

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 079907/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 2337/23
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Písek, okres Frýdek-Místek
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	27.11.2023
Zpracováno ke dni:	27.11.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 32 stran příloh. Objednateli se předává v elektronické podobě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 12.12.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 2655, ZE 2576/12, ZE 2576/16, 2595/4 v obci Písek, okres Frýdek-Místek, katastrální území na listu vlastnictví č. 565.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního 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

informace zjištěné na obecním úřadě, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán, lesní hospodářské osnovy

3. Věřohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky parc. č. 2655, 2576/12, 2576/16, 2595/4
Adresa předmětu ocenění: Písek, okres Frýdek-Místek
Kraj: Moravskoslezský kraj
Okres: Frýdek-Místek
Obec: Písek
Katastrální území: Písek

1. pozemek parc. č. 2595/4

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Frýdek-Místek
Obec: Písek
Katastrální území: Písek u Jablunkova
Počet obyvatel: 1 877

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 097,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **345,00 Kč/m²**

2. lesní pozemky parc. č. 2655, 2576/12, 2576/16

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Frýdek-Místek
Obec: Písek
Katastrální území: Písek u Jablunkova
Počet obyvatel: 1 877

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 097,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 345,00$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 27.11.2023. Byla provedena pouze částečná prohlídka pouze pozemku parc. č. 2595/4, lesní pozemky jsou v terénu hůře dostupné.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Lysková Helena, č. p. 246, 73984 Písek

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 2655, ZE 2576/12, ZE 2576/16, 2595/4 v obci Písek, okres Frýdek-Místek, katastrální území na listu vlastnictví č. 565.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Předmětem ocenění je lesní pozemek parc. č. 2655, lesní pozemek o výměře 533 m², složení lesa je tvořeno lesní porostem – javor klen a jasan, stáří 87 let. Plocha pozemku je v územním plánu regulována jako plocha lesní.

Předmětem ocenění jsou dále lesní pozemky parc. č. dle zjednodušené evidence ZE 2576/12, lesní pozemek o výměře 2461 m² a pozemek parc. č. ZE 2576/16, lesní pozemek o výměře 1295 m². Složení lesních pozemků je rozděleno do dvou částí – část zhruba ¼ je tvořena smrkem – stáří 123 let a ¾ jsou tvořeny smrkem, břízou, bukem a dubem, stáří 10 let. Plocha pozemků je v územním plánu regulována jako plocha lesní.

Celková výměra lesních pozemků je 4289 m². Pozemky jsou dostupné po nezpevněné obecní komunikaci a přes pozemky cizích vlastníků. Pozemky jsou svažité a nachází se na východním okraji obce.

Předmětem ocenění je dále pozemek parc. č. 2595/4, orná půda o výměře 402 m². Plocha pozemku je dle územního plánu regulována jako ZP – plochy nezastavěné, plochy systému sídelní zeleně, přírodního charakteru. Hlavní využití pozemku je – zalesnění, zatravnění, doprovodná zeleň vodních toků. Pozemek se nachází v povodňové zóně s nebezpečím 20 – leté povodně. Pozemek je rovinatý a je dostupný ze zpevněné obecní komunikace a nachází se ve střední části obce.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití 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 zdravích ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou v širším okolí objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis	
Parcelní číslo	parc. č. 2655, 2576/12, 2576/16, 2595/4
Celková výměra	4289 m ² /402 m ²
Druh pozemku	lesní pozemek/zeleň
Územní plán	plochy lesní, plochy zeleně přírodního charakteru
Trvalé porosty	lesní porost - smrk, javor klen, jasan, bříza, buk, dub

Popis pozemku	Sklon pozemku	svažitý/rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup po nezpevněné obecní cestě a přes pozemky cizích vlastníků/ přístup po zpevněné obecní komunikaci
	Stavby na pozemku	/

Širší vztahy	Popis okolí	neobydlená oblast/rezidenční oblast
	Poloha v obci	východní okraj obce/střední část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; 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; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkovací možnosti v širším okolí objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 27.11.2023 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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.

U pozemku parc. č. 2595/4:

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění cenou zjištěnou

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

pozemek parc. č. 2595/4

1. Pozemek parc. č. 2595/4

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 I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,285}$$

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	345,-	0,285 1,000	98,33

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	orná půda	2595/4	402	98,33	39 528,66
Ostatní stavební pozemek - celkem			402		39 528,66

Pozemek parc. č. 2595/4 - zjištěná cena celkem = 39 528,66 Kč

lesní pozemky parc. č. 2655, 2576/12, 2576/16

1. Lesní pozemky parc. č. 2655, 2576/12, 2576/16

Ocenění

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	2655	4S1	533	6,37		6,37	3 395,21
lesní pozemek	2576/12	4S6	2 461	6,37		6,37	15 676,57
lesní pozemek	2576/16	4S6	1 295	6,37		6,37	8 249,15
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 4 289 m ²							27 320,93

Lesní pozemky parc. č. 2655, 2576/12, 2576/16 - zjištěná cena celkem = 27 320,93 Kč

2. Lesní porost

Lesní porosty: § 40 - § 43

Název	Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m ²]	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Věkový faktor fa	Obmýtí Opravný fakt. fuv
KL - javor klen na poz. p.č.: 2655	533	60	43,47	87	5	8,000	120 let
				20,44		0,683	
Ha=[(43,47-20,44)*0,683+20,44]*8,00*60 % = 17,3614 Kč/m ²							9 253,63
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]						*	0,835
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):						*	1,000
KL - javor klen - celkem						=	7 726,78

Název	Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m ²]	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Věkový faktor fa	Obmýtí Opravný fakt. fuv
JS - jasan ztepilý na poz. p.č.: 2655	533	40	41,19	87	2	8,000	120 let
				15,29		0,764	
Ha=[(41,19-15,29)*0,764+15,29]*8,00*40 % = 11,2248 Kč/m ²							5 982,82
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]						*	0,835
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):						*	1,000
JS - jasan ztepilý - celkem						=	4 995,65

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí
-------	--------------	--------	------------	--------

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtlí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$ Cena							
SM - smrk ztepilý na poz. p.č.: 2576/12				123	2	2,000	90 let (max 120)
	615	100	108,65	17,75		1,000	
Ha = $[(108,65 - 17,75) * 1,000 + 17,75] * 2,00 * 100 \% = 21,7300 \text{ Kč/m}^2$							13 363,95
SM - smrk ztepilý - celkem							= 13 363,95

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtlí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$ Cena							
SM - smrk ztepilý na poz. p.č.: 2576/12				10	2	8,000	90 let
	1 846	72	84,59	17,75		0,067	0,840
Ha = $[(84,59 - 17,75) * 0,067 * 1/0,840 + 17,75] * 8,00 * 72 \% = 13,2948 \text{ Kč/m}^2$							24 542,20
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$						*	0,600
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):						*	1,000
SM - smrk ztepilý - celkem							= 14 725,32

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtlí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$ Cena							
BR - bříza bradavičnatá na poz. p.č.: 2576/12				10	1	8,000	90 let (max 80)
	1 846	15	24,24	7,73		0,110	
Ha = $[(24,24 - 7,73) * 0,110 + 7,73] * 8,00 * 15 \% = 1,1455 \text{ Kč/m}^2$							2 114,59
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$						*	0,650
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):						*	1,000
BR - bříza bradavičnatá - celkem							= 1 374,48

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtlí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$ Cena							
BK - buk lesní na poz. p.č.: 2576/12				10	2	8,000	90 let (min 100)
	1 846	10	53,83	20,44		0,092	
Ha = $[(53,83 - 20,44) * 0,092 + 20,44] * 8,00 * 10 \% = 1,8810 \text{ Kč/m}^2$							3 472,33
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$						*	0,550
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):						*	1,000
BK - buk lesní - celkem							= 1 909,78

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtlí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$ Cena							
DBZ - dub zimní na poz. p.č.: 2576/12				10	2	8,000	90 let (min 120)
	1 846	3	110,80	23,19		0,075	
Ha = $[(110,80 - 23,19) * 0,075 + 23,19] * 8,00 * 3 \% = 0,7143 \text{ Kč/m}^2$							1 318,60

Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtl - Stárl) * 0,005]	*	0,450
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):	*	1,000
DBZ - dub zimní - celkem	=	593,37

Název	Stárl [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový faktor fa
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{přlpadně} * 1 / fuv) + c] * Ba * Z$				Cena
SM - smrk ztepilý na poz. p.č.: 2576/16	123	2	2,000	90 let (max 120)
324	100	108,65	17,75	1,000
Ha = [(108,65 - 17,75) * 1,000 + 17,75] * 2,00 * 100 % = 21,7300 Kč/m ²				7 040,52
SM - smrk ztepilý - celkem			=	7 040,52

Název	Stárl [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový faktor fa
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{přlpadně} * 1 / fuv) + c] * Ba * Z$				Cena
SM - smrk ztepilý na poz. p.č.: 2576/16	10	2	8,000	90 let
971	72	84,59	17,75	0,067
Ha = [(84,59 - 17,75) * 0,067 * 1/0,840 + 17,75] * 8,00 * 72 % = 13,2948 Kč/m ²				12 909,25
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtl - Stárl) * 0,005]	*			0,600
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):	*			1,000
SM - smrk ztepilý - celkem			=	7 745,55

Název	Stárl [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový faktor fa
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{přlpadně} * 1 / fuv) + c] * Ba * Z$				Cena
BR - bříza bradavičnatá na poz. p.č.: 2576/16	10	1	8,000	90 let (max 80)
971	15	24,24	7,73	0,110
Ha = [(24,24 - 7,73) * 0,110 + 7,73] * 8,00 * 15 % = 1,1455 Kč/m ²				1 112,28
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtl - Stárl) * 0,005]	*			0,650
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):	*			1,000
BR - bříza bradavičnatá - celkem			=	722,98

Název	Stárl [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový faktor fa
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{přlpadně} * 1 / fuv) + c] * Ba * Z$				Cena
BK - buk lesní na poz. p.č.: 2576/16	10	2	8,000	90 let (min 100)
971	10	53,83	20,44	0,092
Ha = [(53,83 - 20,44) * 0,092 + 20,44] * 8,00 * 10 % = 1,8810 Kč/m ²				1 826,45
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtl - Stárl) * 0,005]	*			0,550
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):	*			1,000
BK - buk lesní - celkem			=	1 004,55

Název	Stárl [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový faktor fa
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{přlpadně} * 1 / fuv) + c] * Ba * Z$				Cena

Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$				Cena
DBZ - dub zimní na poz. p.č.: 2576/16	10	2	8,000	90 let (min 120)
971	3	110,80	23,19	0,075
$Ha = [(110,80 - 23,19) * 0,075 + 23,19] * 8,00 * 3 \% = 0,7143 \text{ Kč/m}^2$				693,59
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtí} - \text{Stáří}) * 0,005]$				* 0,450
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				* 1,000
DBZ - dub zimní - celkem				= 312,12
Celkem - lesní porosty				= 61 515,05 Kč
Lesní porost - zjištěná cena celkem				= 61 515,05 Kč

Výsledky analýzy dat

pozemek parc. č. 2595/4

1. Pozemek parc. č. 2595/4 39 529,- Kč

pozemek parc. č. 2595/4 - celkem: **39 529,- Kč**

lesní pozemky parc. č. 2655, 2576/12, 2576/16

1. Lesní pozemky parc. č. 2655, 2576/12, 2576/16 27 321,- Kč

2. Lesní porost 61 515,- Kč

lesní pozemky parc. č. 2655, 2576/12, 2576/16 - celkem: **88 836,- Kč**

Výsledná cena - celkem: 128 365,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 128 370,- 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. 2655, ZE 2576/12, ZE 2576/16 v katastrálním území Písek

Písek, okres Frýdek-Místek				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - přístup k nemovitosti
Oceňovaný objekt	Písek, okres Frýdek-Místek	4289 m ²	lesní pozemek - smrk 123 let, javor, jasan - 87 let, smrk, bříza, buk, dub 10 let	přístup po obecní nezpevněné komunikaci a přes pozemky cizích vlastníků
1	Bukovec, okres Frýdek-Místek	5652 m ²	lesní pozemek - smrk 110 let	přístup po zpevněné komunikaci
2	Písek, okres Frýdek-Místek	11288 m ²	lesní pozemek - jedle 6 let, a bříza 20 let	přístup po nezpevněných lesních komunikacích
3	Hrádek, okres Frýdek-Místek	3124 m ²	lesní pozemek - buk, dub, lípa 125 let, javor, lípa 38 let	přístup přes pozemky cizích vlastníků
4	Bukovec, okres Frýdek-Místek	3421 m ²	lesní pozemek - bříza, smrk 12 let	přístup přes pozemky cizích vlastníků

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 přístup k nemovitosti	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	52,19 Kč	1	52,19 Kč	1	1	1.05	1.02	1.071	48,73 Kč
2	47,00 Kč	0.9	42,30 Kč	1	1	0.98	1	0.98	43,16 Kč
3	46,00 Kč	1	46,00 Kč	1	1	1	1	1	46,00 Kč
4	22,00 Kč	1	22,00 Kč	1	1	0.98	1	0.98	22,45 Kč
Celkem průměr									40,09 Kč
Minimum									22,45 Kč
Maximum									48,73 Kč
Směrodatná odchylka - s									11,98 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									28,11 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									52,06 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší									

Komentář: Jedná se o lesní pozemky. Lokality jsou též srovnatelné. Cenotvorné rozdíly byly sledovány u účelu užití – složení lesního porostu a u přístupu k nemovitosti. U realizovaného prodeje – vzorek č. 4 nebyla z důvodu starší kupní smlouvy upravena vstupní cena do výpočtu z důvodu časového vývoje ceny v systému INEm.

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

$$40,09 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 4289 \text{ m}^2$$

$$= 171\,927 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

172 000 Kč

Pozemek parc. č. 2595/4 v katastrálním území Písek

Písek, okres Frýdek-Místek					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - Přístup k nemovitosti	K5 - Úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Písek, okres Frýdek-Místek	402 m ²	ZP - zeleň přírodního charakteru	přístup po zpevněné obecní komunikaci	povodňová zóna - nebezpečí 20ti leté vody
1	Návsí, okres Frýdek-Místek	1213 m ²	TI- plochy technické infrastruktury, ZO - plochy zeleně, zeleň ochranná a izolační	přístup po zpevněné obecní komunikaci	ochranné pásmo trati
2	Soběšovice, okres Frýdek-Místek	5938 m ²	veřejná zeleň	přístup nezjištěn	
3	Ropice, okres Frýdek-Místek	2069 m ²	NZ - plochy zemědělské, sady a zahrady využití mimo jiné jako zeleň ochranná, pro oddech a trávení volného času	přístup po zpevněné obecní komunikaci	
4	Černá cesta, Horní Suchá, okres Karviná	2238 m ²	veřejná zeleň	přístup po zpevněné obecní komunikaci	
5	Třanovice, okres Frýdek-Místek	814 m ²	zahrada k odpočinku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 Přístup k nemovitosti	K5 Úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	146,33 Kč	0.9	131,70 Kč	1.08	0.92	1	1	1.05	1.04328	126,24 Kč
2	395,76 Kč	0.9	356,18 Kč	0.97	0.7	1	1	1.1	0.7469	476,88 Kč
3	145,12 Kč	1	145,12 Kč	1	0.84	1.05	1	1.1	0.9702	149,58 Kč
4	250,22 Kč	0.9	225,20 Kč	1.1	0.82	1	1	1.1	0.9922	226,97 Kč
5	221,13 Kč	1	221,13 Kč	0.98	0.96	1.1	1	1.1	1.138368	194,25 Kč
Celkem průměr										234,78 Kč
Minimum										126,24 Kč
Maximum										476,88 Kč
Směrodatná odchylka - s										140,85 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										93,93 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										375,63 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší										

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Cenotvorné rozdíly byly shledány u lokality, u velikosti pozemku, u účelu užití pozemku, v úvaze odhadce byla zohledněna skutečnost, že oceňovaná nemovitost se nachází v povodňové zóně, - nebezpečí 20. leté povodně a vzorek č. 1 se nachází v ochranném pásmu trati. U vzorku č. 3 nebyla upravena vstupní cena z důvodu stáří kupní ceny, protože se nemovitost prodala za nižší cenu, než byla nabízena.

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

$$234,78 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 402 \text{ m}^2$$

$$= 94\,383 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

94 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

128 370 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

266 000 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 pozemků parc. č. 2655, ZE 2576/12, ZE 2576/16, 2595/4 v obci Písek, okres Frýdek-Místek, katastrální území na listu vlastnictví č. 565.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětných nemovitostí v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

266 000 Kč

Slovy: dvěšestšedesátšesttisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing.
Eva Hurtíková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 12.12.2023

.....
Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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 079907/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z katastru nemovitostí, orotofoto mapa, výřez z územního plánu, výřez z povodňové mapy, výřez z lesních hospodářských osnov, pořízená fotodokumentace, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 10.11.2023 11:55:02					
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: SFSF pro JUDr. Ondřej Mareš					
Okres: CZ0802 Frýdek-Místek		Obec: 512028 Písek			
Kat.území: 720941 Písek u Jablunkova		List vlastnictví: 565			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)					
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor		Podíl		
Vlastnické právo					
Lysková Helena, č.p. 246, 73984 Písek		515226/332			
B Nemovitosti					
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
	2595/4		402 orná půda		zemědělský půdní fond
	2655		533 lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)					
Parcela	Díl	Typ	Výměra[m2]	Původní kat. území	
2576/12			2461		
2576/16			1295		
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 Zahájeny pozemkové úpravy					
Povinnost k					
Parcela: PK 2576/12, Parcela: PK 2576/16, Parcela: 2595/4, Parcela: 2655					
Listina Oznamení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav ZRP-46081/2011 -130768/1/2 ze dne 05.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2015 09:10:01. Zápis proveden dne 07.08.2015.					
Z-1673/2015-832					
o Zahájení exekuce					
pověřen soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice					
Povinnost k					
Lysková Helena, č.p. 246, 73984 Písek, RČ/IČO: 515226/332					
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. 124 EX-2337/2023 -14 (29 EXE 2656/22023-8) ze dne 24.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2023 10:17:23. Zápis proveden dne 25.05.2023; uloženo na prac. Třinec					
Z-1274/2023-832					
Související zápisy					
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti					
Povinnost k					
Parcela: PK 2576/12, Parcela: PK 2576/16, Parcela: 2595/4, Parcela: 2655					
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. 124 EX-2337/2023 -20 (29 EXE 2656/2023-8) ze dne					
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.					
strana 1					

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.11.2023 11:55:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 512028 Písek
Kat.území: 720941 Písek u Jablunkova List vlastnictví: 565
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

25.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2023 10:17:23. Zápis
proveden dne 25.05.2023; uloženo na prac. Třinec

Z-1275/2023-832

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. 124 EX-2337/2023 -20. Právní moc ke dni
12.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2023 09:53:24. Zápis
proveden dne 19.07.2023; uloženo na prac. Třinec

Z-1690/2023-832

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud ve Frýdku-Místku, JUDr. Ivo Kuchařík- notář 46 D-379/2018 -46 ze dne 30.10.2018. Právní moc ke dni 30.10.2018 ve znění Opravného usnesení 46 D 379/2018-55 ze dne 12.11.2018. Právní moc ke dni 12.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2018 08:40:32. Zápis proveden dne 08.01.2019.

V-4765/2018-832

Pro: Lysková Helena, č.p. 246, 73984 Písek

RČ/IČO: 515226/332

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2595/4	85500	402

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 Třinec, kód: 832.

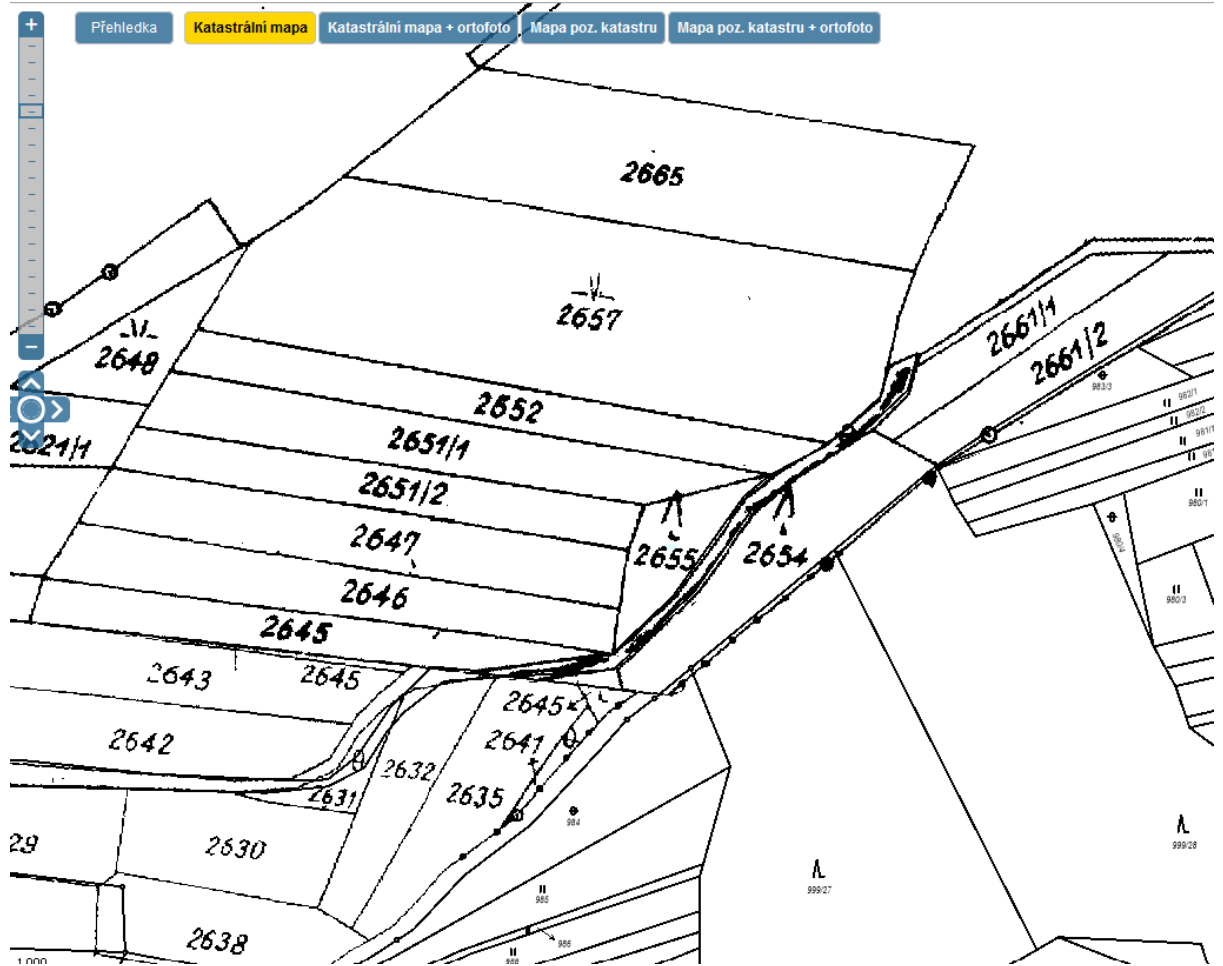
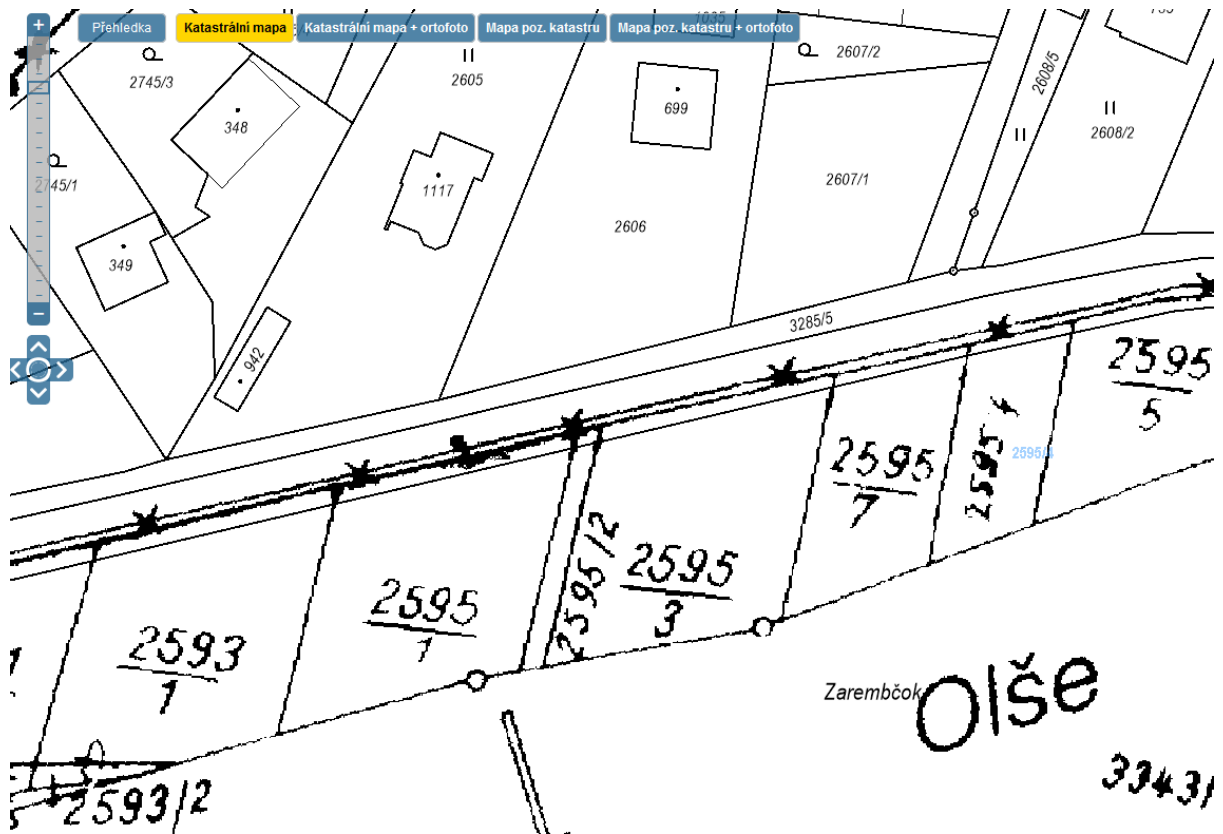
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD

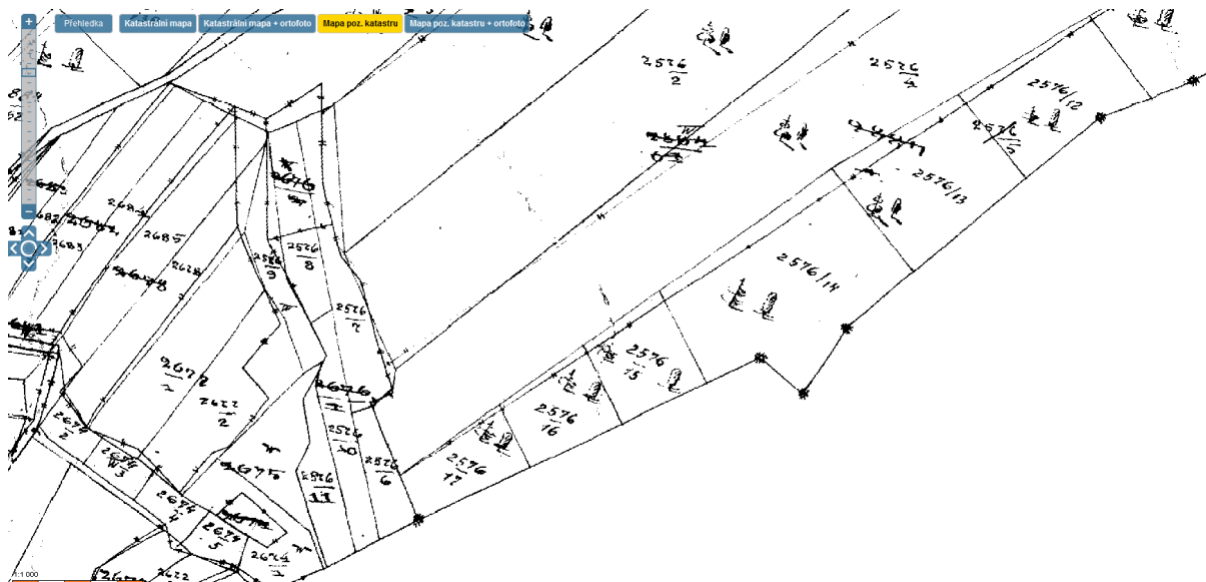
Vyhotoveno: 10.11.2023 12:03:25

Poučení: Údaje katastru lze užit 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 <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.

strana 2





Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



ÚZEMNÍ PLÁN PÍSEK - ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 1a

I.A - ÚZEMNÍ PLÁN - TEXTOVÁ ČÁST

I.A.f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

PLOCHY NEZASTAVĚNÉ PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ - Z

ZELEŇ – PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU	ZP
<p>Hlavní využití</p> <ul style="list-style-type: none"> - zalesnění, zatravnění, doprovodná zeleň vodních toků apod. 	
<p>Přípustné využití</p> <ul style="list-style-type: none"> - stavby a zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny; - stavby pěších, cyklistických a účelových komunikací s úpravou blízkou přírodě, mosty, lávky, rozhledny; - prvky drobné architektury včetně drobných sakrálních staveb; - stavby na vodních tocích, stavby malých vodních nádrží; - nezbytné liniové stavby technické vybavenosti, stavby silnic a dalších komunikací pro vozidlovou dopravu (tyto stavby budou povoleny pouze tehdy, bude-li prokázán jejich nezbytný společenský význam); - nezbytné stavby pro lesní a vodní hospodářství ; - provádění pozemkových úprav; - odvodňování pozemků (tyto stavby budou povoleny pouze tehdy, bude-li prokázán jejich nezbytný společenský význam); - změny stávajících staveb. - související obslužná a veřejná dopravní a technická infrastruktura; 	
<p>Nepřípustné využití:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizace jakýchkoliv staveb s výjimkou staveb uvedených ve využití hlavním a přípustném; - zřizování oplocení. 	

Vyjádření obecního úřadu k využití pozemků ve zjednodušené evidenci

Obec Písek podatelna@obecpisek.cz

4. 10. 202

Komu: hurtikovaeva@seznam.cz

✉ Re: Fwd: znalecký posudek - pozemky, Frýdek-Místek, 124 EX 2337/23 - poptávka - dotaz na cenu

Vážená paní,

Obecní úřad Písek sděluje, že pozemky parc. č. 2655, ZE 2576/12 a ZE 2576/16 v k.ú. Písek u Jablunkova jsou zahrnuty ve schváleném územním plánu obce Písek jako pozemky NL - plocha lesní a pozemek parc.č. 2595/4 jako pozemek ZP - zeleň přírodního charakteru.

Upozorňujeme však, že právně závazné stanovisko poskytuje pouze příslušný úřad územního plánování, kterým je Městský úřad Jablunkov, odbor územního plánování a stavebního řádu.

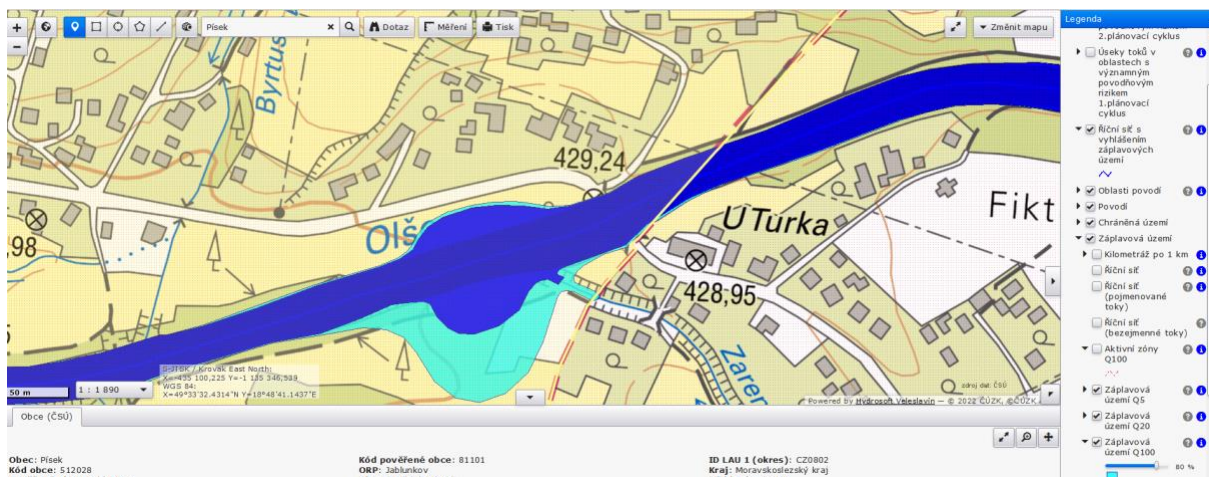
S pozdravem

Irena Nitschneiderová
referentka

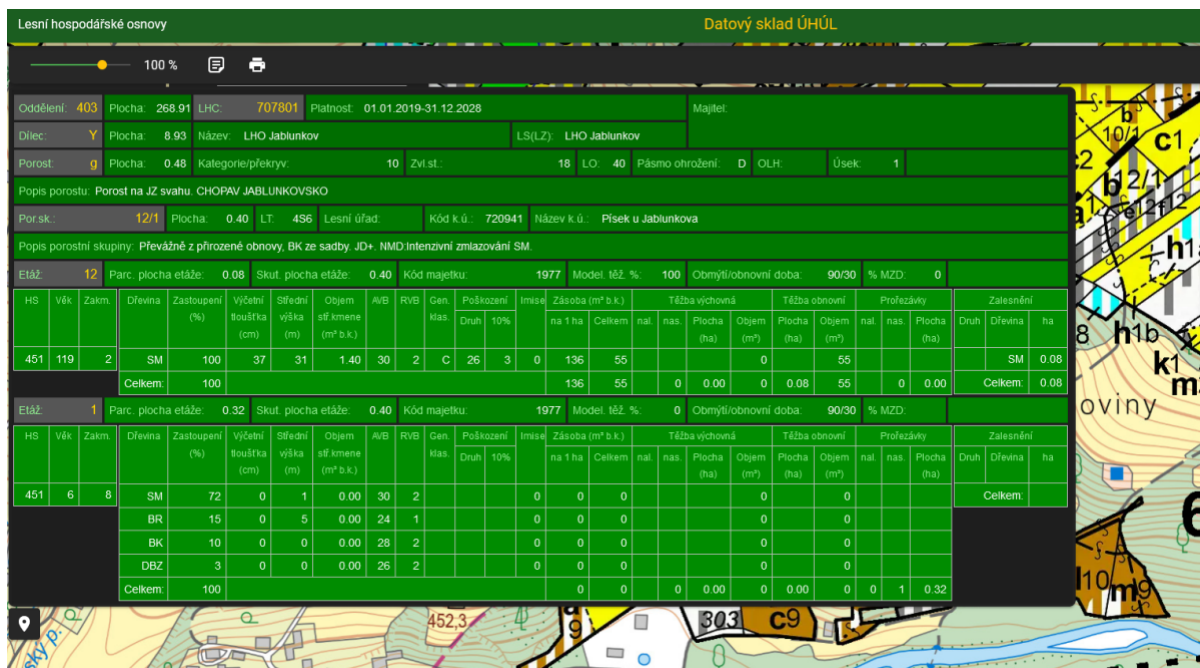
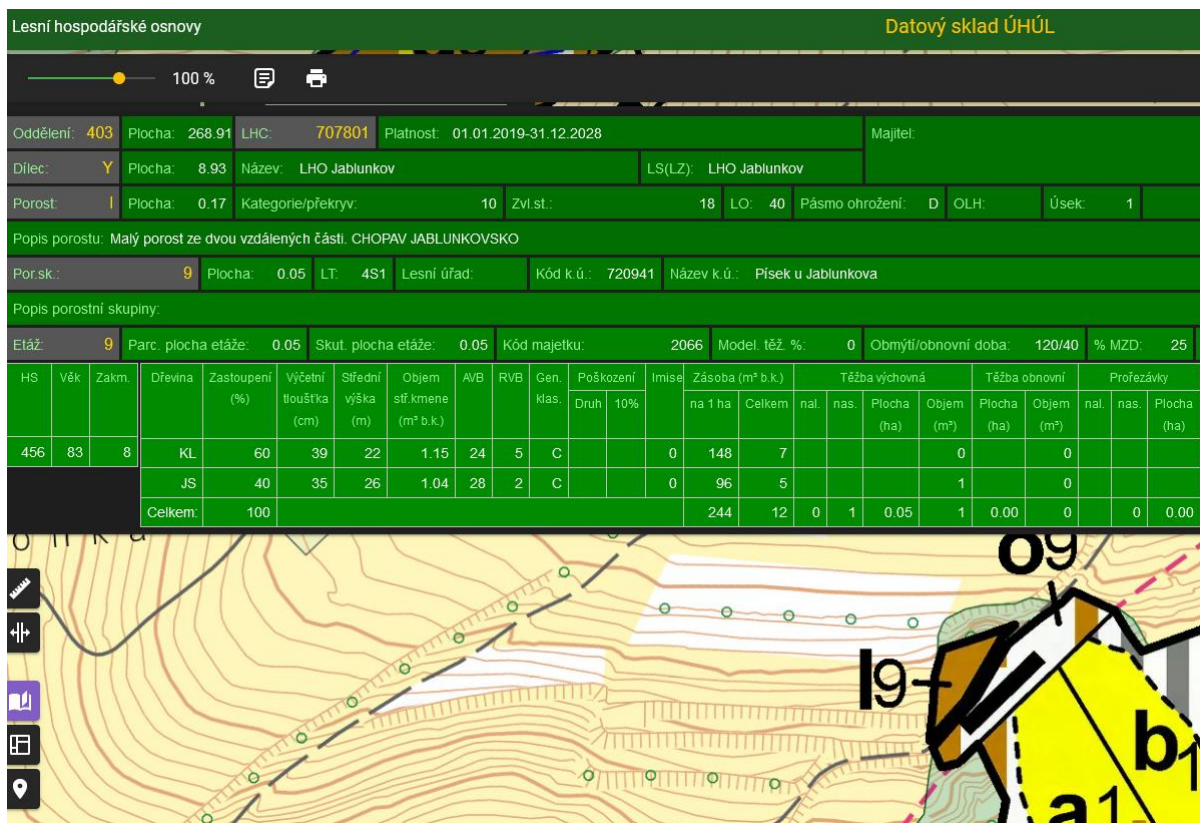
Obecní úřad Písek
739 84 Písek 51
tel.558 363 010



Výřez z povodňové mapy – pozemek parc. č. 2595/4



Výřez z lesních hospodářských osnov



Fotodokumentace předmětu ocenění – pozemek parc. č. 2595/4

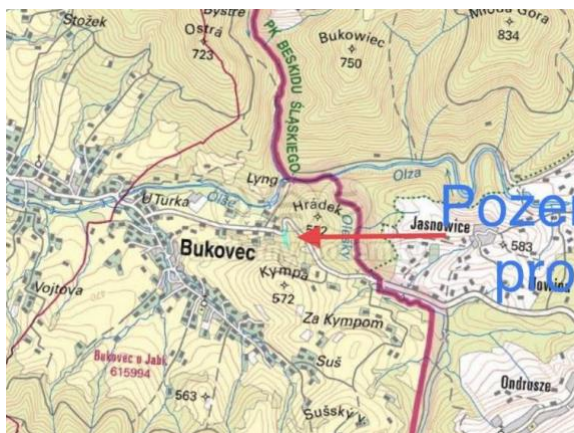


Srovnávané nemovitosti

Lesní pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

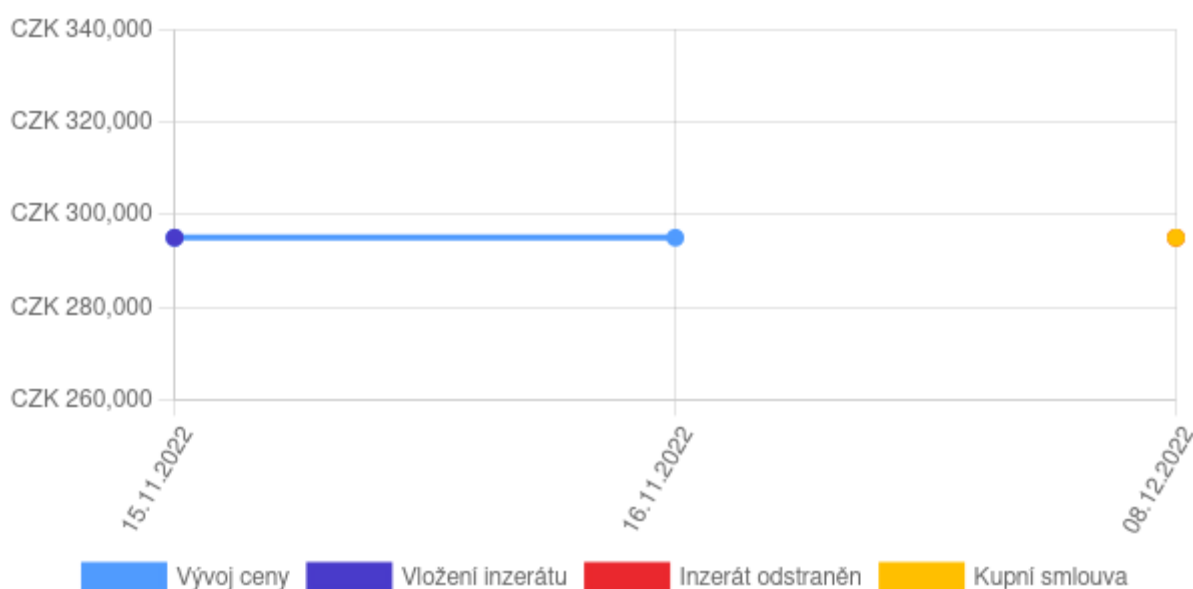


Pozemek, 5652 m², Bukovec, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 295 000 Kč

Lokalita: Bukovec, okres Frýdek-Místek

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)

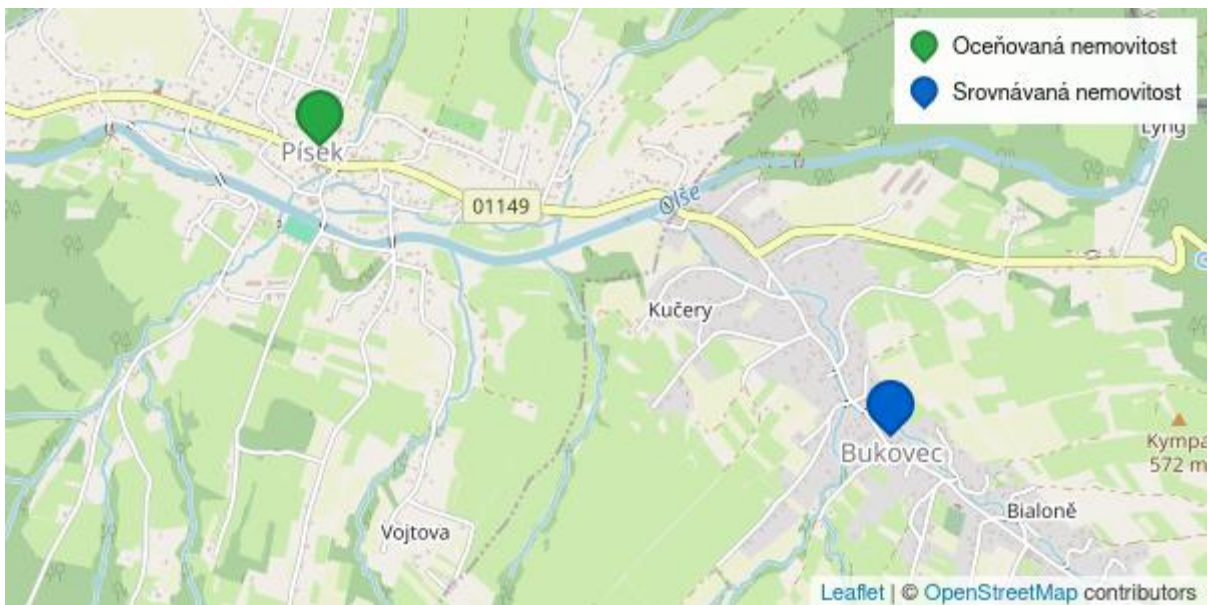
Lokalita	Bukovec, okres Frýdek-Místek	Cena dle KS	295 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.12.2022	Číslo řízení	V-4701/2022-832
Plocha pozemku	5652 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Lesní pozemek		

Nabízíme Vám k prodeji lesní pozemek o celkové ploše 5652 m², lesní pozemek je velmi dobře přístupný z asfaltové komunikace, se kterou lícuje. Nachází se zde převážně 110let porost smrku se zásobou kolem 200m³. Na pozemku je v budoucnu možno postavit chatu do určitých rozměrů 15- 25 m². Pro více informací a domluvení prohlídky neváhejte kontaktovat makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

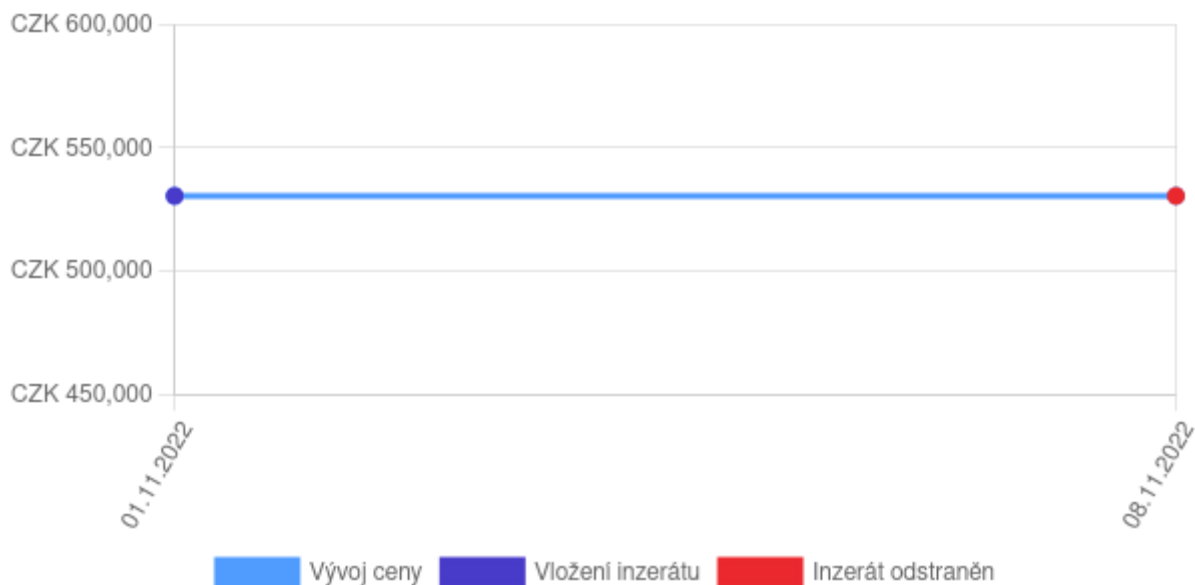


Pozemek, 11288 m², Písek, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 530 536 Kč

Lokalita: Písek, okres Frýdek-Místek

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



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

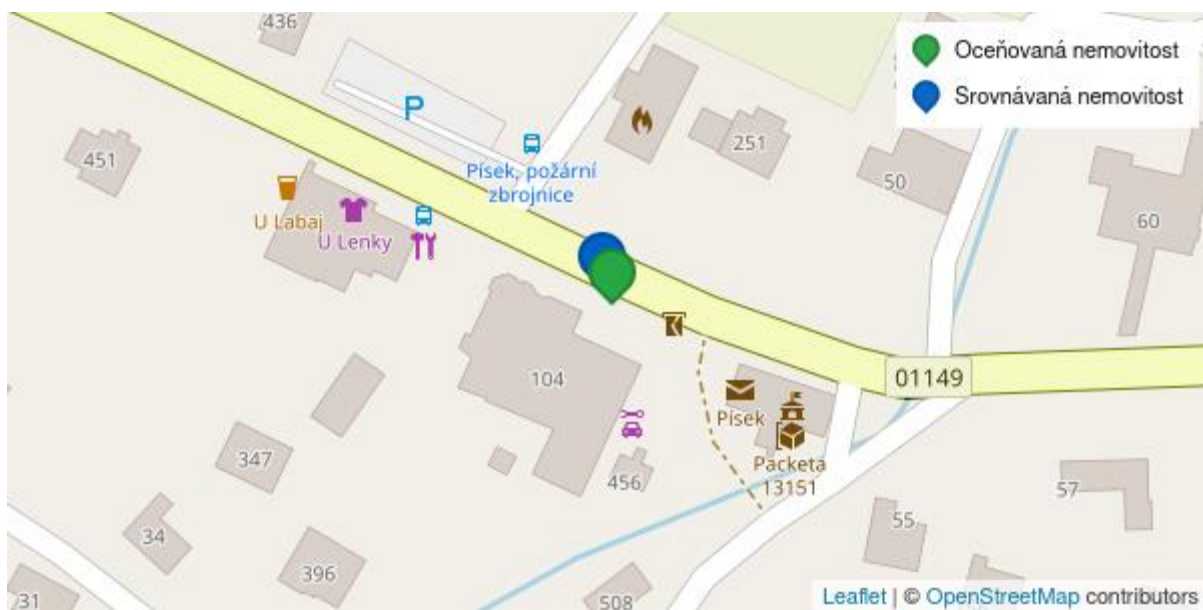
Lokalita	Písek, okres Frýdek-Místek	Cena	530 536 Kč
Plocha pozemku	11288 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Druh pozemku	Lesní pozemek		

Nabízíme Vám ke koupi lesní pozemek v katastrálním území Písek u Jablunkova, v okrese Frýdek-Místek, LV 2061 Parcela je zapsána ve zjednodušené evidenci pod číslem 2884/73 - o výměře 11 288 m² Les se nachází v blízkosti rodinných domů a chat. Velmi dobře dostupný. Jedná se o částečně nově vysázený les- v roce 2017 bylo vysázeno 1 000 Ks jedliček a druhou část vesměs tvoří 20 let starý břízový porost. Jsem majitel pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi RK. Náklady na právní služby jsou v kupní ceně. V případě zájmu nebo prohlídky mne neváhejte kontaktovat. RK nevolat! Děkuji

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

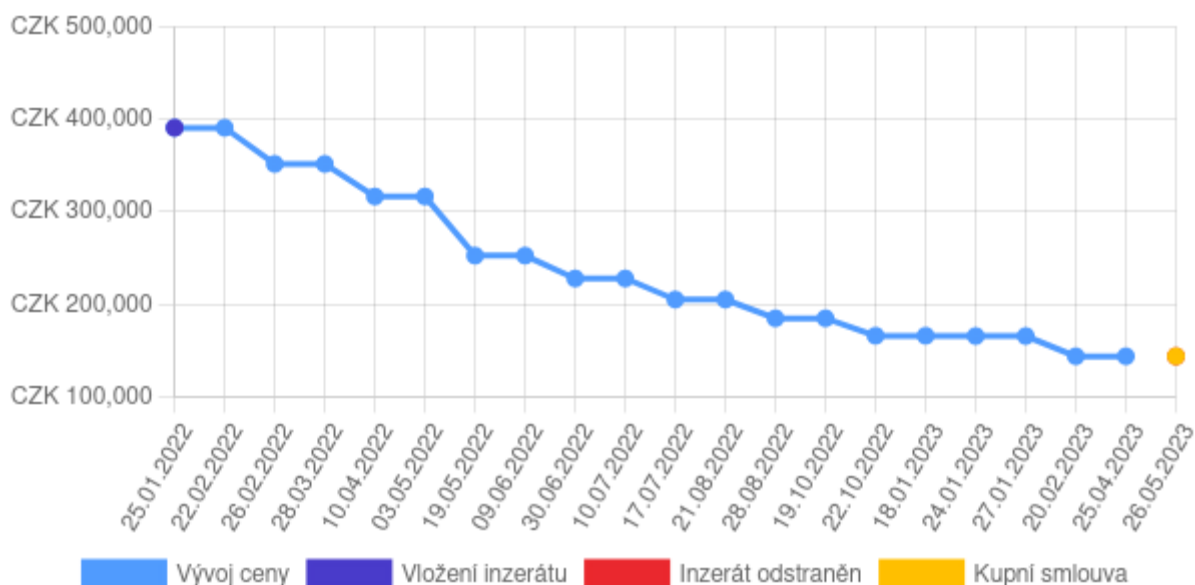


Pozemek, 3124 m², Hrádek, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 143 704 Kč

Lokalita: Hrádek, okres Frýdek-Místek

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

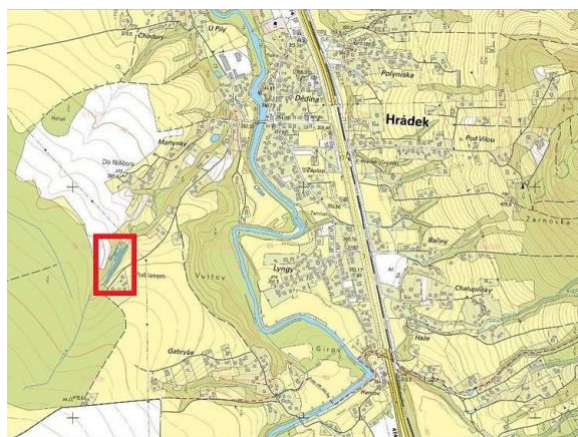


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

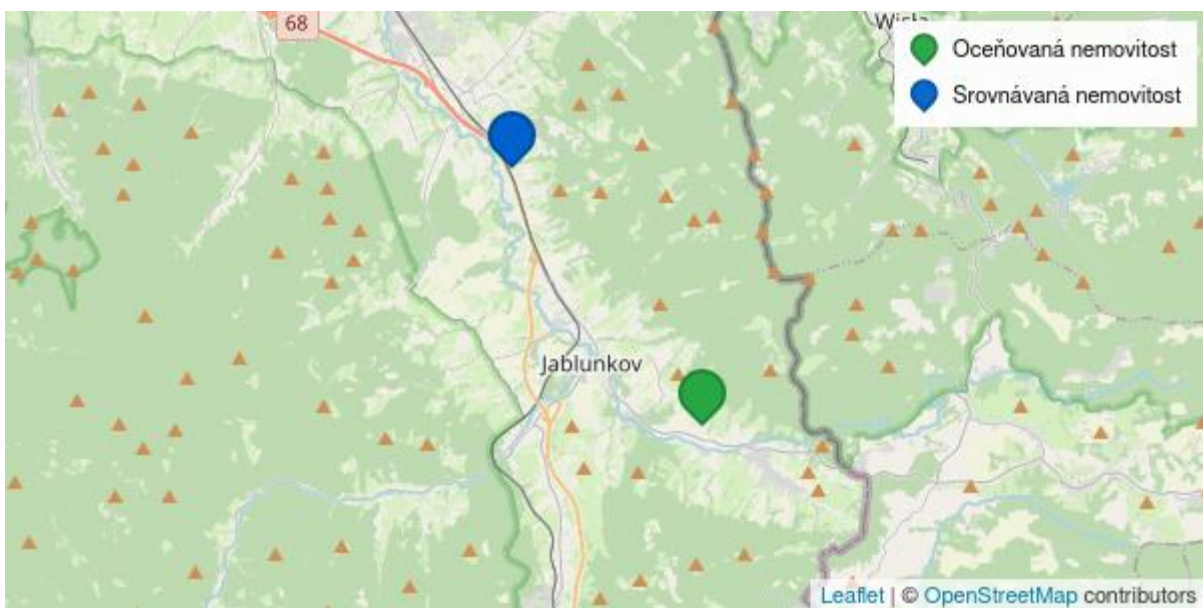
Lokalita	Hrádek, okres Frýdek-Místek	Cena dle KS	143 704 Kč
Právní účinky ke dni	26.05.2023	Číslo řízení	V-1834/2023-832
Plocha pozemku	3124 m ²	Druh pozemku	Lesní pozemek

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Hrádek, v okrese Frýdek-Místek, LV 1329, 100% vlastnictví o výměře 3124 m². Parcela č. 170 - o výměře 3124 m². Pozemek je svou polohou vhodný k založení zahrady, sadu a využívání k rekreačním účelům. Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

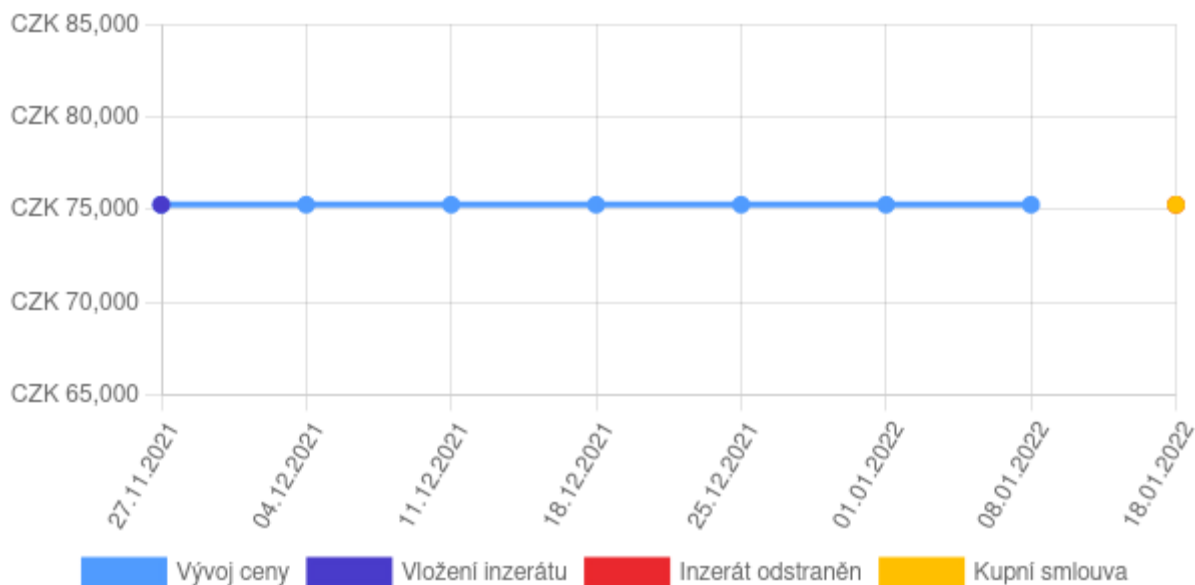


Pozemek, 3421 m², Bukovec, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 75 262 Kč

Lokalita: Bukovec, okres Frýdek-Místek

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

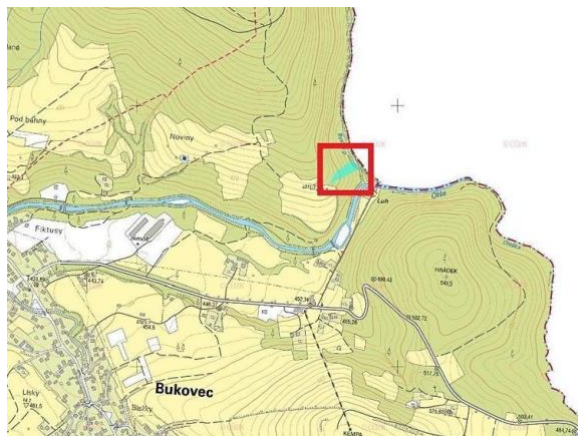


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

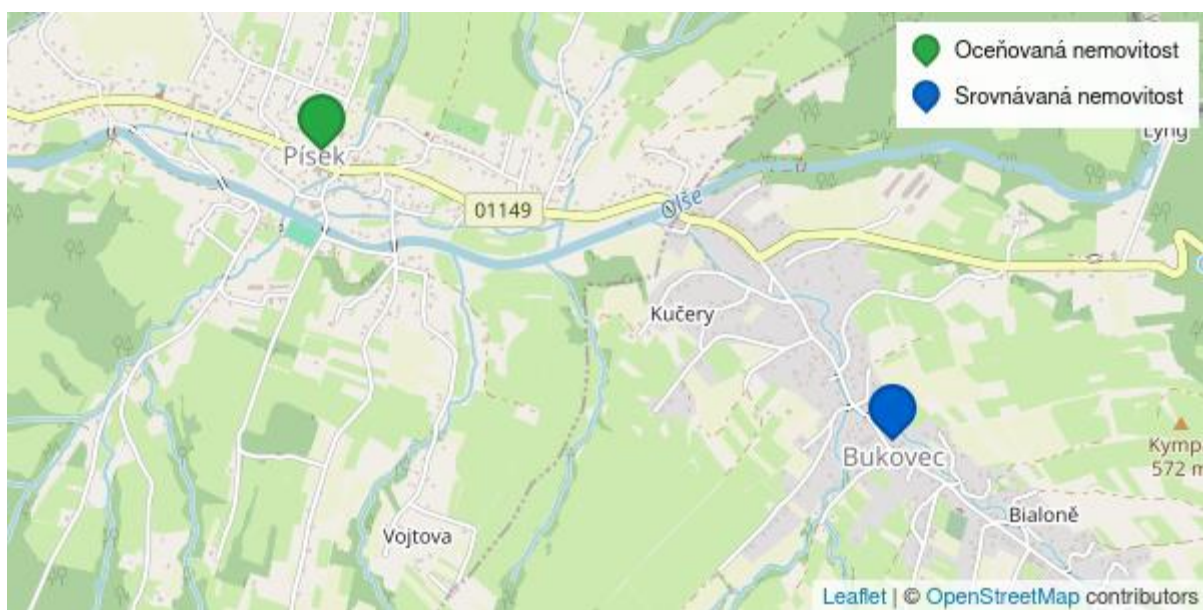
Lokalita	Bukovec, okres Frýdek-Místek	Cena dle KS	75 262 Kč
Právní účinky ke dni	18.01.2022	Číslo řízení	V-248/2022-832
Plocha pozemku	3421 m ²	Druh pozemku	Lesní pozemek

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Bukovec u Jablunkova, v okrese Frýdek - místek, LV 318, podíl 1/1 o výměře 3421 m². Parcela č. 956/17 - o výměře 3421 m² (Les) Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Plochy zeleně

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

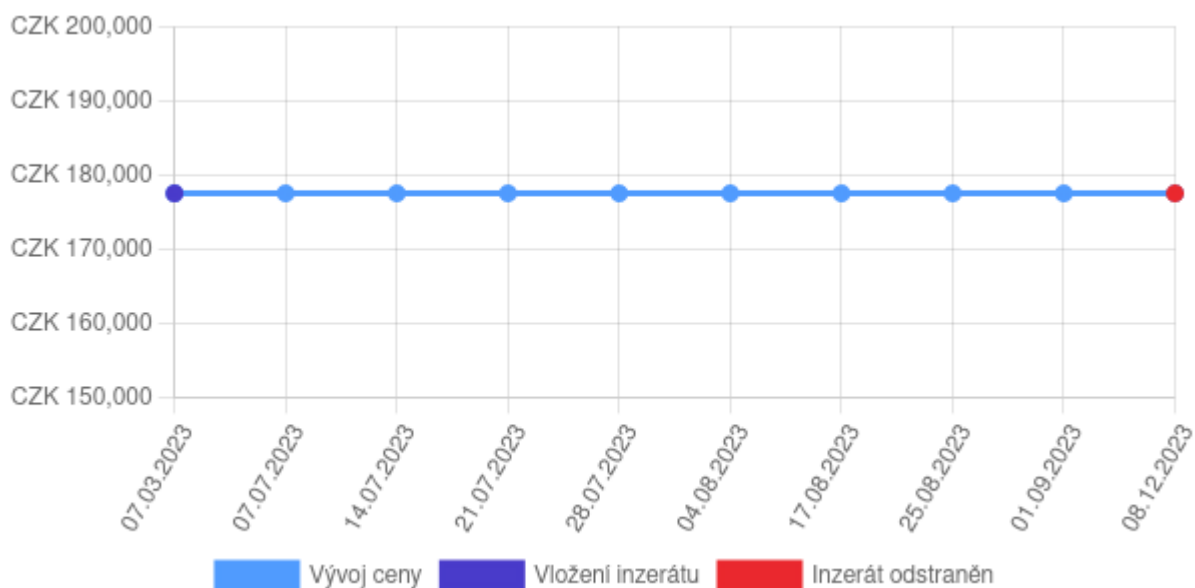


Pozemek, 1213 m², Návsí, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 177 500 Kč

Lokalita: Návsí, okres Frýdek-Místek

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



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

Lokalita	Návsí, okres Frýdek-Místek	Cena	177 500 Kč
Poznámka k ceně	Nabídková cena bez DPH činí 177 500 Kč.Jediným kritériem je výše nabídnuté ceny.Ve VS lze nabídnout cenu, která může být i nižší.	Plocha pozemku	1213 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Druh pozemku	Ostatní

Předmětem veřejné soutěže je prodej pozemků parcelní číslo 3682 vzniklý oddělením části „a“ pozemku parcelní číslo 3682 na základě geometrického plánu č. 2894-19/2019 a parcelní číslo 3683/6 vzniklý oddělením z původního pozemku parcelní číslo 3683/5 na základě geometrického plánu č. 2894-19/2019, vše v katastrálním území Návsí, včetně jejich součástí a příslušenství, tj. zejména včetně trvalých porostů. Nabízený majetek je ve vlastnictví České republiky a právo hospodařit s ním má v souladu se zákonem č. 77/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, Správa železnic, státní organizace, jak je zapsáno na LV 1138 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec. Pozemky se nacházejí na severním okraji obce Návsí v blízkosti autobusové zastávky v ochranném pásmu dráhy trati Mosty u Jablunkova st.hr. - Chotěbuz. Pozemek p.č. 3682 byl zmenšen na základě geometrického plánu č. 2894-19/2019, Správě železnic zůstává díl "a" z původní výměry pozemku. Pozemek p.č. 3683/6 byl oddělen na základě stejného geometrického plánu č. 2894-19/2019 od původního pozemku p.č. 3683/5. Na pozemcích se nachází trvalé porosty, zčásti bezcenné, ostatní jsou součástí ocenění. Přístup je řešen ze silnice III. třídy č. 474 na pozemku p.č. 5140/1 ve vlastnictví Moravskoslezského kraje. Obec Návsí zamítla nabídku pozemků k odkupu. Z hlediska územního plánu je pozemek p.č. 3682 veden jako pozemek "TI - plochy technické infrastruktury", pozemek p.č. 3683/6 je veden jako pozemek "ZO - plochy zeleně, zeleň ochranná a izolační". Podmínky veřejné soutěže a nabídka majetku k prodeji ve veřejné soutěži se při každém vyhlášení zveřejní na webu Správy železnic, nabídka nemovitosti.

4. Fotodokumentace





JK01 / 0994/24, DJC: CZ/0994/24
zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384
(dále též „vyhlášovatel“)

vyhláše podle ust. § 1772 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
a v souladu s Podmínkami pro veřejné soutěže č. j. 49126/2020-SZ-GR-031 umístěnými
na www.spravazeleznic.cz, záložka: nemovitosti prodej / nájem

VEŘEJNOU SOUTĚŽ
o nejhodnější nabídku na prodej majetku ve vlastnictví České republiky, se kterým má
právo hospodářit Správa železnic, státní organizace

1) Předmět veřejné soutěže č. j. 5052583/2018-031

Předmětem veřejné soutěže je prodej pozemků parcelní číslo 3682 vzniklý oddělením části „a“ pozemku parcelní číslo 3682 na základě geometrického plánu č. 2894-19/2019 a parcelní číslo 3683/6 vzniklý oddělením z původního pozemku parcelní číslo 3683/5 na základě geometrického plánu č. 2894-19/2019, vše v katastrálním území Návsi, včetně jejich součástí a příslušenství, tj. zejména včetně trvalých porostů.

K prodeji nemovitosti formou veřejné soutěže byl udělen souhlas vlády České republiky usnesením č. 733.

Kontaktní osoba: Ing. Barbora Závodská, tel. 222 335 733, e-mail zavodska@spravazeleznic.cz
JUDr. Karel Ort, tel. 972 235 571, e-mail ort@spravazeleznic.cz

2) Nabídková cena

Minimální nabídková cena činí 177 500 Kč, slovy: jedno sto sedmdesát sedm tisíc pět set korun českých, bez DPH.

Jedním kritériem je výše nabídnuté ceny.

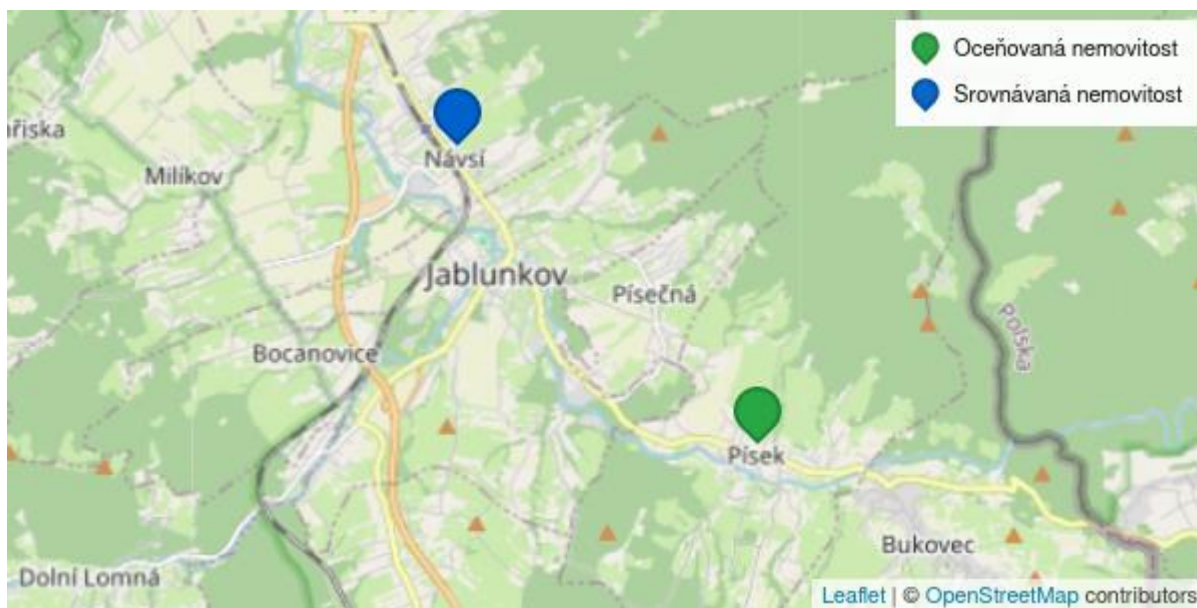
Finanční jistota činí 8 875 Kč, slovy: osm tisíc osm set sedmdesát pět korun českých.

3) Způsob podávání nabídek

Podání nabídek musí být v souladu s Podmínkami pro veřejné soutěže č. j. 49126/2020-SZ-GR-031.

Nabídky do veřejné soutěže v zálepené obálce označené „**NEOTVÍRAT** - **Veřejná soutěž Návsi**“ doručí zájemce vyhlášovatelé buď osobně do podatelny v sídle Správy železnic, státní organizace, v pracovních dnech 8.00-14.00 hodin, případně poštou doporučeným dopisem na adresu Správy železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1- Nové Město.

5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

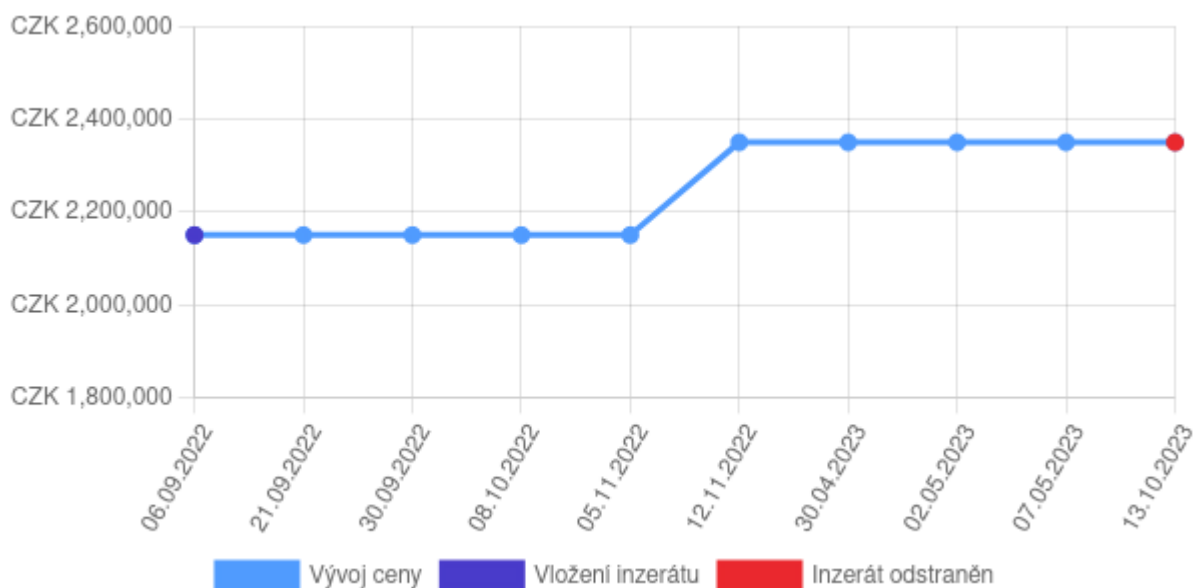


Pozemek, 5938 m², Soběšovice, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 2 350 000 Kč

Lokalita: Soběšovice, okres Frýdek-Místek

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



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

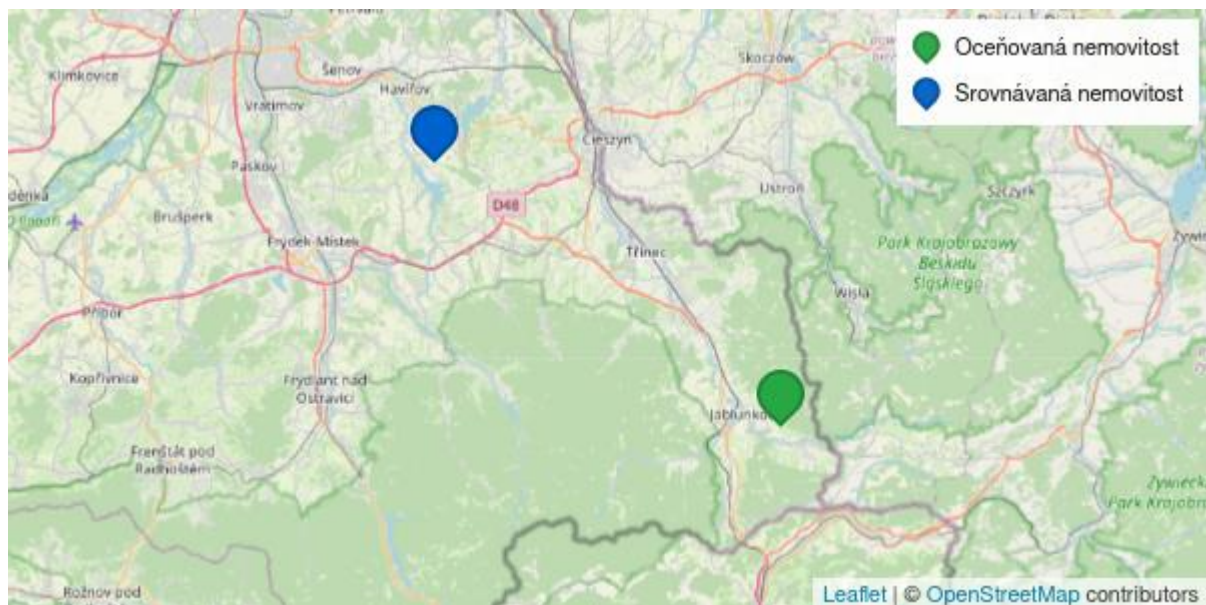
Lokalita	Soběšovice, okres Frýdek-Místek	Cena	2 350 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize, cena k jednání	Plocha pozemku	5938 m ²
Druh pozemku	Zahrada		

Nabízíme úžasnou zahradu u Žermanické přehrady ve svahu s nádherným výhledem na vodu o výměře 5938 m². Hledáte úžasné místo blízko vody, nádherné prostředí plné zeleně, daleko od velkoměsta, kde máte klid, relax a pohodu? Jste na správném místě. Na obci je podána žádost o změnu v územním plánu. Pozemek je v současné chvíli na katastru vedený jako zahrada a v územním plánování je vedený jako veřejná zeleň. Vzdálenost pozemku od vody je v nejbližším bodě cca do 50 m skrz cizí pozemek. Pláž od pozemku s hotelem a restaurací se nachází do 200 m viz foto. Inženýrské sítě: kanalizace v cestě, elektřina na sloupů u pozemku, vodní řád v zemi bez vyvedení na povrch. Těším se na prohlídku s Vámi. Do konce října 2023 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 5,39 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

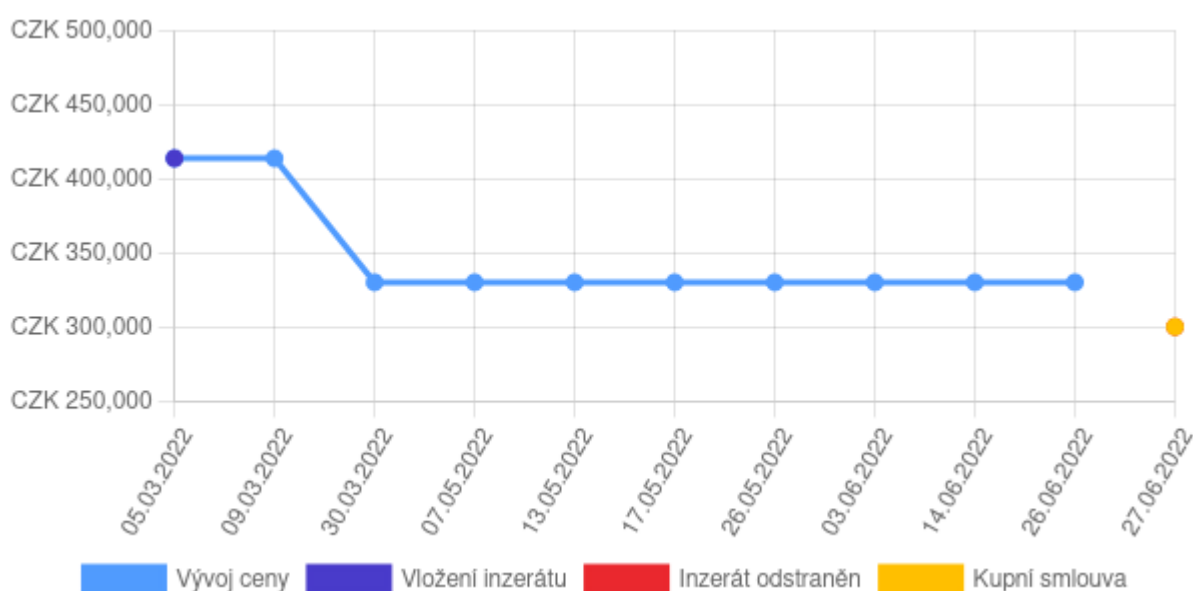


Pozemek, 2069 m², Ropice, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 300 250 Kč

Lokalita: Ropice, okres Frýdek-Místek

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	Ropice, okres Frýdek-Místek	Cena dle KS	300 250 Kč
Právní účinky ke dni	27.06.2022	Číslo řízení	V-2625/2022-832
Poznámka k ceně	včetně provize, právního servisu, úschovy kupní ceny a vkladu do Katastru nemovitostí	Plocha pozemku	2069 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Druh pozemku	Zahrada

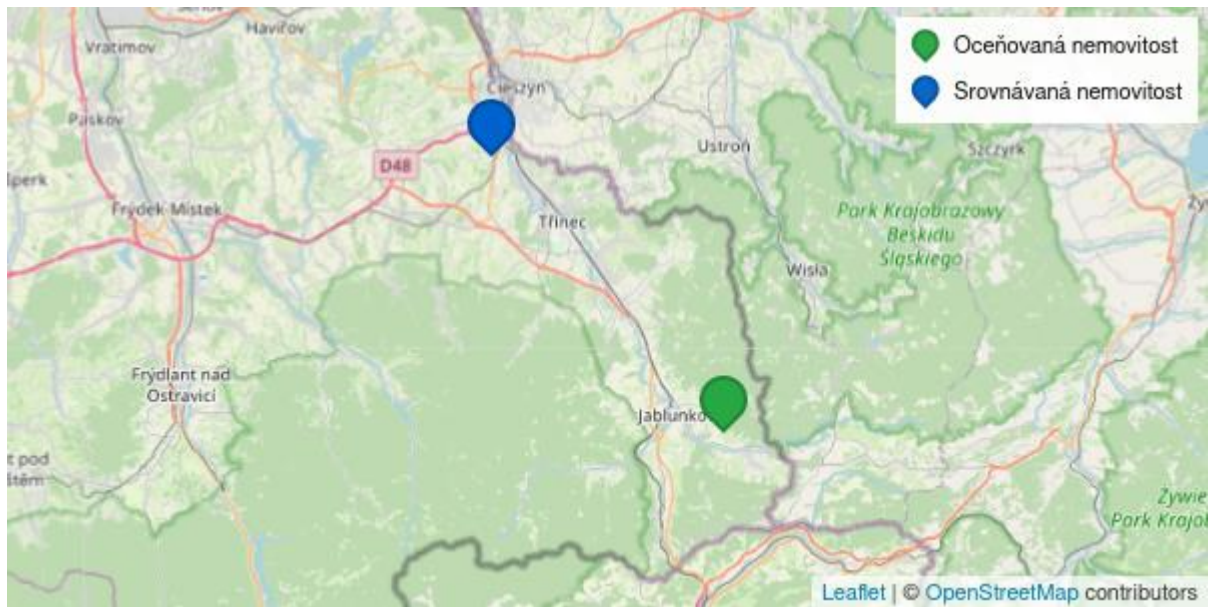
- Rovinatá, dobře přístupná zahrada vedle řeky Olše, kousek od Třince - Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme prodej rovinné, dobře situované zahrady 2 069 m² v sympatické lokalitě zahrádek u Ropic, vedle řeky Olše, kousek od Třince. Zahrada se nachází na volném, ze všech stran dobře přístupném prostranství, necelých 200 m od vlakové stanice Ropice-zastávka a 400 m od autobusové zastávky Český Těšín, Baliny. Zahrada je také dobře přístupná autem, s možností zaparkování přímo na pozemku. Centrum Ropic je odtud vzdálené cca 2,5 km, Třinec přibližně 5 km a do Českého Těšína je to zhruba 3 kilometry. Zahrada je rovinná a má tvar nepravidelného lichoběžníku se šířkou přední části cca 17,3 metru, zadní části cca 16,5 metru, délkou levé strany cca 131,5 metru a délkou pravé strany cca 128,3 metru. Zahrada je udržovaná místním zemědělcem na základě ústní dohody bez závazků, který zde pěstuje píniny. Pozemku dominuje vzrostlý strom. Užítkovou vodu lze získat z blízké řeky, sběrem dešťovky, nebo hloubením vlastního vrtu. Připojení elektřiny lze vyřešit vybudováním dnes již běžného zahradního solárního systému, případně napojením po dohodě se sousedy. Podle platného územního plánu je

pozemek vedený jako NZ - Plochy zemědělské - sady, zahrady. Hlavní využití: plochy jsou určeny pro zemědělskou výrobu, zahrady a sady. Příпустné jsou: drobné stavby sloužící k zajišťování provozu zemědělské výroby, drobné stavby a zařízení, které jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny, stavby přístřešků pro turisty, stavby účelových komunikací (lesní, polní cesty), stavby technického vybavení, jejichž umístění nebo trasování mimo zónu by bylo neřešitelné nebo ekonomicky nereálné, stavby malých vodních nádrží, stavby na vodních tocích, stavby náhonů, pastvinářské hrazení, zeleň ochranná, pro oddech a trávení volného času. GPS souřadnice: 49.7155144N, 18.6274022E Celková výměra zahrady je dle KN 2 069 m². V Listu vlastnictví je pozemek vedený jako zahrada. Velkou výhodou zahrady je její pěkná poloha, dobrá dopravní dostupnost, velikost a blízkost řeky. Uvedená cena je včetně provize, kompletního realitního a právního servisu, advokátní úschovy kupní ceny a vkladu do Katastru nemovitostí. Volné ihned.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

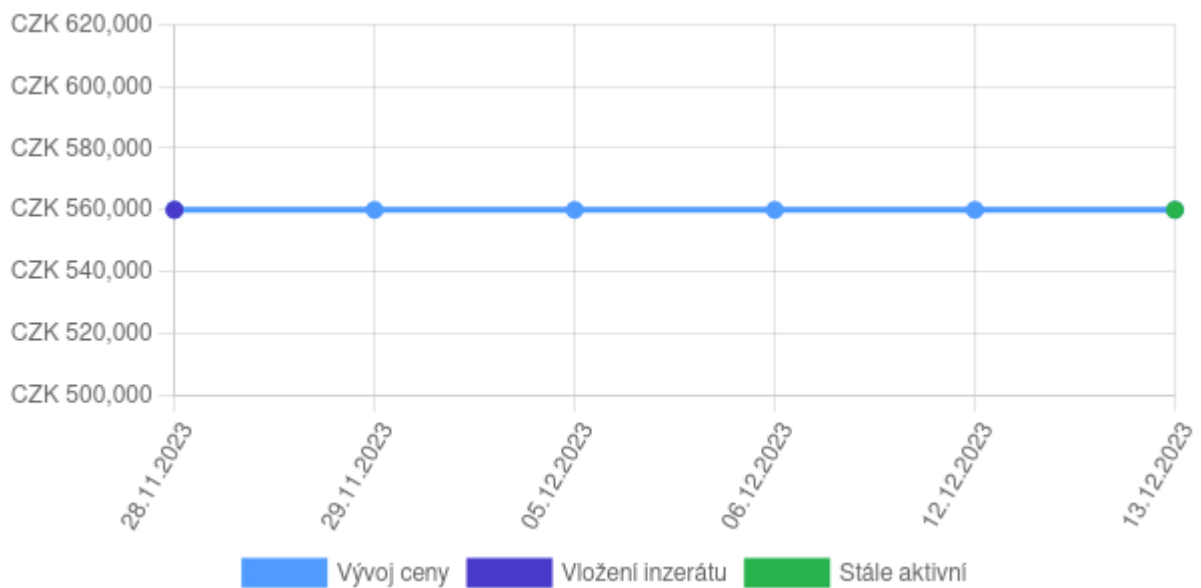


Pozemek, 2238 m², Černá cesta, Horní Suchá, okres Karviná

Celková cena: 560 000 Kč

Lokalita: Černá cesta, Horní Suchá, okres Karviná

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

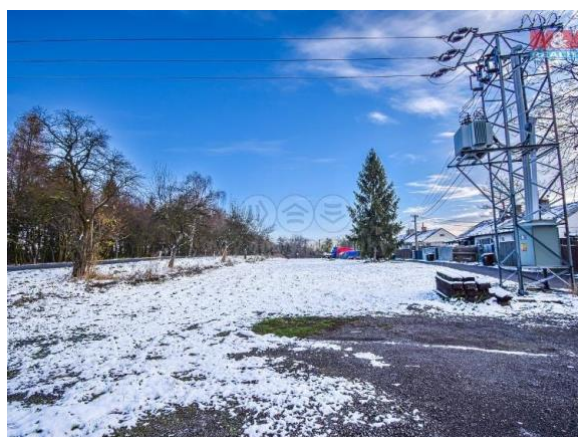


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

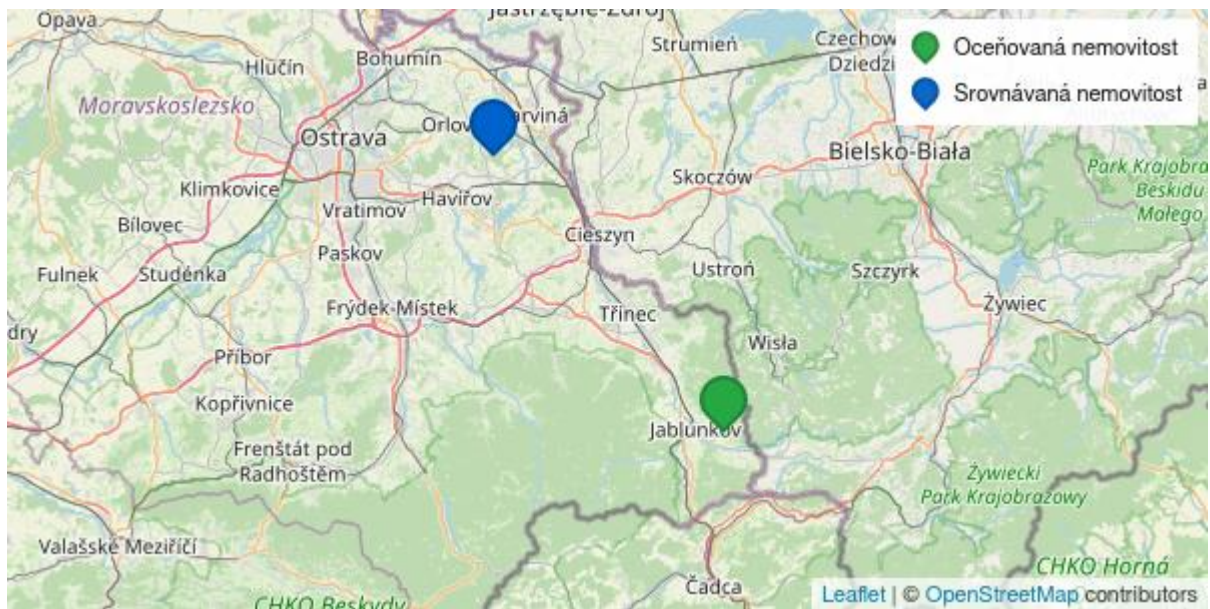
Lokalita	Černá cesta, Horní Suchá, okres Karviná	Cena	560 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	cena včetně provize a právního servisu včetně provize RK
Plocha pozemku	2238 m ²	Elektřina	230V, 120V
Poloha nemovitosti	Rušná část obce	Druh pozemku	Zahrada
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Voda	Vodovod

Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 2238 m². Pozemek je rovinný a slunný po celý den. Přístup na pozemek ze dvou stran (hlavní silnice, vedlejší silnice). Veškeré sítě u pozemku (el., voda, kanalizace). Pozemek vhodný jako investice. Momentálně v územním plánu vedený jako veřejná zeleň. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

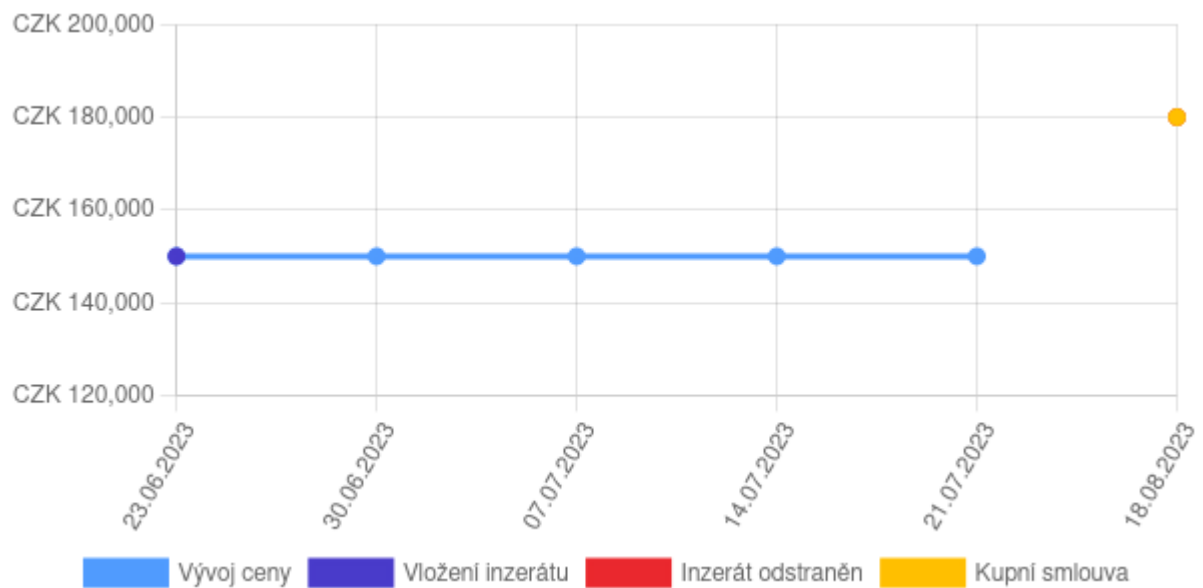


Pozemek, 814 m², Třanovice, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 180 000 Kč

Lokalita: Třanovice, okres Frýdek-Místek

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	Třanovice, okres Frýdek-Místek	Cena dle KS	180 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.08.2023	Číslo řízení	V-6063/2023-802
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Plocha pozemku	814 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Druh pozemku	Zahrada		

Exkluzivně nabízíme na prodej zahradu v klidné části obce Třanovice o výměře 814 m². Pozemek je svažitý a nachází se na něm ovocné stromy. Výborná dostupnost po obecní komunikaci. Po terénních úpravách vhodný jako zahrada k odpočinku. Bližší informace vám rád sdělím.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

