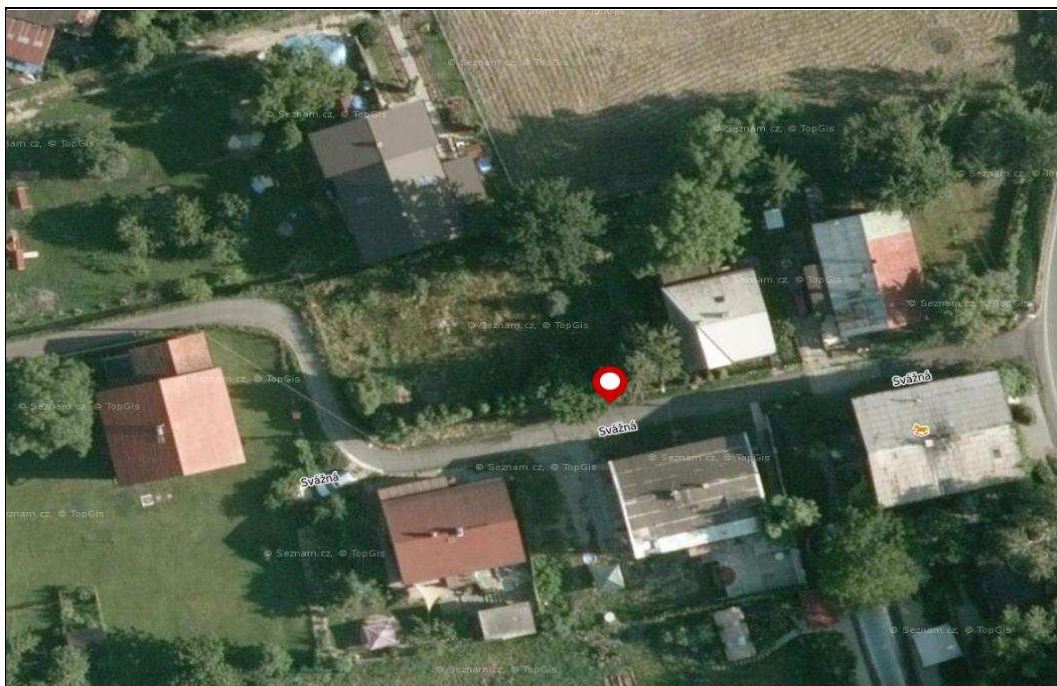


Znalecký posudek č. 405-61/16

**o obvyklé ceně pozemku parc.č. 575/1, k.ú.Záblatí u Bohumína,
obec Bohumín**



Objednatel posudku:

Chutzpah s.r.o.
K Hájku 119
738 01 Frýdek
IČ: 01851381
DIČ: CZ01851381

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny jako podklad pro účely
dobrovolné dražby

Podle stavu ke dni 31. 8. 2016 posudek vypracovala:

Ing. Marta Bílková
Metylovice 287
739 49 Metylovice

Posudek obsahuje 25 stran vč.příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

V Metylovicích, 31. 8. 2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je provést ocenění nemovitých věcí pro účely dobrovolné dražby, obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou.

Ocenění nemovitých věcí

zapsaných na listu vlastnictví č. 749 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, pro obec Bohumín, kat.území Záblatí u Bohumína, a to:

- pozemek parc.č. 575/1, druhu zahrada, o výměře 603 m².

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je v § 2 odst. 1 definována cena obvyklá následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Mezinárodní oceňovací standardy IVS definují pojem **tržní hodnota** jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu. Pro ocenění nemovitostí je v tomto mezinárodním standardu uvedeno:

„V mnoha státech se v procesu ohodnocování používají tři principy ohodnocování: princip nákladového určení hodnoty, princip porovnání cen a výnosový princip. I když se v podmínkách trhu s nedostatkem podkladů a údajů vyznačuje princip nákladového určení hodnoty nižším stupněm relevantnosti, může nedostatek porovnatelných údajů vést k jeho přednostnímu použití. V některých státech legislativa zakazuje nebo omezuje použití jednoho nebo více z uvedených principů. Pokud to není v rozporu s uvedenými omezeními nebo jinými závažnými důvody, měl by znalec zvažovat použití všech těchto principů.“

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Nejprve je provedeno **ocenění podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb.).

2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitých věcí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitou věc.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen, v souladu se zákonem o oceňování majetku s důrazem na porovnávací způsob ocenění.

2. Informace o nemovitých věcech

Jedná se o pozemek na severozápadním okraji Záblatí, části města Bohumína. Pozemek je přístupný po zpevněné asfaltové komunikaci, ulici Svážná. Zástavba v okolí je tvořena objekty individuálního bydlení. V platném územním plánu města je pozemek veden ve stabilizovaných plochách BI-Plochy bydlení individuálního. Bližší popis pozemku viz dále v Posudku.

Záblatí u Bohumína, mnohem častěji nazýváno Bohumín-Záblatí nebo prostě jen Záblatí, je třetí největší městskou částí Bohumína. Žije v něm okolo 2.200 obyvatel. Do jednotného Bohumína bylo integrováno v roce 1974.

Město Bohumín je tvořeno městskými částmi Nový Bohumín, Starý Bohumín, Pudlov, Skřečůň, Vrbice, Nová Ves, Záblatí, Šunychl a Kopytov. Bohumín sousedí s Polskem. Dle platného Malého lexikonu obcí zde žije 21 482 obyvatel. Město disponuje komplexní občanskou vybaveností. Ve městě je vlakové nádraží, autobusové nádraží, funguje zde městská hromadná doprava. Bohumínem prochází dálnice D1, která vede do Polska, dále silnice I. třídy č. 67. .

3. Podklady pro vypracování posudku

4.1. Výpis z katastru nemovitostí, vyhotoven bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 39 INS 15763/2015 pro Ministerstvo spravedlnosti ČR, dne 25.6.2015.

4.2. Snímek z katastrální mapy, vyhotoven dálkovým přístupem pro znalecké účely, dne 30.8. 2016.

4.3. Fotodokumentace

4.4. Databáze znalce a realitní servery

4.5. Použité předpisy, literatura a další podklady:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění k datu odhadu.
- Vyhláška č. 53/2016 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění k datu odhadu.
- Program pro oceňování nemovitostí DELTA-NEM
- Použitá literatura:
 - [1] BRADÁČ A. a kol.: *Soudní inženýrství*. CERM, s.r.o., Akademické nakladatelství Brno, 1997, dotisk 2000.
 - [2] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P.: *Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku*. VUT v Brně-ÚSI, 1999
 - [3] BRADÁČ A.: *Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí*. VUT v Brně-ÚSI, 1998.
 - [4] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitostí*. I. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2016. ISBN: 978-80-7204-930- 1.

- [5] Petr Ort - *Oceňování nemovitostí* - Moderní metody a přístupy, Leges s.r.o., 2014
- [6] Zbyněk Zazvonil - *Porovnávací hodnota nemovitostí*, Ekopress 2006
- [7] Zbyněk Zazvonil - *Odhad hodnoty nemovitostí*, Ekopress 2012
- [8] Časopis „*Soudní inženýrství*“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2015
- [9] Odborný čtvrtletník „*Znalec*“ vydávaný Komorou soudních znalců, interní zpravodaj Komory

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Karviná
Obec: Bohumín
Katastrální území: Záblatí u Bohumína (789216)

List vlastnictví číslo: 749

Vlastník:

Drag Jiří
Nerudova 884, Nový Bohumín, 73581 Bohumín

5. Obsah posudku

- a) Pozemky
 - 1) Pozemek na LV číslo 749
- b) Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	–0,01
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,990$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	–0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	–0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	–0,01
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00

10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,910$$

Popisy objektů

a) Pozemky

1) Pozemek na LV číslo 749

Jedná se o pozemek parc.č. 575/1, druhu zahrada, o výměře 603 m². Je v současné době neužívaný, plocha pozemku neudržovaná. Příjezd k pozemku je po asfaltové komunikaci- ulici Svážné, přístup je zajištěn věcnými břemeny chůze a jízdy pro povinné pozemky na této komunikaci- parc.č. 566/2, 573/2, 568/2, 570/2, 572/2.

Pozemek je v platném Územním plánu obce veden ve stabilizovaných plochách BI - Plochy bydlení individuálního, konkrétně lokalita BI-154- viz příloha kopie části Územního plánu. Význam a podmínky využití plochy viz rovněž příloha.

Pozemek je možno napojit na elektro, obecní vodovod i plyn, tyto sítě vedou kolem pozemku. Kanalizace kolem pozemku nevede, řad vede východně cca 60m od východní hranice pozemku, v ulici Bezručova, kanalizaci nutno tedy řešit individuálně. Viz příloha.

Ocenění

a) Pozemky

a.1) Vyhláška 53/2016 Sb.

a.1.1) Pozemek na LV číslo 749 – § 9

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Bohumín

Název okresu: Karviná

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 540,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 390,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,990$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	II. Svažitost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	-0,01
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$

Index polohy: $I_P = 0,910$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,892$

§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 104,3640 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
575/1	zahrada	603	62 931,49

Pozemek na LV číslo 749 – zjištěná cena:

62 931,49 Kč

b) Ocenění porovnávací metodou

Ocenění nemovitých věcí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovité věci je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitých věcí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální.

Srovnávací nemovité věci:

1) Pozemek, Bohumín-Skrečůň, ul. 1.máje

Realitní server: Sreality.cz

Kód nabídky: 145477

<http://www.sreality.cz>

MoniT-ID: 382C8C

Nabídková cena: 475 000,– Kč vč. DPH
475,– Kč/m²

Adresa: 1. máje, Bohumín - Skřečůň
Obec: Bohumín
Počet obyvatel: 21 482
Okres: Karviná

Číslo obce: 599051

Kraj: Moravskoslezský

Popis:

Exkluzivně Vám nabízíme stavební parcelu na ulici 1. máje o velikosti 1000 m². Na pozemku jsou veškeré inženýrské sítě. Obec s velice dobrou občanskou vybaveností.

Celková plocha: 1 000 m²
Druh pozemku: stavební pozemek
Voda: dálkový vodovod
Elektřina: 230V
Plyn: plynovod



2) Pozemek, Bohumín-Skrečůň, ul . Úvozní

Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>

Kód nabídky: 059-N02181
MoniT-ID: 382D4C

Nabídková cena: 1 270 350,– Kč vč. DPH
450,– Kč/m²
Cena včetně právních služeb, provize a DPH

Adresa: Úvozní, Bohumín - Skřečůň
Obec: Bohumín
Počet obyvatel: 21 482
Okres: Karviná

Číslo obce: 599051

Kraj: Moravskoslezský

Popis:

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové výměře 2 823 m² v klidné části Bohumína - Skřečoni, ulice Úvozní. Jedná se o dva stavební pozemky o výměrách 1 766 m² a 1 057 m², které lze koupit také jednotlivě. Pozemek je oplocený, se dvěma zahradními chatami, jednou dřevěnou a druhou cihlovou, podsklepenou. Dále se na pozemku nachází ovocné stromy, ořešáky a okrasné keře. Krásné místo zajišťující příjemné bydlení v zeleni, kde je díky sousedící biozóně zajištěna menší zastavěnost. Na pozemku je funkční elektro přípojka 240/380V a obecní voda, plyn v dosahu na hranici pozemku. Ve Skřečoni je mateřská školka, základní škola, pošta, lékaři, obchody, veškerá další občanská vybavenost v Bohumíně.

Celková plocha:	2 823 m ²
Druh pozemku:	stavební pozemek
Umístění nemovitosti:	klidná část obce
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	silnice



3) Pozemek, Bohumín-Záblatí

Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>

Kód nabídky: 465030
MoniT-ID: 382BCE

Nabídková cena: 459 516,- Kč vč. DPH
514,- Kč/m²
včetně provize

Adresa: Bohumín - Záblatí, okres Karviná
Obec: Bohumín
Počet obyvatel: 21 482
Okres: Karviná

Číslo obce: 599051

Kraj: Moravskoslezský

Popis:

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 894 m² na lukrativním místě v Bohumíně-Záblatí. Kousek od pozemku zastávka MHD Ostrava. Veškeré inženýrské sítě na hranici pozemku.

Celková plocha: 894 m²
Druh pozemku: stavební pozemek
Umístění nemovitosti: klidná část obce
Voda: dálkový vodovod
Elektřina: 120V, 230V, 400V
Doprava: MHD



4) Pozemek, Bohumín-Záblatí

Realitní server: Reality IDnes
<http://reality.idnes.cz>

Kód nabídky: IDNES-86559
MoniT-ID: 310C8F

Nabídková cena: 1 255 500,- Kč vč. DPH
465,- Kč/m²

Adresa: Bohumín, okres Karviná, Záblatí

Obec: Bohumín
Počet obyvatel: 21 482
Okres: Karviná

Číslo obce: 599051
Kraj: Moravskoslezský

Popis:

Nabízíme exkluzivně k prodeji stavební pozemek v Záblatí u Bohumína o výměře 2700 m². Poloha je velice pěkná a klidná, část rovinatá a část mírně svažité. Slunné místo ve velice klidné lokalitě na rozhraní Bohumína a Rychvaldu, okolní zástavba rodinných domů v blízkosti pozemku řidší. Pozemek je možno rozparcelovat dle domluvy s majitelem. Veškeré IS jsou v těsném dosahu pozemku, právní přístup po obecní komunikaci. V dosahu chůze škola, školka. V těsné blízkosti také zastávka BUS, MHD... s velice dobrou dostupností do Bohumína, Rychvaldu. Výborná dopravní dostupnost také do OV, KA, ORL.

Celková plocha: 2 700 m²
Druh pozemku: stavební pozemek



5) Pozemek, Bohumín-Záblatí

Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>

Kód nabídky: 0365
MoniT-ID: 382BEC

Nabídková cena: 1 495 320,- Kč vč. DPH
680,- Kč/m²
včetně provize, včetně právního servisu, cena je včetně realitních a právních služeb, úschovy a DPH

Adresa: Na Úvoze, Bohumín - Záblatí
Obec: Bohumín
Počet obyvatel: 21 482
Okres: Karviná

Číslo obce: 599051
Kraj: Moravskoslezský

Popis:

Nabízíme k prodeji pěkný a slunný stavební pozemek, který se nachází v klidné a žádané lokalitě obce Bohumín. Pozemek je situovaný na vyvýšeném místě obce s krásným výhledem na okolní krajinu (díky výhodné poloze zde nehrozí záplavy). Celková výměra pozemku je 2199m². Pozemek je mírně svažitý a jeho rozměry jsou: šířka cca 33m a délka cca 66m. V okolí pozemku je zástavba rodinných domů, les a pole. Inženýrské sítě jsou u hranice pozemku (voda, elektřina a kanalizace). Pozemek je určen momentálně jako stavební parcela Bi (bydlení individuální k stavbě RD). K pozemku je příjezd z části po asfaltové obecní komunikaci a betonové komunikaci. V dosahu je veškerá občanská vybavenost: obchod, škola, školka, pošta, MHD. Pozemek je zastavitelný cca z 1/2 (1000m²) dle rozhodnutí městského úřadu - stavební odbor. Zbytek pozemku bude sloužit, jako zahrada.

Celková plocha: 2 199 m²
Druh pozemku: stavební pozemek
Umístění nemovitosti: klidná část obce
Doprava: dálnice, MHD, autobus



6) Pozemek, Bohumín-Záblatí

Realitní server: Reality IDnes
<http://reality.idnes.cz>

Kód nabídky: IDNES-N1303225
MoniT-ID: 24451B

Nabídková cena: 1 984 000,– Kč vč. DPH
500,– Kč/m²
Včetně advokátní úschovy, právního servisu a provize., včetně provize

Adresa: Bohumín, okres Karviná, Záblatí
Obec: Bohumín
Počet obyvatel: 21 482
Okres: Karviná

Číslo obce: 599051

Kraj: Moravskoslezský

Popis:

Prodej pozemku k výstavbě rodinného domu o celkové ploše 3968 m². Inženýrské sítě (mimo kanalizace) jsou zavedeny na pozemku. Přístup po obecní asfaltové silnici. Pozemek je na vyvýšeném místě. V okolí zástavba rodinných domů a zahrady. Jedná se o klidnou lokalitu s dostupností veškeré občanské vybavenosti.

Celková plocha: 3 968 m²
Druh pozemku: stavební pozemek
Voda: dálkový vodovod
Plyn: plynovod
Vybavenost: nákupní centrum, restaurace, škola, školka



7) Pozemek, Bohumín-Záblatí, ul. Bezručova

Realitní server: Reality IDnes
<http://reality.idnes.cz>

Kód nabídky: IDNES-49626
MoniT-ID: 197B1C

Nabídková cena: 444 000,- Kč vč. DPH
370,- Kč/m²
včetně provize

Adresa: Bohumín, Záblatí, Bezručova
Obec: Bohumín
Počet obyvatel: 21 482
Okres: Karviná

Číslo obce: 599051

Kraj: Moravskoslezský

Popis:

Nabíjíme k prodeji stavební pozemek o rozloze 1200 m², vlastní cesta. Ideální pro výstavbu RD. veškerá dostupnost v místě, klidná lokalita, zeleň. V sousedství rodinné domy, keře. Příjezd po vlastní cestě. 200m zastávka MHD.

Celková plocha: 1 200 m²
Druh pozemku: stavební pozemek
Umístění nemovitosti: klidná část obce
Voda: dálkový vodovod
Plyn: plynovod
Příslušenství: pozemek



Seznam porovnávaných objektů:

1) Pozemek, Bohumín-Skřečůň, ul. 1.máje	
Výchozí cena (VC):	475 000,– Kč
Množství (M):	1 000,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{přístupu} :	1,00
K _{síti} :	0,95
K _{redukce na zdroj ceny} :	0,90
K _{příslušenství} :	1,00
K _{velikosti} :	1,00
Jednotková cena (JC):	406,13 Kč
Váha (V):	1,0
2) Pozemek, Bohumín-Skřečůň, ul . Úvozní	
Výchozí cena (VC):	1 270 350,– Kč
Množství (M):	2 823,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{přístupu} :	1,00
K _{síti} :	1,00
K _{redukce na zdroj ceny} :	0,90
K _{příslušenství} :	0,90
K _{velikosti} :	1,00
Jednotková cena (JC):	364,50 Kč
Váha (V):	1,0
3) Pozemek, Bohumín-Záblatí	
Výchozí cena (VC):	459 513,80 Kč
Množství (M):	894,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{přístupu} :	0,95
K _{síti} :	0,95

K _{redukce na zdroj ceny} :	0,90
K _{příslušenství} :	1,00
K _{velikosti} :	1,00
Jednotková cena (JC):	417,49 Kč
Váha (V):	1,0
4) Pozemek, Bohumín-Záblatí	
Výchozí cena (VC):	1 255 500,– Kč
Množství (M):	2 700,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{přístupu} :	1,00
K _{sítí} :	1,00
K _{redukce na zdroj ceny} :	0,90
K _{příslušenství} :	1,00
K _{velikosti} :	1,00
Jednotková cena (JC):	418,50 Kč
Váha (V):	1,0
5) Pozemek, Bohumín-Záblatí	
Výchozí cena (VC):	1 495 320,– Kč
Množství (M):	2 199,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{přístupu} :	1,00
K _{sítí} :	1,00
K _{redukce na zdroj ceny} :	0,90
K _{příslušenství} :	1,00
K _{velikosti} :	0,80
Jednotková cena (JC):	489,60 Kč
Váha (V):	1,0
6) Pozemek, Bohumín-Záblatí	
Výchozí cena (VC):	1 984 000,– Kč
Množství (M):	3 968,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{přístupu} :	1,00
K _{sítí} :	1,00
K _{redukce na zdroj ceny} :	0,90
K _{příslušenství} :	1,00
K _{velikosti} :	0,80
Jednotková cena (JC):	360,– Kč
Váha (V):	1,0
7) Pozemek, Bohumín-Záblatí, ul. Bezručova	
Výchozí cena (VC):	444 000,– Kč
Množství (M):	1 200,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{přístupu} :	1,05
K _{sítí} :	1,00
K _{redukce na zdroj ceny} :	0,95
K _{příslušenství} :	1,00

$K_{\text{velikosti}}:$	1,00
Jednotková cena (JC):	369,08 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{\text{polohy}} \times K_{\text{přístupu}} \times K_{\text{sítí}} \times K_{\text{redukce na zdroj ceny}} \times K_{\text{příslušenství}} \times K_{\text{velikosti}})$

Minimální jednotková cena za m ² :	360,– Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	403,61 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	489,60 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	400,– Kč	
Jednotkové množství:	×	603,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	241 200,– Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 241 200,– Kč

C. Rekapitulace

Cena pozemků podle cenového předpisu	62 930,– Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	241 200,– Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
240 000,– Kč

Cena slovy: dvěstěčtyřicettisíc Kč

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu čj. Spr 2795/2000 ze dne 26.10.2000 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř.číslem 405-61/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2016072 .

V Metylovicích 31. 8. 2016

Ing. Marta Bílková

E. Seznam příloh

Výpis z katastru nemovitostí
Katastrální mapa parcely 575/1
Územní plán
Vedení sítí

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.06.2015 13:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účet: Soudní řízení, č.j.: 39 INS 15763/2015 pro Ministerstvo spravedlnosti ČR

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 599051 Bohumín

Kat.území: 789216 Záblatí u Bohumína

List vlastnictví: 749

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Drag Jiří, Nerudova 884, Nový Bohumín, 73581 Bohumín	700120/5167	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
575/1	603	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva

Typ vztahu	
Oprávnění pro	Povinnost k

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Parcela: 575/1 Parcela: 566/2 V-2849/2009-803
Listina Pozemková kniha usnesení soudu číslo deníku - 301/1909.
Z-8070/2008-803

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Parcela: 575/1 Parcela: 573/2 V-2849/2009-803
Listina Pozemková kniha usnesení soudu číslo deníku - 301/1909.
Z-8070/2008-803

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Parcela: 575/1 Parcela: 568/2 V-2849/2009-803
Listina Pozemková kniha usnesení soudu číslo deníku - 301/1909.
Z-8070/2008-803

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Parcela: 575/1 Parcela: 570/2 V-2849/2009-803
Listina Pozemková kniha usnesení soudu číslo deníku - 301/1909.
Z-8070/2008-803

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Parcela: 575/1 Parcela: 572/2 V-2849/2009-803
Listina Pozemková kniha usnesení soudu číslo deníku - 301/1909.
Z-8070/2008-803

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	
Oprávnění pro	Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 150 000,- Kč s příslušenstvím

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.06.2015 13:55:02

Okres: CZ0803 Karviná Obec: 599051 Bohumín
Kat.území: 789216 Záblatí u Bohumína List vlastnictví: 749
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
Gábor Rudolf, Okružní 383, Nový Bohumín, 73581 Bohumín, RČ/IČO: 640303/1569	Parcela: 575/1 V-1765/2015-803

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 142 EX-00301/2015 -015 Exekutorský úřad Frýdek-Místek-soudní exekutor Mgr. Jaroslav Kocinec, LL.M ze dne 12.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.03.2015. Zápis proveden dne 08.04.2015.

V-1765/2015-803

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 142 EX-00301/2015 -015 Exekutorský úřad Frýdek-Místek - soudní exekutor Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M. Právní moc ke dni 28.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 28.04.2015. Zápis proveden dne 30.04.2015.

Z-2021/2015-803

Pořadí k 13.03.2015 08:40

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Kocinec, LL.M., Farní 19, 738 01 Frýdek-Místek Drag Jiří, Nerudova 884, Nový Bohumín, 73581 Bohumín, RČ/IČO: 700120/5167

Z-1273/2015-803

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 142 EX-00301/2015 -013 Exekutorský úřad Frýdek-Místek - soudní exekutor Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M ze dne 12.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.03.2015. Zápis proveden dne 16.03.2015; uloženo na prac. Karviná

Z-1273/2015-803

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti povinný: Jiří Drag, nar.20.1.1970

Parcela: 575/1

Z-1274/2015-803

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 142 EX-00301/2015 -014 Exekutorský úřad Frýdek-Místek - soudní exekutor Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M ze dne 12.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.03.2015. Zápis proveden dne 17.03.2015; uloženo na prac. Karviná

Z-1274/2015-803

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 142 EX-00301/2015 -014 Exekutorský úřad Frýdek-Místek - soudní exekutor Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M. Právní moc ke dni 28.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 28.04.2015. Zápis proveden dne 30.04.2015; uloženo na prac. Karviná

Z-2020/2015-803

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 720/2000 v Karviné ze dne 24.8.2000.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.06.2015 13:55:02

Okres: CZ0803 Karviná Obec: 599051 Bohumín
Kat.území: 789216 Záblatí u Bohumína List vlastnictví: 749
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

POLVZ:87/2000 Z-5000087/2000-803
Pro: Drag Jiří, Nerudova 884, Nový Bohumín, 73581 Bohumín RČ/IČO: 700120/5167

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
575/1	64742	603

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

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

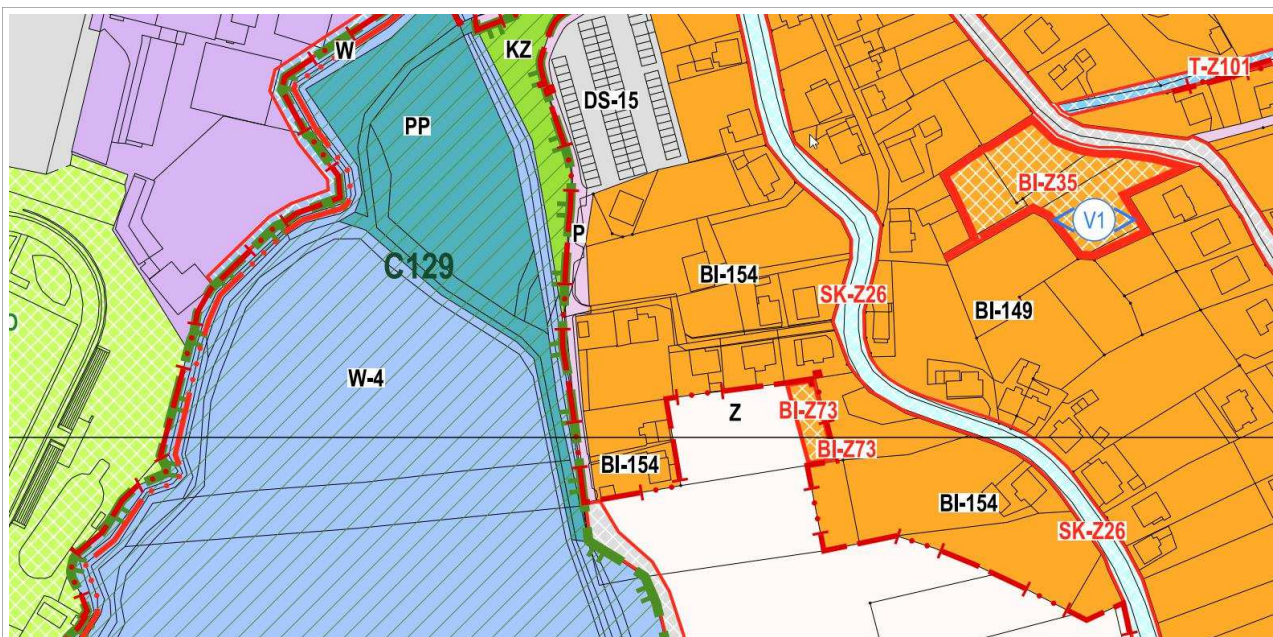
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 25.06.2015 14:16:43

Katastrální mapa parcely 575/1



Územní plán



STABILIZOVANÝ STAV
NÁVRH ZMĚN
ZASTAVITELNÉ PLOCHY
PLOCHY PŘESTAVBY

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

PLOCHY BYDLENÍ

B-...	B-Z...		PLOCHY BYDLENÍ (B)
BH-...			PLOCHY BYDLENÍ HROMADNÉHO (BH)
BI-...	BI-Z...	BI-P...	PLOCHY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍHO (BI)

PLOCHY REKREACE

R-...		R-P...	PLOCHY REKREACE (R)
RZ-...	RZ-Z...		PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE - ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY (RZ)

VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

O-...			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (O)
OV-...			PLOCHY VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI (OV)
OH-...	OH-Z...		PLOCHY PRO VEŘEJNÁ POHŘEBIŠTĚ A SOUVISEJÍCÍ SLUŽBY (OH)
OK-...	OK-Z...	OK-P...	PLOCHY KOMERČNÍCH ZAŘÍZENÍ (OK)

Plochy bydlení individuálního BI	
Význam využití ploch - stabilizovaný stav	Plochy bydlení individuálního
Podmínky pro využití ploch: 1. převažující účel využití (hlavní využití) → bydlení v rodinných domech 2. přípustné využití pro: → veřejnou vybavenost (sociální služby, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, správa) → komerční zařízení (maloobchod, stravovací služby, administrativa) → nevýrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše → pro kulturu a církevní účely, → v ploše BI-183 stavby pro hromadné bydlení → pro tělovýchovu a sport včetně: - technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu k zajištění provozu plochy - dopravní infrastruktury nezbytné k zajištění dopravní obsluhy plochy (místní komunikace, parkoviště pro os. automobily, chodníky, cyklistické stezky, manipulační plochy apod.) - veřejných prostranství, ploch okrasné a rekreační zeleně a mobiliáře v rozsahu souvisejícím s velikostí a účelem veřejného prostranství ▪ ploch pro soustředění a separaci TKO (sběrná místa) pokud v bodě 3 a 4 není stanoveno jinak 3. nepřípustné využití pro: → činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných platných předpisech nad přípustnou míru → stavby a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména stavby pro výrobu a skladování, stavby pro velkoobchod, maloobchodní velkoplošné a velké prodejny; maloobchodní prodejny specializované střední, velké a velkoplošné, dopravní terminály a centra dopravních služeb, apod. → stavby ubytovacích zařízení → parkoviště, s výjimkou parkovišť pro osobní motorová vozidla, → v ploše BI-184 stavby pro bydlení → v ploše BI-32, BI-128, BI-130, BI-133, BI-134, činnosti, které by mohly rušit pietu na veřejném pohřebišti (zejména hlukem) pokud v bodě 4 není stanoveno jinak 4. podmíněné přípustné využití pro: → využití plochy BI-40, 163, 171, 175, 178, 180, je podmíněno akceptací průchodu protipovodňové hráze v koridoru W-O8, O9 → využití plochy BI-41 je podmíněno akceptací průchodu kabelové přípojky VN → využití ploch BI-4, 7-11, 15, 16, 18, 43-45, 48-51, 55-58, 70, 71, 73, 75, 76, 77, 78, 79-89, 91, 93, 108, 112, 120-122, 127-129, 133-134, 137, 139-150, 155, 157-158, 170, 174, 177-181 je podmíněno akceptací rozšíření veřejného prostranství (uličního prostoru) pro dopravní a technickou infrastrukturu → využití plochy BI-19, 20, 76, 110, 120, 139 je podmíněno akceptací průchodu koridoru pro kanalizaci → využití plochy BI-119, 123, 128, 129, 137, 125, je podmíněno akceptací průchodu koridoru pro realizaci chodníku → využití ploch BI-19, 20 je podmíněno akceptací koridoru pro úpravu (zkapacitnění) vodního toku → využití ploch BI-2, 3, 4 je podmíněno akceptací územní rezervy pro koridory dopravní a technické infrastruktury	

BI-1- BI-63,
BI-66 – BI-
167, BI-169
- BI-189

Strana 69 (celkem 346)

Územní plán Bohumína-opaření obecné povahy (02/2014)

5. podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- koeficient míry zastavění pozemků KZP = 0,25
- koeficient min. zastoupení zeleně na ploše pozemku KZ = 0,35
- výšková hladina zástavby se stanovuje max. 12m nad okolním terénem

Vedení sítí

