

Znalecký posudek číslo **3042 - 262/05**

O ceně nemovitosti: **Zemědělské pozemky p.č. 1659/3(PK) a 2057/5 (PK)**
Frýdlant nad Ostravicí

katastrální území: Frýdlant nad Ostravicí
okres: Frýdek-Místek

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

FILIP Jaroslav		1/8
Gen. Janouška 2822/1 ,	O S T R A V A	
FILIP Ota		1/8
Nová Ves 151 ,	F R Ý D L A N T n. O.	
FILIP Rudolf		1/8
Palackého 1431 ,	F R Ý D L A N T n. O.	
FILIP Stanislav		1/8
Pavlovova 2630/23 ,	O S T R A V A	
V A C U L A Petr	r.č. 700514/5026	1/2
SNP 763 ,	F R Ý D L A N T n. O.	

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti **se stavem ke dni 29.10.2005**

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 dvě parcely zemědělského pozemku v evidenci PK ležící na okraji katastrálního území Frýdlant nad Ostravicí, které jsou ve spoluvlastnictví pěti spoluvlastníků.

Jedná se o pozemek v lánu dalších zemědělských pozemků, které jsou určeny k zemědělské produkci a jsou obhospodařovány Zemědělským družstvem ve Frýdlantu nad Ostravicí.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě čj. EX 1455/04-25 ze dne 14.9.2005 a bude sloužit k vymožení povinnosti zaplatit pohledávku spoluvlastníka Petra Vaculy z Frýdlantu nad Ostravicí, který má na pozemku podíl ve výši 1/2.

Sestavení posudku:

1) Zemědělské pozemky (§ 29)

- a) Pozemek PK p.č.1659/3
- b) Pozemek PK p.č.2057/5

B) Ocenění nemovitosti:

1) Zemědělské pozemky (§ 29)

a) Pozemek PK p.č.1659/3

Jedná se o jednu parcelu zemědělského pozemku v evidenci PK parcelní číslo 1659/3 o výměře 903 m² s BPEJ 74700, který leží v lánu zemědělských pozemků na okraji obce Frýdlant nad Ostravicí a tyto jsou zemědělsky obdělávané.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav:	obce se 5-10 tis. obyvatel
Vzdálenost od hranice katastrálního území:	území obce
Přirážka k ceně za tuto vzdálenost:	80 %
Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění:	3 - 4 km
Srážka za tuto vzdálenost:	6 %
Celková úprava základní ceny pozemku:	+ 74 %
Parcela číslo:	1659/3
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>
74700	903	4,40	7,66	6 916,98 Kč
Celkem parcela:	903 m ²			6 916,98 Kč
Celkem:				6 916,98 Kč

b) Pozemek PK p.č.2057/5

Jedná se o jednu parcelu zemědělského pozemku v evidenci PK parcelní číslo 2057/5 o výměře 1 248 m² s BPEJ 74700, který leží v lánu zemědělských pozemků na okraji obce Frýdlant nad Ostravicí a tyto jsou zemědělsky obdělávané.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: obce se 5-10 tis. obyvatel
Vzdálenost od hranice katastrálního území: území obce
Přirážka k ceně za tuto vzdálenost: 80 %
Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: 3 - 4 km
Srážka za tuto vzdálenost: 6 %

Celková úprava základní ceny pozemku: + 74 %

Parcela číslo: 2057/5
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>
74700	1248	4,40	7,66	9 559,68 Kč

Celkem parcela: 1248 m² 9 559,68 Kč

Celkem: 9 559,68 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

1) Zemědělské pozemky (§ 29)

a) Pozemek PK p.č.1659/3: 6 916,98 Kč - podíl 1/2 3 458,49 Kč

b) Pozemek PK p.č.2057/5: 9 559,68 Kč - podíl 1/2 4 779,84 Kč

Cena spoluvlast. podílu p. Petra Vaculy na nemovitosti celkem: 8 240,00 Kč
(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Osmtisícdvěstačtyřicet korunčeských

OBVYKLÁ CENA POZEMKU p.č. 1659/3 a p.č. 2057/5

Při stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši ½ na nemovitém majetku z LV č.964 pro katastrální území obce Frýdlant nad Ostravicí, který je ve vlastnictví p. Petra Vaculy, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., jednak z informací, získaných na Městském úřadu ve Frýdlantu nad Ostravicí a také z internetové a tiskové nabídky obdobných nemovitostí, nacházejících se v blízkém okolí.

Jmenovitě se jedná o dvě parcely zemědělského pozemku parcelních čísel 1659/3 a 2057/5, což jsou parcely, vedené ve zjednodušené evidenci Pozemkového katastru (PK). Parcely jsou situovány každá samostatně a obě se nacházejí v okrajové části katastrálního území obce Frýdlant nad Ostravicí, v místě zvaném Nová Dědina, přičemž jsou v podílovém spoluvlastnictví pěti spoluvlastníků.

Obě parcely jsou součástí rozsáhlého zemědělského pozemku v lánu a slouží k zemědělské produkci a zemědělskému hospodaření.

Dle informací získaných na Městském úřadu ve Frýdlantu nad Ostravicí, je lokalita, ve které se parcely nacházejí, určena dle územního směrného plánu pouze k zemědělskému hospodaření a v nejbližší době se neplánuje její využití k jiným účelům. Pátráním na trhu s nemovitostmi jsem zjistil, že podobné zemědělské pozemky s takovýmto využitím, nabízené k prodeji, se obchodují jednak v omezené míře, a to přibližně v cenách, vypočtených dle BPEJ dle současného oceňovacího předpisu, popřípadě v cenách o něco nižších. Jistou nevýhodou, je při případném prodeji spoluvlastnického podílu povinného na uvedených pozemcích také fakt, že tyto jsou v podílovém spoluvlastnictví celkem pěti spoluvlastníků.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši ½ na nemovitostech z LV č.964 pro k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, tj. zemědělského pozemku p.č. 1659/3 a p.č. 2057/5 cenou ve výši :

=6 000 Kč=

slovy : šesttisíckorunčeských

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 964 pro katastrální území a obec Frýdlant nad Ostravicí, vyhotovený KÚ ve Frýdku - Místku dne 18.11.2004
- kopie katastrální mapy
- usnesení Exekutorského úřadu Ostrava o ocenění nemovitosti čj.EX 1455/04-25 ze dne 24.8.2005
- informace získané na Městském úřadu ve Frýdlantu nad Ostravicí
- směrný územní plán obce Frýdlant nad Ostravicí
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 29.10.2005 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 29.10.2005

Tento znalecký posudek obsahuje 4 listy textu + přílohu a předává se objednateli v osmerém 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).

