

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17733-2375/2022

Zadavatel znaleckého posudku: Mixová v.o.s.
Insolvenční správce dlužníka Petr Michenka
Sopotská 645/70, 181 00 Praha 8

Číslo jednací: KSOS 37 INS 14340/2022-A-5

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Vratimov, Vratimov, okres Ostrava-město

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 15.11.2022

Zpracováno ke dni: 15.11.2022

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 31 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 11.12.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny id. spoluvlastnického podílu 1/2 pozemků parc. č. **1384/15** (výměra 47 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace), **1696/1** (výměra 336 m², druh pozemku vodní plocha, způsob využití koryto vodního toku přirozené nebo upravené), **1705/1** (výměra 3055 m², druh pozemku trvalý travní porost, způsob ochrany zemědělský půdní fond), **1710/1** (výměra 11710 m², druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond), **1711/3** (výměra 763 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha), **1725/12** (výměra 109 m², druh pozemku lesní pozemek, způsob ochrany pozemek určený k plnění funkcí lesa) v obci Vratimov, okres Ostrava-město, katastrální území Vratimov.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:

Pozemky parc. č. **1384/15** (výměra 47 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace), **1696/1** (výměra 336 m², druh pozemku vodní plocha, způsob využití koryto vodního toku přirozené nebo upravené), **1705/1** (výměra 3055 m², druh pozemku trvalý travní porost, způsob ochrany zemědělský půdní fond), **1710/1** (výměra 11710 m², druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond), **1711/3** (výměra 763 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha), **1725/12** (výměra 109 m², druh pozemku lesní pozemek, způsob ochrany pozemek určený k plnění funkcí lesa)

Adresa předmětu ocenění:

Vratimov, Vratimov, okres Ostrava-město

Kraj:

Moravskoslezský kraj

Okres:

Ostrava-město

Obec:

Vratimov

Ulice:

Katastrální území:

Vratimov

Počet obyvatel:

7 356

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 084,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 807,00$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 15.11.2022. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba na prohlídce – pan Michenka Petr.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Bystroňová Jana, U Potůčku 86/1, 73932 Vratimov 1/2

Michenka Petr, Přemyslovců 224/63, Mariánské Hory, 70900 Ostrava 1/2

Nemovitosti:

Pozemek parc. **1384/15** (výměra 47 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace), **1696/1** (výměra 336 m², druh pozemku vodní plocha, způsob využití koryto vodního toku přirozené nebo upravené), **1705/1** (výměra 3055 m², druh pozemku trvalý travní porost, způsob ochrany zemědělský půdní fond), **1710/1** (výměra 11710 m², druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond), **1711/3** (výměra 763 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha), **1725/12** (výměra 109 m², druh pozemku lesní pozemek, způsob ochrany pozemek určený k plnění funkcí lesa) v obci Vratimov, okres Ostrava-město, katastrální území Vratimov.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Oceňované pozemky tvoří soubor pozemků, které na sebe navazují a tvoří celek. Pozemky slouží převážně k zemědělským účelům. V době místního šetření jsou pozemky zčásti obhospodařované a udržované.

Jedná se o pozemky parc. č. **1384/15** (výměra 47 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace), **1696/1** (výměra 336 m², druh pozemku vodní plocha, způsob využití koryto vodního toku přirozené nebo upravené), **1705/1** (výměra 3055 m², druh pozemku trvalý travní porost, způsob ochrany zemědělský půdní fond), **1710/1** (výměra 11710 m², druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond), **1711/3** (výměra 763 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha), **1725/12** (výměra 109 m², druh pozemku lesní pozemek, způsob ochrany pozemek určený k plnění funkcí lesa) o celkové výměře 16020 m².

Oceňované pozemky jsou z převážné části užívané jako zemědělská plocha. Dle územního plánu Vratimov jsou pozemky regulovány jako parc. č. **1384/15** – plochy veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch, **1696/1** – plochy vodní a vodohospodářské, **1705/1** – plochy zemědělské, orné půdy a trvalých travních porostů, **1710/1** - plochy zemědělské, orné půdy a trvalých travních porostů, **1711/3** - plochy zemědělské, orné půdy a trvalých travních porostů, **1725/12** – plochy lesní.

Sklon pozemků je zčásti rovinatý a zčásti mírně svažitý. Pozemky nejsou oplocené. Trvalé porosty - okrasné dřeviny.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Pozemky leží v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Možnosti záplav – pozemky parc. č. **1384/15** – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, **1696/1** – lokalita aktivní zóny, **1705/1** – zčásti lokalita aktivní zóny a zčásti lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodní, **1710/1** - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, **1711/3** - zčásti lokalita aktivní zóny, zčásti lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodní a zčásti lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav a **1725/12** – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník má pravděpodobně bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

U pozemků parc. č. **1705/1** – zčásti hranice plochy 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa, **1710/1** - zčásti hranice plochy 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa, zčásti vymezení dobývacího prostoru nerostných surovin, vymezení chráněného ložiskového území a vymezení výhradního ložiska nerostných surovin, **1711/3** - zčásti hranice plochy 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa a **1725/12** – zčásti hranice plochy 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa, zčásti vymezení dobývacího prostoru nerostných surovin, vymezení chráněného ložiskového území a vymezení výhradního ložiska nerostných surovin.

Zatížení inženýrskými sítěmi:

Pozemek parc. č. 1710/1

- přes pozemek vede nadzemní síť NN ČEZ Distribuce a.s.
- přes pozemek vede VTL plynovod s bezpečnostním pásmem a nefunkční plynovod

Pozemek parc. č. 1711/3

- přes pozemek vede nadzemní síť NN ČEZ Distribuce a.s.
- přes pozemek vede síť elektronických komunikací CETIN a.s.
- přes pozemek vede VTL plynovod s bezpečnostním pásmem a nefunkční plynovod

Věcná práva zatěžující nemovitosti:

Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě
- povinnost k: Michenka Petr, Přemyslovců 224/63, Mariánské Hory, 70900 Ostrava
- listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 25273/20-013 ze dne 11.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2022 16:47:04. Zápis proveden dne 23.08.2022; uloženo na prac. Šumperk, Z-8141/2022-809
- související zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/2, povinný: Michenka Petr, povinnost k: Michenka Petr, Přemyslovců 224/63, Mariánské Hory, 70900 Ostrava, Parcela: 1384/15, Parcela: 1696/1, Parcela: 1705/1, Parcela: 1710/1, Parcela: 1711/3, Parcela: 1725/12, listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk, Mgr. Marcel Kubis 139 Ex-25273/2020 -64 ze dne 22.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2022 16:47:54. Zápis proveden dne 24.08.2022; uloženo na prac. Ostrava, Z-12250/2022-807

Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: JUDr. Pavla Nevěřilová, K. H. Máchy 1294/2, Šumperk, 787 01 Šumperk
- povinnost k: Michenka Petr, Přemyslovců 224/63, Mariánské Hory, 70900 Ostrava
- listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Šumperk, JUDr. Jiří Petruň 065 Ex-161/2020 -52 ze dne 18.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2022 17:03:42. Zápis proveden dne 08.09.2022; uloženo na prac. Ostrava, Z-12565/2022-807
- související zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/2, povinný: Michenka Petr, povinnost k: Michenka Petr, Přemyslovců 224/63, Mariánské Hory, 70900 Ostrava, Parcela: 1384/15, Parcela: 1696/1, Parcela: 1705/1, Parcela: 1710/1, Parcela: 1711/3, Parcela: 1725/12, listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk, JUDr. Pavla Nevěřilová 225 Ex-161/2020 -536 ze dne 02.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2022 17:04:37. Zápis proveden dne 09.09.2022; uloženo na prac. Ostrava, Z-12566/2022-807

Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Kocinec, LL.M., Farní 19, Frýdek-Místek, 738 01 Frýdek-Místek 1
- povinnost k: Michenka Petr, Přemyslovců 224/63, Mariánské Hory, 70900 Ostrava
- listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad FrýdekMístek, Mgr. Jaroslav Kocinec, LL.M. 142 Ex-429/2020 -12 ze dne 27.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2022 11:01:01. Zápis proveden dne 16.09.2022; uloženo na prac. Ostrava, Z-12742/2022-807
- související zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/2, povinný: Michenka Petr, povinnost k: Michenka Petr, Přemyslovců 224/63, Mariánské Hory, 70900 Ostrava, Parcela: 1384/15, Parcela: 1696/1, Parcela: 1705/1, Parcela: 1710/1, Parcela: 1711/3, Parcela: 1725/12, listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Frýdek-Místek, Mgr. Jaroslav Kocinec, LL.M. 142 Ex-429/2020 -87 ze dne 14.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2022 11:01:01. Zápis proveden dne 16.09.2022; uloženo na prac. Ostrava, Z-12743/2022-807

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

- povinnost k: Michenka Petr, Přemyslovců 224/63, Mariánské Hory, 70900 Ostrava

Tabulkový popis pozemku

Parcelní číslo	1384/15 (výměra 47 m ² , druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace), 1696/1 (výměra 336 m ² , druh pozemku vodní plocha, způsob využití koryto vodního toku přirozené nebo upravené), 1705/1 (výměra 3055 m ² , druh pozemku trvalý travní porost, způsob ochrany zemědělský půdní fond), 1710/1 (výměra 11710 m ² , druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond), 1711/3 (výměra 763 m ² , druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha), 1725/12 (výměra 109 m ² , druh pozemku lesní pozemek, způsob ochrany pozemek určený k plnění funkcí lesa)
Celková výměra	16020 m ²
Druh pozemku	zemědělský pozemek
Územní plán	Vratimov - pozemky parc. č. 1384/15 – plochy veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch, 1696/1 – plochy vodní a vodohospodářské, 1705/1 – plochy zemědělské, orné půdy a trvalých travních porostů, 1710/1 - plochy zemědělské, orné půdy a trvalých travních porostů, 1711/3 - plochy zemědělské, orné půdy a trvalých travních porostů, 1725/12 – plochy lesní
Trvalé porosty	okrasné dřeviny
Sklon pozemku	zčásti rovinatý a zčásti mírně svažité
Oplocení	neoploceno
Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Stavby na pozemku	nenachází se

Tabulkový popis okolí

Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce

Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci je pobočka České pošty
Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; možnosti záplav - pozemky parc. č. 1384/15 – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, 1696/1 – lokalita aktivní zóny, 1705/1 – zčásti lokalita aktivní zóny a zčásti lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodní, 1710/1 - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, 1711/3 - zčásti lokalita aktivní zóny, zčásti lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodní a zčásti lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav a 1725/12 – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Tabulkový popis ostatní	
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

Další informace

U pozemků parc. č. **1705/1** – zčásti hranice plochy 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa, **1710/1** - zčásti hranice plochy 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa, zčásti vymezení dobývacího prostoru nerostných surovin, vymezení chráněného ložiskového území a vymezení výhradního ložiska nerostných surovin, **1711/3** - zčásti hranice plochy 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa a **1725/12** – zčásti hranice plochy 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa, zčásti vymezení dobývacího prostoru nerostných surovin, vymezení chráněného ložiskového území a vymezení výhradního ložiska nerostných surovin.

Zatížení inženýrskými sítěmi:

Pozemek parc. č. 1710/1

- přes pozemek vede nadzemní síť NN ČEZ Distribuce a.s.
- přes pozemek vede VTL plynovod s bezpečnostním pásmem a nefunkční plynovod

Pozemek parc. č. 1711/3

- přes pozemek vede nadzemní síť NN ČEZ Distribuce a.s.
- přes pozemek vede síť elektronických komunikací CETIN a.s.
- přes pozemek vede VTL plynovod s bezpečnostním pásmem a nefunkční plynovod

Věcná práva zatěžující nemovitosti:

Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě
- povinnost k: Michenka Petr,

Přemyslovců 224/63, Mariánské Hory,
70900 Ostrava

- listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 25273/20-013 ze dne 11.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2022 16:47:04. Zápis proveden dne 23.08.2022; uloženo na prac. Šumperk, Z-8141/2022-809
- související zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/2, povinný: Michenka Petr, povinnost k: Michenka Petr, Přemyslovců 224/63, Mariánské Hory, 70900 Ostrava, Parcela: 1384/15, Parcela: 1696/1, Parcela: 1705/1, Parcela: 1710/1, Parcela: 1711/3, Parcela: 1725/12, listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk, Mgr. Marcel Kubis 139 Ex-25273/2020 -64 ze dne 22.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2022 16:47:54. Zápis proveden dne 24.08.2022; uloženo na prac. Ostrava, Z-12250/2022-807

Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: JUDr. Pavla Nevěřilová, K. H. Máchy 1294/2, Šumperk, 787 01 Šumperk
- povinnost k: Michenka Petr, Přemyslovců 224/63, Mariánské Hory, 70900 Ostrava
- listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Šumperk, JUDr. Jiří Petruň 065 Ex-161/2020 -52 ze dne 18.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2022 17:03:42. Zápis proveden dne 08.09.2022; uloženo na prac. Ostrava, Z-12565/2022-807
- související zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/2, povinný: Michenka Petr, povinnost k:

Michenka Petr, Přemyslovců 224/63,
Mariánské Hory, 70900 Ostrava,
Parcela: 1384/15, Parcela: 1696/1,
Parcela: 1705/1, Parcela: 1710/1,
Parcela: 1711/3, Parcela: 1725/12,
listina: Exekuční příkaz k prodeji
nemovitých věcí Exekutorský úřad
Šumperk, JUDr. Pavla Nevěřilová 225
Ex-161/2020 -536 ze dne 02.09.2022.
Právní účinky zápisu k okamžiku
06.09.2022 17:04:37. Zápis proveden
dne 09.09.2022; uloženo na prac.
Ostrava, Z-12566/2022-807

Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Kocinec, LL.M., Farní 19, Frýdek-Místek, 738 01 Frýdek-Místek 1
- povinnost k: Michenka Petr, Přemyslovců 224/63, Mariánské Hory, 70900 Ostrava
- listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad FrýdekMístek, Mgr. Jaroslav Kocinec, LL.M. 142 Ex-429/2020 -12 ze dne 27.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2022 11:01:01. Zápis proveden dne 16.09.2022; uloženo na prac. Ostrava, Z-12742/2022-807
- související zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/2, povinný: Michenka Petr, povinnost k: Michenka Petr, Přemyslovců 224/63, Mariánské Hory, 70900 Ostrava, Parcela: 1384/15, Parcela: 1696/1, Parcela: 1705/1, Parcela: 1710/1, Parcela: 1711/3, Parcela: 1725/12, listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Frýdek-Místek, Mgr. Jaroslav Kocinec, LL.M. 142 Ex-429/2020 -87 ze dne 14.09.2022. Právní účinky zápisu k

okamžiku 14.09.2022 11:01:01. Zápis
proveden dne 16.09.2022; uloženo na
prac. Ostrava, Z-12743/2022-807

***Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1
insolvenčního zákona)***

- povinnost k: Michenka Petr,
Přemyslovců 224/63, Mariánské Hory,
70900 Ostrava

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 15.11.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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.

1. Pozemek parc. č. 1384/15

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,171}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	807,-	0,171	1,000	138,00	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1384/15	47	138,00	6 486,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			47		6 486,-

Pozemek parc. č. 1384/15 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	6 486,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Pozemek parc. č. 1384/15 - zjištěná cena celkem	=	3 243,- Kč

2. Pozemek parc. č. 1696/1

Ocenění

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. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavce 4	807,-	0,06	1,00			48,42
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavce 4	vodní plocha	1696/1	336		48,42	16 269,12
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 336 m ²						16 269,12
Pozemek parc. č. 1696/1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu						= 16 269,12 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem						* 1 / 2
Pozemek parc. č. 1696/1 - zjištěná cena celkem						= 8 134,56 Kč

3. Pozemky parc. č. 1705/1, 1710/1 a 1711/3

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]
trvalý travní porost	1705/1	64742	137	3,93	160,00	10,22	1 400,14
trvalý travní porost	1705/1	65800	0	7,83	160,00	20,36	0,00
Úprava dle přílohy č. 5 odst. 3, pozemek sousedí s lesem a má sklon k jihu -60 %.							
trvalý travní porost - pás u lesa			2 918		100,00	15,66	45 695,88
orná půda	1710/1	64410	10 465	8,04	160,00	20,90	218 718,50
orná půda	1710/1	65800	0	7,83	160,00	20,36	0,00
Úprava dle přílohy č. 5 odst. 3, pozemek sousedí s lesem a má sklon k jihu -60 %.							
orná půda - pás u lesa			1 245		100,00	15,66	19 496,70
ostatní plocha - jiná plocha	1711/3		578	8,95	160,00	23,27	13 450,06

Úprava dle přílohy č. 5 odst. 3, pozemek sousedí s lesem a má sklon k jihu -60 %.				
ostatní plocha - jiná plocha - pás u lesa	185	100,00	17,90	3 311,50
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6				
Celkem:	15 528 m ²			302 072,78
Pozemky parc. č. 1705/1, 1710/1 a 1711/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				= 302 072,78 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	1 / 2
Pozemky parc. č. 1705/1, 1710/1 a 1711/3 - zjištěná cena celkem				= 151 036,39 Kč

4. Pozemek parc. č. 1725/12

Ocenění

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 7

Pásmo ohrožení C:	-20 %
Celková úprava ceny:	-20 %

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1725/12	3H5	109	6,73	-20,00	5,38	586,42
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 109 m ²							586,42
Pozemek parc. č. 1725/12 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu							= 586,42 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem							* 1 / 2
Pozemek parc. č. 1725/12 - zjištěná cena celkem							= 293,21 Kč

5. Trvalé porosty - parc. č. 1696/1

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
na pozemku p.č.: 1696/1			60 roků	6,00 ks
Listnaté stromy I	32 410,-	- 70 %	9 723,-	58 338,-
na pozemku p.č.: 1696/1			50 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	32 410,-	- 70 %	9 723,-	9 723,-
na pozemku p.č.: 1696/1			40 roků	2,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 50 %	9 825,-	19 650,-
na pozemku p.č.: 1696/1			30 roků	2,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 50 %	9 825,-	19 650,-
Součet:				107 361,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,250
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,000

Celkem - okrasné rostliny	=	26 840,25 Kč
Trvalé porosty - parc. č. 1696/1 - celkem:		26 840,25 Kč
Trvalé porosty - parc. č. 1696/1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	26 840,25 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Trvalé porosty - parc. č. 1696/1 - zjištěná cena celkem	=	13 420,13 Kč

6. Trvalé porosty - parc. č. 1725/12

Lesní porosty: § 40 - § 43 .

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků] Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				Cena			
(DB) dub letní-Quercus robur na pozemku p.č.: 1725/12				108	26	7,000	140
	109	60	103,82	30,70		0,719	
$Ha = [(103,82 - 30,70) * 0,719 + 30,70] * 7,00 * 60 \% = 34,9748 \text{ Kč/m}^2$							3 812,25
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$					*		0,840
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):					*		1,000
(DB) dub letní-Quercus robur - celkem					=		3 202,29

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků] Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				Cena			
(HB) habr obecný-Carpinus betulus na pozemku p.č.: 1725/12				108	20	7,000	140
	109	20	98,51	26,83		0,779	
$Ha = [(98,51 - 26,83) * 0,779 + 26,83] * 7,00 * 20 \% = 11,5736 \text{ Kč/m}^2$							1 261,52
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$					*		0,840
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):					*		1,000
(HB) habr obecný-Carpinus betulus - celkem					=		1 059,68

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků] Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				Cena			
(BR) bříza bělokorá-Betula pendula na pozemku p.č.: 1725/12				108	22	7,000	140 (max 80)
	109	10	8,59	4,32		1,000	

Ha=[(8,59-4,32)*1,000+4,32]*7,00*10 % = 0,6013 Kč/m ²					65,54	
(BR) bříza bělokorá-Betula pendula - celkem					= 65,54	
Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěž Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z					Cena	
(TR) třešň ptačí-Cerasus avium na pozemku p.č.: 1725/12			108	20	7,000	140
			109	10	65,70	30,70
Ha=[(65,70-30,70)*0,677+30,70]*7,00*10 % = 3,8077 Kč/m ²					0,677	415,04
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtl - Stáří) * 0,005]					*	0,840
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):					*	1,000
(TR) třešň ptačí-Cerasus avium - celkem					=	348,63
Celkem - lesní porosty					=	4 676,14 Kč
Trvalé porosty - parc. č. 1725/12 - celkem:						4 676,14 Kč
Trvalé porosty - parc. č. 1725/12 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					=	4 676,14 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					*	1 / 2
Trvalé porosty - parc. č. 1725/12 - zjištěná cena celkem					=	2 338,07 Kč

Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu

1. Pozemek parc. č. 1384/15	3 243,- Kč
2. Pozemek parc. č. 1696/1	8 135,- Kč
3. Pozemky parc. č. 1705/1, 1710/1 a 1711/3	151 036,- Kč
4. Pozemek parc. č. 1725/12	293,- Kč
5. Trvalé porosty - parc. č. 1696/1	13 420,- Kč
6. Trvalé porosty - parc. č. 1725/12	2 338,- Kč

Výsledná cena - celkem: 178 465,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 178 470,- Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemky parc. č. **1384/15** (výměra 47 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace), **1696/1** (výměra 336 m², druh pozemku vodní plocha, způsob využití koryto vodního toku přirozené nebo upravené), **1705/1** (výměra 3055 m², druh pozemku trvalý travní porost, způsob ochrany zemědělský půdní fond), **1710/1** (výměra 11710 m², druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond), **1711/3** (výměra 763 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha), **1725/12** (výměra 109 m², druh pozemku lesní pozemek, způsob ochrany pozemek určený k plnění funkcí lesa) v katastrálním území Vratimov

Vratimov, Vratimov, okres Ostrava-město						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce	K6 - Zatížení inženýrskými sítěmi, ochranné pásma
Oceňovaný objekt	Vratimov, Vratimov, okres Ostrava- město	16020 m ²	z převážné části plochy zemědělské, orné půdy a trvalých travních porostů, z menší části plochy vodní a vodohospodářské, plochy veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch a plochy lesní	z převážné části obhospodařované, z převážné části lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav a z menší části lokalita aktivní zóny	trvalé porosty, přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě	přes pozemek parc. č. 1710/1 a 1711/3 vede nadzemní síť NN ČEZ Distribuce a.s., VTL plynovod s bezpečnostním pásmem a nefunkční plynovod a zčásti hranice plochy 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa, zčásti vymezení dobývacího prostoru nerostných

						surovin, vymezení chráněného ložiskového území a vymezení výhradního ložiska nerostných surovin
1	Šenov, okres Ostrava- město	7089 m ²	z převážné části plochy zemědělské, z menší části vodohospodářské a vodní plochy a plochy dopravní infrastruktury železniční	z převážné části obhospodařované, z převážné části lokalita aktivní zóny, z menší části lokalita se středním nebezpečím výskytu záplav a lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	přístup pravděpodobně přes pozemky jiných vlastníků (zřízení věcného břemene nezjištěno)	přes pozemek parc. č. 3558/7 vede degazační plynovod, zčásti hranice plochy 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa a zčásti ochranné pásmo železnice, věcné břemeno podle listiny - parc. č. 3558/7, 3570/29 a 3587/12
2	Vratimov, Vratimov, okres Ostrava- město	3627 m ²	plochy zemědělské	z převážné části obhospodařované, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	trvalé porosty, přístup pravděpodobně přes pozemky jiných vlastníků, přístup není z veřejné komunikace (zřízení věcného břemene nezjištěno)	přes pozemek vede nadzemní vedení VN s ochranným pásmem, zčásti hranice plochy 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa a pozemek v dobývacím prostoru
3	Vratimov, Vratimov, okres Ostrava- město	5975 m ²	plochy zemědělské	z převážné části obhospodařované, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	trvalé porosty, přístup pravděpodobně přes pozemky jiných vlastníků	přes pozemek parc. č. 2952/19 vede horkovod, věcné břemeno podle listiny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 jiné	K5 úvaha odhadce	K6 Zatížení inženýrskými sítěmi, ochranné pásma	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	45,42 Kč	1	45,42 Kč	1	1	1	0.83	0.93	1.04	0.802776	56,58 Kč
2	50,00 Kč	0.9	45,00 Kč	1	1	1.03	1.05	0.95	1.04	1.068522	42,11 Kč
3	54,23 Kč	0.9	48,80 Kč	1	1	1.03	1.05	0.95	1.04	1.068522	45,67 Kč
Celkem průměr											48,12 Kč
Minimum											42,11 Kč
Maximum											56,58 Kč
Směrodatná odchylka - s											7,54 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											40,58 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											55,66 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K3 - Koeficient úpravy: účel užití											
K4 - Koeficient úpravy: jiné											
K5 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
K6 - Koeficient úpravy: Zatížení inženýrskými sítěmi, ochranné pásma											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1:

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – možnosti záplav, přístup, věcné břemena a trvalé porosty se nenachází. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – účel užití, možnosti záplav a menší zatížení inženýrskými sítěmi. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – účel užití, možnosti záplav a menší zatížení inženýrskými sítěmi. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

48,12 Kč/m²

* 16020 m²

= 770 901 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

771 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Vratimov, Vratimov, okres Ostrava-město						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce	K6 - Zatížení inženýrskými sítěmi, ochranné pásma
Oceňovaný objekt	Vratimov, Vratimov, okres Ostrava-město	16020 m ²	z převážné části plochy zemědělské, orné půdy a trvalých travních porostů, z menší části plochy vodní a vodohospodářské, plochy veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch a plochy lesní	z převážné části obhospodařované, z převážné části lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav a z menší části lokalita aktivní zóny	trvalé porosty, přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě	přes pozemek parc. č. 1710/1 a 1711/3 vede nadzemní síť NN ČEZ Distribuce a.s., VTL plynovod s bezpečnostním pásmem a nefunkční plynovod a zčásti hranice plochy 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa, zčásti vymezení dobývacího prostoru nerostných surovin, vymezení chráněného ložiskového území a vymezení výhradního ložiska nerostných surovin
1	Šenov, okres Ostrava-město	7089 m ²	z převážné části plochy zemědělské, z menší části vodohospodářské a vodní plochy a plochy dopravní infrastruktury železniční	z převážné části obhospodařované, z převážné části lokalita aktivní zóny, z menší části lokalita se středním nebezpečím výskytu záplav a lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	přístup pravděpodobně přes pozemky jiných vlastníků (zřízení věcného břemene nezjištěno)	přes pozemek parc. č. 3558/7 vede degazační plynovod, zčásti hranice plochy 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa a zčásti ochranné pásmo železnice, věcné

						břemeno podle listiny - parc. č. 3558/7, 3570/29 a 3587/12
2	Vratimov, Vratimov, okres Ostrava-město	3627 m ²	plochy zemědělské	z převážné části obhospodařované, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	trvalé porosty, přístup pravděpodobně přes pozemky jiných vlastníků, přístup není z veřejné komunikace (zřízení věcného břemene nezjištěno)	přes pozemek vede nadzemní vedení VN s ochranným pásmem, zčásti hranice plochy 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa a pozemek v dobývacím prostoru
3	Vratimov, Vratimov, okres Ostrava-město	5975 m ²	plochy zemědělské	z převážné části obhospodařované, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	trvalé porosty, přístup pravděpodobně přes pozemky jiných vlastníků	přes pozemek parc. č. 2952/19 vede horkovod, věcné břemeno podle listiny

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	45,42 Kč	1	45,42 Kč
2	50,00 Kč	0.9	45,00 Kč
3	54,23 Kč	0.9	48,80 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	45,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	48,80 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.08
Střední hodnota			46,41 Kč
Medián			48,80 Kč
Rozdíl max-min			3,80 Kč

Základní cena: 46,41 Kč/m²

Úprava ceny: 46,41 Kč * 1,0000 = 46,41 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

46,41 Kč/m²

* 16020 m²

= 743 488 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

743 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Vratimov, Vratimov, okres Ostrava-město						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce	K6 - Zatížení inženýrskými sítěmi, ochranné pásma
Oceňovaný objekt	Vratimov, Vratimov, okres Ostrava- město	16020 m ²	z převážné části plochy zemědělské, orné půdy a trvalých travních porostů, z menší části plochy vodní a vodohospodářské, plochy veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch a plochy lesní	z převážné části obhospodařované, z převážné části lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav a z menší části lokalita aktivní zóny	trvalé porosty, přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě	přes pozemek parc. č. 1710/1 a 1711/3 vede nadzemní síť NN ČEZ Distribuce a.s., VTL plynovod s bezpečnostním pásmem a nefunkční plynovod a zčásti hranice plochy 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa, zčásti vymezení dobývacího prostoru nerostných surovin, vymezení chráněného ložiskového území a vymezení výhradního ložiska nerostných surovin
1	Šenov, okres Ostrava- město	7089 m ²	z převážné části plochy zemědělské, z menší části vodohospodářské a vodní plochy a plochy dopravní infrastruktury železniční	z převážné části obhospodařované, z převážné části lokalita aktivní zóny, z menší části lokalita se středním nebezpečím výskytu záplav a lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	přístup pravděpodobně přes pozemky jiných vlastníků (zřízení věcného břemene nezjištěno)	přes pozemek parc. č. 3558/7 vede degazační plynovod, zčásti hranice plochy 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa a zčásti ochranné pásmo železnice, věcné

						břemeno podle listiny - parc. č. 3558/7, 3570/29 a 3587/12
2	Vratimov, Vratimov, okres Ostrava-město	3627 m ²	plochy zemědělské	z převážné části obhospodařované, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	trvalé porosty, přístup pravděpodobně přes pozemky jiných vlastníků, přístup není z veřejné komunikace (zřízení věcného břemene nezjištěno)	přes pozemek vede nadzemní vedení VN s ochranným pásmem, zčásti hranice plochy 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa a pozemek v dobývacím prostoru
3	Vratimov, Vratimov, okres Ostrava-město	5975 m ²	plochy zemědělské	z převážné části obhospodařované, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	trvalé porosty, přístup pravděpodobně přes pozemky jiných vlastníků	přes pozemek parc. č. 2952/19 vede horkovod, věcné břemeno podle listiny

Vyloučení extrémní hodnoty

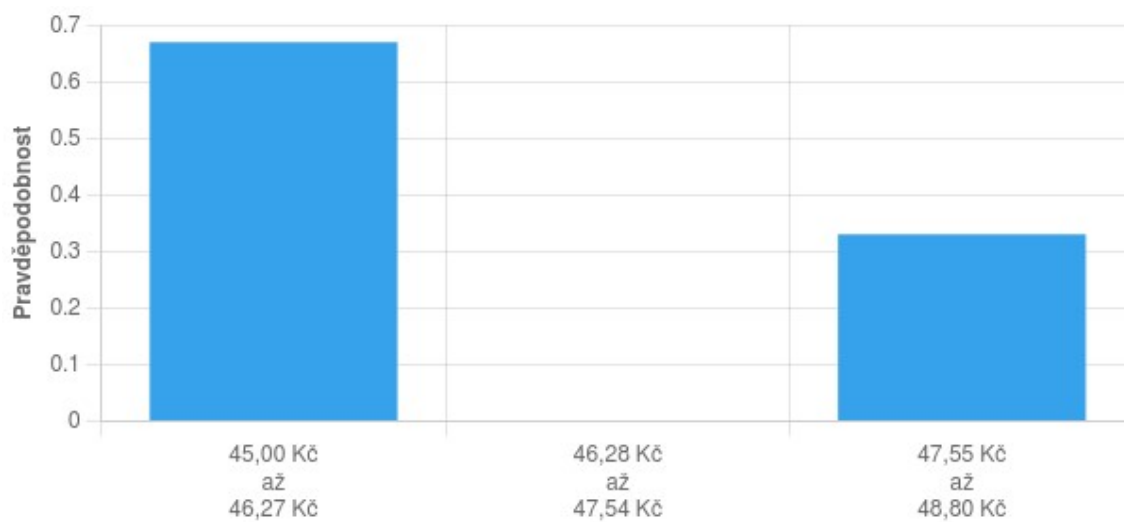
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	45,42 Kč	1	45,42 Kč
2	50,00 Kč	0.9	45,00 Kč
3	54,23 Kč	0.9	48,80 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	45,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	48,80 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.08
Aritmetický průměr			46,41 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
45,00 Kč	až	46,27 Kč	2	0.67
46,28 Kč	až	47,54 Kč	0	0
47,55 Kč	až	48,80 Kč	1	0.33

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

$$\begin{aligned} &\text{od } 45,00 \text{ Kč/m}^2 \text{ do } 46,27 \text{ Kč/m}^2 \\ &\quad \quad \quad \underline{\quad \quad \quad * 16020 \text{ m}^2 \quad \quad \quad} \\ &\text{od } 720\,900,00 \text{ Kč do } 741\,245,00 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

od 721 000 Kč do 741 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

178.470,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

771 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

385 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

743 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

372 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 721 000 Kč do 741 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

od 360 000 Kč do 371 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována sračka 10 %. Odůvodnění: horší prodejnost ideálního spoluvlastnického podílu 1/2

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

347 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky ÚZSVM

335 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky MFČR

od 324 000 Kč do 334 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny id. spoluvlastnického podílu 1/2 pozemků parc. č. **1384/15** (výměra 47 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace), **1696/1** (výměra 336 m², druh pozemku vodní plocha, způsob využití koryto vodního toku přirozené nebo upravené), **1705/1** (výměra 3055 m², druh pozemku trvalý travní porost, způsob ochrany zemědělský půdní fond), **1710/1** (výměra 11710 m², druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond), **1711/3** (výměra 763 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha), **1725/12** (výměra 109 m², druh pozemku lesní pozemek, způsob ochrany pozemek určený k plnění funkcí lesa) v obci Vratimov, okres Ostrava-město, katastrální území Vratimov.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

347.000,- Kč

Slovy: třistačtyřicetsedmtisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing.
Iveta Dofková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 11.12.2022



Ing. Iveta Dofková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 17733-2375/2022 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, výřez z povodňové mapy, ortofoto mapa, mapy oblasti, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, inženýrské sítě, lesní hospodářské osnovy

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 20.10.2022 12:55:02				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS pro Mixová v.o.s.				
Okres: CZ0806 Ostrava-město		Obec: 598879 Vratimov		
Kat.území: 785601 Vratimov		List vlastnictví: 307		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Bystroňová Jana, U Potůčku 86/1, 73932 Vratimov		565724/0413		1/2
Michenka Petr, Přemyslovců 224/63, Mariánské Hory, 70900 Ostrava		691003/4934		1/2
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
1384/15	47	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1696/1	336	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
1705/1	3055	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1710/1	11710	orná půda		zemědělský půdní fond
1711/3	763	ostatní plocha	jiná plocha	
1725/12	109	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu				
D Poznámky a další obdobné údaje				
Typ vztahu				
o Zahájení exekuce				
pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě				
Povinnost k				
Michenka Petr, Přemyslovců 224/63, Mariánské Hory, 70900 Ostrava, RČ/IČO: 691003/4934				
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 25273/20-013 ze dne 11.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2022 16:47:04. Zápis proveden dne 23.08.2022; uloženo na prac. Šumperk				
Z-8141/2022-809				
Související zápisy				
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti				
k podílu 1/2, povinný: Michenka Petr, r. č. 691003/4934				
Povinnost k				
Michenka Petr, Přemyslovců 224/63, Mariánské Hory, 70900 Ostrava, RČ/IČO: 691003/4934				
Parcela: 1384/15, Parcela: 1696/1, Parcela: 1705/1, Parcela: 1710/1, Parcela: 1711/3, Parcela: 1725/12				
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk, Mgr. Marcel Kubis 139 Ex-25273/2020 -64 ze dne 22.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2022 16:47:54. Zápis proveden dne 24.08.2022; uloženo na prac.				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.10.2022 12:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 598879 Vratimov
Kat.území: 785601 Vratimov List vlastnictví: 307
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Ostrava

Z-12250/2022-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Pavla Nevěřilová, K. H. Máchy 1294/2, Šumperk, 787 01
Šumperk

Povinnost k

Michenka Petr, Přemyslovců 224/63, Mariánské Hory,
70900 Ostrava, RČ/IČO: 691003/4934

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Šumperk,
JUDr. Jiří Petruš 065 Ex-161/2020 -52 ze dne 18.02.2020. Právní účinky zápisu k
okamžiku 06.09.2022 17:03:42. Zápis proveden dne 08.09.2022; uloženo na prac.
Ostrava

Z-12565/2022-807

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/2, povinný: Michenka Petr, r. č. 691003/4934

Povinnost k

Michenka Petr, Přemyslovců 224/63, Mariánské Hory,
70900 Ostrava, RČ/IČO: 691003/4934

Parcela: 1384/15, Parcela: 1696/1, Parcela: 1705/1, Parcela: 1710/1, Parcela:
1711/3, Parcela: 1725/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk, JUDr.
Pavla Nevěřilová 225 Ex-161/2020 -536 ze dne 02.09.2022. Právní účinky zápisu
k okamžiku 06.09.2022 17:04:37. Zápis proveden dne 09.09.2022; uloženo na
prac. Ostrava

Z-12566/2022-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Kocinec, LL.M., Farní 19, Frýdek-Místek, 738 01
Frýdek-Místek 1

Povinnost k

Michenka Petr, Přemyslovců 224/63, Mariánské Hory,
70900 Ostrava, RČ/IČO: 691003/4934

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Frýdek-
Místek, Mgr. Jaroslav Kocinec, LL.M. 142 Ex-429/2020 -12 ze dne 27.04.2020.
Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2022 11:01:01. Zápis proveden dne
16.09.2022; uloženo na prac. Ostrava

Z-12742/2022-807

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/2, povinný: Michenka Petr, r. č. 691003/4934

Povinnost k

Michenka Petr, Přemyslovců 224/63, Mariánské Hory,
70900 Ostrava, RČ/IČO: 691003/4934

Parcela: 1384/15, Parcela: 1696/1, Parcela: 1705/1, Parcela: 1710/1, Parcela:
1711/3, Parcela: 1725/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Frýdek-Místek,
Mgr. Jaroslav Kocinec, LL.M. 142 Ex-429/2020 -87 ze dne 14.09.2022. Právní
účinky zápisu k okamžiku 14.09.2022 11:01:01. Zápis proveden dne 16.09.2022;

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.10.2022 12:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 598879 Vratimov
Kat.území: 785601 Vratimov List vlastnictví: 307
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

uloženo na prac. Ostrava

Z-12743/2022-807

- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Povinnost k
Michenka Petr, Přemyslovců 224/63, Mariánské Hory,
70900 Ostrava, RČ/IČO: 691003/4934

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 26.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2015 10:44:54.
Zápis proveden dne 18.12.2015.

V-22171/2015-807

Pro: Bystroňová Jana, U Potůčku 86/1, 73932 Vratimov

RČ/IČO: 565724/0413

- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud ve Frýdku-Místku, JUDr. Jana Šebestová 47 D-497/2022 -35 ze dne 12.07.2022. Právní moc ke dni 12.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2022 11:43:32. Zápis proveden dne 05.08.2022.

V-12239/2022-807

Pro: Michenka Petr, Přemyslovců 224/63, Mariánské Hory, 70900
Ostrava

RČ/IČO: 691003/4934

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1705/1	64742	137
	65800	2918
1710/1	64410	10465
	65800	1245

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 Ostrava, kód: 807.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.10.2022 13:02:27

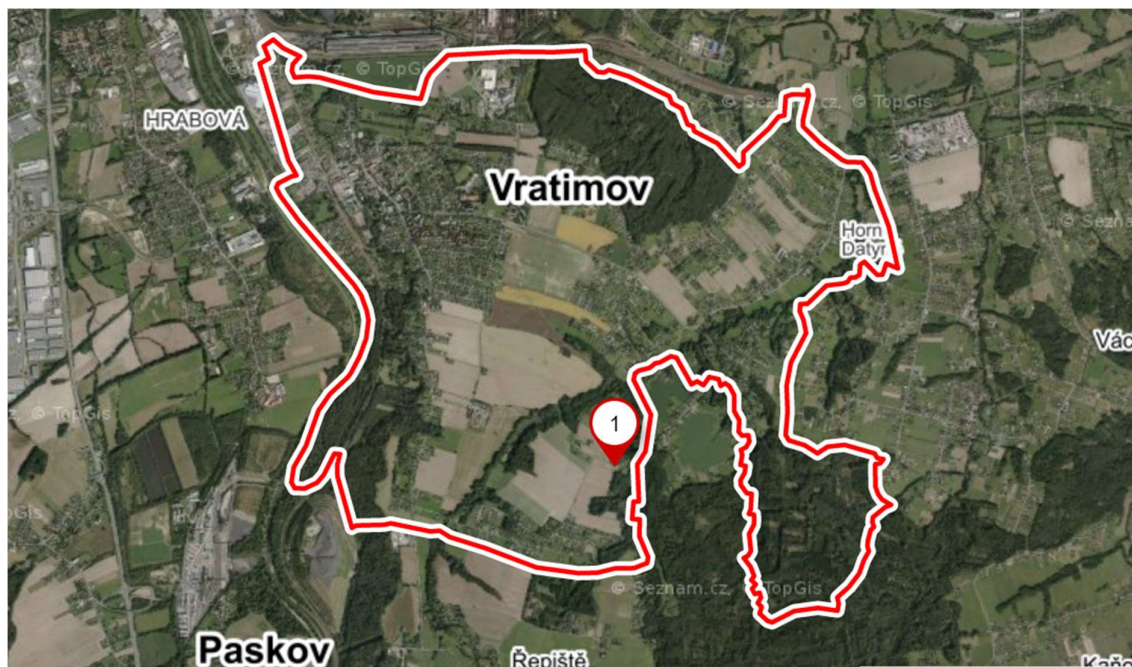
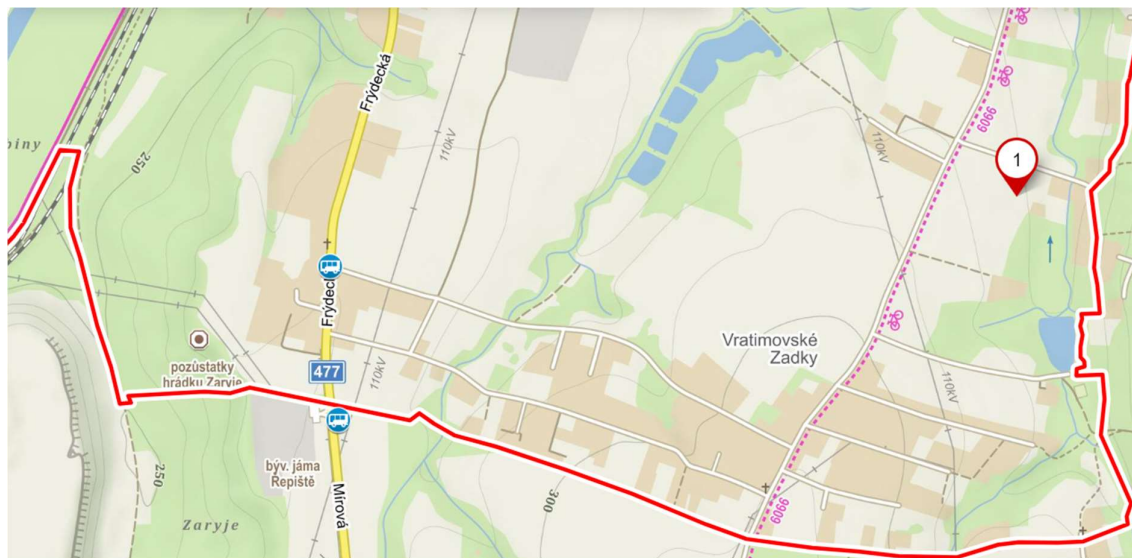
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
strana 3

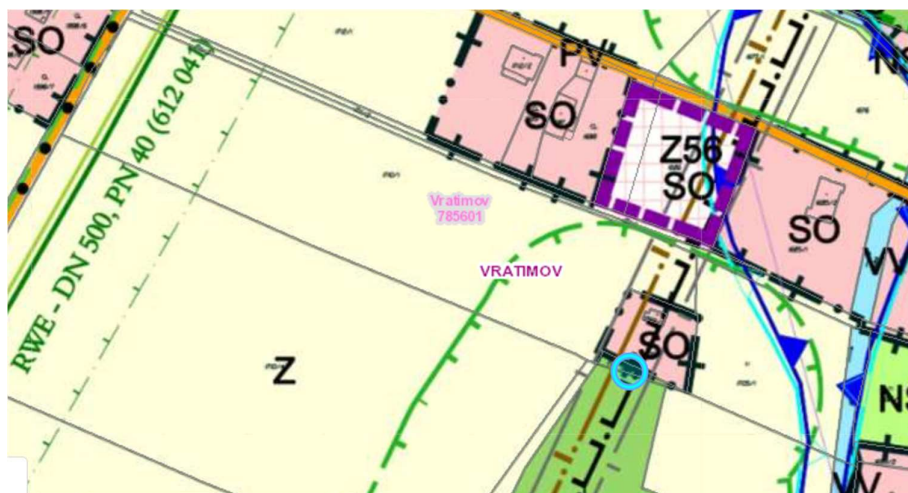
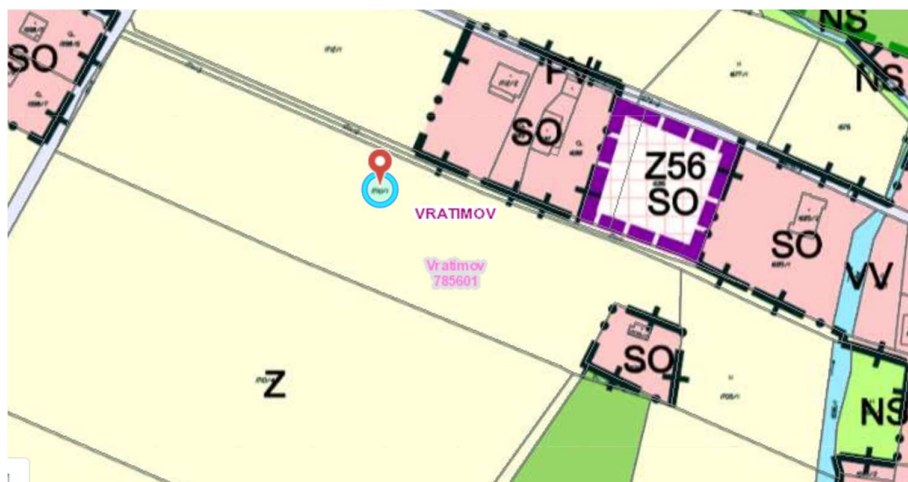
Ortofoto mapa



Mapy oblasti



Výřez z územního plánu



PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH



PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ



PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÉ PŮDY A TRVALÝCH TRAVNÍCH POROSTŮ



PLOCHY LESNÍ



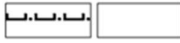
HRANICE PLOCHY 50m OD OKRAJE POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA



VYMEZENÍ CHRÁNĚNÉHO LOŽISKOVÉHO ÚZEMÍ

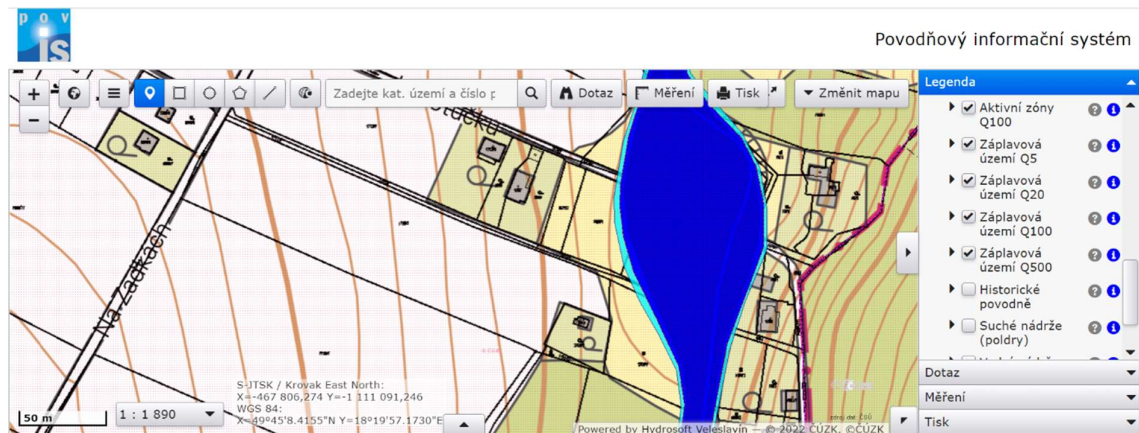


VYMEZENÍ VÝHRADNÍHO LOŽISKA NEROSTNÝCH SUROVIN



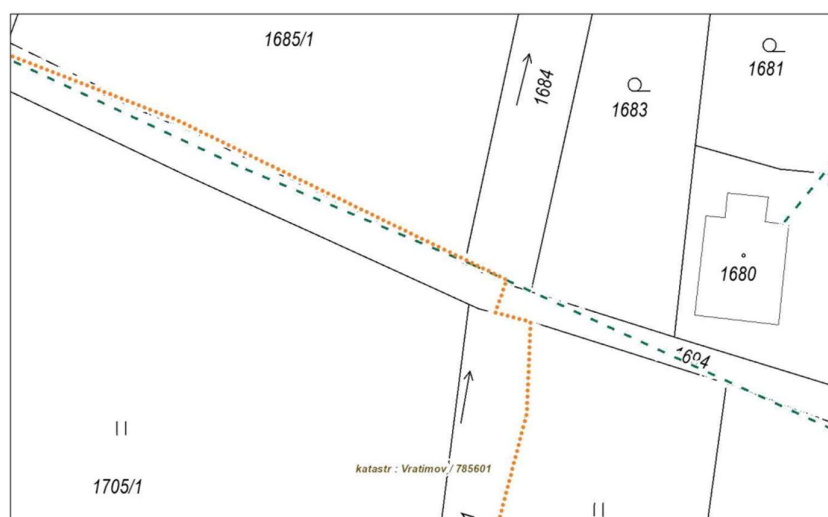
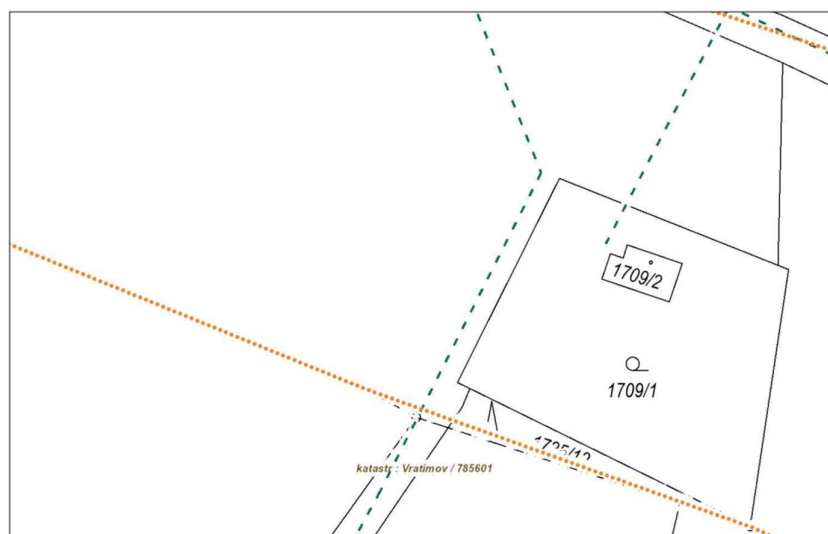
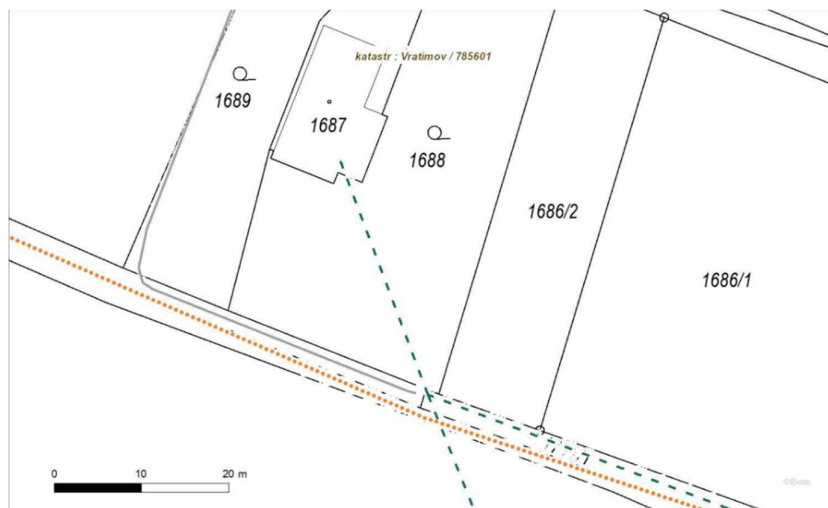
VYMEZENÍ DOBÝVACÍHO PROSTORU NEROSTNÝCH SUROVIN

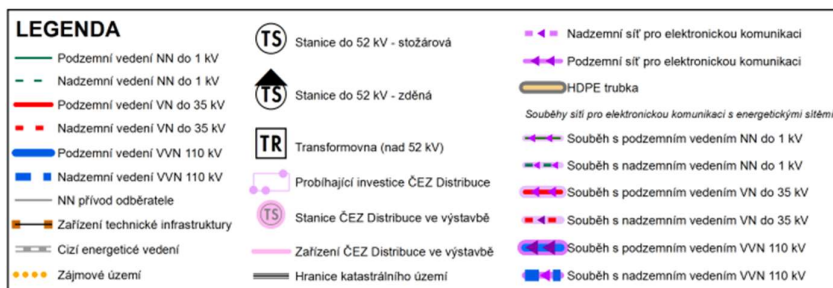
Výřez z povodňové mapy



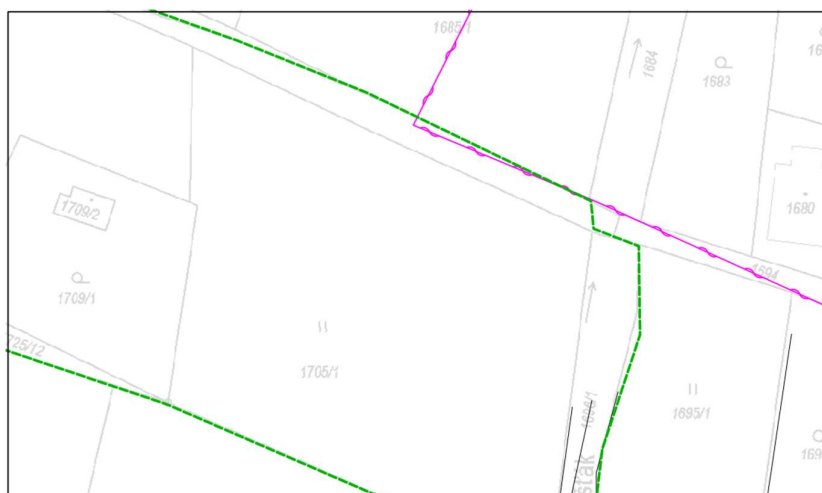
Inženýrské sítě

ČEZ Distribuce a.s.

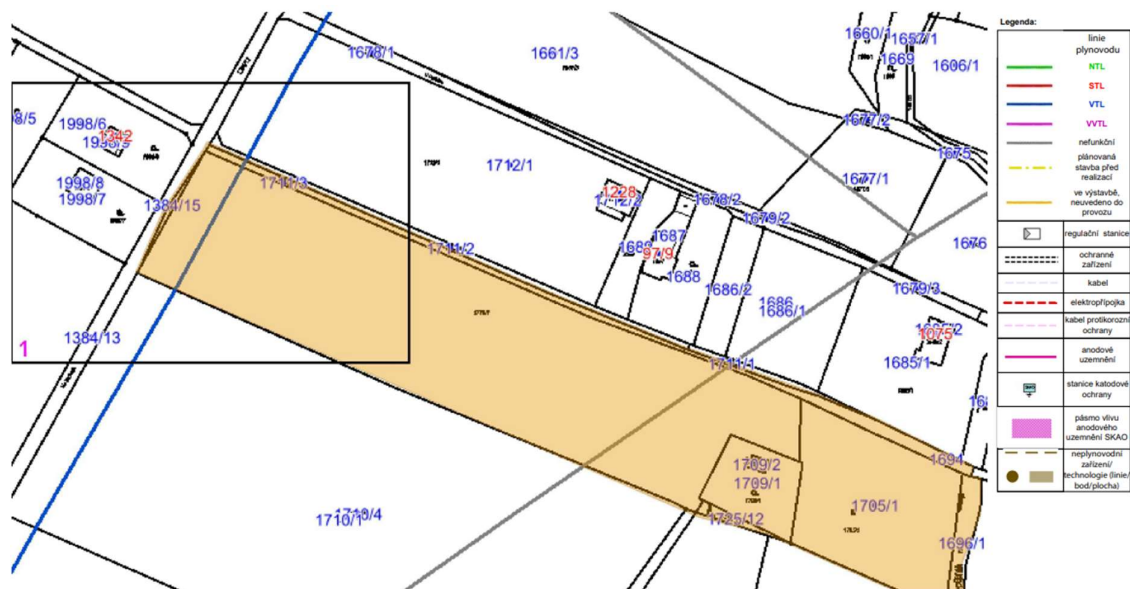




Síť elektronických komunikací CETIN a.s.



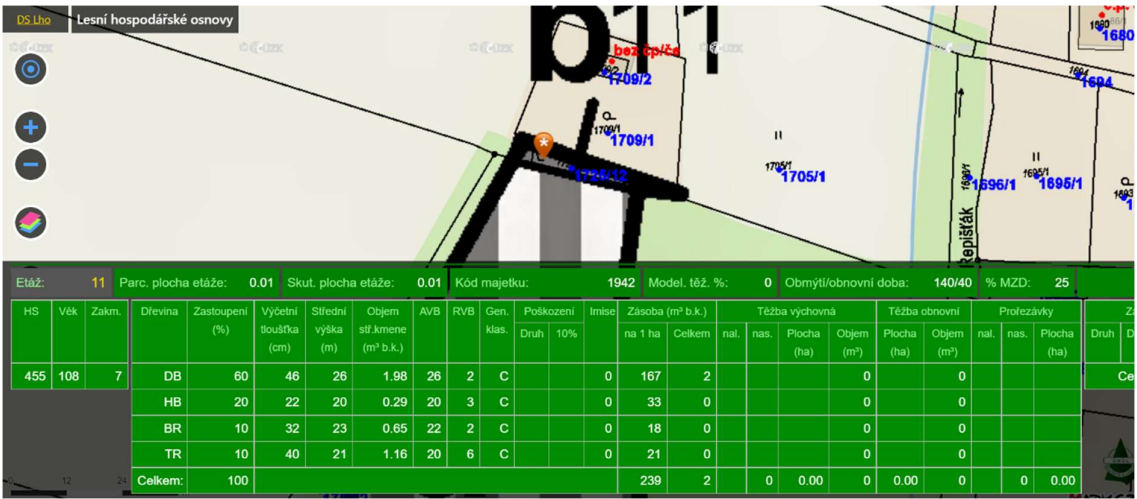
GasNet s.r.o.



SmVaK a.s.



Lesní hospodářské osnovy



Fotodokumentace předmětu ocenění



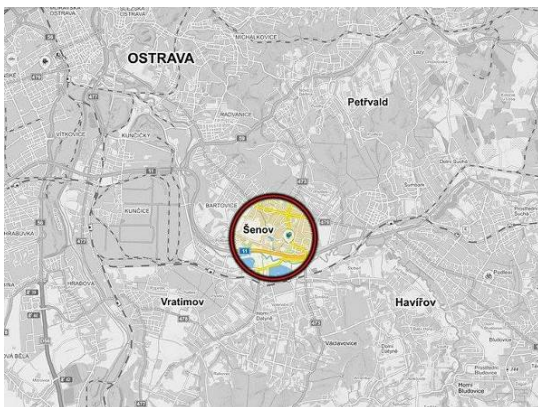




Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

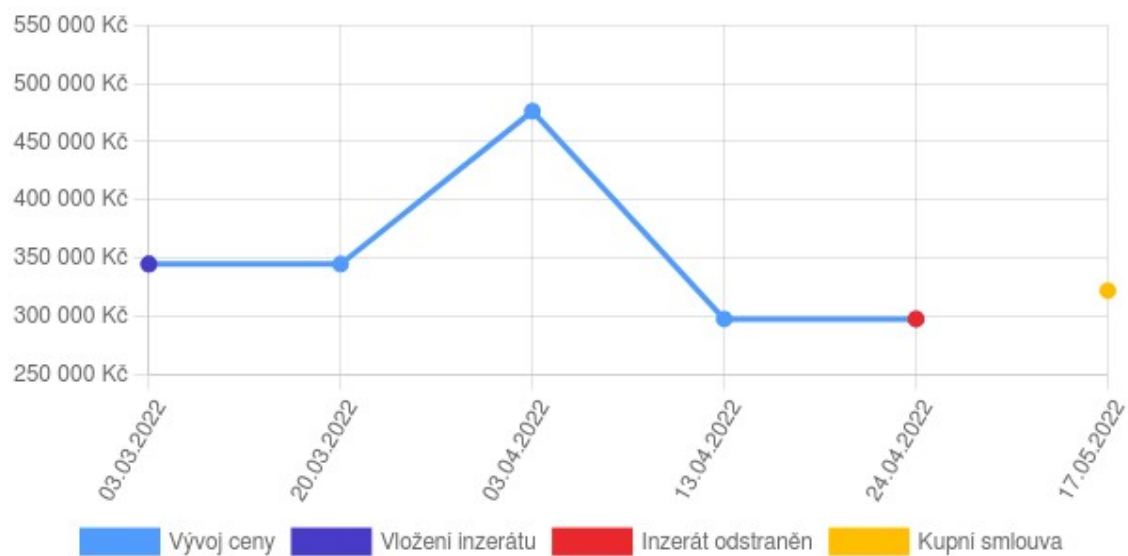


Pozemek, 7089 m², Šenov, okres Ostrava-město

Celková cena: 322 000 Kč

Lokalita: Šenov, okres Ostrava-město

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

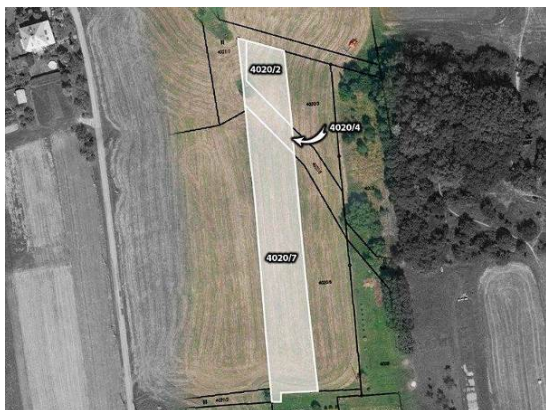


3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

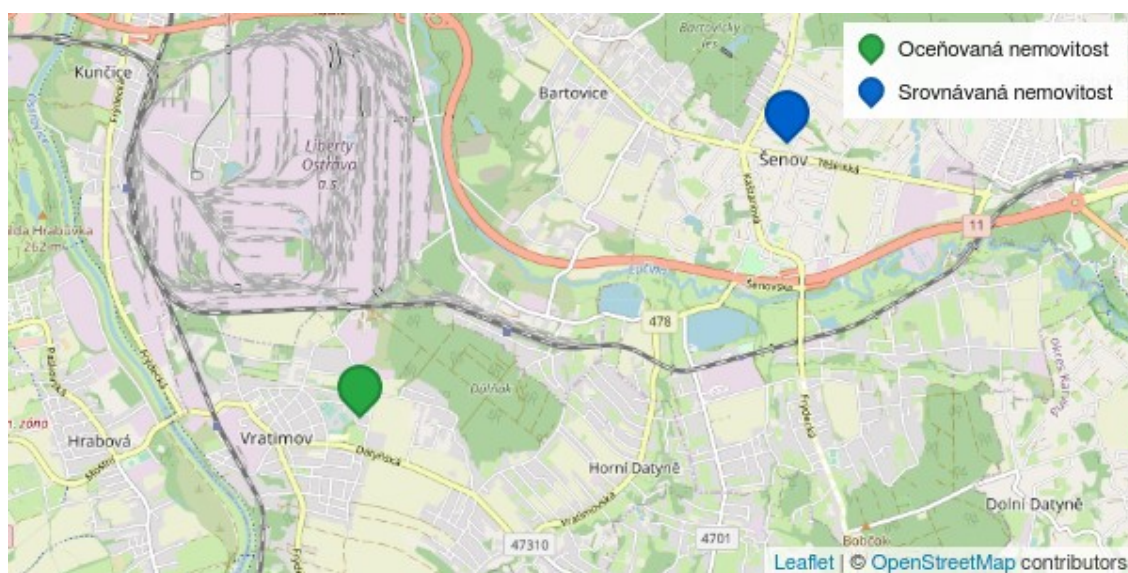
Lokalita	Šenov, okres Ostrava-město	Cena dle KS	322 000 Kč
Číslo řízení	V-8762/2022-807	Datum podpisu KS	17.05.2022
Plocha pozemku	7089 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Dovoluji si Vám nabídnout k prodeji lukrativní zemědělské pozemky ležící v exkluzivní lokalitě - KÚ Šenov u Ostravy, okres Ostrava-město v Moravskoslezském kraji. K prodeji jsou pozemky o celkové výměře 7 089 m², které jsou prodávány jako celek bez spoluvlastníků. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 3558/7, 3559/2, 3570/29, 3583, 3587/12, 4020/2, 4020/3, 4020/4, 4020/5, zapsané na LV 1120. Jak je zmíněno výše, pozemky leží v KÚ Šenov u Ostravy, v okrese Ostrava-město. Šenov se nachází přibližně 10 km od města Ostrava. Město je součástí regionu Slezská brána. Celé území leží v mírně teplé klimatické oblasti. Klima je charakteristické dlouhým a teplým létem a mírnou zimou. Tato jedinečná investiční příležitost je vhodná nejen na hospodaření, ale i na zhodnocení finančních prostředků. Půda růstem své ceny dlouhodobě poráží inflaci a je reálnou investicí, která patří do každého správně diverzifikovaného portfolia. Pozemek je prodáván v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Pozemek, 3627 m², Vratimov, Vratimov, okres Ostrava-město

Celková cena: 181 350 Kč

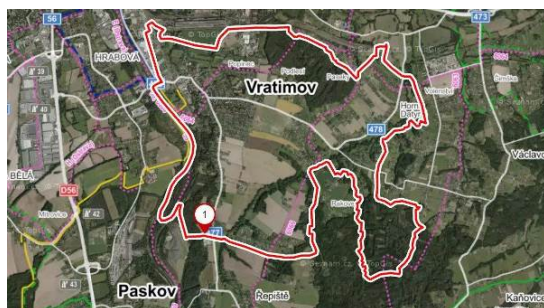
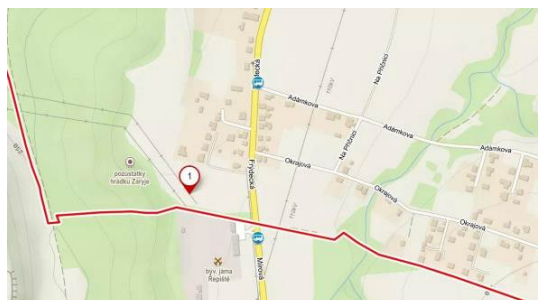
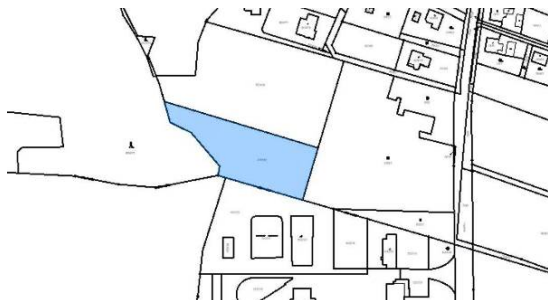
Lokalita: Vratimov, Vratimov, okres Ostrava-město

2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v katastru nemovitostí)

Lokalita	Vratimov, Vratimov, okres Ostrava-město	Cena	181 350 Kč
Plocha pozemku	3627 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Předmětem kupní smlouvy ze dne 23.05.2022 je pozemek parc. č. 3024/30, dle kupní smlouvy V-10080/2022-807 byla jeho kupní cena stanovena na 181 350 Kč. Územním plánem Vratimov je regulován jako plochy zemědělské.

3. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Pozemek, 5975 m², Vraticov, Vraticov, okres Ostrava-město

Celková cena: 324 000 Kč

Lokalita: Vraticov, Vraticov, okres Ostrava-město

2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v katastru nemovitostí)

Lokalita	Vraticov, Vraticov, okres Ostrava-město	Cena	324 000 Kč
Plocha pozemku	5975 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Předmětem kupní smlouvy ze dne 29.06.2022 jsou pozemky parc. č. 2952/16, 2952/17, 2952/18, 2952/19 a 2985/15, dle kupní smlouvy V-13669/2022-807 byla jejich kupní cena stanovena na 324 000 Kč. Územním plánem Vraticov jsou regulovány jako plochy zemědělské.

3. Fotodokumentace

