

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5409 - 029 - 2022

o podílu 1/2 ceny obvyklé zemědělských pozemků parc.č. 1987/3, 2024 a 2027 - vše orná půda a pozemků parc.č. 2106 - trvalý travní porost a parc.č. 2107 - vodní plocha (zamokřená plocha) v katastrálním území Skřečůň, obec Bohumín, okres Karviná, kraj Moravskoslezský.

Objednatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor Mgr. Ing. Jan Vrána
Exekutorský úřad Praha 3 (IČ 70380295)
Pernerova 124/34
186 00 Praha 8 - Karlín

Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny obvyklé

Znalec:

Zdeněk Salvet
Přímětická 1185/8
140 00 Praha 4



Znalecký posudek obsahuje celkem 18 (slovy: osmnáct) číslovaných stran formátu A4 včetně titulní strany a stran příloh a předává se ve třech vyhotoveních objednateli znaleckého posudku panu Mgr. Ing. Janu Vránovi, soudnímu exekutorovi.

V Praze, 5. 5. 2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení ceny obvyklé

1.2. Účel znaleckého posudku

Exekuční řízení č.j. 218 EX 19/21

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17. 2. 2022 bez přítomnosti podílových vlastníků pozemků.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí, který vyhotovil dne 17. 2. 2022 tzv. dálkovým přístupem Český úřad zeměměřičský a katastrální z listu vlastnictví č. 213 pro katastrální území Skřečůň, obec Bohumín, okres Karviná, kraj Moravskoslezský.

Kopie katastrálních map.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 až 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů.

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní

hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

- (2) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- (3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.
- (4) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
- (5) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:
 - a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
 - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
 - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
 - e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
 - f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
 - g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Bohumín, k.ú. Skřečoš
Adresa nemovité věci: Skřečoš LV č. 213, 735 81 Bohumín

Vlastnické a evidenční údaje

Babisz Jan, Třanovského 383, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek	podíl 1/2
Guzdková Barbora, Štefánikova 960, Nový Bohumín, 735 81 Bohumín	podíl 1/2

Místopis

Město Bohumín přímo sousedí severovýchodním směrem s krajským městem Ostrava, přičemž vlastní katastrální území Skřečoš je východní okrajovou částí Bohumína. Tato část města je postavena na pozemcích téměř rovinného charakteru, lokalita je vybavena převážně zpevněnými komunikačními

sítěmi s téměř bezprostřední napojením na dálniční síť (D1 - EXIT 372). Město Bohumín, které je stavebně propojeno s částí obce Skřečoš na severním okraji je vybaveno kompletními veřejnými energetickými sítěmi včetně kompletní občanskou vybaveností.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Předmětem znaleckého posudku je podíl 1/2 ceny obvyklé zemědělských pozemků parc.č. 1987/3, 2024 a 2027 - vše orná půda a pozemků parc.č. 2106 - trvalý travní porost a parc.č. 2107 - vodní plocha (zamokřená plocha) v katastrálním území Skřečoš, obec Bohumín, okres Karviná, kraj Moravskoslezský. Obec Bohumín se nachází téměř na severním okraji Moravskoslezského kraje na hranicích s Polskem, přičemž část obce Skřečoš stavebně srostlá s městem je situována na severním okraji města. Soubor pozemků převzatých z platného listu vlastnictví č. 213 se sestává ze tří, od sebe vzdálených lokalit.

Popis jednotlivých pozemků:

Pozemek parc.č. 1987/3 - orná půda se nachází ve východní části extravilánu Skřečoš v lokalitě zv. Nová Ves. Jedná se v čase zjištění výhradně o zemědělskou půdu využívanou k intenzivní zemědělské rostlinné činnosti, je součástí středu dříve zceleného půdního celku. Přístup na pozemek je přes pozemky jiných subjektů, pozemek není samostatně přístupný a hranicím pozemků nejsou přivedeny veřejné energetické sítě.

Pozemky parc.č. 2024 a 2027 - oba orná půda jsou součástí stávající zástavby objektů bydlení (rodinných domů) rovněž v lokalitě zv. Nová Ves. V čase zjištění jsou pozemky nevyužívány, porosty na nich jsou nekultivované dřeviny a křoviny téměř nulové hodnoty. Pozemky označené v platném územním plánu města ozn. Z (zemědělské) a KZ (krajinná zeleň) nelze v čase zjištění zastavět objekty bydlení. Přístup na pozemky rovinného charakteru je z místně zpevněné komunikace zv. Opletalova. Oba pozemky jsou vzájemně odděleny stávajícím rodinným domem a tvoří spolu jednotný funkční celek. Podél hranic obou pozemků jsou vedeny kompletní veřejné energetické sítě (vodovodní, kanalizační a elektro NN síť včetně rozvodu zemního plynu). Lze předpokládat, že v budoucnu budou při změně stávajícího územního plánu oba pozemky určeny k zastavění. Pozemky jsou situovány v prostoru mezi provozovaným drážním tělesem a výše uvedenou dálnicí D1.

Pozemky parc.č. 2106 - trvalý travní porost a **parc.č. 2107** - vodní plocha (zamokřená plocha) jsou situovány na západním okraji předmětné lokality v prostoru mezi zpevněnou ulicí zv. Na Hrázi a místní vodoteční zv. Flakůvka. Oba pozemky jsou vedeny v platném územním plánu města Bohumín (část města Skřečoš) vedeny jako krajinná zeleň (KZ). Pozemky přístupné z výše zmíněné ulice Na Hrázi tvoří spolu jednotný funkční celek. V čase zjištění jsou oba pozemky zatravněné s volně rostoucími křovinami.

Jak jsem již výše uvedl, všechny pozemky jsou převážně využívány jako veřejná zeleň resp. pozemek parc.č. 1987/3 využívaného k zemědělství resp. k intenzivní rostlinné výrobě v drobném rozsahu. Pozemky nelze v čase zjištění využít k obytné či jiné zástavbě.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Pozemky v souvislé zástavbě či na jeho okraji jsou přístupny z místní zpevněné komunikace.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu a o ceně obvyklé

1. Zemědělské pozemky
2. Vodní plocha (mokřina)

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Zemědělské pozemky

Adresa předmětu ocenění: Skřečoň LV č. 213
735 81 Bohumín

LV: č. 213

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Karviná

Obec: Bohumín

Katastrální území: Skřečoň

Počet obyvatel: 20 308

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **463,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 345,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,135$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,135$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,060$$

1. Zemědělské pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce nad 250 tisíc obyv. - území sousedních obcí:	160,00%
Celková úprava ceny:	160,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
orná půda	1987/3	65800	8 618	7,83	160,00	20,36	175 462,48	
orná půda	2024	65800	2 136	7,83	160,00	20,36	43 488,96	
orná půda	2027	65800	1 832	7,83	160,00	20,36	37 299,52	
trvalý travní porost	2106	65800	791	7,83	160,00	20,36	16 104,76	
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6								
Celkem:		13 377 m ²					272 355,72 Kč	
Zem. pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu							=	272 355,72 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem							*	1 / 2
Zemědělské pozemky - zjištěná cena celkem							=	136 177,86 Kč

2. Vodní plocha (mokřina)

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 8 odst. 2 - nezastavěný pozemek funkčně související se stavbou vodního díla								
§ 8 odstavec 2	345,-	0,85	0,15	1,000	1,000		43,99	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]		
§ 8 odstavec 2	vodní plocha	2107	932		43,99	40 998,68		
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 932 m ²							40 998,68 Kč	
Vodní plocha (mokřina) - cena pro výpočet vlastnického podílu							=	40 998,68 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem							*	1 / 2
Vodní plocha (mokřina) - zjištěná cena celkem							=	20 499,34 Kč

Rekapitulace zjištěné ceny resp. podílu 1/2 podle cenového předpisu

Zemědělské pozemky	136 177,86 Kč
Vodní plocha	20 499,34 Kč
Součet	156 677,20 Kč
Celkem zaokrouhleno dle § 50	156 680,00 Kč

Cena obvyklá (tržní ocenění majetku)

Při zjištění ceny obvyklé vycházím jednak porovnáním zjištěných hodnot dle jednotlivých metodik, zvláště pak kladu důraz na **porovnání s nemovitostmi nabízených k obchodování v daném čase a místě**. V dané lokalitě resp. v okruhu do 1.0 km je dostatečné množství pozemků obdobného rozsahu a charakteru nabízeno k obchodování. Při zjištění porovnávací hodnoty jsem vycházel z vlastního šetření, vlastní zkušenosti, znalosti situace, vlastní databáze a údajů uvedených na webových stránkách renomovaných realitních společností.

Přehled srovnatelných pozemků nabízených k obchodování:

Zemědělské pozemky

Druh pozemku	Místo	Výměra	Cena (Kč)	J.C. (Kč/m ²)
Zahrada	Dolní Lutyně, okr. Karviná	317 m ²	158 500,-	500,-
Orná půda - pole	Bohumín, okr. Karviná	46 187 m ²	10 161 140,-	220,-
Orná půda - pole	Nový Bohumín, okr. Karviná	5 159 m ²	366 289,-	70,-
Orná půda - pole	Bohumín - Záblatí, okr. Karviná	2 585 m ²	170 000,-	70,-
Orná půda - pole	Bohumín - Záblatí, ul. Na Pískách	21 169 m ²	850 000,-	40,-

V roce 2022 jsou zemědělské pozemky obdobného rozsahu a charakteru v dané lokalitě resp. v okruhu do 1.0 km nabízeny k obchodování za jednotkovou cenu plochy v souvislosti se stávajícím stavem a situováním v rozsáhlém cenovém rozpětí **od 500,- Kč/m² do 26,- Kč/m²**. S ohledem na skutečnost, kdy oceňované pozemky jsou situovány v jiných částech obce resp. části obce s ohledem na jejich předpokládané budoucí využití, stanovuji jednotkovou cenu pro:

Druh pozemku	Místo	Výměra	J.C. (Kč/m ²)	Cena (Kč)
--------------	-------	--------	---------------------------	-----------

1. Zemědělský pozemek parc.č. 1987/3 (část zcelené plochy)

Zemědělské pozemky v dané lokalitě se nabízejí k prodeji v závislosti na místě, stávajícím využití a dostupnosti v cenovém rozpětí od 26,- Kč/m² do 55,- Kč/m². S ohledem na skutečnost že pozemek je součástí dříve zceleného půdního celku a je přístupný přes pozemky jiných subjektů, poloha není zcela výhodná přesto lze předpokládat její budoucí využití ke komerčním účelům, stanovuji jednotkovou cenu pozemku ve výši **40,- Kč/m²**, v cca 2/3 výše uvedeného cenového rozpětí.

Orná půda ppč. 1987/3	Bohumín - Skřečoš	8 618 m ²	40,-	344 720,-
-----------------------	-------------------	----------------------	------	------------------

Zemědělské pozemky parc.č. 2024 a 2027 (dle KÚ orná půda)

V daném případě se jedná o pozemky, které jsou vedeny v katastru nemovitostí jako druh pozemku orná půda. Oba pozemky jsou situovány v souvisle zastavěné části obce, přesto jsou uvedeny v

platném územním plánu pod ozn. Z a KZ (část zemědělský pozemek a zbytek krajinná zeleň). Oba pozemky jsou předurčeny v případě změny Územního plánu města k zastavění objekty bydlení resp. rodinných domů obdobného rozsahu a charakteru venkovského typu v dané lokalitě. S ohledem na výše uvedené skutečnosti stanovují jednotkovou cenu obou pozemků ve výši **500,- Kč/m²**, na horní hranici výše uvedeného rozpětí.

Orná půda ppč. 2024	Bohumín - Skřečoš	2 136 m ²	500,-	1 068 000,-
Orná půda ppč. 2027	Bohumín - Skřečoš	1 832 m ²	500,-	916 000,-

Celkem				1 984 000,-
--------	--	--	--	--------------------

Zemědělský pozemek a vodní plocha (zamokřená plocha) parc.č. 2106 a 2107

Oba pozemky se nachází na jihozápadním okraji části obce Skřečoš - Nová Ves v prostoru mezi místní komunikací Na Hrázi a vodotečí Flakůvka. Pozemky tvoří spolu jednotný funkční celek. Západní část (parc.č. 2107) sousedí s vodotečí, lze předpokládat její občasné zaplavení, pozemek parc.č. 2106 na východní části, který je přístupný z výše uvedené místní komunikace nelze dle platného Územního plánu zastavět. Proto jednotkovou cenu obou pozemků stanovují stanovují na základě vlastního posouzení odhadem pro pozemek parc.č. 2106 v přiměřené výši **120,- Kč/m²**.resp. jednotkovou cenu pozemku parc.č. 2107 v přiměřené výši **60,- Kč/m²**.

Trvalý travní porost ppč. 2106	Bohumín - Skřečoš	791 m ²	120,-	94 920,-
Vodní pl. (mokřina) ppč. 2107	Bohumín - Skřečoš	932 m ²	60,-	55 920,-

Celkem				150 840,-
--------	--	--	--	------------------

Souhrn

Zemědělský pozemek parc.č. 1987/3	344 720,-
Zemědělské pozemky parc.č. 2024 a 2027	1 984 000,-
Zemědělský pozemek parc.č. 2106 a vodní plocha (mokřina) parc.č. 2107	150 840,-

Součet	2 479 560,-
Zaokrouhлено na	2 480 000,-

Vzhledem k tomu, že předmětem exekučního řízení je spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 oceňované nemovitosti jako celku, snižuje se celková cena celé nemovitosti (obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové ceny nemovitosti, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitost vůbec užívat). Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má typ nemovitosti a výše spoluvlastnického podílu. V podobných případech se snižuje cena podílu o 10% až 40%. V tomto případě s ohledem na počet podílových vlastníků a velikost vlastního podílu snižují cenu spoluvlastnického menšinového podílu přepočtem o **20 %**.

Cena podílu 1/2 výše uvedených nemovitostí (2 480 000,- Kč * 1/2 * 80% zaokr.) **1 590 000,-**

5. REKAPITULACE

Při zjištění ceny obvyklé vycházím jednak porovnáním zjištěných hodnot dle jednotlivých metodik, zvláště pak kladu důraz na **porovnání s nemovitostmi nabízených k obchodování v daném místě**. V dané lokalitě resp. v okruhu do 1,0 předmětného místa je nabízeno dostatečné množství zemědělských pozemků obdobného rozsahu a charakteru k prodeji. Při zjištění srovnávací hodnoty jsem vycházel z vlastního šetření, vlastní zkušenosti, znalosti situace a údajů uvedených na internetových stránkách renomovaných realitních společností.

Zjištěná cena podle cenového předpisu (podíl 1/2)	156 680,00 Kč
Cena podle porovnávací hodnoty (podíl 1/2)	1 590 000,00 Kč

Po zvážení všech skutečností a zjištění výše uvedeného stanovuji cenu obvyklou nemovitosti **podílu 1/2 ceny obvyklé zemědělských pozemků parc.č. 1987/3, 2024 a 2027 - vše orná půda a pozemků parc.č. 2106 - trvalý travní porost a parc.č. 2107 - vodní plocha (zamokřená plocha) v katastrálním území Skřečůň, obec Bohumín, okres Karviná, kraj Moravskoslezský v zaokrouhlené výši ceny zjištěné dle § 4 zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů porovnávacím způsobem**

1 590 000,- Kč

(Slovy: jedenmilionpětsetdevadesáttisíc Kč)

Doložka ve smyslu § 127a o.s.ř.:

Znalec dle § 127a o.s.ř. bere na vědomí povinnost oznámit skutečnost, pro kterou by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

6. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí, který vyhotovil dne 17. 2. 2022 tzv. dálkovým přístupem Český úřad zeměměřičský a katastrální z listu vlastnictví č. 213 pro katastrální území Skřečůň, obec Bohumín, okres Karviná, kraj Moravskoslezský.

Kopie katastrálních map.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem vyhotovil jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni, dne 6.10.1993, č.j. 2052/93, pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod č. **5409 - 029 - 2022** evidence posudků.

V Praze 5. 5. 2022

Zdeněk Salvet
Přímětická 1185/8
140 00 Praha 4



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2022 15:35:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 218 EX 19/21 pro Soudní exekutor Vrána Jan, Mgr. Ing.

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 599051 Bohumín

Kat.území: 748871 Skřečoš

List vlastnictví: 213

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Babisz Jan, Třanovského 383, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	951221/5559	1/2
Guzdková Barbora, Štefánikova 960, Nový Bohumín, 73581 Bohumín	905814/5525	1/2

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1987/3	8618	orná půda		zemědělský půdní fond
2024	2136	orná půda		zemědělský půdní fond
2027	1832	orná půda		zemědělský půdní fond
2106	791	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2107	932	vodní plocha	zamokřená plocha	

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jan Vrána, Perneroва 124/34, 186 00 Praha 8-Karlín

Povinnost k

Guzdková Barbora, Štefánikova 960, Nový Bohumín, 73581 Bohumín, RČ/IČO: 905814/5525

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 218 EX-19/2021 -16 Exekutorský úřad Praha 3 - soudní exekutor Mgr. Ing. Jan Vrána ze dne 14.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2021 17:06:48. Zápis proveden dne 07.07.2021; uloženo na prac. Karviná

Z-2323/2021-803

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

(k podílu 1/2)

Povinnost k

Guzdková Barbora, Štefánikova 960, Nový Bohumín, 73581 Bohumín, RČ/IČO: 905814/5525

Parcela: 1987/3, Parcela: 2024, Parcela: 2027, Parcela: 2106, Parcela: 2107

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 218 EX-19/2021 -24 Exekutorský úřad Praha 3 - soudní exekutor Mgr. Ing. Jan Vrána ze dne 02.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2021 17:06:48. Zápis proveden dne 07.07.2021; uloženo na prac. Karviná

Z-2324/2021-803

o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2022 15:35:03

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 599051 Bohumín

Kat.území: 748871 Skřečoš

List vlastnictví: 213

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr.Ing. Jan Vrána, Pernerova 124/34, 186 00 Praha 8 - Karlín

Povinnost k

**Guzdková Barbora, Štefánikova 960, Nový Bohumín, 73581
Bohumín, RČ/IČO: 905814/5525**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 218 EX-85/2021 -7 Exekutorský úřad Praha 3 - soudní exekutor Mgr.Ing. Jan Vrána ze dne 06.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2021 19:09:53. Zápis proveden dne 08.10.2021; uloženo na prac. Karviná**

Z-3949/2021-803

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

(k podílu 1/2)

Povinnost k

**Guzdková Barbora, Štefánikova 960, Nový Bohumín,
73581 Bohumín, RČ/IČO: 905814/5525**

Parcela: 1987/3, Parcela: 2024, Parcela: 2027, Parcela: 2106, Parcela: 2107

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 218 EX-85/2021 -10 Exekutorský úřad Praha 3 - soudní exekutor Mgr.Ing. Jan Vrána ze dne 06.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2021 19:09:53. Zápis proveden dne 08.10.2021; uloženo na prac. Karviná**

Z-3951/2021-803

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, se sídlem Škroupova 150, 537 01, Chrudim

Povinnost k

**Guzdková Barbora, Štefánikova 960, Nový Bohumín, 73581
Bohumín, RČ/IČO: 905814/5525**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-264/2022 -10 (47 EXE 937/2022-9) ze dne 07.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2022 15:10:17. Zápis proveden dne 08.02.2022; uloženo na prac. Chrudim**

Z-1141/2022-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

(k podílu 1/2)

Povinnost k

**Guzdková Barbora, Štefánikova 960, Nový Bohumín,
73581 Bohumín, RČ/IČO: 905814/5525**

Parcela: 1987/3, Parcela: 2024, Parcela: 2027, Parcela: 2106, Parcela: 2107

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 129 EX 264/2022-13 Exekutorský úřad v Chrudimi - soudní exekutor Mgr. Petr Jaroš ze dne 07.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2022 15:10:12. Zápis proveden dne 09.02.2022; uloženo na prac. Karviná**

Z-432/2022-803

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.*

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2022 15:35:03

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 599051 Bohumín

Kat.území: 748871 Skřečoš

List vlastnictví: 213

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

istina

o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví 37 D-254/2007 -54 ze dne 13.09.2007. Právní moc ke dni 04.10.2007.

Z-11893/2007-803

Pro: Guzdková Barbora, Štefánikova 960, Nový Bohumín, 73581 Bohumín RČ/IČO: 905814/5525
Babisz Jan, Třanovského 383, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek 951221/5559

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

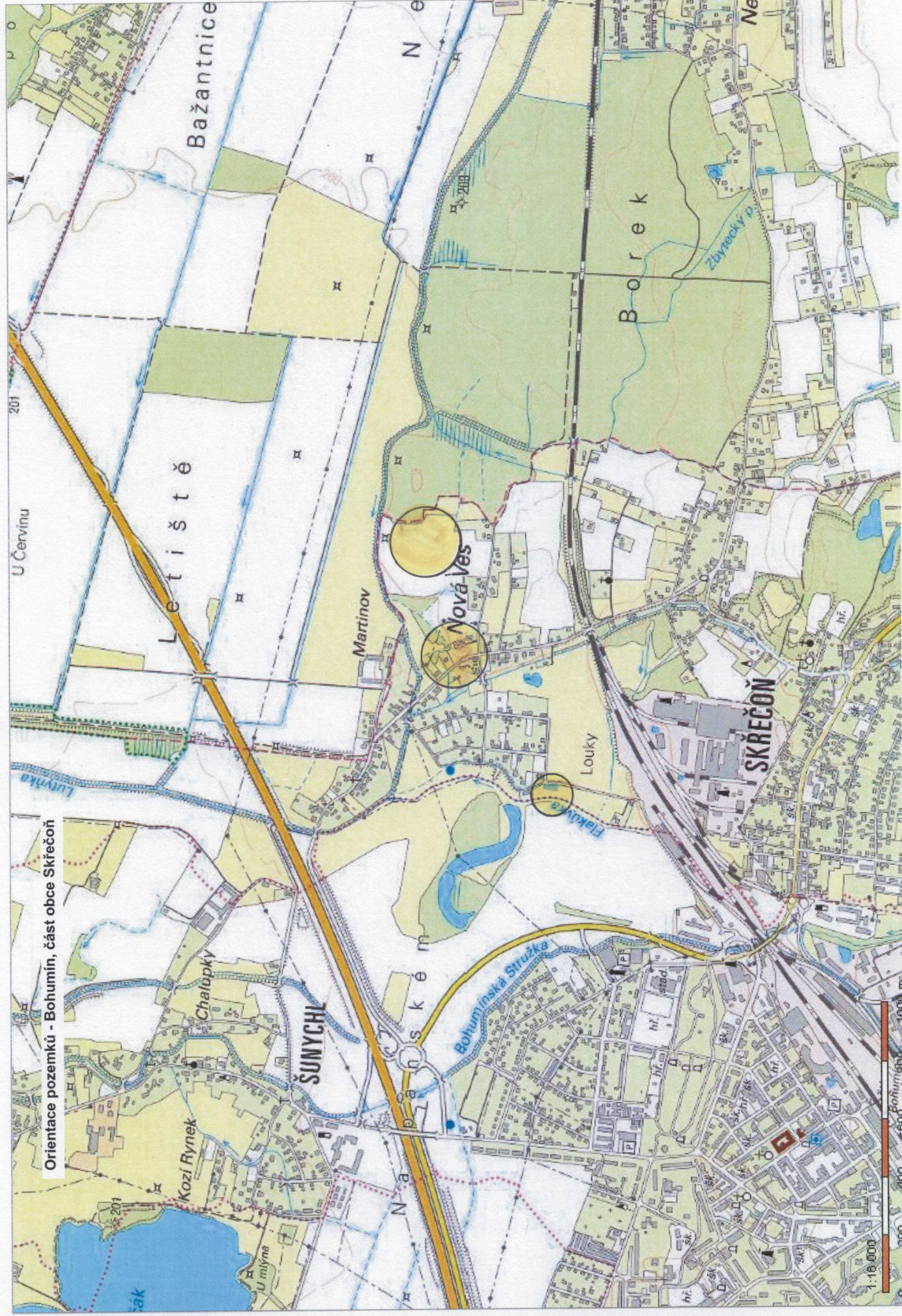
Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1987/3	65800	8618
2024	65800	2136
2027	65800	1832
2106	65800	791

okud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

emovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

vyhotovil:
eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 17.02.2022 15:43:37



Orientace pozemků - Bohumin, část obce Skřečůň

