

# **Znalecký posudek číslo 3378 – 48/07**

## **O ceně nemovitosti:**

**Zemědělské pozemky p.č.2399/1, 2399/3**

**Nový Bohumín**

katastrální území: Nový Bohumín

bývalý okres: Karviná

## **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:**

S J M K L O S K O Evžen a Věra

Šunychl 421

B O H U M Í N 1

### **Účel posudku:**

**zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 16.3.2007**

### **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 jsou tři parcely zemědělského pozemku v katastrálním území Nový Bohumín obce Bohumín v bývalém okrese Karviná, které jsou ve společném jmění manželů Evžena a Věry KLOSKOVÝCH, Šunychl 421 Bohumín.

Pozemky jsou ve velmi špatném stavu. Jedná se totiž o zátopové území města, které bylo upravováno ochrannými hrázemi a tyto hráze pozemky oddělily natolik, že jejich zemědělské využití je velmi problémové.

Pozemek parcelní číslo 2359/1 má úhelníkový tvar a přímo sousedí s vodním tokem Bohumínské stružky. V době prohlídky byl z 1/2 zatopen vodou a jeho využití je velmi malé.

Pozemek parcelní číslo 2399/1 a 2399/3 byl původně spojen, později byl rozdělen ochrannou hrází a jeho využití je rovněž nemožné. V době prohlídky se k němu nedalo ani pro vysokou hladinu vody a bahna dostat.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024 EX 1199/05-23 ze dne 26.10.2006 a bude sloužit jako podklad při exekuci majetku povinného pana Evžena KLOSKA.

### **Sestavení posudku:**

#### *1) Zemědělské pozemky (§29)*

- a) Zemědělský pozemek p.č.2359/1
- b) Zemědělský pozemek p.č.2399/1
- c) Zemědělský pozemek p.č.2399/3

## **B) Ocenění nemovitosti:**

#### *1) Zemědělské pozemky (§29)*

##### **a) Zemědělský pozemek p.č.2359/1**

Jedná se o jednu parcelu zemědělského pozemku parcelní číslo 2359/1 - trvalý travní porost o výměře 2 089 m<sup>2</sup> s BPEJ 65900, který leží v zátopovém území a není možné jej zemědělsky využívat.

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:	3 - 4 km
Srážka za tuto vzdálenost:	6 %
Srážka za snížené zemědělské využití:	
Potřeba odvodnění:	70 %

Celková úprava základní ceny pozemku:	+ 84 %
---------------------------------------	--------

Parcela číslo:	2359/1
Ocenění podle odstavce:	1

Bonita	výměra m <sup>2</sup>	cena Kč/m <sup>2</sup>	upr.cena	cena za část
65900	2089	4,86	8,94	18 675,66 K
Celkem parcela:	2089 m <sup>2</sup>			18 675,66 K
<b>Celkem:</b>				<b>18 675,66 Kč</b>

### **b) Zemědělský pozemek p.č.2399/1**

Jedná se o jednu parcelu zemědělského pozemku parcelní číslo 2399/1 - orná půda o výměře 2 318 m<sup>2</sup> s BPEJ 65900, který leží v zátopovém území a není možné jej zemědělsky využívat.

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:	3 - 4 km
Srážka za tuto vzdálenost:	6 %
Srážka za snížené zemědělské využití:	
Potřeba odvodnění:	70 %
Celková úprava základní ceny pozemku:	+ 84 %
Parcela číslo:	2399/1
Ocenění podle odstavce:	1

<u>Bonita</u>	<u>výměra m<sup>2</sup></u>	<u>cena Kč/m<sup>2</sup></u>	<u>upr.cena</u>	<u>cena za část</u>
65900	2318	4,86	8,94	20 722,92 Kč
Celkem parcela:	2318 m <sup>2</sup>			20 722,92 Kč
<b>Celkem:</b>				<b>20 722,92 Kč</b>

### **c) Zemědělský pozemek p.č.2399/3**

Jedná se o jednu parcelu zemědělského pozemku parcelní číslo 2399/3 - orná půda o výměře 767 m<sup>2</sup> s BPEJ 65900, který leží v zátopovém území a není možné jej zemědělsky využívat.

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:	3 - 4 km
Srážka za tuto vzdálenost:	6 %
Srážka za snížené zemědělské využití:	
Potřeba odvodnění:	70 %
Celková úprava základní ceny pozemku:	+ 84 %
Parcela číslo:	2399/3
Ocenění podle odstavce:	1

<u>Bonita</u>	<u>výměra m<sup>2</sup></u>	<u>cena Kč/m<sup>2</sup></u>	<u>upr.cena</u>	<u>cena za část</u>
65900	767	4,86	8,94	6 856,98 Kč
Celkem parcela:	767 m <sup>2</sup>			6 856,98 Kč
<b>Celkem:</b>				<b>6 856,98 Kč</b>

## **C) Rekapitulace zjištěných cen**

*1) Zemědělské pozemky (§29)*

a) Zemědělský pozemek p.č.2359/1	18 675,66 Kč
b) Zemědělský pozemek p.č.2399/1	20 722,92 Kč
c) Zemědělský pozemek p.č.2399/3	6 856,98 Kč

**Cena nemovitosti celkem: 46 260,00 Kč**

**OBVYKLÁ CENA ZEMĚDĚLSKÝCH  
POZEMKŮ p. č. 2359/1, 2399/1 a 2399/3**

Při stanovení obvyklé ceny zemědělských pozemků z listu vlastnictví č.865 pro katastrální území a obec Nový Bohumín v bývalém okrese Karviná, který je dle katastru nemovitostí veden ve společném jmění manželů Evžena a Věry KLOSKOVÝCH, 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 kanceláři v dané lokalitě, z vlastní databáze tržních cen nemovitostí a v daném případě především ze skutečného stavu pozemků a informací sousedů uvedených pozemků.

Zemědělské pozemky parcelní číslo 2359/1, 2399/1 a 2399/3 leží v okrajové části města Nový Bohumín v místní části ŠUNYCHL ve vzdálenosti 1 km od státní hranice s Polskem. Jedná se o plochu, kolem které protéká řeka Odra, jsou zde rybníky a jedná se o zátopové pásmo. Právě tato poslední skutečnost ovlivnila skutečnost, že město zde v roce 2006 vybuďovalo ochranné protipovodňové hráze a odvodňovací stoky. I přes toto opatření se jedná o plochy, které je problematické obhospodařovat a tak o ně není na trhu s nemovitostmi zájem. Je snad možné počítat se skutečností, že někdo z vlastníků sousedních pozemků bude souhlasit s přiřazením k pozemkům vlastním a to jen proto, aby vznikla větší plocha.

Dle oceňovacího předpisu činí cena za 1 m<sup>2</sup> těchto zemědělských pozemků částku 8,94 Kč. Pohovorem s vlastníky podobně postižených pozemků jsem zjistil, že obvyklá cena nedosahuje ani 50 % této ceny a že o pozemky není zájem.

Další problém tvoří věcná břemena, která jsou na pozemcích od roku 1905 a 1919 a omezují tyto pozemky právem cesty. Ve skutečnosti se zřejmě jednalo o jiné pozemky, které sloužily jako komunikace, ale byly zapsány na LV 865 a tato břemena se vztahovala ne k pozemkům, ale k celému LV. Jak jsem dále zjistil, tak list vlastnictví číslo 636 již v evidenci KÚ v Karviné vůbec neexistuje. V daném případě stanovuji hodnotu věcného břemene ve výši cca 3 % z obvyklé ceny pozemku, což při výměře 5 174 m<sup>2</sup> činí zaokrouhleně = **870 Kč.**

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané v Novém Bohumíně a okolí, stanovuji obvyklou cenu nemovitého majetku z LV číslo 865 pro katastrální území a město Nový Bohumín v bývalém okrese Karviná, tedy zemědělského pozemku parcelní číslo 2359/1 – trvalý travní porost o výměře 2 089 m<sup>2</sup>, parcelní číslo 2399/1 – orná půda o výměře 2 318 m<sup>2</sup> a parcelní číslo 2399/3 – orná půda o výměře 767 m<sup>2</sup> takto:  
Obvyklou tržní cenu pozemku uvedených parcel stanovuji ve výši 5 Kč / m<sup>2</sup>, což při celkové výměře - 5 174 m<sup>2</sup> činí = **25 870 Kč**

**Obvyklá cena zemědělských pozemků parcelní číslo 2359/1, 2399/1 a 2399/3 po odpočtu hodnoty věcného břemene tak činí**

**= 25 000 Kč =**

---

slovy : dvacetpět tisíc korun českých

**Podklady pro vypracování posudku:**

- výpis z KN - LV číslo 865 pro katastrální území Nový Bohumín obce Bohumín, vyhotovený KÚ v

Karviné dne 3.9.2005

- kopie katastrální mapy
- zjišťování informací potřebných k ocenění nemovitosti na MěÚ v Novém Bohumíně
- usnesení Exekutorského úřadu Mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 1199/05-23 ze dne 26.9.2006
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 5.3.2007
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 16.3.2007

Tento znalecký posudek obsahuje listů a předává se objednateli ve dvou 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 ).