

Znalecký posudek č. 1246-48/10

o ceně obvyklé nemovitostí – spoluvlastnického podílu ve výši ideální 1/6 pozemků zapsaných na LV č. 59 pro obec a k.ú. Orlová, kraj Moravskoslezský.

Objednatel posudku:

JUDr. Juraj Polák
Exekutorský úřad Karviná
Komorní 4
737 01 Český Těšín
Č.j.: 068 EX 593/09, povinný Zdeněk Záborský

Účel posudku:

Zjištění ceny obvyklé nemovitostí za účelem provedení exekuce dle zákona č.120/2001 Sb. v aktuálním znění - „Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů”.

Podle stavu ke dni 19.3.2010 posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Hurta
Horní Jasenka 285
755 01 Vsetín
Tel.: 737263904

Posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

Ve Vsetíně, 19.3.2010

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění ceny obvyklé nemovitostí - spoluvlastnického podílu ve výši ideální 1/6 pozemků zapsaných na LV č. 59 pro obec a k.ú. Orlová, kraj Moravskoslezský, za účelem uvedeným v záhlaví posudku.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Pozemky v k.ú. Orlová

735 11 Orlová

Region: Moravskoslezský

Okres: Karviná

Katastrální území: Orlová

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o pozemky bez staveb a z důvodu ušetření nákladů nebyla provedena prohlídka pozemků na místě. Ocenění pozemků je zpracováno dle dostupných veřejných podkladů .

4. Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z katastru nemovitostí, LV č.59, ze dne 15.5.2009
- snímky katastrální mapy
- mapové informace z veřejných zdrojů

5. Vlastnické a evidenční údaje:

Vlastník:

dle LV - viz přílohy

6. Dokumentace a skutečnost:

K dispozici nebyla žádná projektová dokumentace. Pozemky byly v terénu identifikovány za pomoci serveru www.mapy.cz a www.google.cz.

7. Celkový popis nemovitosti:

Jedná se o pozemky umístěné v obci Orlová, v k.ú. Orlová. Pozemky jsou umístěny v zastavěné části obce a jsou v ÚP vedeny jako pozemky určené pro využití - zeleň na veřejných prostranstvích.

8. Obsah posudku:

a) Pozemky

a₁) Pozemky

B. Posudek

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Administrativní cena (vyhláška 460/2009 Sb.)

a) Pozemky

a₁) Pozemky - § 27 - § 32

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.

Výpočet úpravy základní ceny – příloha č. 23:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - vlastní území	160,00 %
Celková úprava ceny:	160,00 %

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	130	62242	226	3,43	160,00	8,92	2 015,92
	130	64410	182	7,01	160,00	18,23	3 317,86
zahrada	1785	62242	282	3,43	160,00	8,92	2 515,44
	1785	64410	25	7,01	160,00	18,23	455,75
trv.travní porost	1786	62242	92	3,43	160,00	8,92	820,64
	1786	64410	47	7,01	160,00	18,23	856,81
Výměra celkem			854 Mezisoučet				9 982,42
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							9 982,42

Pozemky oceněné dle § 32 odst. 4.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Koef.	Srážka [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
ostatní plocha	1784	297	400,00	0,09	0	36,00	10 692,-	
ostatní plocha	1787	401	400,00	0,09	0	36,00	14 436,-	
ostatní plocha	4483	60	400,00	0,09	0	36,00	2 160,-	
Součet								27 288,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):						*	1,0000	
Pozemky oceněné dle § 32 odst. 4 - celkem							27 288,-	

Pozemky - zjištěná cena

= 37 270,42 Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky = 37 270,- Kč

Cena pozemků činí celkem 37 270,- Kč

Porovnávací hodnota

a) Pozemky

a₁) Pozemky

Popis porovnávaných pozemků:

1. Prodej pozemku pro bydlení, Orlová, okr. Karviná

Lokalita: Orlová Poruba u Orlové

Cena: 230 Kč za m²

Prodej stavebního pozemku pro bydlení o celkové výměře 5699 m² na území obce Orlová Poruba okres Karviná. IS na hranici pozemku. Cena k jednání.

2. Prodej pozemku v Orlové na ul.Polní

Lokalita: K Rybníku, Orlová

Cena: 230 Kč za m²

Nabízíme k prodeji pozemek v Orlové na ul.Polní.Pozemek je mírně svažité o celkové ploše 4424 m².Na okraji pozemku jsou inž.sítě.Pozemek je možno rozdělit na dva pozemky.

3. Stavební pozemek, 1605 m², Orlová - Poruba

Lokalita: Poruba (Orlová)

Cena: 295 Kč za m²

Prodej stavebních pozemků 1600 m². Pozemek se nachází v lukrativní části Orlové. El. na pozemku, plyn cca 50 m, možnost napojení na soukromý vodovodní řád 3 m od pozemku nebo možnost vlastní přípojky ve vzdálenosti cca 200 m. Klidné místo. Financování nemovitostí zajišťujeme vlastním partnerem bez poplatku.

Seznam porovnávaných pozemků:

Název	Realiz. cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jedn.cena [Kč/m ²]	K _p	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m ²]
Pozemek Orlová	1 310 770,-	5699	230,00	0,50	1,00	115,00
Pozemek Orlová	1 017 520,-	4424	230,00	0,50	1,00	115,00
Pozemek Poruba (Orlová)	472 000,-	1600	295,00	0,50	1,00	147,50
						377,50 / 3,000
Průměrná jednotková cena:						125,83 Kč/m ²
Minimální jednotková cena:						115,00 Kč/m ²

Maximální jednotková cena:

147,50 Kč/m²

Oceňované pozemky:

zahrada	p.č. 130	408 m ²
ostatní plocha	p.č. 1784	297 m ²
zahrada	p.č. 1785	307 m ²
trv.trav.porost	p.č. 1786	139 m ²
ostatní plocha	p.č. 1787	401 m ²
ostatní plocha	p.č. 4483	60 m ²

Výměra oceňovaných pozemků: 1612 m²

1 612,00 m² á 125,83 Kč/m² = 202 837,96 Kč

Pozemky oceněné porovnávací metodou - celkem = **202 837,96 Kč**

Pozemky - výsledná cena = **202 837,96 Kč**

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky = 202 840,- Kč

Cena pozemků činí celkem **202 840,- Kč**

C. Rekapitulace

Vzhledem k tomu, že jsou oceňované pozemky zařazeny v ÚP jako zeleň na veřejných prostranstvích, nejsou samostatně využitelné. Proto je konečná cena pozemků odhadnuta pouze ve výši 100 Kč/m².

Z výše uvedených důvodů odhaduji cenu obvyklou předmětných pozemků ve výši 100 Kč/m². Tj. při celkové výměře 1612 m² celkem 161 200 Kč. Po zaokrouhlení pak 160 000 Kč.

Celková cena obvyklá oceňovaného majetku je odhadnuta ve výši 160 000,- Kč.

Administrativní cena:

Administrativní cena pozemků: 37 270,- Kč
Administrativní cena celkem: 37 270,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena pozemků: 202 840,- Kč
Porovnávací cena celkem: 202 840,- Kč

Cena obvyklá pozemků 160 000,- Kč

Obvyklá cena: ideální 1/6

26 670,- Kč

slovy: Dvacetšesttisícšestsetšedmdesát Kč

Ve Vsetíně, 19.3.2010

Ing. Tomáš Hurta
Horní Jasenka 285
755 01 Vsetín



D. Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 2.12.1999, č.j. Spr 3419/99, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1246-48/10 znaleckého deníku.



E. Seznam příloh:

1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Snímek katastrální mapy
3. Fotodokumentace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.05.2009 11:43:12

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 599069 Orlová

území: 712361 Orlová

list vlastnictví: 59

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Proschlová Šárka, V Zálomu 2901/10, Zábřeh, 704 00 Ostrava 4	745113	1/6
Zábranský Jan, V Zimném dole 780, Město, 735 11 Orlová 1	561017/0214	1/6
Zábranský Jaromír, Ke Studánce 1029, Lutyně, 735 14 Orlová 4	570916/0204	1/6
Zábranský Karel, Ohrozimská 354/17, 798 02 Mostkovice	551108/0806	1/6
Zábranský Václav, Zakladatelská 930/11, Nové Město, 735 06 Karviná 6	520923/318	1/6
Zábranský Zdeněk, Lazecká 906, Město, 735 11 Orlová 1	511017/218	1/6

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
130	408	zahrada		zemědělský půdní fond
1784	297	ostatní plocha	jiná plocha	
1785	307	zahrada		zemědělský půdní fond
1786	139	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1787	401	ostatní plocha	jiná plocha	
4483	60	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

o vztahu

oprávnění pro

Povinnost k

Zástavní právo soudcovské

pro pohledávku ve výši 66 786,- Kč

Návrh u soudu podán dne 21.2.2008

(k podílu 1/6)

širobečná zdravotní pojišťovna České republiky, Orlická 2020/4, Praha 3, Vinohrady, 130 00 Praha 3, IČO: 41197518	Zábranský Zdeněk, Lazecká 906, Město, 735 11 Orlová 1, RČ/IČO: 511017/218, Parcela: 130	Z-15903/2008-803
	Zábranský Zdeněk, Lazecká 906, Město, 735 11 Orlová 1, RČ/IČO: 511017/218, Parcela: 1784	Z-15903/2008-803
	Zábranský Zdeněk, Lazecká 906, Město, 735 11 Orlová 1, RČ/IČO: 511017/218, Parcela: 1785	Z-15903/2008-803
	Zábranský Zdeněk, Lazecká 906, Město, 735 11 Orlová 1, RČ/IČO: 511017/218, Parcela: 1787	Z-15903/2008-803
	Zábranský Zdeněk, Lazecká 906, Město, 735 11 Orlová 1, RČ/IČO: 511017/218, Parcela: 4483	Z-15903/2008-803
	Zábranský Zdeněk, Lazecká 906, Město, 735 11 Orlová 1, RČ/IČO: 511017/218, Parcela: 1786	Z-15903/2008-803

Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 126 E-195/2008 -8 ze dne 07.03.2008. Právní moc ke dni 19.07.2008.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.05.2009 11:43:12

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 599069 Orlová

území: 712361 Orlová

List vlastnictví: 59

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

p vztahu
rávnění pro

Povinnost k

Z-15903/2008-803

ařízení exekuce

Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Havířov na základě listin: Okresního soudu v Karviné - pobočky v Havířově 128 Nc-3300/2008 -8;

Zábranský Jaromír, Ke Studánce 1029, Lutyně, 735 14 Orlová 4, RČ/IČO: 570916/0204 Z-939/2009-803

Jiné zápisy

o vztahu
tah pro

Vztah k

měna výměr obnovou operátu

LV:59 Z-3300217/2000-803

měna číslování parcel

LV:59 Z-3301569/2000-803

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

ina

ozhodnutí o dědictví D 2070/1989 Státního notářství v Karviné ze dne 15.1.1990

POLVZ:40/1990 Z-3300040/1990-803

Pro: Proschlová Šárka, V Zálomu 2901/10, Zábřeh, 704 00 Ostrava 4 RČ/IČO: 745113
 Zábranský Jan, V Zimním dole 780, Město, 735 11 Orlová 1 561017/0214
 Zábranský Jaromír, Ke Studánce 1029, Lutyně, 735 14 Orlová 4 570916/0204
 Zábranský Karel, Ohrozimská 354/17, 798 02 Mostkovice 551108/0806
 Zábranský Václav, Zakladatelská 930/11, Nové Město, 735 06 520923/318
 Karviná 6
 Zábranský Zdeněk, Lazecká 906, Město, 735 11 Orlová 1 511017/218

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
130	62242	226
	64410	182
1785	62242	282
	64410	25
1786	62242	92
	64410	47

í je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

ý úřad neměsířický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 15.05.2009 12:20:45

Vyhotovil: Vyhotoveno datovým přístupem

IVETA KALÁTOVÁ

ni PÚ:

Podpis, razítko:

Gsvobezeno od správního poplatku podle § 8 zákona č. 834/2004 Sb., o správních poplatcích. Vyhotoveno pro účely:

.....
KATASTRÁLNÍ ÚŘAD

.....

vyvoleno od správního poplatku
podle § 8 zákona č. 634/2004 Sb.,
o správních poplatcích. Vyhotoveno pro účely:

EXEKUCIONÍHO NŘZENÍ

Č. j. 83



ský úřad zeměměřičský a katastrální - SCD

Okres

Karviná

Obec

Orlová

Číslo
územní
listu

106

Mapový list č.

OSTRAVA 3-W/32

Měřítka platná pro rám 198 x 277 mm

1:1000

Podpis

Číslo

Razítko

IVERA KALÁTOVÁ

24.3.2009

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

W k.
05.2009, 11:43:12

Vyhotovil

Vyhotoveno dálkovým přístupem 15.05.2009 12:25:43

Dne





Osvědčeno od správního úřadu
podle § 8 zákona č. 634/2004 Sb.,
o správních poplatcích. Vytvořeno pro účely:

Č.j.

státní úřad zeměměřičský a katastrální - SÚK	Dělnice Karviná	Obec Orlová	Podpis Číslo Razítko
Území Orlová	Mapový list č. OSTRAVA 3-0/31	Měřítko pláně pro ráh 198 x 277 mm 1:1000	
<h1>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</h1>			
15.05.2009, 11:43:12	Vytvořil Vytvořeno dálkovým přístupem	Dne 15.05.2009 12:24:42	

