

Znalecký posudek číslo **3074 - 294/05**

O ceně nemovitosti: Zemědělské pozemky p.č.221, 222, 223/1 a 223/2 (PK stav)
Slavětín u Litovle

katastrální území: Slavětín
okres: Olomouc

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

S P U R N Ý Stanislav
Nádražní 522/29 , Š T Ě P Á N O V

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti **se stavem ke dni 31.10.2005**

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. a č. 640/2004Sb.

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovaná nemovitost jsou čtyři parcely zemědělského pozemku v evidenci PK, které leží v okrajové části obce Slavětín u Litovle v bývalém okrese Olomouc.

Jedná se o pozemky parcelní číslo 221, 222, 223/1 a 223/2 v celkové rozloze 11 642 m², které jsou v užívání společného Zemědělského družstva v Luká a jsou pravidelně obhospodařovány.

Pozemky tvoří podélný pruh v lánu kolem polní vozovky p.č.610.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. EX 2159/04 ze dne 29.7.2005 a bude sloužit jako podklad při exekuci výše uvedeného nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 28 pro k.ú. Slavětín u Litovle, který je ve vlastnictví p. Stanislava Spurného.

Sestavení posudku:

1) Zemědělské pozemky (§ 29)

- a) Zemědělský pozemek p.č.221
- b) Zemědělský pozemek p.č.222
- c) Zemědělský pozemek p.č.223/1
- d) Zemědělský pozemek p.č.223/2

B) Ocenění nemovitosti:

1) Zemědělské pozemky (§ 29)

a) Zemědělský pozemek p.č.221

Jedná se o jednu parcelu zemědělského pozemku v evidenci PK parcelní číslo 221 o výměře 450 m² s BPEJ 72611.

| | |
|--|---------------------------------|
| Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: | obce s méně než 2 tis. obyvatel |
| Vzdálenost od hranice katastrálního území: | vlastní území |
| Přirážka k ceně za tuto vzdálenost: | 0 % |
| Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: | 2 - 3 km |
| Srážka za tuto vzdálenost: | 3 % |

| | |
|---------------------------------------|-------|
| Celková úprava základní ceny pozemku: | - 3 % |
|---------------------------------------|-------|

| | |
|-------------------------|-----|
| Parcela číslo: | 221 |
| Ocenění podle odstavce: | 1 |

| <u>Bonita</u> | <u>výměra m²</u> | <u>cena Kč/m²</u> | <u>upr.cena</u> | <u>cena za část</u> |
|-----------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------|---------------------|
| 72611 | 450 | 4,32 | 4,19 | 1 885,50 Kč |
| Celkem parcela: | 450 m ² | | | 1 885,50 Kč |
| Celkem: | | | | 1 885,50 Kč |

b) Zemědělský pozemek p.č.222

Jedná se o jednu parcelu zemědělského pozemku v evidenci PK parcelní číslo 222 o výměře 10 808 m², z čehož 10 130 m² má BPEJ 72611, zbylých 678 m² má BPEJ 72601.

| | |
|--|---------------------------------|
| Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: | obce s méně než 2 tis. obyvatel |
| Vzdálenost od hranice katastrálního území: | vlastní území |
| Přirážka k ceně za tuto vzdálenost: | 0 % |
| Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: | 2 - 3 km |
| Srážka za tuto vzdálenost: | 3 % |
| Celková úprava základní ceny pozemku: | - 3 % |
| Parcela číslo: | 222 |
| Ocenění podle odstavce: | 1 |

| Bonita | výměra m ² | cena Kč/m ² | upr.cena | cena za část |
|--------|-----------------------|------------------------|----------|--------------|
| 72601 | 678 | 5,13 | 4,98 | 3 376,44 Kč |
| 72611 | 10130 | 4,32 | 4,19 | 42 444,70 Kč |

Celkem parcela: 10808 m² 45 821,14 Kč

Celkem: 45 821,14 Kč

c) Zemědělský pozemek p.č.223/1

Jedná se o jednu parcelu zemědělského pozemku v evidenci PK parcelní číslo 223/1 o výměře 356 m², z čehož 49 m² má BPEJ 72611, zbylých 307 m² má BPEJ 72601.

| | |
|--|---------------------------------|
| Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: | obce s méně než 2 tis. obyvatel |
| Vzdálenost od hranice katastrálního území: | vlastní území |
| Přirážka k ceně za tuto vzdálenost: | 0 % |
| Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: | 2 - 3 km |
| Srážka za tuto vzdálenost: | 3 % |
| Celková úprava základní ceny pozemku: | - 3 % |

Parcela číslo: 223/1
Ocenění podle odstavce: 1

| Bonita | výměra m ² | cena Kč/m ² | upr.cena | cena za část |
|--------|-----------------------|------------------------|----------|--------------|
| 72601 | 307 | 5,13 | 4,98 | 1 528,86 Kč |
| 72611 | 49 | 4,32 | 4,19 | 205,31 Kč |

Celkem parcela: 356 m² 1 734,17 Kč

Celkem: 1 734,17 Kč

d) Zemědělský pozemek p.č.223/2

Jedná se o jednu parcelu zemědělského pozemku v evidenci PK parcelní číslo 223/2 o výměře 28 m² s BPEJ 72601.

| | |
|--|---------------------------------|
| Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: | obce s méně než 2 tis. obyvatel |
| Vzdálenost od hranice katastrálního území: | vlastní území |
| Přirážka k ceně za tuto vzdálenost: | 0 % |

Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: 2 - 3 km
Srážka za tuto vzdálenost: 3 %

Celková úprava základní ceny pozemku: - 3 %

Parcela číslo: 223/2
Ocenění podle odstavce: 1

| <u>Bonita</u> | <u>výměra m²</u> | <u>cena Kč/m²</u> | <u>upr.cena</u> | <u>cena za část</u> |
|-----------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------|---------------------|
| 72601 | 28 | 5,13 | 4,98 | 139,44 Kč |
| Celkem parcela: | 28 m ² | | | 139,44 Kč |
| Celkem: | | | | 139,44 Kč |

C) Rekapitulace zjištěných cen

1) Zemědělské pozemky (§ 29)

| | |
|---------------------------------|--------------|
| a) Zemědělský pozemek p.č.221 | 1 885,50 Kč |
| b) Zemědělský pozemek p.č.222 | 45 821,14 Kč |
| c) Zemědělský pozemek p.č.223/1 | 1 734,17 Kč |
| d) Zemědělský pozemek p.č.223/2 | 139,44 Kč |

Cena nemovitosti celkem: 49 580,00 Kč
(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: čtyřicetdevět tisíc pět set osmdesát korun českých

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 28 pro katastrální území a obec Slavětín u Litovle, vyhotovený KÚ v Olomouci dne 14.2.2005
- kopie katastrální mapy
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění pozemků čj.EX 2159/04-14 ze dne 29.7.2005
- prohlídka pozemku dne 31.10.2005 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 31.10.2005

Tento znalecký posudek obsahuje 5 listů textu + přílohu a předává se objednateli ve čtyřech vyhotoveních.

OBVYKLÁ CENA ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví č.28 pro katastrální území obce Slavětín u Litovle, který je dle katastru nemovitostí veden ve vlastnictví p. Stanislava Spurného, bytem ul. Nádražní 522/29 Štěpánov, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb. a dále z informací, získaných pátráním po tržních cenách obdobných nemovitostí v místě.

Oceňovanou nemovitostí jsou celkem čtyři parcely zemědělského pozemku parcelních čísel 221,222,223/1 a 223/2, vedené ve zjednodušené evidenci Pozemkového katastru (PK stav). Tyto parcely leží v okrajové části obce Slavětín u Litovle a tvoří podélný pruh pozemku v lánu kolem polní vozovky, s celkovou výměrou 11 642 m². V současné době jsou v užívání ZD Luká a slouží k zemědělskému hospodaření.

Cena uvedených parcel z LV č.28, vypočtená dle oceňovacího předpisu a BPEJ, činí 49 580 Kč.

Pro stanovení obvyklé ceny, jsem pátral jednak v realitní inzerci a také v místním Zemědělském družstvu Luká. Dle zjištění, se v místě nemovitosti a jeho blízkém okolí takto podobné zemědělské pozemky obchodují, a to v cenách kolem 3,50 Kč za m².

Dle katastru nemovitostí a dle zjištění, se k oceňovaným zemědělským parcelám nevážou žádná práva nebo věcná břemena.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu nemovitého majetku z LV č.28 pro k.ú. Slavětín u Litovle, tj. zemědělského pozemku tvořeného parcelami č.221,222,223/1 a 223/2 (PK stav) cenou ve výši :

=40 000 Kč=

slovy : čtyřicettisíckorunčeských

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).