

Znalecký posudek číslo 3518 - 188/07

O ceně nemovitosti:

Pozemek p.č. 695/12, 1047 a 274

K R M E L Í N

katastrální území: Krmelín

bývalý okres: Frýdek-Místek

O B V Y K L Á T R Ž N Í C E N A

Objednatel znaleckého posudku:

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD - Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ
Poděbradova 41
O S T R A V A

Vlastník nemovitosti:

R A D U L A Y O V Á Iva
M.Fialy 1/248
O S T R A V A - Dubina

685106/0260

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 20.7.2007

Zpracovatel znaleckého posudku:

K Ř E N E K Ladislav
soudní znalec
Kunčice pod Ondřejníkem čp.497
73913

Cenový předpis:

Zákon číslo 151/1997 Sb. ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku a vyhláška Ministerstva financí číslo 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení tohoto zákona, ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb., č. 640/2004Sb. a č. 617/2006.

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovanou nemovitostí, je nemovitý majetek, zapsaný na listech vlastnictví číslo 764 a 782 pro katastrální území a obec Krmelín a je ve vlastnictví a podílovém spoluvlastnictví paní Ivy RADULAYOVÉ, bytem ul. M. Fialy 1/248 v Ostravě - Dubině.

Na listu vlastnictví číslo 782 jde o zemědělský pozemek, který je tvořen parcelami p.č. 695/12 - orná půda v evidenci KN a p.č.1047 v evidenci PK. Pozemek tvořený těmito parcelami se nachází na okraji souvislé zástavby obce při hlavní silniční komunikaci Ostrava - Příbor a je na něm travní porost. V současné době slouží k zemědělskému hospodaření.

Na listu vlastnictví číslo 764 jde o spoluvlastnický podíl o velikosti 2/3 na zemědělském pozemku parcelní číslo 274 v evidenci PK. Tato parcela navazuje na výše uvedené parcely z LV 782 a je na ní rovněž travní porost, který slouží v současné době k zemědělskému hospodaření.

Na oceňovaných parcelách, nevážnou dle katastru nemovitostí žádná věcná břemena, která by omezovala jejich vlastnická či dispoziční práva.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. EX 605/04 - 38 ze dne 6.2.2007 a bude sloužit jako podklad při exekuci výše uvedeného nemovitého majetku, který je ve vlastnictví a podílovém spoluvlastnictví povinné.

Sestavení posudku:

1) Zemědělské pozemky (§29)

- a) Pozemek p.č. 695/12
- b) Pozemek p.č. 1047
- c) Pozemek p.č. 274

B) Ocenění nemovitosti:

1) Zemědělské pozemky (§29)

a) Pozemek p.č. 695/12

Jedná se o jednu parcelu zemědělského pozemku v evidenci KN parcelní číslo 695/12 - orná půda o výměře 3 000 m² s BPEJ 64300.

V současné době pozemek slouží k zemědělskému hospodaření a vyskytuje se na něm travní porost..

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav:	obce nad 250 tis. obyvatel
Vzdálenost od hranice katastrálního území:	sousední obce
Přirážka k ceně za tuto vzdálenost:	160 %
Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění:	do 2 km
Srážka za tuto vzdálenost:	0 %

Celková úprava základní ceny pozemku:	+ 160 %
---------------------------------------	---------

Parcela číslo:	695/12
Ocenění podle odstavce:	1

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
64300	3000	7,42	19,29	57 870,00

Celkem parcela: 3000 m² 57 870,00

Celkem: 57 870,00 Kč

b) Pozemek p.č. 1047

Jedná se o jednu parcelu pozemku v evidenci PK parcelní číslo 1047 o výměře 1 431 m² s BPEJ 64300.

V současné době pozemek slouží k zemědělskému hospodaření a nachází se na něm travní porost.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: obce nad 250 tis. obyvatel
Vzdálenost od hranice katastrálního území: sousední obce
Přirážka k ceně za tuto vzdálenost: 160 %
Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: do 2 km
Srážka za tuto vzdálenost: 0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: + 160 %

Parcela číslo: 1047
Ocenění podle odstavce: 1

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
64300	1431	7,42	19,29	27 603,99 Kč

Celkem parcela: 1431 m² 27 603,99 Kč

Celkem: 27 603,99 Kč

c) Pozemek p.č. 274

Jedná se o jednu parcelu pozemku v evidenci PK parcelní číslo 274 o výměře 11 381 m² s BPEJ 64300.

V současné době slouží pozemek k zemědělskému hospodaření a nachází se na něm travní porost.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: obce nad 250 tis. obyvatel
Vzdálenost od hranice katastrálního území: sousední obce
Přirážka k ceně za tuto vzdálenost: 160 %
Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: do 2 km
Srážka za tuto vzdálenost: 0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: + 160 %

Parcela číslo: 274
Ocenění podle odstavce: 1

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
64300	11381	7,42	19,29	219 539,49 Kč

Celkem parcela: 11381 m² 219 539,49 Kč

Celkem: 219 539,49 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

1) Zemědělské pozemky (§29)

a) Pozemek p.č. 695/12 57 870,00 Kč
b) Pozemek p.č. 1047 27 603,99 Kč

Cena nemovitosti celkem: 231 830,00 Kč

OBVYKLÁ CENA POZEMKU
p.č. 695/12, p.č. 1047 a 274

Při stanovení obvyklé ceny pozemku, tvořeného parcelami v evidenci KN číslo 695/12 a v evidenci PK číslo 1047 a spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 na pozemku v evidenci PK tvořeném parcelou číslo 274 v katastrálním území obce Krmelín, které jsou ve vlastnictví paní Ivy RADULAYOVÉ, vyjdu především z informací, získaných na Obecním úřadě v Krmelíně. Pozemky, tvořené výše uvedenými parcelami, jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako zemědělská půda a v současné době jsou tyto pozemky k tomuto účelu také užívány. Dle sdělení pracovníků Obecního úřadu v Krmelíně se oceňované pozemky nacházejí v lokalitě obce, která je dle platného územního plánu obce stanovena k možné budoucí zástavbě, a to takto :

Jihovýchodní část pozemku p.č.274 (PK stav) o výměře cca 3000 m² je určena k možné zástavbě pro rodinné bydlení, přičemž cena za m² takto využitelného pozemku se v této lokalitě údajně pohybuje minimálně kolem 400 Kč. Zbylá část této parcely o výměře 8381 m² je určena k možné zástavbě stavbami pro podnikovou výrobu, služby a sklady, přičemž cena za m² takto využitelného pozemku se v této lokalitě údajně pohybuje minimálně kolem 300 Kč.

Pozemek tvořený parcelami p.č.695/12 a p.č.1047 (PK), je určen rovněž k možné zástavbě stavbami pro podnikovou výrobu, služby a sklady s cenou minimálně kolem 300 Kč za m². Oceňované pozemky se nacházejí v lukrativní okrajové zastavěné části katastrálního území obce Krmelín, a to mezi hlavní silniční komunikací procházející obcí a hlavním silničním tahem Ostrava – Příbor, takže je zde velmi dobrá dopravní dostupnost.

Dle sdělení Obecního úřadu v Krmelíně je u pozemků možnost napojení na inženýrské sítě obce.

Jelikož při minulé nabídce prodeje tyto ceny byly pro trh značně vysoké, provedu jejich snížení na cca 2/3 předpokládané výše.

S ohledem na tyto uvedené skutečnosti a získané informace v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu pozemku, tvořeného parcelami číslo 695/12 a číslo 1047 (PK) a spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 na pozemku tvořeném parcelou číslo 274 (PK) ve vlastnictví a spoluvlastnictví povinné ve výši

= 2 500 000 Kč =

slovy : dvamiliónypěttisíckorunčeských

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 764 a 782 pro katastrální území obce Krmelín, vyhotovený KÚ ve Frýdku Místku dne 2.8.2004
- kopie katastrální mapy oceňovaného pozemku
- informace, získané na Obecním úřadě v Krmelíně
- usnesení Exekutorského úřadu Ostrava o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 605/04 - 38 ze dne 6.2.2007

- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 20.6.2007 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 20.7.2007

Tento znalecký posudek obsahuje 5 listů a předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

Znalecká doložka

Znaleckou doložku jsem obdržel od Krajského soudu v Ostravě dne 4.10.1977 pod čj. Spr.3510/77 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady (nemovitostí).