

Ocenění nemovitostí č. 025-2011

O ceně - dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - o oceňování majetku - pozemky pč. 261/13, na ulici Mikoláše Alše pč. 284/57, na ulici Jiráskova k.ú. Krásno nad Bečvou, obec Valašské Meziříčí, region Zlínský.



snímek širších vztahů s vyznačenou lokalitou s oceňovanými pozemky

Objednatel posudku:

TOP Credit, a.s.
Poděbradská 751
440 01 Louny

Účel posudku:

Podklad pro účely veřejné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb.

Podle stavu ke dni 12.12.2011 odhad vypracoval:

Ivo Pupík
Králova 1056
757 00 Valašské Meziříčí

Odhad obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Valašském Meziříčí, 13.12.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

O ceně - dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - o oceňování majetku - pozemky pč. 261/13, na ulici Mikoláše Alše pč. 284/57, na ulici Jiráskova k.ú. Krásno nad Bečvou, obec Valašské Meziříčí, region Zlínský.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: pozemky - pč. 261/13, pč. 284/57

Mikoláše Alše, Jiráskova

757 01 Valašské Meziříčí

Region: Zlínský

Okres: Vsetín

Katastrální území: Krásno nad Bečvou

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 12.12.2011 za přítomnosti.

4. Podklady pro vypracování odhadu:

Výpis z LV č. 333, ocenění 068/2008, identifikace parcel snímky z katastrálních map, územní plán Města Val. Meziříčí

Šetření Hospodářsko správní odbor Měst.Ú Val. Meziříčí, místní regionální RK -

5. Vlastnické a evidenční údaje:

Na LV č. 333 vydaný Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj - katastrální pracoviště Val. Meziříčí je zapsán vlastník:

Česká republika

- právo hospodaření s majetkem :

Silnice, státní podnik Ostarva „ v likvidaci “, Mojmírovců 597/5
Ostrava - Mariánské Hory

IC 00098663

6. Dokumentace a skutečnost:

Výpis z LV č. 333, snímky z katastrálních map , územní plán Města Val. Meziříčí

7. Celkový popis nemovitosti:

Jedná se o pozemky - které se nachází ve Městě - Valašské Meziříčí - část města a katastrální území Krásno nad Bečvou .

- pozemek - pč. 284/57 pod místní komunikací / charakter obslužná v zastavěné části města - ul. Jirásková / ,

- pozemek situovaný v západní okrajové zastavěné části města - na ul. Mikoláše Alše v těsné blízkosti řeky „ Rožnovská Bečva /

Po provedení rozboru a šetření - způsobu užívání - oceňovaných pozemků - tak jak je uvedeno na LV č. 333 - byl u pozemku pč. 261/13 zjištěn **rozpor** - mezi uvedením na LV č. 333 a skutečnou zjištěnou formou užití daného pozemku

- bude popsáno při provedení ocenění - **a ocenění provedeno dle skutečného využití pozemků .**

8. Obsah odhadu:

a) Pozemky

a₁) Pozemek pč. 284/57

a₂) Pozemek pč. 261/13

9. Popis objektů a pozemků:

a) Pozemky

a₁) Pozemek pč. 284/57

Jedná se o pozemek , který se nachází pod místní zpevněnou obslužnou komunikací ul. Jiráskova v severozápadní zastavěné části města.

a₂) Pozemek pč. 261/13

Jde o pozemek , který se nachází v západní okrajové zastavěné části města v těsné blízkosti místní obslužné zpevněné komunikace ul. Mikoláše Alše a místní vodoteče - řeky „ Rožnovské Bečvy ” - v současné době využívá jako ostatním plocha - část místní komunikace - ulici Mikoláše Alše , část zpevněná plocha komunikační , část veřejné prostranství

/- dle územního plánu města se část veřejného prostranství , komunikace M.Alše pč. 261/13 - má být součástí - nacházející se v v trase nově plánované obslužné komunikace. /

B. Odhad

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Administrativní cena (vyhláška 460/2009 Sb.)

a) Pozemky

a₁) Pozemek pč. 284/57 - § 27 - § 32

Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 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]	
ost.plocha- komunikace			284/57	2 638,00	229,07	
	2,2670	0,2510	0	130,34	412,33	362 566,72

Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) se zpevněným neprašným povrchem - celkem

Pozemek pč. 284/57 - zjištěná cena = 362 566,72 Kč

a₂) Pozemek pč. 261/13 - § 27 - § 32

Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným.

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]		
ostatní plocha			261/13	1 550,00	229,07	
	2,2670	0,2510	0	130,34		202 027,-

Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným - celkem

Pozemek pč. 261/13 - zjištěná cena = 202 027,- Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky

a ₁) Pozemek pč. 284/57	=	362 570,- Kč
a ₂) Pozemek pč. 261/13	=	202 030,- Kč

Cena pozemků činí celkem 564 600,- Kč

Návrh obvyklé ceny :

Majetek a služby 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 prodeji obdobného majetku nebo poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, avšak do výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího a kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit, osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k němu. Jiným způsobem oceňování tímto zákonem nebo na jeho základě je „

a – nákladový způsob – který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle stavu ke dni ocenění.

b – výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného, nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu / úrokové míry /

c – porovnávacím způsobem, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jim též odvození ceny z jiné funkčně související věci. d – oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednané ceny.

d – oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Jedná se o pozemky - které se nacházejí

– pozemek pč. 261/13 s větší částí pod místní obslužnou komunikaci, / ulice Mikoláše Alše / která je součástí hlavní komunikační obslužné infrastruktury města

Pozemek pč. 284/54 na kterém se nachází část ulice Jiráskova – je součástí dopravní komunikačně obslužné infrastruktury města.

Jedná se o pozemky – které jsou součástí dopravní infrastruktury a není předpoklad že budou do budoucna využity pro jiný druh účelu využití.



nejobjektivnější pro stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty / oceňované nemovitosti je
tíhí porovnávacího způsobu , který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo
podobným předmětem ocenění a cenou při jeho prodeji .

ro porovnání v místě a regionu v současné době nelze použít informace o uskutečněných
rodejích nebo nabídkách RK v daném regionu v časovém rozmezí - 4 - 12 měsíců jelikož se
obdobné pozemky v daném regionu neobchodují

Vychází se z části z cen zjištěných - dle cenového předpisu a dále z cenové hladiny -
cen za které v daném regionu odkupoval Městský Úřad Valašské Meziříčí obdobné
pozemky nacházející se v rámci Města Val. Meziříčí v letech 2010 - 2011 z čehož je
odvozen odhad - návrh předpokládaná obchodovatelnosti oceňované nemovitosti -
pozemků .

- ocenění sjednanou cenou , kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při prodeji ,
popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen. / v roce 2010 - byly pozemky pod místními
komunikace obslužného a komunikačního charakteru vykupovány Městem Valašské
Meziříčí od subjektů - v cenové relaci - á 100,- Kč / m² /- odhadovaná současná
obchodovatelnost cca á lm² á 150,- Kč / m²

Pozemky

a₁) Pozemek pč. 284/57

Odhad obchodovatelnosti / dle á 1m² á 150,- Kč / výměra 2638 m²

**Odhadovaná Obvyklá
cena:**

395 700,- Kč

Pozemek pč. 261/13

obchodovatelnosti / á 1m² á 50,- Kč / výměra 1550 m

**Odhadovaná Obvyklá
cena:**

232 500,- Kč

Rekapitulace

Administrativní cena:

a) Pozemky

a₁) Pozemek pč. 284/57 = 362 570,- Kč
slovy : třistašedesátdvatisíce pětsetšedesát Kč

a₂) Pozemek pč. 261/13 = 202 030,- Kč
slovy : dvěštdvatisícetřicetKč

Stanovená věcná hodnota celkem: obchodovatelnosti / odhadovaná obvyklá cena / -

b) Pozemky

b₁) Pozemek pč. 284/57 = 395 700,- Kč
slovy : třistadevadesátpěttisícšedsmset

b₂) Pozemek pč. 261/13 = 232 500,- Kč
slovy : dvěšttřicetdvatisícepětset

Valašském Meziříčí, 13.12.2011

Ivo Pupík
Králova 1056
757 00 Valašské Meziříčí

Přílohy :

- výpis z LV č. 333 , snímky z katastrální mapy
- snímky katastrální mapy – orto – foto

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 17.2.1981, pod č.j. Spr. 1485/81, obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 025-2011

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 0115-2011.

Ivo PUPÍK
Králova 1056
757 01 Valašské Meziříčí
tel. 571 612 605, 777 346 181, 602 346 181
IČ: 13631497



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.12.2011 15:55:00

Okres: CE0723 Vsetín Obec: 545058 Valašské Meziříčí
Katastrální území: 776432 Krásno nad Bečvou List vlastnictví: 333
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

U vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Právo hospodaření s majetkem státu

Silnice, státní podnik Ostrava "v likvidaci", Mojžířovců 00098663
197/5, Ostrava - Mariánské Hory, 709 67

B Nemovitosti

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
261/13	1550	ostatní plocha	dobývací prostor	
284/57	2638	ostatní plocha	ostatní komunikace	
B 302/1	529	orná půda		zemědělský půdní fond
359/4	276	ostatní plocha	neplošná půda	
361/3	582	ostatní plocha	manipulační plocha	
1013/59	30	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1013/131	43	ostatní plocha	jiná plocha	
1013/136	119	ostatní plocha	jiná plocha	
1013/137	162	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1013/138	18	ostatní plocha	jiná plocha	
1013/139	23	ostatní plocha	jiná plocha	

P - právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

o Základní právo soudcovské

ze dne 10.4.2000, pro OSSZ Vsetín, Smetanova 841, IČ: 006963, ve výši 6.112.002,- Kč,
právní moc dne 3.5.2000

Česká správa sociálního zabezpečení, Křížová 1292/25, Praha 5, Smíchov, 150 00 Praha 5, RČ/IČO: 00006963
Parcela: 1013/59 Z-4260/2006-836

Listina Usnesení soudu o nař.výkonu rozhod.zřízení soudc.zást.práva 3062/2000

POLVZ:444/2000 Z-3200444/2000-836

o Základní právo soudcovské

ze dne 26.4.2000, pro OSSZ Vsetín, Smetanova 841, IČ: 006963, ve výši 5.664.681,- Kč,
právní moc dne 19.5.2000

Česká správa sociálního zabezpečení, Křížová 1292/25, Praha 5, Smíchov, 150 00 Praha 5, RČ/IČO: 00006963
Parcela: 1013/59 Z-4260/2006-836

Listina Usnesení soudu o nař.výkonu rozhod.zřízení soudc.zást.práva 3081/2000

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.12.2011 15:55:00

Okres: C10723 Vsetín Obec: 545058 Valašské Meziříčí
Katastrální území: 776432 Krásno nad Bečvou List vlastnictví: 333
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Povinnost k		
Operátní pro		POLVZ: 601/2000	Z-3200601/2000-836
Jiné zápisy			
Typ vztahu	Vztah k		
* Určení právního vztahu soudem			
oznámení Okresního soudu ve Vsetíně, pobočka Val.Meziříčí			
o zahájení řízení o výkon rozhodnutí zřízení soudcovského			
sústavního práva na nemovitostech ze dne 24.3.2000			
pro oprávněného Martinka Karla, Jablůnka 225			
	Parcela: 1013/59		Z-3200401/2000-836
Listina Jiná listina číslo 3047/2000			
	POLVZ: 401/2000		Z-3200401/2000-836
* Určení právního vztahu soudem			
oznámení Okresního soudu ve Vsetíně, pobočka Val.Meziříčí			
o zahájení řízení o výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí			
ze dne 5.6.2000			
pro oprávněného Martinka Karla, Jablůnka 225			
	Parcela: 1013/59		Z-3200612/2000-836
Listina Jiná listina číslo 3047/2000			
	POLVZ: 612/2000		Z-3200612/2000-836
* Určení právního vztahu soudem			
oznámení Okresního soudu ve Vsetíně, pobočka Val.Meziříčí			
o zahájení řízení o výkon rozhodnutí zřízení soudcovského			
sústavního práva na nemovitostech ze dne 19.9.2000			
pro oprávněnou Jolanu Orlovou, r.č. 575809/1680			
bytem Roňnov P.Radh., Čs. armády 166			
	Parcela: 1013/59		Z-3200926/2000-836
Listina Jiná listina číslo 3354/2000			
	POLVZ: 926/2000		Z-3200926/2000-836
* Zařada výsěr obnovou operátu			
	Parcela: 261/13		Z-9738/2007-836
	Parcela: 284/57		Z-9738/2007-836
	Parcela: 302/1		Z-9738/2007-836
	Parcela: 359/4		Z-9738/2007-836
	Parcela: 361/3		Z-9738/2007-836
	Parcela: 1013/59		Z-9738/2007-836
* Zařada číselování parcel			
(vznikla z FK p.č. 1013)			
	Parcela: 1013/131		Z-10197/2007-836
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu			
Listina			

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.12.2011 15:55:00

Obec: 545058 Vsetín

Obec: 545058 Valašské Meziříčí

Parcelní číslo: 776432 Krásno nad Bečvou

List vlastnictví: 333

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

Historie

- Kancelářská kniha vložka 1267/ zřizovací list rady KNV v Ostravě ze dne 29.3.1963
č.č. 1895/63

POLVZ:471/1981

Z-3200471/1981-836

Pro: Silnice, státní podnik Ostrava "v likvidaci", Mojžírovců
597/5, Ostrava - Mariánské Hory, 709 67

RČ/IČO: 00098663

- Hospodářská salouva 15/1981 ze dne 20. 11. 1981

POLVZ:12/1982

Z-3200012/1982-836

Pro: Silnice, státní podnik Ostrava "v likvidaci", Mojžírovců
597/5, Ostrava - Mariánské Hory, 709 67

RČ/IČO: 00098663

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
302/1	62212	529

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

Čísle tohoto výpisu jsou dotčeny změnou právních vztahů - č.j.: Z-9505/2011-836

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 02.12.2011 16:07:30

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:





