

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 29-2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky parc.č. 434/8, parc.č. 434/17, součástí je rodinný dům č.p. 503, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Markvartovice, obec Markvartovice, okres Opava.

Znalec: Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz
IČ: 70896461 DIČ: CZ7003295244

Zadavatel: Mgr. Sylva Pahutová,
insolvenční správce dlužníka - Radim Klimša,
nám. Jurije Gagarina 1230/3
702 00 Ostrava

Číslo jednací: KSOS 36 INS 17173/2018

OBVYKLÁ CENA	4 020 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 4.5.2021

Vyhotoveno: Ve Velaticích 8.6.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví pana Radima Klimši zapsané na LV č. 746 v k.ú. Markvartovice, obec Markvartovice, okres Opava. Jedná se o pozemky parc.č. 434/8, parc.č. 434/17, součástí je rodinný dům č.p. 503, vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně těchto nemovitých věcí pro účely zpeněžování majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení. Ocenění je provedeno ke dni prohlídky nemovité věci, tj. k 4.5.2021.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 488/2020 Sb..

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovité věci není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny pro potřeby zpeněžení v insolvenčním řízení sp. zn. 36 INS 17173/2018.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 04.05.2021 za přítomnosti objednatele a vlastníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Informace získané nahlížením do KN (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 746, k.ú. Markvartovice ze dne 13.4.2021.
- Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Komárov (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- Informace a poskytnuté vlastníkem na místním šetření.
- Fotodokumentace pořízená znalcem na místním šetření.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz, <https://www.reas.cz/>, <https://profi.valuo.cz/>.
- Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>)
- Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>)
- Mapa obce a okolí (<https://mapy.cz/>)
- Informace z Povodňového informačního systému (<https://webmap.dppcr.cz/>)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tržní hodnoty pro účely objednatele.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhláší ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2021 je účinná vyhláška č. 488/2020 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla

každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) Zákon o cenách popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

b) zákon č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění (změna č. 237/2020 Sb.) o oceňování majetku. Obvyklá cena se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění (změna č. 237/2020 Sb.) o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního

hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Zjištěná cena

Ocenění 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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Markvartovice, k.ú.
Markvartovice
Adresa nemovité věci: Přátelská 503, 747 14 Markvartovice

Vlastnické a evidenční údaje

Radim Klimša, Přátelská 503, 74714 Markvartovice, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Úplná a spolehlivá dokumentace nebyla předložena, proto zpracovatel v den technické prohlídky nemovitost zaměřil laserovým měřidlem Leica DISTO A3, provedl technickou fotodokumentaci a popisy.

Místopis

Markvartovice je obec ležící v okrese Opava, v Moravskoslezském kraji. Má přibližně 2 100 obyvatel a základní občanskou vybavenost. Obec spadá do oblasti Hlučínsko. Jedná se o krajinu mezi řekou Opavou a dnešní státní hranicí s Polskem na úseku mezi Opavou a Ostravou. Ve vzdálenosti 4 km jihozápadně leží město Hlučín, 8 km jihovýchodně město Bohumín, 11 km jižně statutární město Ostrava a 11 km jihovýchodně město Rychvald. (zdroj: <https://cs.wikipedia.org/>)

Předmětný rodinný dům je situovaný v severní části obce ve vzdálenosti cca 530 m severním směrem od obecního úřadu, při klidné slepé komunikaci.



Situace

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

Přístup přes pozemky

Parc.č. 434/6 LV 839, k.ú. Markvartovice
(Čápová Romana Ing.- podíl id. 6/8, SJM Stypa Kamil Mgr. a Stypová Daniela JUDr. - podíl id. 1/8, Vítek Daniel - podíl id. 1/8)

Příjezdová komunikace je ve vlastnictví jiných subjektů a samotný příjezd k RD není právně zajištěn.

Celkový popis nemovité věci

Pozemky:

Parc.č.434/8, zahrada o výměře 478 m². Jedná se o oplocenou zahradu kolem RD, která je využívána ve funkčním celku se stavbou.

Parc.č. 434/17, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 205 m². Součástí pozemku je stavba rodinného domu č.p. 503, která je postavena na celé ploše pozemku.

Stavba:

Rodinný dům č.p. 503 (součást pozemku parc.č. 434/17).

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený rodinný dům, který má jedno podlaží a půdní prostor pod valbovou střechou. Půdorysný tvar domu je přibližně do písmene T. Dispozičně RD obsahuje jeden byt 4+kk a vnitřní garáž. RD je napojen na vodu z řadu, plyn z řadu. Kanalizace je svedena do vlastní ČOV s přepadem do řadu.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné z tvárnice Ytong o tl. 36 cm. Stropní konstrukce jsou s rovným SDK podhledem. Střecha je valbová, krov je dřevěný, krytina z asfaltových šindelů. Klempířské konstrukce jsou z poplastovaného plechu. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné štukové. Vnější fasáda tvořena silikátovou omítkou. Sokl je obložen keramickými pásky. Podlahy jsou laminátové plovoucí a z keramické dlažby. Okna jsou plastová s dvojsklem. Dveře vchodové jsou plastové, interiérové jsou plné nebo prosklené do obložkových zárubní. Vytápění je ústřední podlahové z plynového kotle. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené v plastu. Ohřev TUV pomocí kombi plynového kotle. Kanalizace je svedena do ČOV. Hygienické vybavení tvoří umyvadlo, vana, sprchový kout,

splachovací WC, bidet. Kuchyň je vybavena linkou a spotřebiči (vybavení kuchyně není součástí obvyklé ceny). Ostatní vybavení tvoří krb, klimatizace, EZS.

Stáří a technický stav

Rodinný dům byl dle sdělení postaven v roce 2000. Během životnosti byla prováděna běžná údržba, vliv praskání byla nově opravena fasáda a před cca 5 lety osazena nová garážová vrata. V současné době střešní krytina vykazuje známky lokálního poškození. Dále je dle sdělení vlastníka poškozena ČOV. Celkový stavebně technický stav je průměrný.

Příslušenství a součásti:

- venkovní úpravy standardního rozsahu (ČOV, zpevněné plochy, přípojka vody, přípojka plynu, HUP, přípojka dešťové kanalizace)

- součástí pozemku jsou okrasné trvalé porosty standardního rozsahu.

Stavebně technický stav venkovních úprav je průměrný. Veškeré příslušenství a součásti jsou zohledněny v navržené výsledné obvyklé ceně.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO	Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístupová komunikace na parc.č. 434/6 ve vlastnictví jiných fyzických osob (viz. text)

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Na LV č. 746 k.ú. Markvartovice ze dne 13.4.2021 jsou uvedeny následující omezení, poznámky a jiné zápisy:

- Věcné břemeno pro ČEZ Distribuce, a.s., povinnost k parc.č. 434/17, parc.č. 434/8
- Zástavní právo smluvní pro Komerční banku, a.s., povinnost k parc.č. 434/17, parc.č. 434/8
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Zahájení exekuce - Klimša Radim
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Klimša Radim

Shora uvedená omezení zanikají (vyjma věcného břemene) nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Věcné břemeno zapsané na LV nemá zásadní vliv na cenu obvyklou (viz. Věcná břemena).

Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Dle sdělení není nemovitá věc pronajímána.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Byla provedena analýza trhu s obdobným typem nemovitých věcí v dané lokalitě. V tomto znaleckém posudku je provedeno porovnání 3 sjednaných cen obdobných nemovitých věcí, proto se tak v souladu s § 2 zák. č. 151/1997 Sb v platném znění (změna č. 237/2020 Sb.) jedná o cenu obvyklou.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky parc.č. 434/8, 434/17

Porovnávací metoda

Hodnota pozemků je stanovena porovnávací metodou. Určuje se porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje pozemků, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu v obci Modřice a využití dané územním plánem. Jako porovnávací parametry byly zvoleny **realizované prodejní ceny** vztažené na 1 m² plochy pozemků.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: 1., p.č.: 1346/3, 1346/7

Lokalita: Markvartovice

Popis: Prodej pozemku pro výstavbu rodinného domu. Příjezd po zpevněné komunikaci.
Možnost napojení na veškeré IS.
Zdroj: <https://ikarus21.cz/>, V-1899/2021-806

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 03/2021 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - právně zajištěný přístup 0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 523 650	983	1 550,00	0,80	1 240,00

Název: 2., p.č.: 1346/5

Lokalita: Markvartovice

Popis: Prodej pozemku pro výstavbu rodinného domu. Příjezd po zpevněné komunikaci.
Možnost napojení na veškeré IS.
Zdroj: <https://ikarus21.cz/>, V-11484/2020-806

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 01/2021 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - právně zajištěný přístup 0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 481 800	956	1 550,00	0,80	1 240,00

Název: 3., p.č.: 1257/25

Lokalita: Markvartovice

Popis: Prodej pozemku pro výstavbu rodinného domu. Příjezd po zpevněné komunikaci.
Možnost napojení na veškeré IS.
Zdroj: <https://ikarus21.cz/>, V-3221/2020-806

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 05/2020 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - právně zajištěný přístup 0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 137 468	897	1 268,08	0,80	1 014,46

Minimální jednotková porovnávací cena	1 014 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 165 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 240 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Průzkumem bylo zjištěno, že v dané lokalitě nebo v nejbližším okolí byl v letech 2020 až 2021 uskutečněný prodej obdobných pozemků určených územním plánem pro výstavbu.

Cena volných, zasíťovaných stavebních pozemků se v dané lokalitě a kapacitě pohybuje v poměrně širokém rozmezí od 1.000,- do 2.000,- Kč/m² v závislosti na vybavení, stavební připravenosti, poloze a přístupu. Oceňované pozemky jsou srovnatelné co do výměry, využití a napojení na IS, ale přístup není právně zajištěn. Mnou kalkulovaná jednotková cena pro oceňované pozemky činí 1.200,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	434/8	478	1 200,00	573 600
zastavěná plocha a nádvoří	434/17	205	1 200,00	246 000
Celková výměra pozemků		683	Hodnota pozemků celkem	819 600

*pozn.: jedná se o cenu volného nezastavěného pozemku, připraveného pro výstavbu.

Výpočet věcné hodnoty stavby

Věcná hodnota stavby (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Věcná hodnota je vypočtena podle rozpočtových ukazatelů stavebních objektů.

Rodinný dům č.p. 503

Užitná plocha dle metodiky ČBA

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
hala	22,30 m ²	1,00	22,30 m ²
obývací pokoj s kk	48,43 m ²	1,00	48,43 m ²
ložnice	19,68 m ²	1,00	19,68 m ²
pokoj	11,26 m ²	1,00	11,26 m ²
pokoj	12,20 m ²	1,00	12,20 m ²
chodba	2,79 m ²	1,00	2,79 m ²
koupelna s WC	8,89 m ²	1,00	8,89 m ²
šatna	3,13 m ²	1,00	3,13 m ²
komora	3,24 m ²	1,00	3,24 m ²
technická místnost	2,61 m ²	1,00	2,61 m ²
garáž	27,52 m ²	0,00	0,00 m ²
			134,53 m²
			134,53 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	205,00	2,75 m
	205,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba (205)*(0,30+2,75) =	625,25
Z	Zastřešení (205)*(1,95/2) =	199,88
Obestavěný prostor - celkem:		825,13 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	205
Užitná plocha (UP)	[m ²]	135
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	825,13
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 950 750
Stáří	roků	21
Další životnost	roků	79
Opotřebení	%	21,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	3 911 093

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům s pozemky

V souladu s definicí obvyklé ceny se obvyklá cena určuje výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za průměrný časový úsek (prodeje již proběhly).

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za ks jako celek, m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	134,53 m ²
Obestavěný prostor:	825,13 m ³
Zastavěná plocha:	205,00 m ²
Plocha pozemku:	683,00 m ²

V daném případě je provedeno porovnání na základě užitné plochy nemovitostí, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (umístění v lokalitě, občanská vybavenost, velikost, vybavení a stavebně technický stav nemovitosti, pozemkové zázemí, atd.).

Jako podklady byly použity údaje o realizovaných prodejích ze serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://ikarus21.cz/>). Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost tyto nemovitosti:

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší

než 1. Jeví-li se **OCEŇOVANÁ HORŠÍ** je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.			
Lokalita:	Ke Kapli 544, Markvartovice,			
Popis:	RD o dispozici 4+kk se nachází na pozemku o celkové velikosti 1516 m ² . Dům z roku 2010 je založen na betonových základech s hydroizolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou z cihelných bloků tl. 300mm, z vnější strany s kontaktním zateplovacím systémem tl. 100mm. Zastřešení je valbovou střechou, dřevěným krovem a keramickou krytinou s povrchovou úpravou (engoba). Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou z PVC s izolačním dvojsklem. Dveře vstupní jsou dřevěné. Ostatní dveře v domě včetně zárubní schází. Povrchy podlah jsou z keramické dlažby a koberce. Vytápění domu je ÚT. Zdrojem tepla pro vytápění jsou krbová kamna s teplovodním výměníkem. Elektroinstalace je v provedení 220/380 V. Zdrojem TUV je elektrický bojler. Kanalizace je v PVC a svedena do žumpy vedle domu. Vnitřní vybavení kuchyně tvoří linka, dřez, elektrický vaříč se sklokeramickou deskou. Vybavení koupelny sestává z vany, umývadla a WC. Technický stav domu je velmi dobrý. Dům je pečlivě a pravidelně udržován. Na domě nebyly shledány žádné vady bránící užívání domu, pomineme-li chybějící dveře do jednotlivých obytných místností. K domu náleží příslušenství, a to přípojky, neizolovaná komunikace, venkovní úpravy - zpevněné plochy (zámková dlažba). Výčet místností je zádveří, chodba, ložnice, 2x dětský pokoj, koupelna s WC, obývací pokoj s kuchyní. Z obývacího pokoje se vychází na terasu. Součástí prodeje je budova bez č.p. provozovna/obchod u domu. Prodej je v rámci insolvenčního řízení.			
Pozemek:	1 516,00 m ²			
Obestavěný prostor:	715,00 m ³			
Užitná plocha:	128,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 02/2021	1,00			
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00			
K3 Poloha - stejná obec	1,00			
K4 Provedení a celkový stav - obdobný	1,00			
K5 Garáž - není garáž, ale součástí je budova prodejny	1,00			
K6 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí	0,90			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - právně zajištěný přístup	0,80			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 050 000	128,00	39 453	0,72	28 406



Zdroj: Valuo.cz + kupní smlouva V-1409/2021-806

Název:	2.			
Lokalita:	Markvartovice, ul. Úzká 527			
Popis:	Předmětem prodeje je dvoupodlažní rodinný dům 5+1 s garáží stojící na pozemku o výměře 137 m ² se zahradou o velikosti 514 m ² . Celková užitná plocha domu činí 154 m ² . Kolaudace proběhla v r. 2008, stavba je ve výborném technickém stavu. Dispozice domu: v zádveří se nachází chodba, vlevo sociální zařízení s masážním sprchovým koutem, WC a plynovým kotlem, který ohřívá vodu a rozvádí ji i do radiátorů v místnostech. Následuje obývací pokoj s dveřmi na zastřešenou terasu a je vybaven krbovými kamny s obezdívkou a výduchem do pokoje v poschodí. V přízemí je také kuchyně s jídelnou a pokoj pro hosty. Dřevěné schodiště vede z chodby do patra, kde jsou dva prostorné pokoje s výstupy na balkon, dále z chodby je vstup do			

třetího patrového pokoje, prostorné koupelny s rohovou vanou a samostatného WC. Zahrada domu je velice udržovaná, má zahradní cihlový domek na náradí, místo pro bazén a je oplocena ozdobným kovovým plotem s vyzdívkou. Garáž je pro dvě vozidla a je vytápěná. Dům se nachází na konci obce v blízkosti zeleně, zastávka MHD, MŠ, ZŠ, sportoviště. Výborná dostupnost do Ostravy i Opavy.

Pozemek: 651,00 m²

Obestavěný prostor: 586,00 m³

Užitná plocha: 154,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 03/2020 1,00

K2 Velikosti objektu - obdobná 1,00

K3 Poloha - stejná obec 1,00

K4 Provedení a celkový stav - obdobný 1,00

K5 Garáž - ano, obdobná 1,00

K6 Vliv pozemku - obdobné pozemkové zázemí 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - právně zajištěný přístup 0,80



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>
cena V-1648/2020-806

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 300 000	154,00	27 922	0,80	22 338

Název: 3.

Lokalita: Dlouhá 647, Markvartovice

Popis: Hledáte bydlení kousek od Ostravy v malebné Obci v novém domě ? Tak právě pro vás je tato nabídka nově dokončeného domu v zajímavé lokalitě na krásném místě. Dispozice domu 4+kk, (jehož uspořádání dokresluje přiložený půdorys) s prostornou technickou místností a samostatnou šatnou v ložnici. V domě nejsou dokončeny interiérové práce, aby si nový majitel mohl vše navrhnout dle svých představ, kvalitní realizaci zajistíme vlastním realizačním týmem, cena realizace není součástí ceny domu. Pro inspiraci přikládáme několik vizualizací pro představu, jak by interiéry domu mohly vypadat. Avšak cena domu zahrnuje právě probíhající dokončovací práce, úpravy pozemku a oplocení. Naši hypoteční specialisté, Vám také rádi pomůžou zajistit financování této nemovitosti. Další podrobné informace, vám rádi zodpovíme při nezávazné prohlídce.

Pozemek: 813,00 m²

Obestavěný prostor: 632,00 m³

Užitná plocha: 128,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 03/2021 1,00

K2 Velikosti objektu - obdobná 1,00

K3 Poloha - stejná obec 1,00

K4 Provedení a celkový stav – náklady na dovybavení 1,10

K5 Garáž - není 1,10

K6 Vliv pozemku - obdobné pozemkové zázemí 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - právně zajištěný přístup 0,80



Zdroj: Valuo.cz, cena V-1942/2021-806

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 170 000	128,00	40 391	0,97	39 179

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že po korekci sjednaných cen koeficienty odlišnosti lze konstatovat, že dosahované ceny obdobně koncipovaných RD se pohybují v rozmezí 22.338,- Kč/m² až 39.179,- Kč/m². Po zvážení všech okolností, majících vliv na hodnotu nemovitých věcí, uvažuji obvyklou cenu pro stávající stav ve středním pásmu upraveného cenového rozpětí na 29.974,-Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	22 338 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	29 974 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	39 179 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	29 974 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	134,53 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 032 402 Kč

Výpočet věcných břemen

1 Věcné břemeno

o Věcné břemeno (podle listiny)

oprávnění podle smlouvy ze dne 15.4.1998, právní účinky vkladu ke dni 7.5.1998.

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 434/17, Parcela: 434/8

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1832/1998.

POLVZ:88/1998

Z-8800088/1998-806

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí.

Z-14930/2010-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva



Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	4 032 402 Kč
Věcná hodnota	4 730 693 Kč
z toho hodnota pozemku	819 600 Kč
Věcné břemeno	10 000 Kč

Obvyklá cena

4 020 000 Kč

slovy: Čtyřimilionydvacetisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví pana Radima Klimši zapsané na LV č. 746 v k.ú. Markvartovice, obec Markvartovice, okres Opava. Jedná se o pozemky parc.č. 434/8, parc.č. 434/17, součástí je rodinný dům č.p. 503, vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně těchto nemovitých věcí pro účely zpeněžování majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení. Ocenění je provedeno ke dni prohlídky nemovité věci, tj. k 4.5.2021.

6.2. Odpověď

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určují:

obvyklou cenu nemovitých věcí - pozemků parc.č. 434/8, parc.č. 434/17, součástí je rodinný dům č.p. 503, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Markvartovice, obec Markvartovice, okres Opava, včetně součástí a příslušenství, se zohledněním věcného břemene, k datu ocenění 4.5.2021, po zaokrouhlení na:

4 020 000 Kč

slovy: Čtyřimilionydvacetisíc Kč

Hodnota věcného břemene činí: 10.000,-Kč

obvyklou cenu nemovitých věcí - pozemků parc.č. 434/8, parc.č. 434/17, součástí je rodinný dům č.p. 503, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Markvartovice, obec Markvartovice, okres Opava, včetně součástí a příslušenství, bez zohlednění věcného břemene, k datu ocenění 4.5.2021, po zaokrouhlení na:

4 030 000 Kč

slovy: Čtyřimilionytřicetisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Výsledná hodnota je stanovena pro nemovitost prázdnou, nezatíženou nevýhodně sjednanými nájemními vztahy. Je platná za předpokladu, že na nemovitosti nebudou váznout zástavní práva, věcná břemena či jiná omezení s negativním vlivem a bude i nadále zajištěn přístup a příjezd k nemovitosti.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 746	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 4.5.2021	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20210091.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Prohlašuji v souladu s ust. § 127a zákona č. 99/1963 Sb., ve znění zákona č. 139/2015 Sb., že tento znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 29-2021 evidence posudků.

Ve Velaticích 8.6.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 29-2021

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 746	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 4.5.2021	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 746

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.04.2021 21:15:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 36 INS 17173 / 2018 pro Sylva Pahutová, Mgr.

Okres: CZ0805 Opava Obec: 508128 Markvartovice
Kat.území: 691895 Markvartovice List vlastnictví: 746

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Klimša Radim, Přátelská 503, 74714 Markvartovice	720102/4930	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
434/8	478	zahrada		zemědělský půdní fond
434/17	205	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Markvartovice, č.p. 503, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 434/17				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

oprávnění podle smlouvy ze dne 15.4.1998, právní účinky vkladu ke dni 7.5.1998.

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 434/17, Parcela: 434/8

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1832/1998.

POLVZ:88/1998

Z-8800088/1998-806

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí.

Z-14930/2010-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

b) budoucí pohledávky

- do výše 2 500 000,- Kč, splatnost 3.4.2014
- do výše 250 000,- Kč, splatnost 3.10.2014
- do výše 7 000 000,- Kč, doba vzniku do 30.4.2018

c) budoucí pohledávky do celkové výše 7 000 000,- Kč, doba vzniku do 30.10.2018

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: 434/17, Parcela: 434/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.04.2013.

V-2144/2013-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

b) budoucí pohledávky

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.04.2021 21:15:03

Okres: CZ0805 Opava Obec: 508128 Markvartovice
Kat.území: 691895 Markvartovice List vlastnictví: 746
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- do výše 5 000 000,- Kč, splatnost 25.8.2014
- do výše 9 000 000,- Kč, doba vzniku do 31.12.2018
- c) budoucí pohledávky do celkové výše 14 000 000,- Kč, doba vzniku do 30.6.2019

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: 434/17, Parcela: 434/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.08.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.08.2013.

V-5624/2013-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jiří Král, Dvořákova 1515/2, 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava

Povinnost k

Klimša Radim, Přátelská 503, 74714 Markvartovice,
RČ/IČO: 720102/4930

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 043 EX-383/2018 -13 ze dne 18.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2018 14:22:02. Zápis proveden dne 24.07.2018; uloženo na prac. Opava

Z-4428/2018-806

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 434/17, Parcela: 434/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 043 EX-383/2018 -19 Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Jiří Král ze dne 19.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2018 14:22:02. Zápis proveden dne 24.07.2018; uloženo na prac. Opava

Z-4428/2018-806

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

insolvenční správce: Mgr. Sylva Pahutová

Povinnost k

Klimša Radim, Přátelská 503, 74714 Markvartovice,
RČ/IČO: 720102/4930

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSOS 36 INS 17173/2018-A-7 Krajského soudu v Ostravě ze dne 22.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2018 10:49:29. Zápis proveden dne 28.11.2018; uloženo na prac. Opava

Z-6440/2018-806

Plomby a upozornění - Bez zápisu

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.04.2021 21:15:03

Okres: CZ0805 Opava Obec: 508128 Markvartovice

Kat.území: 691895 Markvartovice List vlastnictví: 746

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 29.08.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.09.2012.

V-6756/2012-806

Pro: Klimša Radim, Přátelská 503, 74714 Markvartovice

RČ/IČO: 720102/4930

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
434/8	64600	478

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 Opava, kód: 806.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

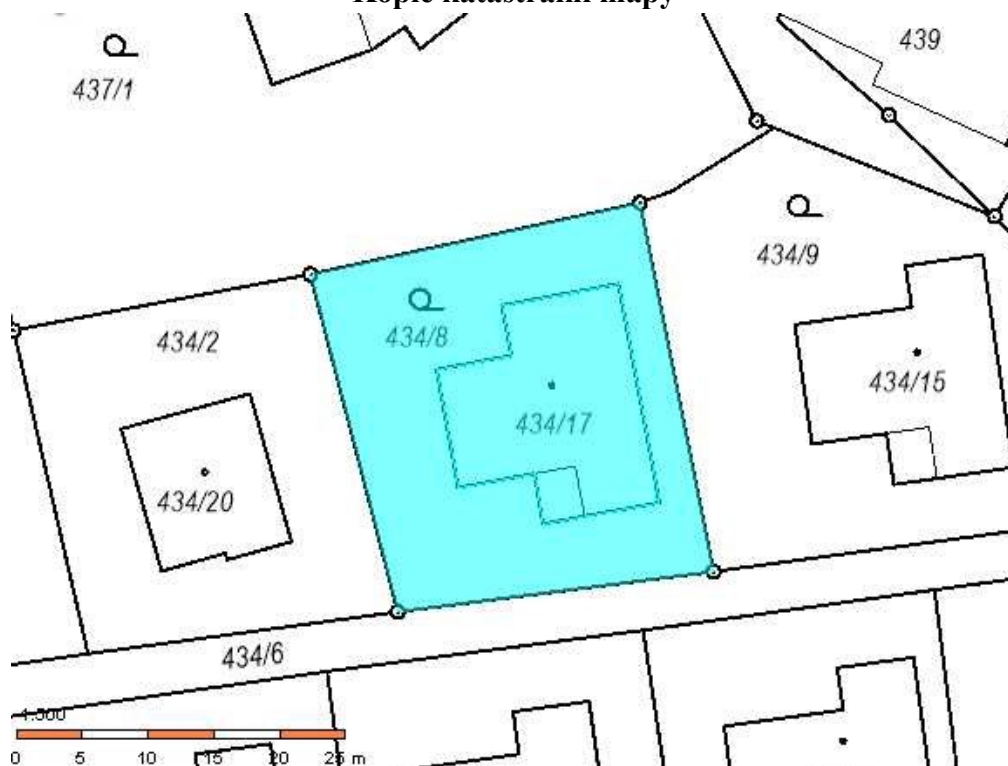
Vyhotoveno: 13.04.2021 21:28:13

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 3

Kopie katastrální mapy



Fotodokumentace ze dne 4.5.2021





