

Z n a l e c k ý p o s u d e k

č.139/92

o ceně pozemků v obci Přerov k.ú.Předmostí
osada Žernová.

Vlastník : Cement Hranice a.s.

Účel posudku : pro vlastní potřebu objednatele



Posudek vypracoval : Vladimíra Kubišová
Prosenice čp.101
PŠČ 751 21

Podklady

mmmmmmmm

k vyhotovení znal. posudku byly použity tyto podklady :

- 1/ GP na zaměření pozemků zhotovený SG Přerov pod zak.č.085 -923-189 ze dne 14.5.1986.
- 2/ Evidenční údaje o pozemcích vyhotovené SG Přerov dne 17.6. 1991 pod zak.č.2177.
- 3/ Nájemní smlouva uzavřená mezi Cement Hranice a.s. a ČSZ ZO č.10 Přerov, osada Žernová, uzavřená dne 7.1.1992.
- 4/ Prohlídka oceňovaných pozemků se uskutečnila za účasti zástupců ČSZ ZO č.10 Přerov p.ing.P.Ogouna dne 5.8.1992.
- 5/ Objednavatelem tohoto znaleckého posudku je ČSZ Přerov ZO č.10 zastoupená svým jednatelem ing.Ogounem.
- 6/ Ocenění je prováděno podle vyhl.č.393/91 Sb. pro vlastní potřebu objednavatele.
- 7/ Územní rozhodnutí vydané OVaÚP MěNV Přerov dne 16.11.1984 pod čj.VÚPA 3662/84-328/2-129-Li/Do o zřízení zahrádkové osady v oblasti Žernavá.

Stručný popis

mmmmmmmmmmmmmm

Jedná se o pozemky v Přerově k.ú.Předmostí - osada Žernová, které byly původně ost.plochou na svazích lomu Žernová v těsné blízkosti dobývacího prostoru.Zahrádkáři tyto pozemky na vlastní náklady zúrodnili na zahrádky,vysázeli ovocné stromy,keře a pozemky zatravnili.Celá zahrádkářská osada je rozdělena na jednotlivé zahrádky pouze živými ploty,celý areál je oplocen a uzavřen,přístup do areálu je z komunikace vedoucí do lomu.

Cena těchto pozemků vypočtená podle vyhl.č.393/91 Sb. je cenou úřední a značně převyšuje cenu pozemků v době,kdy je zahrádkáři převzali do užívání.V té době byly tyto pozemky devastovány těžbou v lomu a měly cenu pouze jako ostatní plocha tj.0,40 Kčs/m² (vyhl.č.43/69 Sb.).Na zhodnocení těchto pozemků byly vynaloženy nemalé finanční prostředky ze strany kupujících,a proto by na tuto skutečnost při odprodeji měl být brán zřetel.Podle vyhl.č.393/91 Sb. §20 je možno při smluvních převodech sjednat cenu odlišnou od ceny zjištěné.

Dotazem u ČSZ Přerov bylo zjištěno,že v současné době jsou pozemky v zahrádkových osadách v těsném okolí Přerova (Laguna apod.)prodávány v ceně 10-20 Kčs/m²,což by mohlo být považováno za cenu obvyklou.

Součástí ocenění je kopaná studna o hl.18m,kterou zahrádkáři udržují a odebírají vodu pro vlastní potřebu.Studna slouží i ostatním uživatelům.Stáří studny je cca 100 let.

K nemovitosti patří :

Stavby : studna kopaná o hloubce 18 m,stáří více jak 100 let,opotřebení 80 %.

Ocenění : 88

0 - 5 m	5 x 1 300,-Kčs/m =	6 500,-Kčs
5 - 10 m	5 x 2 380,-Kčs/m =	11 900,-Kčs

do 10 m	8 x 3 260,-Kčs/m =	26 080,-Kčs

	součet	44 480,-Kčs
opotřebení : max.80 %	44 480,- x 0,2 =	8 896,-Kčs
		=====

Pozemky
 mmmmmmm
 § 15 - Ceny pozemků
 =====
 Nález :

Výměry : dle odst.1

parcela č.382/37	zahrada	602 m2
parcela č.382/38-1	zahrada	18,656 m2
parcela č.382/38-2	zahrada	15 m2
parcela č.382/38-3	zahrada	17 m2
parcela č.382/38-5	zahrada	1 m2
parcela č.382/5	zahrada	366 m2
parcela č.382/41	zahrada	2,639 m2
parcela č.590	zastavěný pozemek	16 m2
parcela č.589	zastavěný pozemek	14 m2
parcela č.629	zastavěný pozemek	16 m2
parcela č.587	zastavěný pozemek	12 m2
parcela č.586	zastavěný pozemek	11 m2
parcela č.575	zastavěný pozemek	16 m2
parcela č.583	zastavěný pozemek	16 m2
parcela č.584	zastavěný pozemek	17 m2
parcela č.91	zastavěný pozemek	350 m2
parcela č.582	zastavěný pozemek	16 m2
parcela č.581	zastavěný pozemek	16 m2
parcela č.573	zastavěný pozemek	16 m2
parcela č.605	zastavěný pozemek	18 m2
parcela č.577	zastavěný pozemek	17 m2
parcela č.89	zastavěný pozemek	1,100 m2
parcela č.90	zastavěný pozemek	125 m2
parcela č.640	zastavěný pozemek	17 m2
parcela č.639	zastavěný pozemek	17 m2
parcela č.578	zastavěný pozemek	13 m2
parcela č.579	zastavěný pozemek	16 m2
parcela č.576	zastavěný pozemek	16 m2

	součet :	24,151 m2

Ocenění : dle odst.1

24,151x 150.00 =

3,622,650.00

Snížení podle přílohy č.7, tab.II.

- | | |
|--|------|
| 1. Přístup po nezpevněné komunikaci | - 7% |
| 3. Negativní účinky okolí (dobývací prostor lomu Žernová | - 4% |
| 4. Svažitý pozemek orient. na SV,S,SZ | - 3% |
| 5.1.ztížené základové podmínky-svažitost terénu | - 5% |

- 6.1. ochranné pásmo dobývacího prostoru - 5%
 7. Vzdálenost k zastávce veřejné dopravy více jak 2,5 km - 5%
 - 30%
 9. zahrady v zahrádkových osadách - 30%
 10. úhrnná výměra pozemku náležejícího v rekr. objektu je menší než 400 m² - 4%
 celkem - 63 %

3 622 650,- Kčs x 0,37 = 1 340 380,50 Kčs
 =====

výměry dle odst. 9:
 parcela č. 382/38-4 ostatní plocha 16 m²
 parcela č. 382/38-6 ostatní plocha 16 m²
 parcela č. 382/38-7 ostatní plocha 16 m²
 parcela č. 382/38-9 ostatní plocha 112 m²

 součet 160 m²
 dle odst. 9
 160 m² x 3,- Kčs/m² = 480,- Kčs
 =====

Pozemky celkem : 1 340 860,50 Kčs
 =====

R e k a p i t u l a c e :

studna	8 896,- Kčs
pozemky	1 340 860,50 Kčs

celkem	1 349 756,50 Kčs
	=====

slovy : jeden milion třista čtyřicet devět tisíc sedm set padesát šest korun padesát haléřů

Z n a l e c k á d o l o ž k a

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 13.9.1988, vydaného pod číslem jednacího Spr 4243/88 pro základní obor - e k o n o m i k a - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek jsem zapsal do znaleckého deníku pod pořadovým číslem 139/92.

Znalečné a úhrada nákladů jsou účtovány dle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 139/92.

Náhrada za použití motorového vozidla při pracovní cestě je účtována v souladu s vyhláškou č. 2/1984 Sb., č. 251/1990 Sb., č. 338/1990 Sbírky.

Prosenice 7.10.19892

Vladimíra Kubišová
 Prosenice č.p. 101
 PSČ 751

Posudek obsahuje 4 strany včetně obálky, je vyhotoven ve 3 vyhotoveních, 2 obdrží objednavatel a 1 archiv.



Kubišová