

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6195-105/2019

pozemku p.č.525/16 v k.ú. Bukovec u Jablůnkova

NEMOVITÁ VĚC:	pozemek zapsaný na LV 2348 v k.ú. Bukovec u Jablůnkova
Katastrální údaje :	Kraj Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Bukovec, k.ú. Bukovec u Jablunkova
Adresa nemovité věci:	Bukovec, 739 84 Bukovec

Vlastnické údaje:	LADERIX a.s. v likvidaci, RČ/IČO: 28774060, Bukovec 331, 739 84 Bukovec, podíl 1 / 1
--------------------------	--

OBJEDNAVATEL:	Dražební společnost Morava s.r.o.
Adresa objednavatele:	Dlouhá 4433, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL :	Ing. Jaroslav Fojtů
Adresa zhotovitele:	Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem
	IČ: 11499559 telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz
	DIČ: CZ5704152201 fax:

ÚČEL OCENĚNÍ:	odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu) (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---



OBVYKLÁ CENA	300 000 Kč
---------------------	-------------------

Stav ke dni : 5.8.2019 Datum místního šetření: 5.8.2019
Za přítomnosti: , zástupce objednavatele
Počet stran: 11 stran Počet příloh: 4 Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 15.8.2019 Ing. Jaroslav Fojtů

NÁLEZ

Znalecký úkol

ocenit pozemek p.č.525/16 zapsaný na LV 2348 v k.ú. Bukovec u Jablůnkova jako podklad pro dražbu

Přehled podkladů

1) výpis z LV č.337 ze dne 19.2.2019

Místopis

Obec Bukovec asi 5 km východně od Jablůnkova na hranici s Polskem. V obci základní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura mimo centrální ČOV. Oceňovaný pozemek p.č.525/16 o výměře 8 164 m² vedený jako trvalý travní porost na východním okraji katastru na kotě +571 vrchol „KEMPA”

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

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:

okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

3897/1

ČR Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

Celkový popis

Oceňovaný pozemek sousedí se sjezdovkou a dle územního plánu se sice jedná o plochu občanského vybavení komerčního typu kde jsou přípustné stavby (- maloobchod - veřejné stravování a ubytování - výrobní, opravárenské a nevýrobní služby - zdravotní služby - kultura - veřejná správa a ochrana obyvatelstva) ale v daném regionu se jedná o stavby u spodní stanice stávajícího vleku. Nad jeho horní stanici prakticky žádná výstavba nepřichází v úvahu. Pozemek je tedy pro jakoukoliv výstavbu prakticky nevýznamný.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

ANO Zástavní právo

Komentář: Věcné břemeno a zástavní právo soudní a exekutorské - viz. LV v příloze

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: znalci nebyla známa skutečnost o pronájmu pozemku

OBSAH

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemek p.č.525/16

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemek p.č.525/16

Porovnávací metoda

Vzhledem k charakteru pozemku odhaduji jeho obvyklou cenu na 35,- Kč/m².

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: pozemek Mosty u Jabl.				
Popis: Prodej louky 1 071 m ² Mosty u Jablunkova 49 000 Kč (46 Kč za m ²) Nabízíme k prodeji louku o výměře 1071 m ² v okrajové části obce Mosty u Jablunkova. Jedná se o rovinatý pozemek, ke kterému vede zpevněná obecní cesta				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
velikost pozemku - oceňovaný pozemek větší výměry			0,90	
poloha pozemku - podobná poloha			1,00	
dopravní dostupnost - podobná dostupnost			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku - podobný pozemek			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek s částečným VB			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
49 000	1 071	45,75	0,77	35,23

Zjištěná průměrná jednotková cena	35,23 Kč/m²
--	-------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	525/16	8 164	35,00	1 / 1	285 740
Celková výměra pozemků		8 164	Hodnota pozemků celkem		285 740

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemek p.č.525/16

285 740,- Kč

Hodnota pozemku

285 740 Kč

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- nejsou

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu pozemku p.č.525/16 zapsaného na LV 2348 v k.ú.Bukovec u Jablůnkova odhaduji na částku 300 000,- Kč

Obvyklá cena

300 000 Kč

slovy: Třistatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.1

V Bystřici pod Hostýnem 15.8.2019

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

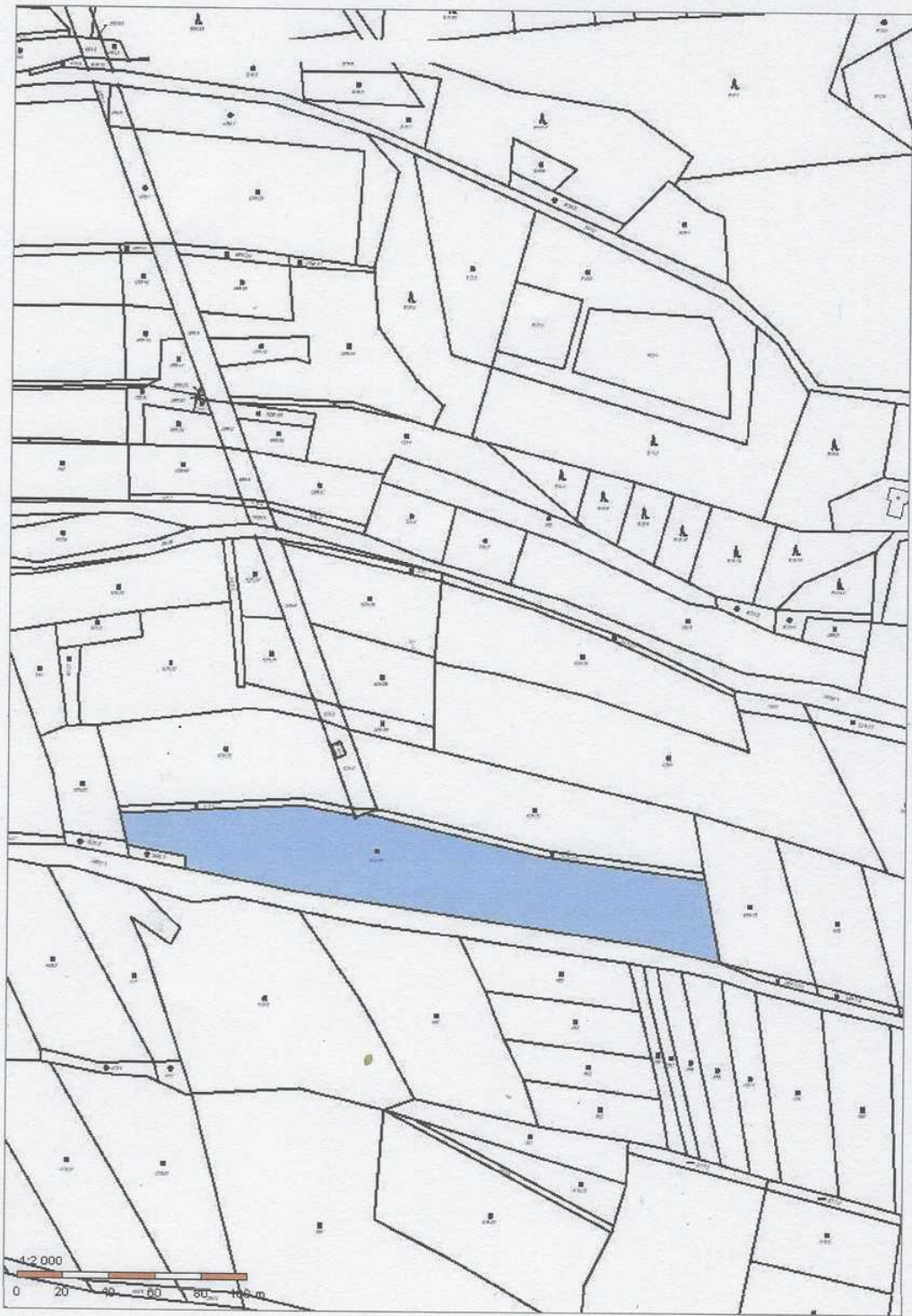
Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6195-105/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6195.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
snímek z PM	2
situování	1
výpis z LV - 1.str.	1







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.05.2019 10:35:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 511935 Bukovec
Kat.území: 615994 Bukovec u Jablunkova List vlastnictví: 2348

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo LADERIX a.s. v likvidaci, č.p. 331, 73985 Bukovec	28774060	

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
		525/16	8164	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 525/16

Povinnost k

Parcela: 711, Parcela: 712, Parcela: 868/39

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná, ze dne 27.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.03.2008.

V-633/2008-832

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

výstavba a provozování lyžařského areálu na části parcely dle geometrického plánu č. 486-8b/2006

Oprávnění pro

Obec Bukovec, č.p. 270, 73985 Bukovec, RČ/IČO: 00535940

Povinnost k

Parcela: 525/16

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná, ze dne 23.02.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.07.2006.

V-1434/2006-832

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 84.345,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna, Jeremenkova 161/11, Vítkovice, 70300 Ostrava, RČ/IČO: 47672234

Povinnost k

Parcela: 525/16

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Brno-město, Mgr. Lucie Valentová 169EX-8528/2014 -17 ze dne 20.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 22.01.2015. Zápis proveden dne 12.02.2015.

V-261/2015-832

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Brno-město, Mgr. Lucie Valentová 169 EX-8528/2014 -17. Právní moc ke dni

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.