání a zjištění aktuální obvyklé ceny byly proto použity pouze srovnatelné zemědělské pozemky, které zůstaly v realitní inzerci po eliminaci těchto neporovnatelných pozemků.

Na základě výše uvedených skutečností, informací zjištěných z realitní inzerce a vlastní databáze daného segmentu nemovitostí dané oblasti v místě a čase obvyklých je možno konstatovat, že v obci Stonava, jakož i ve srovnatelných obcích tohoto regionu, se ceny srovnatelných nemovitostí - pozemků určených pro zemědělské využití - v návaznosti zejména na kvalitu pozemků (bonitu půdy), jejich polohu, dostupnost, vzdálenost od centra obce, velikost a další skutečnosti pohybují převážně v cenovém rozpětí od cca 15,- Kč/m² do cca 30,- Kč/m².

U pozemky, zastavěnými veřejně provozovanými místními komunikacemi, se na trhu s nemovitostmi obchoduje ve velmi omezeném rozsahu. Převody (výkupy) pozemků jsou realizovány převážně pouze u nově budovaných komunikací, v rámci náhrady důlních škod a pod. U stávajících komunikací, které byly v minulosti užívány jako polní cesty příp. sloužily pro přístup pouze k několika nemovitostem (zemědělským pozemkům nebo obytným stavením), jsou zpravidla v podílovém spoluvlastnictví více vlastníků a na kterých obec z vlastních prostředků zřídila zpevněnou komunikaci a tuto zařadila do pasportu místních (obecních) komunikací, se s těmito podíly pozemků prakticky neobchoduje; ke změnám vlastnictví dochází např. při dědění, výše uvedených výkupy z titulu důlních škod a pod. Jak bylo zjištěno, Obec Stonava (Obecní úřad) tyto podíly od soukromých FO nevykupuje, v určitých případech je získává darováním, t.j. bez finančního vypořádání. Dle zjištěných informací se ale nesmí jednat o pozemky, zatížené např. exekucemi, zástavním právem, věcnými břemeny a podobně. Některé jiné obce však tyto podíly pozemků, zastavěné obecními komunikacemi od soukromých vlastníků kromě jejich získávání darem i vykupují a snaží se získat pozemky pod těmito komunikacemi dle svého vlastnictví; pokud je s těmito podíly pozemků obchodováno, tak zpravidla v úrovni ceny, zjištěné dle současně platného cenového předpisu.

Jelikož aktuální obvyklou cenu podílů pozemků, zastavěných místními veřejnými komunikacemi, nebylo možno na trhu s nemovitostmi objektivně zjistit, použije se pro stanovení její výše cena zjištěná podle současného cenového předpisu (zákon č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky, platné ke dni ocenění - vyhlášky MF č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 136/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb.).

Ceny nemovitostí, jejichž podíly jsou předmětem ocenění, zjištěná dle platné cenové vyhlášky jsou:

- pozemku parc.č. 526/11 dle LV č. 518 pro kat. území Stonava činí 43.355,52 Kč, cena podílu pozemku parc.č. 526/11 ve výši 1/4 činí 10.838,88 Kč
- pozemku parc.č. 514/4 dle LV č. 1390 pro kat. území Stonava činí 3.670,25 Kč, cena podílu pozemku parc.č. 514/4 ve výši 1/280 činí 13,11 Kč
- pozemku parc.č. 514/1 dle LV č. 1510 pro kat. území Stonava činí 447.008,75 Kč, cena podílu pozemku parc.č. 514/1 ve výši 1/280 činí 1.596,46 Kč
- pozemku parc.č. 1091/12 dle LV č. 122 pro kat. území Stonava činí 12.742,- Kč, cena podílu pozemku parc.č. 1091/12 ve výši 1/280 činí 45,51 Kč

Závěr - odhad aktuální obvyklé (tržní) ceny podílů nemovitostí :

Na základě provedené analýzy trhu, výše uvedených skutečností a odborného posouzení odhaduji aktuální obvyklou (tržní) cenu spoluvlastnických podílů oceňovaných nemovitostí následovně:

- * spoluvlastnického podílu pozemku parc.č. 526/11 ve výši 1/4 dle LV č. 518 v kat. území Stonava na částku 15.000,- Kč, slovy: patnácttisíckorun českých
- * spoluvlastnického podílu pozemku parc.č. 514/4 ve výši 1/280 dle LV č. 1390 v kat. území Stonava na částku 10,- Kč, slovy: desítkorun českých
- * spoluvlastnického podílu pozemku parc.č. 514/1 ve výši 1/280 dle LV č. 1510 v kat. území Stonava na částku 1.600,- Kč, slovy: jedentisícšestsetkorun českých
- * spoluvlastnického podílu pozemku parc.č. 1091/12 ve výši 1/280 dle LV č. 122 v kat. území Stonava na částku 50,- Kč, slovy: padesátkorun českých

Celkovou aktuální obvyklou (tržní) cenu spoluvlastnických podílů nemovitostí, v KN evidovaných na LV č. 518, 1390, 1510 a 122, všechny v kat. území Stonava, které jsou ve vlastnictví zůstavitele Aloise Chroboka, nar. 12.5.1941, zemřelého dne 10.11.2009, na celkovou částku ve výši 16 660,- Kč, slovy šestnácttisícšestsetšedesát Kč.

V Karviné, 7.12.2012

Jiří Rašík
Cihelní 2400/20
735 06 Karviná - Nové Město
☎ 596 314 768, mobil: 605 712 803
e-mail: jiri.rasik@email.cz



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25.10.1994, č.j. Spr. 3451/94, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1094-64/12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1094-64/12.

E. Seznam příloh

výpis z katastru nemovitostí ze dne 31.10.2012, prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2012 - LV č. 122, 518, 1390 a 1510, kat. území Stonava, obec Stonava - 10 + 2 + 10 + 10 = celkem 32 stran
katastrální mapy příslušné části kat. území Stonava, obec Stonava ze dne 6.12.2012 - pozemky parc.č. 526/11, 514/4, 514/1 a 1091/12 vč. okolí, vyhotovené výstupem- nahlížení do KN - 4 strany
Vyjádření z územního hlediska k začlenění pozemků p.č. 526/11, 514/1, 514/4 a 1091/12

dle územního plánu Obce Stonava ze dne 23.11.2011 (chybně uvedené datum - správně má být 23.11.2012), vč. příloh: regulační podmínky zóny N-Z a N-P, mapa s vyznačením zón - 4 strany

- fotodokumentace oceňované nemovitosti - pozemků parc.č. 526/11, 514/4, 514/1 a 1091/12

dle L.V č. 518, 1390, 1510 a 122, kat. území Stonava, obec Stonava - celkem 4 snímky - 1 strana:

* snímek č. 1 - pozemek parc.č. 514/4 - SV pohled

* snímek č. 2 - pozemek parc.č. 514/1 (východní část) - SZ pohled

* snímek č. 3 - pozemek parc.č. 1091/12 - JZ pohled

* snímek č. 4 - pozemek parc.č. 526/11 - JZ pohled

- nabídka realitní inzerce porovnatelných nemovitostí - zemědělských pozemků - příloha označená č. 1 až 4 - celkem 4 strany:

* Nabídka č. 1 - Prodej, pozemek zemědělská půda, kat. území Stonava, obec Stonava, výměra 5.070 m², nabídková cena - 60,- Kč/m², t.j. celkem 304.200,- Kč ze dne 6.12.2012

* Nabídka č. 2 - Prodej, pozemek zemědělská půda, kat. území Poruba u Orlové, obec Orlová, výměra 7.265 m², nabídková cena - celkem 100.000,- Kč, t.j. 13,76 Kč/m² ze dne 6.12.2012

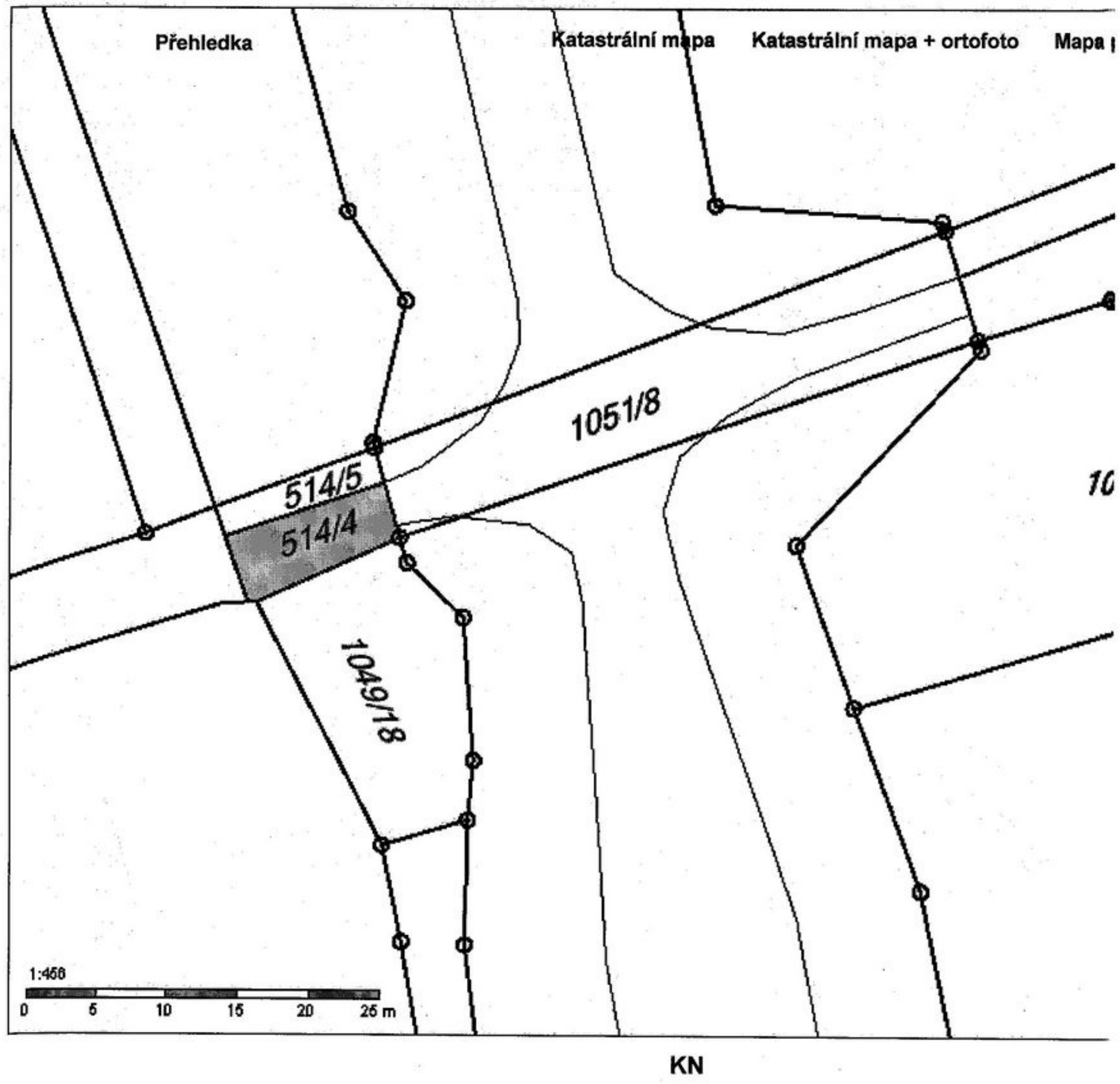
* Nabídka č. 3 - Prodej, pozemek zemědělská půda, kat. území Orlová, obec Orlová, výměra 6.879 m², nabídková cena - celkem 189.000,- Kč, t.j. 27,47 Kč/m² ze dne 6.12.2012

* Nabídka č. 4 - Prodej, pozemek zemědělská půda, kat. území - neuvedeno, obec Český Těšín, výměra 10.508 m², nabídková cena - 30,- Kč/m², t.j. celkem 315.240,- Kč ze dne 6.12.2012



KN

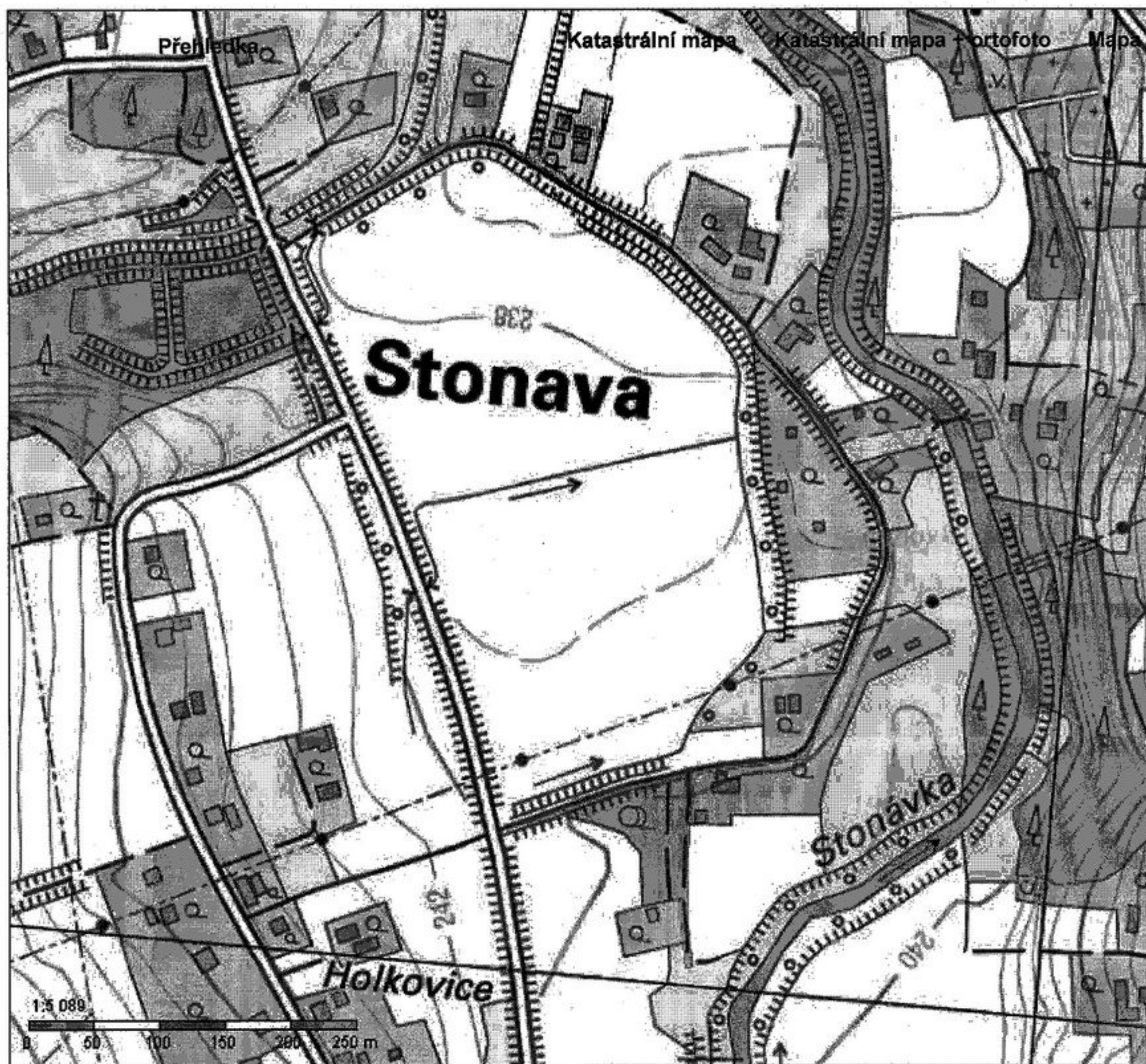
Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v nápovědě (PDF formát).



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).

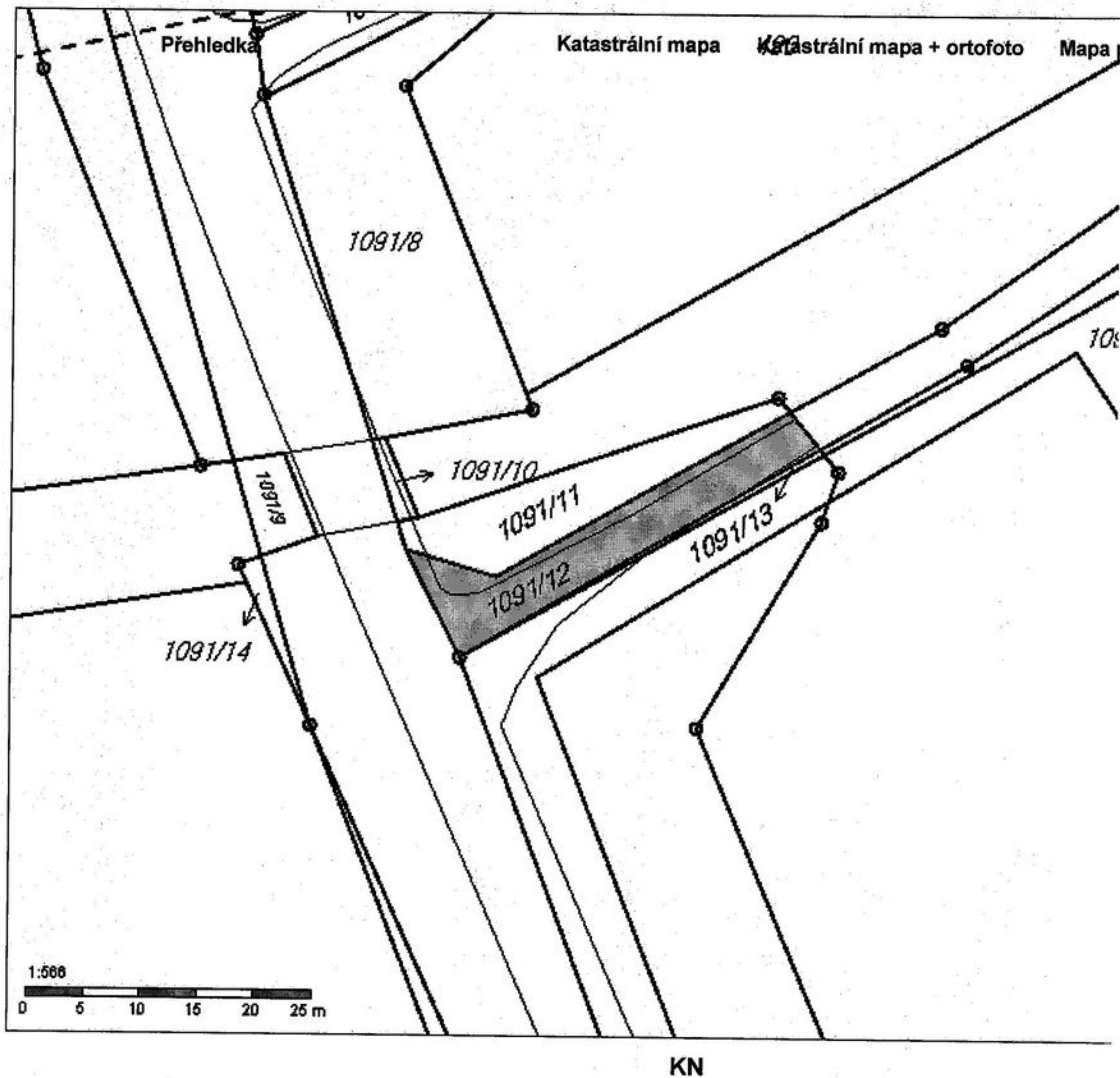
Pe

htt



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 nápovědě (PDF formát).



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 nápovědě (PDF formát).

Obecní úřad Stonava – stavební úřad

Stonava č.p. 730, 735 34 Stonava

Tel. 597 602 067

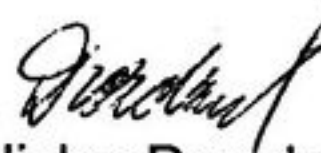
Stonava dne 23.11.2011

Věc: Vyjádření z územního hlediska k začlenění pozemků dle územního
plánu Obce Stonava

Obecní úřad Stonava - stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. g/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) sděluje, že pozemky p.č.: **526/11, 514/1 a 514/4** v katastrálním území Stonava se nachází v zóně N – P, tj. zóna zemědělské půdy a pozemek p.č. **1091/12** v katastrálním území Stonava se nachází v zóně N – Z, tj. zóna krajinné zeleně. (Bližší popis jednotlivých zón je v příloze tohoto vyjádření)

Výše uvedené pozemky se nacházejí v nezastavitelném území a nebylo na ně vdané územní rozhodnutí nebo stavební povolení.

Toto vyjádření nenahrazuje rozhodnutí ani opatření jiných orgánů státní správy, jichž je zapotřebí pro povolení stavby. Toto vyjádření není správním rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat.


Ing. Vladislav Drozdík
vedoucí stavebního úřadu

OBECNÍ ÚŘAD STONAVA
STAVEBNÍ ÚŘAD
735 34 STONAVA

Příloha: regulační podmínky zóny N-Z, zóny N-P a mapa s vyznačením zón (3xA4)

