

# **Znalecký posudek číslo 3848 – 188/08**

**O ceně nemovitosti:**

**Pozemek p.č. 436 a 437**  
**D Ě T M A R O V I C E**  
katastrální území: Koukolná  
bývalý okres: Karviná

## **O B V Y K L Á T R Ž N Í C E N A**

**Objednatel znaleckého posudku:**

EX. ÚŘAD - Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ  
Slévarenská 410/14  
O S T R A V A – Mariánské Hory

**Vlastník nemovitosti:**

S J M            P Ě Č K A Ladislav a Anna  
                    náměstí ČSA 1/1  
                    Č E S K Ý T Ě Š Í N

**Účel posudku:**

**zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 1.10.2008**

**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 3/2008 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

## **A) Nález - celkový popis nemovitosti:**

Oceňovaná nemovitost jsou dvě parcely pozemku a to parcelní číslo 436 a 437, které leží v okrajové části obce Dětmárovice v místní části Koukolná při hlavní komunikaci z Karviné do Bohumína. Jedná se o poměrně rovinný pozemek v úrovni cca 1,5 m pod úroveň vzpomínané komunikace, který je dlouhodobě nevyužívaný, protože je zaplevelený nekoseným travním porostem s počínajícím nárůstem drobných keřů z náletu okolních semen. Dle obnovených map je zařazen do záplavového území nedaleké řeky Olše. V místě je možnost napojení na veškeré potřebné inženýrské sítě. Dotazem na stavebním úřadě v Dětmárovicích jsem zjistil, že malá část pozemku podél komunikace je zařazena do zóny dopravy, zbytek je zařazen v pásmu pro možnou výstavbu rodinného domu.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení soudního exekutora Mgr. Pavly FUČÍKOVÉ, Slévárenská 410/14 v Ostravě - Mariánských Horách čj. 024 EX 1070/07-36 ze dne 22.8.2008 a bude sloužit k vymožení povinnosti zaplatit pohledávku manžely Ladislavem a Annou PĚČKOVÝMI.

### **Sestavení posudku:**

- 1) Jiné pozemky (§32)  
a) Pozemek p.č. 436 a 437

## **B) Ocenění nemovitosti:**

- 1) Jiné pozemky (§32)

### **a) Pozemek p.č. 436 a 437**

Jedná se o dvě parcely pozemku a to parcelní číslo 436 - orná půda o výměře 1 197 m<sup>2</sup> a parcelní číslo 437 - orná půda o výměře 154 m<sup>2</sup>, které jsou dle územního plánu pro obec Dětmárovice určeny pro výstavbu rodinného domu.

Úpravy základní ceny podle přílohy číslo 21:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
2.11 Pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	+ 10
Úpravy podle tabulky 1:	nejsou
Úpravy podle tabulky 2:	přirážka 10%
Úpravy podle tabulky 3:	nejsou
Parcela číslo:	436
Plocha:	1197 m <sup>2</sup>
Ocenění je provedeno podle odstavce:	1
Pozemek, který není stavební, ale je zahrnut do platného územního nebo regulačního plánu jako určený k zastavění.	
Cena určená podle §28 odst. 2 se násobí koeficientem 0,30.	
Základní cena:	141,00 Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	0,8310
Koeficient inflace K <sub>i</sub> :	2,0310
Cena podle §28, odst. 2: 141,00 x (100 + 0)% x (100 + 10)% x 0,8310 x 2,0310 =	261,77 Kč/m <sup>2</sup>
Úprava ceny podle §32, odst. 1: 261,77 Kč/m <sup>2</sup> x 0,30 =	78,53 Kč/m <sup>2</sup>

Cena parcely: $1197 \text{ m}^2 \times 78,53 \text{ Kč/m}^2 =$	94 000,41 Kč
Parcela číslo:	437
Plocha:	154 m <sup>2</sup>
Ocenění je provedeno podle odstavce:	1
Pozemek, který není stavební, ale je zahrnut do platného územního nebo regulačního plánu jako určený k zastavění.	
Cena určená podle §28 odst. 2 se násobí koeficientem 0,30.	
Základní cena:	141,00 Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,8310
Koeficient inflace $K_i$ :	2,0310
Cena podle §28, odst. 2: $141,00 \times (100 + 0)\% \times (100 + 10)\% \times 0,8310 \times 2,0310 =$	261,77 Kč/m <sup>2</sup>
Úprava ceny podle §32, odst. 1: $261,77 \text{ Kč/m}^2 \times 0,30 =$	78,53 Kč/m <sup>2</sup>
Cena parcely: $154 \text{ m}^2 \times 78,53 \text{ Kč/m}^2 =$	12 093,62 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>106 094,03 Kč</b>

### **C) Rekapitulace zjištěných cen**

#### *1) Jiné pozemky (§32)*

a) Pozemek p.č. 436 a 437	106 094,03 Kč
---------------------------	---------------

**Cena nemovitosti celkem: 106 090,00 Kč**  
(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Jednostošesttisícdevadesát korun českých

## **OBVYKLÁ CENA POZEMKU**

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 1961 pro katastrální území Koukolná obce Dětmárovice v bývalém okrese Karviná, který je dle katastru nemovitostí veden ve společném jmění manželů Ladislava a Anny PĚČKOVÝCH vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., jednak z tiskové a internetové nabídky obdobných nemovitostí, nabízených k prodeji realitními kancelářemi v dané lokalitě a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen.

Konkrétně se jedná o pozemek složený ze dvou parcel o celkové výměře 1 351 m<sup>2</sup>, který je přístupný z komunikace Karviná – Bohumín a místní komunikace v Dětmárovicích. Dle informace na stavebním úřadě v Dětmárovicích je možné na oceňovaném pozemku provést jakoukoliv výstavbu buďto rodinného domu nebo i stavby občanské vybavenosti. Omezení je pouze u parcely 437 o výměře 154 m<sup>2</sup>, která je vedena v zóně dopravy. Na okraji pozemku jsou veškeré inženýrské sítě obce, je zde nebezpečí záplavového území nedaleké řeky OLŠE.

Dle záznamu v katastru nemovitostí se k oceňovanému nemovitému majetku z LV číslo 1961 nevážou žádné právní povinnosti ani jiné závady s vlivem na jeho cenu.

Cena pozemku parcelní číslo 436 a 437 v celkové výměře 1 351 m<sup>2</sup>, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí částku 106 090 Kč.

Ceny obdobných pozemků, nabízených na internetových stránkách nebo Realitními kancelářemi se pohybují ve výši 100 – 330 Kč/m<sup>2</sup>. U oceňovaného pozemku jsou veškeré inženýrské sítě a je dobře přístupný, nevýhodou je možné zátopové území. S ohledem na tyto okolnosti stanovuji jeho obvyklou cenu ve výši 170 Kč/m<sup>2</sup>.

V daném případě stanovuji obvyklou cenu pozemku parcelní číslo 436 o výměře 1 197 m<sup>2</sup> a parcelní číslo 437 o výměře 154 m<sup>2</sup> ve výši

**= 230 000 Kč =**

slovy : dvěstětřicettisíc korun českých

#### **Podklady pro vypracování posudku:**

- výpis z KN - LV číslo 1961 pro katastrální území Koukolná obce Dětmárovice, vyhotovený KÚ v Karviné dne 27.5.2008
- kopie katastrální mapy
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 1070/07-36 ze dne 22.8.2008
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 1.10.2008 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 1.10.2008

Tento znalecký posudek obsahuje 4 listy 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 ).