

**ZNALECKÝ POSUDEK**

č. 5 519-18/2023

č.j. 163 EX 505/19-202

o obvyklé ceně nemovitých

Dále podíl ½ nemovitých věcí na LV č. 1537 a to stavebního pozemku parc.č. 3262/8- trvalý travní porost v k.ú. Kozlovice v obci Kozlovice.

**Objednatel posudku:** Exekutorský úřad Nový Jičín 3, Štefánikova 9, 741 01,  
Nový Jičín, Soudní exekutor Mgr.Ing.Monika Michlová

**Účel posudku:** Stanovit obvyklou cenu pro exekuční řízení pohledávky

**Posudek vypracoval:** Ing. Lacina Jiří, znalec v oboru ekonomika, stavebnictví,

- odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové
- odvětví ceny a odhady movitostí, strojů a zařízení, vozidel, zemědělské a manipulační techniky
- odvětví ceny a odhady podniků, akcií, cenných papírů a ochranných známek
- Expert oceňování nemovitostí, certifikovaný CO ÚIS - č.106/21/QEN/2003.
- Autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT č.1102183
- Odhadce nemovitostí QON č. 1555/06 -certifikát

**Datum místního šetření:** 29.03.2023

**Datum, ke kterému je provedeno ocenění:** 29.03.2023

**Použitý oceňovací předpis:** Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb., vyhlášky č. 441/2013 Sb., MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění vyhláška č. 337/2022 Sb..

**Zvláštní požadavky objednatele:** stanovit obvyklou cenu pro exekuční řízení

Ve Veřovicích : 04.04.2023

Tento znalecký posudek obsahuje 67 stran včetně příloh je zpracován ve čtyřech vyhotoveních z nichž se dvě písemné a jedno elektronické předávají objednavateli.

# 1. NÁLEZ

[REDACTED]

Dle usnesení Exekutorského úřadu Nový Jičín 3, Štefánkova 9, Nový Jičín č.j. 163 EX 505/19-202 ze dne 03.03.2023, je zadáním znaleckého posudku stanovit cenu spoluvlastnického podílu ½ nemovitých věcí na LV č. 1537 a nemovitých věcí na LV [REDACTED] včetně jejich příslušenství a ocenit jednotlivá práva a závady s nimi spojené a to tržní cenou, jedná se o ocenění:

1. Spoluvlastnického podílu ½ nemovitých věcí na LV č. 1537- stavebního pozemku parc.č. 3262/8- trvalý travní porost o výměře 1 180m<sup>2</sup> v k.ú. Kozlovice v obci Kozlovice.
- [REDACTED]

Úkolem znalce je stanovit tržní -obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství a ocenit jednotlivá práva a závady s nimi spojené tržní cenou. Podmínkou vypracování znaleckého posudku je kompletní prohlídka nemovitostí, včetně zjištění všech potřebných údajů na úřadech evidujících materiály potřebné o ocenění jejího stavu.

Právo - Na listu vlastnictví LV [REDACTED]

[REDACTED] Dále na LV č. 1537 v oddíle „B“ ve prospěch nemovité věci je zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy po parc.č. 3662/1 dle smlouvy ze dne 13.08.2007.

Závady – na listu vlastnictví LV [REDACTED]

[REDACTED]

Dále na LV č. 1537 v oddíle „D“ je zahájení exekuce a byl vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Jiné závady nebyly zjištěny.

Ocenění nemovitosti bude provedeno podle platného cenového předpisu, dále bude proveden porovnávací způsob ocenění a stanovení obvyklé ceny. Dále budou zodpovězeny jednotlivé body, které jsou uvedeny v usnesení.

Cena určena na základě znaleckého posudku bude členěna takto:

1. Cena nemovitých věcí se všemi součástmi a příslušenstvím, která reálně vystihuje prodejní cenu posuzovaných nemovitých věcí, v níž je promítnuta cena závad, které prodejem nezaniknou.
2. Cena věcných břemen, nájemních práv, pachtu, výměnku, předkupního práva a jiných závad spojených s nemovitostmi, včetně ceny/hodnoty těchto závad, které vážnou na oceňovaných nemovitých věcech; tyto závady musí být ohodnoceny jednotlivě.
3. DPH z ceny nemovitých věcí dle odst.1/, pokud převod nemovitých věcí dle jeho zjištění podléhá daňové povinnosti.

4. DPH z ceny závad dle odst.2/, pokud převod nemovitých věcí dle jeho zjištění podléhá daňové povinnosti.
5. Počet bytových jednotek a skutečnost, zda a v jakém rozsahu jsou tyto obývány povinným.

Ze znaleckého posudku musí být patrné, které součásti a příslušenství jsou jeho obsahem tak, aby bylo možné přesně identifikovat předmět dražby. Pokud se týká nutnosti zjištění závad, poté tyto závady, pokud nebudou zjevné při ohledání místa nebo hodnověrně prokázány povinným, nebo jinou osobou, nutno zjistit dotazem na příslušném obecním a stavebním úřadě- za tímto účelem je znalec oprávněn vyžadovat součinnost po příslušných úřadech. Týká se to zejména závad, které nejsou patrné z výpisu z katastru nemovitostí- právo cesty, umístění inženýrských sítí, nájemní vztah, výměnek, věcné břemeno, předkupní právo, povinnost strpět průtok vody přes pozemek a podobně. Pokud některé z uvedených skutečností nebudou zjištěny, nutno ve znaleckém posudku uvést činnosti, které znalec vyvinul k jejich zjištění a konstatování, zda tyto závady hodnověrně neexistují nebo že nebyly zjištěny například v důsledku odmítnutí součinnosti povinným, přítomnými při ohledání nebo některým úřadem. Závady, které nejsou patrné z katastru nemovitostí nutno zjistit místním šetřením a dotazem na příslušný obecní úřad a stavební úřad.

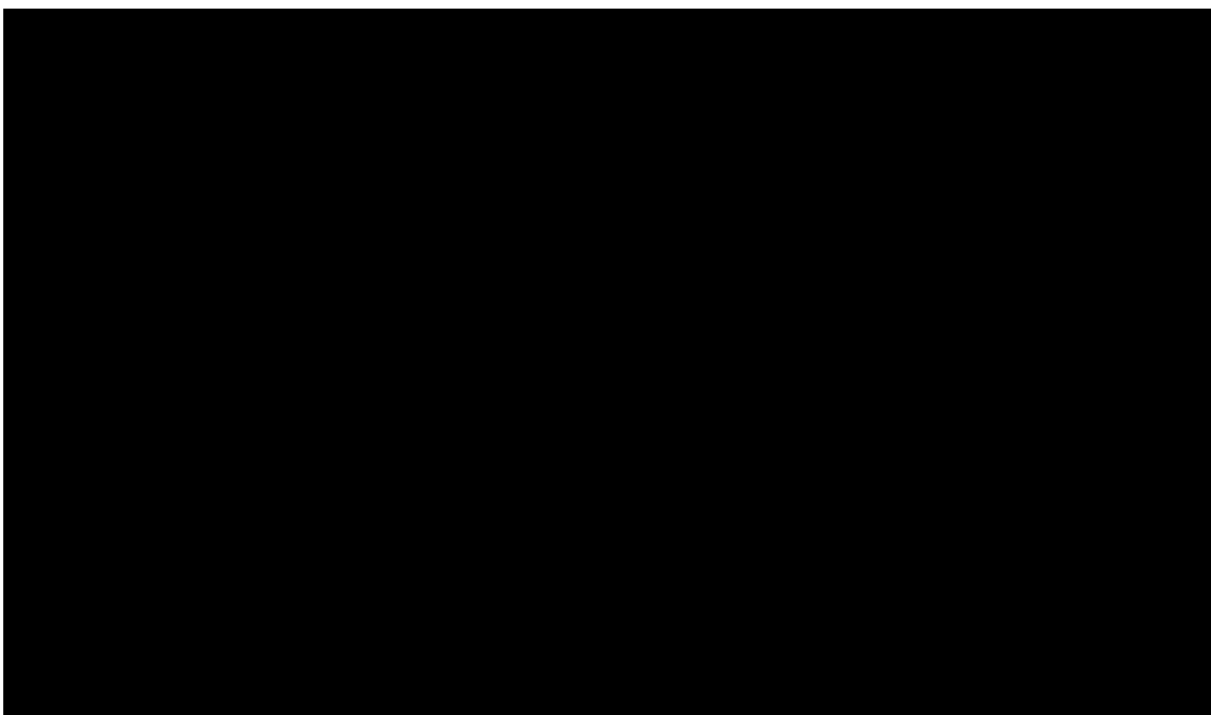
Současně musí znalec určit i nemovité věci nebo jejich části, které se do katastru nemovitostí nezapisují, ale s označenými nemovitými věcmi souvisí.

Je-li nemovitá věc pronajata/propachtována, nechť znalec určí, zda nájemní/pachtovní smlouvou stanovená výše nájemného/pachtovného není zcela nepřiměřená nájemnému/pachtovnému v místě a čase obvyklému.

Vázne-li na oceňované nemovité věci věcné břemeno nebo výměnek, nechť znalec určí, zda věcné břemeno či výměnek není zcela nepřiměřený výhodě oprávněného z věcného břemene nebo výměnku.

Každá z výše uvedených nemovitých věcí pod bodem A), B) i jednotlivé parcely pod bodem B), nechť je znalce oceněna samostatně.

## **1.2 Popis oceňované nemovitosti**



Dále bude oceněn spoluvlastnický podíl 1/2 nemovité věci na LV č. 1537 a to stavební- jiný pozemek parc.č. 3262/8- trvalý travní porost o výměře 1 180m<sup>2</sup> v k.ú. Kozlovice v obci Kozlovice,

který se nachází po levé straně příjezdové komunikace k RD č.p. 309. Platným územním plánem je pozemek zařazen do zóny SO- smíšené obytné, je v mírně svažitém terénu s možností napojení na inženýrské sítě, přístup je po pozemku parc.č. 3258/1 na který je zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy.

Obec Kozlovice je samostatnou obcí s počtem 3 088 obyvatel dle aktuálního stavu a spadá pod okres Frýdek-Místek.

### **1. 3. Podklady pro vypracování posudku**

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

#### **1.3.1. Výpis z katastru nemovitostí LV č. ■■■■ a 1537**

#### **1.3.2. Katastrální mapy.**

#### **1.3.3 Usnesení o ustanovení znalce.**

#### **1.3.3. Výsledky místního šetření spojené s prohlídkou nemovitosti.**

#### **1.3.4 Údaje z územního plánu**

**1.3.5 Pro ocenění byl použit cenový předpis:** Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 337/2022 Sb..

### **1. 4. Metodika ocenění**

Znalec pro zjištění obvyklé hodnoty nemovitostí – na LV č. ■■■■ a 1537 v k.ú. Kozlovice v obci Kozlovice se použije:

Ocenění dle věcnou hodnotou dle platného cenového předpisu - zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 337/2022 Sb..

Zjišťování ceny se provádí metodikami, které jsou výše uvedeny a blíže popsány při použití konkrétní metodiky. Výnosová metoda ocenění se použije v případě, kdy je nemovitost pronajata.

Porovnávací metoda – porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

## **2. POSUDEK - ocenění nemovitostí**

**Posudek I. :** Ocenění dle cenového předpisu.

**Posudek II :** Porovnávací způsob ocenění

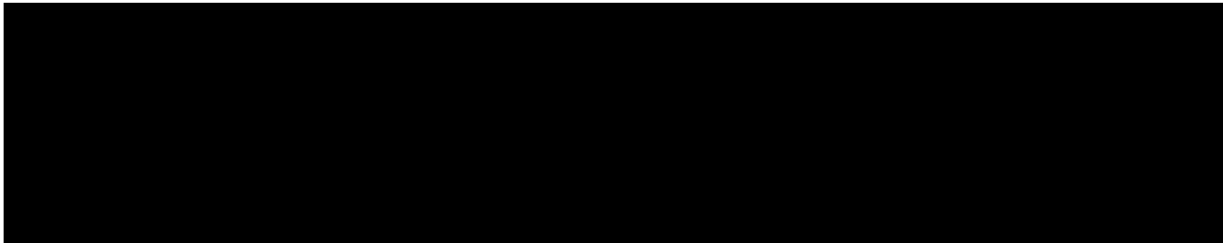
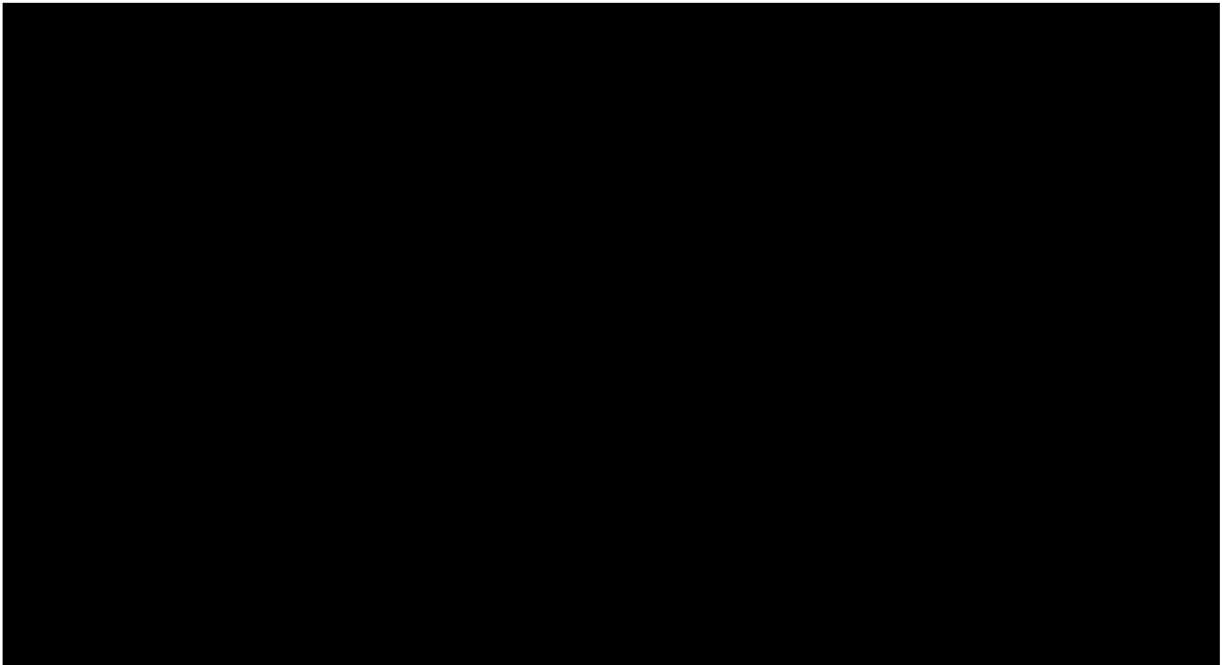
**Posudek III :** Stanovení obvyklé ceny

**Závěr IV :** Rekapitulace ocenění

## **2. POSUDEK I. - ocenění dle cenového předpisu**

Ocenění nemovitostí je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 337/2022 Sb..

V rámci tohoto znaleckého posudku budou oceněny:



### **III. Nemovité věci na LV č. 1537 v obci Kozlovice podíl 1/2**

#### **2.10 Jiný pozemek parc.č. 3262/8 v k.ú. Kozlovice**

**§ 9**

### III. Nemovitě věci na LV č. 1537 v obci Kozlovice podíl ½

#### 2.10. Jiný pozemek v k.ú. Kozlovice

#### § 9

##### 2.10.1 Popis

Jedná se o pozemek parc.č. 3262/5- trvalý travní porost o výměře 1 180m<sup>2</sup> v k.ú. Kozlovice v obci Kozlovice. Pozemek je v mírně svažitém terénu, po levé straně komunikace, která tvoří příjezd k RD č.p. 309, možnost napojení na inženýrské sítě, přístup je po zpevněné komunikaci, zajištěn věcným břemenem.

Pozemek bude oceněn dle § 9 odst.4a – základní cena upravena pozemku, který je zahrnut do platného územního plánu obce jako pozemek určený k zastavění, je cena určena podle §4 odst.1 a vynásobena koeficientem **0,30**. Tato cena činí nejméně 20,-Kč/m<sup>2</sup>.

Podle § 4 je základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce:  $ZCU = ZC \times I$

Základní cena vyjmenované obce pro okres Frýdek-Místek činí: 1 097,-Kč/m<sup>2</sup>.

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

##### 2.10.2 Úprava základní ceny stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č.1

označení znaku	název znaku	zařazení do skupiny	hodnota znaku
01	Velikost obce podle počtu obyvatel- od 2001 do 5 000 obyvatel	II.	0,80
02	Hospodářsko-správní význam obce – ostatní obce	IV.	0,60
03	Poloha obce – nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5 000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5 000 obyvatel	V.	1,00
04	Technická infrastruktura v obci- elektrina, vodovod, plyn, kanalizace	I.	1,00
05	Dopravní obslužnost obce- autobusová zastávka	III.	0,90
06	Občanská vybavenost v obci – komplexní vybavenost - obchody, služby, zdravotní zařízení, škola, pošta, služby, sportovní a kulturní zařízení	I.	1,00

$$ZC = 1\,097,- \times 0,80 \times 0,60 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 = \underline{\underline{474,00 \text{ Kč/m}^2}}$$

**Základní cena stavebního pozemku pro obec Kozlovice činí: 474,00 Kč/m<sup>2</sup>.**

Pozemky budou oceněny dle § 4 odst.3 –Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí podle vzorce:  $ZCU = ZC \times I$  kde

ZCU ... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m<sup>2</sup>,

ZC ..... základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m<sup>2</sup> určená podle § 3,

I ..... index cenového porovnání zjištěný podle vzorce:  $I = I_T \times I_O \times I_P$

### 2.10.3 Výpočet indexu trhu

$I_T$  ..... index trhu, který se určí podle vzorce:  $I_T = P_6 \times \left( 1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$

Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Poptávka vyšší než nabídka	0,03
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek jehož součástí je stavba, stejný vlastník	0,00
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II.	bez vlivů	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
<b>Hodnota <math>P_i</math></b>				<b>0,03</b>
<b>Hodnota <math>P_6</math></b>				<b>1,00</b>
Index trhu $I_T = P_6 \times \left( 1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) = 1,00 \times 1,00 + 0,03 =$				<b>1,030</b>

### 2.10.4 Výpočet indexu omezující vliv pozemku

$I_o$  ..... index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce:  $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$

Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV.	Svažítost terénu pozemku do 15% včetně, ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněné území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranná pásma	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
<b>Hodnota <math>P_i</math></b>				<b>0,00</b>
Index trhu $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,00 + 0,00 =$				<b>1,000</b>

### 2.10.5 Výpočet indexu polohy

$I_p$  ..... index polohy, který se určí podle vzorce:  $I_p = P_1 x \left( 1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$

Znak		Kvalitativní pásma		
P <sub>i</sub>	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	II	Zastávka od 201 do 1000 m	-0,02
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Hodnota P <sub>i</sub>				<b>0,05</b>
Hodnota P <sub>1</sub>				<b>1,00</b>
Index trhu $I_p = P_1 x \left( 1 + \sum_{i=2}^n P_i \right) = 1,00 x 1,00 + 0,05 =$				<b>1,050</b>

### 2.10.6 Výpočet indexového porovnání

I - index cenového porovnání zjištěný podle vzorce:  $I = I_T x I_O x I_p$   
 $I = 1,030 x 1,000 x 1,050 = 1,082$

### 2.10.7 Výpočet ceny pozemku parc.č. 3262/8 v k.ú. Kozlovice dle §9 odst. 4a:

$ZCU = ZC x I x 0,30$   
 $ZCU = 474,00 x 1,082 x 0,30 = \underline{153,86 \text{ Kč/m}^2}$

Výměra pozemku činí:  
 parc.č. 3262/8 činí:  $1 \text{ 180m}^2 * 153,86 = \dots\dots\dots 181 \text{ 554,80 Kč}$   
 Pozemek celkem:  $\dots\dots\dots \underline{181 \text{ 554,80 Kč}}$

Spoluvlastnický podíl ½ činí:  $181 \text{ 554,80} / 2 = \dots\dots\dots \underline{90 \text{ 777,40 Kč}}$

Cena spoluvlastnického podílu ½ jiného pozemku parc.č. 3262/8 v k.ú. Kozlovice v obci Kozlovice, dle § 9 odst. 4a, vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely č. 337/2022 Sb. činí:  $\dots\dots\dots \underline{90 \text{ 777,40 Kč}}$



**Zjištěná cena spoluvlastnického podílu ½ nemovitosti na LV č. 1537 a to jiného pozemku parc.č. 3262/8 v k.ú. Kozlovice v obci Kozlovice, ke dni odhadu podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 337/2022 Sb. a po zaokrouhlení dle § 50 činí:..... 90 780,- Kč**

## **POSUDEK II: Porovnávací způsob ocenění**

### **3.1 Popis**

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, obecně např. druhu, účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení atd. Specifická kritéria jsou u nemovitostí, které nelze vyrábět sériově a přemísťovat je.

Platí, že obecná cena CO se zjistí vynásobením časové ceny CČ (reprodukční cena snižená o opotřebení - věcná hodnota) průměrným koeficientem prodejnosti KP v daném místě a čase podle vztahu:

$$CO = CČ * KP$$

Koeficient prodejnosti je definován jako poměr mezi zprůměrovanými skutečně dosaženými prodejními cenami a časovými cenami věcí určitého, resp. srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě. Matematicky je koeficient prodejnosti definován vztahem:

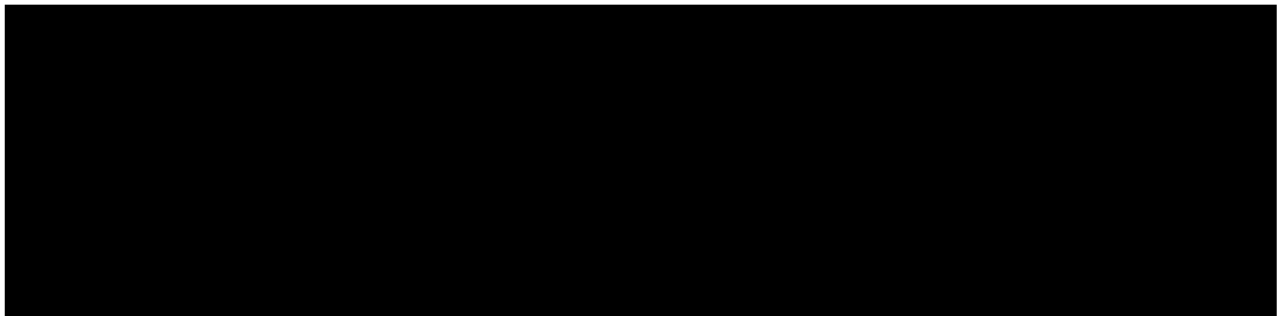
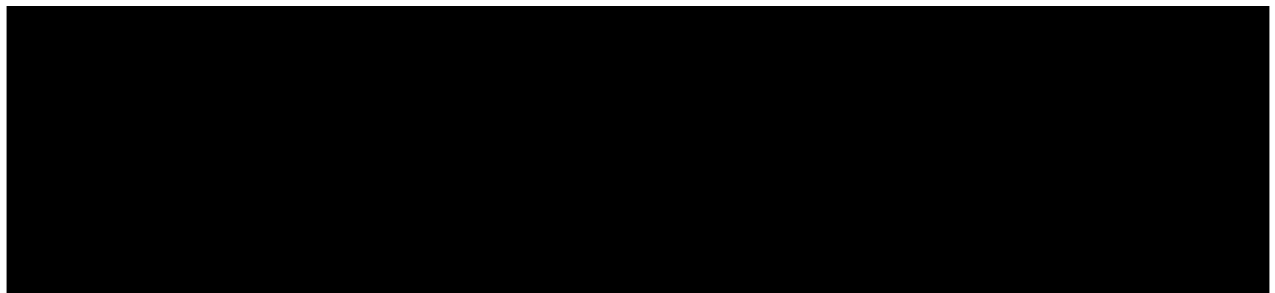
$$KP = \frac{\text{průměrná cena prodejní}}{\text{průměrná cena časová}} = \frac{\Sigma \text{ cen prodejních}}{\Sigma \text{ cen časových}}$$

**Cílem srovnávací metody je, aby odhadce se znalostí trhu nemovitostí v daném místě a čase zvolil přiměřené srovnávací objekty** a na základě uskutečněných prodejů z vypočtené ceny časové a výnosové přiměřeně odvodil srovnávací cenu oceňované nemovitosti.

Cílem tohoto posudku je seřadit alespoň 3 nemovitostí přibližně stejné velikosti a vyhodnotit minimální a maximální cenu, průměrnou cenu nemovitostí. Jelikož není známá prokazatelná cena, za kterou by byl v daném místě v nedávné minulosti realizovány převody obdobných nemovitostí stejného charakteru a velikostí, konstrukčního provedení, provádí se srovnávací vyjádření hodnoty nemovitostí, která dle metodiky je určena propočtem z věcné ceny nemovitosti s odrazem její skutečné ceny z hlediska situování, trhu nemovitostí a dalších faktorů.

Porovnávací hodnota nemovitostí se obecně zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji nebo koupěmi v daném místě a čase, tedy porovnáním již sjednaných cen obdobných nemovitostí v obci, nebo ve srovnatelných obcích, při čemž se vychází se shodného nebo srovnatelného účelu užití, z obdobné polohy a případně stavebně technického stavu nebo připravenosti.

Pokud informace o realizovaných prodejkách chybí, nebo jsou nedostupné, je možné obvyklou cenu stanovit na základě porovnání s cenami obdobných nemovitostí v obci, nebo srovnatelných obcí, získaných z inzerce a nabídek realitních kanceláří. V principu se jedná o vyhodnocení trhu s nemovitými věcmi srovnatelnými svým charakterem, se shodným nebo srovnatelným účelem užití v dané lokalitě nebo případně urbanisticky a demograficky srovnatelné lokalitě.



### **6.3. Porovnávací způsob jiného pozemku na LV č. 1537 v obci Kozlovice podíl ½ :**

V této části bude provedena srovnávací metoda jiných - stavebních pozemků v obci Kozlovice a okolí do 5km, dle realitních prodejí. Pro objektivní posouzení bude upravena koeficient na 0,70 z důvodu, že se jedná o nabízené ceny, nikoliv uskutečněné a z důvodu, že se jedná p o pozemek, který není zainvestovaný.

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient přepočtu	Upravená cena
Popis -lokalita	m2	m2	Kč	Kč/m2	Kp	Kč/m2
Tichá	0	1 804	3 427 600	1 900,00	0,70	1 330,00
Kunčice p/O	0	1 983	4 283 280	2 160,00	0,70	1 512,00
Frenštát p/R	0	796	1 399 368	1 758,00	0,70	1 230,60
<b>Průměrná cena Kč/m2</b>						<b>1 357,53</b>

Výměra pozemků celkem (m2)	1 180
Porovnávací hodnota	1 601 889,33
Podíl ½ porovnávací hodnoty činí:	800 944,67

Hodnota spoluvlastnického podílu ½ nemovitostí na LV č. 1537 a to jiného-stavebního pozemku parc.č. 3262/8 v k.ú. Kozlovice v obci Kozlovice, dle porovnávacího způsobu oceňovaných nemovitostí je stanovena průměrem a po zaokrouhlení celkem činí:..... 800 950,- Kč

## **POSUDEK III.: Stanovení obvyklé ceny**

### **4.1. Závěrečné vyhodnocení :**

Znalec měl za úkol zjistit obvyklou cenu nemovitých věcí na LV č. [REDACTED]

[REDACTED] a dále spoluvlastnický podíl ½ nemovitých věcí na LV č. 1537 a to stavebního- jiného pozemku v k.ú. Kozlovice v obci Kozlovice.

Ke zjištění obvyklé ceny ve 2 posudcích, znalec provedl zjištění vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 337/2022 Sb., porovnávací způsob ocenění, stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí. Pro přehlednost uvedu závěry zjištění z jednotlivých posudků.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**4.3.1) Ocenění dle cenového předpisu**

Posudek č. I - ocenění dle cenového předpisu LV č. 1537 – jiného – stavebního pozemku parc.č. 3262/8 v obci Kozlovice spoluvlastnický podíl ½ činí:

**Cena činí: ..... 90 780,- Kč**

**4.3.2) Porovnávací způsob ocenění**

Posudek II - ocenění porovnávacím způsobem na LV č. 1537 – jiného-stavebního pozemku parc.č. 3262/8 v obci Kozlovice spoluvlastnický podíl ½ činí:

**Porovnávací ocenění činí:..... 800 950,- Kč**

**4.3.3) Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí na LV č. 1537- podíl ½**

**Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ½ nemovitých věcí na LV č. 1537 – jiného – stavebního pozemku parc.č. 3262/8 v k.ú. Kozlovice v obci Kozlovice:**

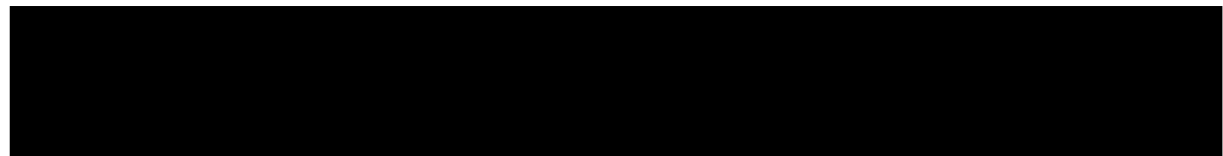
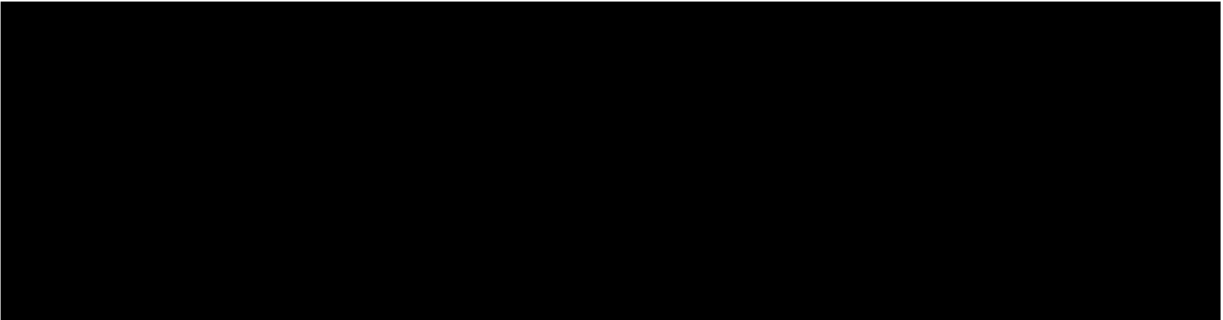
**Znalec stanovuje odborným odhadem obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ½ nemovitých věcí na LV č. 1537 v obci Kozlovice, která ke dni ocenění činí ve výši:  
..... 801 000- Kč.**

**Slovy: Osumsetjednatísíkorunčeských**

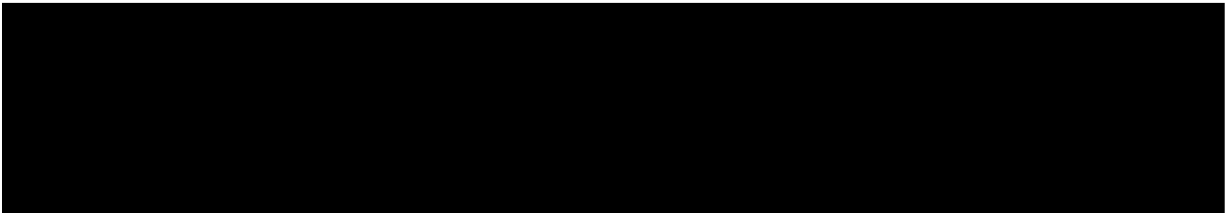
## **Závěr IV : Rekapitulace ocenění**

V této části bude provedena rekapitulace ocenění obvyklé ceny nemovitých věcí na LV č. [REDACTED] a LV č. 1537 v k.ú. Kozlovice v obci Kozlovice, včetně zodpovězení daného zadání, které byly uvedeny v usnesení o ustanovení znalce ze dne 03.03.2023.

1. Cena nemovitých věcí se všemi součástmi a příslušenstvím, která reálně vystihuje prodejní cenu posuzovaných nemovitých věcí, v níž je promítnuta cena závad, které prodejem nezaniknou.
2. Cena věcných břemen, nájemních práv, pachtu, výměnku, předkupního práva a jiných závad spojených s nemovitostmi, včetně ceny/hodnoty těchto závad, které vážnou na oceňovaných nemovitých věcech; tyto závady musí být ohodnoceny jednotlivě.
3. DPH z ceny nemovitých věcí dle odst.1/, pokud převod nemovitých věcí dle jeho zjištění podléhá daňové povinnosti.
4. DPH z ceny závad dle odst.2/, pokud převod nemovitých věcí dle jeho zjištění podléhá daňové povinnosti.
5. Počet bytových jednotek a skutečnost, zda a v jakém rozsahu jsou tyto obývány povinným.



**Obvyklá ceny nemovitých věcí na LV č. 1537- jiného- stavebního pozemku parc.č. 3262/8 v k.ú. Kozlovice v obci Kozlovice ve výši spoluvlastnického podílu ½ byla stanovena ve výši: 801 000,-Kč (slovy: osm set jedna tisíc korun českých), jedná se o cenu, která reálně vystihuje aktuální prodejní cenu nemovitých věcí v místě a čase, která je bez závad.**




**Naše nemovitá věc není pronajata, není pachtován, nebylo zjištěno předkupní právo ani jiné závady spojené s nemovitostí, na nemovité věci byl vydán exekuční příkaz k prodeji a vydáno zástavní právo exekuční. Jiné závady nebyly zjištěny.**

**K bodu 3. – DPH z ceny nemovitosti dle odst.1/,pokud převod nemovitosti dle zjištění podléhá daňové povinnosti – nepodléhá daňové povinnosti DPH, na základě šetření bylo zjištěno, že oceňované nemovité věci nejsou pronajímány za účelem podnikání.**

**K bodu 4. – DPH z ceny závad dle odst.2/,pokud převod nemovitosti dle zjištění podléhá daňové povinnosti – nepodléhá daňové povinnosti DPH, nebyly zjištěny závady, které podléhají daňové povinnosti.**

**K bodu 5. – Počet bytových jednotek a skutečnost, zda a v jakém rozsahu jsou tyto obývány povinným- rodinný dům má jednu bytovou jednotku, která je obývána povinným.**

Ve Veřovicích 04.04.2023

Ing. Jiří Lacina  


## **Z n a l e c k á   d o l o ŝ k a :**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č. j. Spr. 2968 / 98 pro základní obor ekonomika, stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové.

Ze dne 28.3.2003 pod č.j. Spr. 1921/2003 pro základní obor ekonomika ceny a odhady movitostí, strojů a zařízení, vozidel, zemědělské a manipulační techniky.

Ze dne 15.6.2007 pro obor ekonomika odvětví ceny a odhady podniků, akcií, cenných papírů a ochranných známek.

Znalecký posudek byl zapsán pod č. 5 519-18/2023 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 48/2023 podle připojené likvidace.

Ve Veřovicích dne 04.04.2023

Ing. Jiří Lacina

### **Přílohy:**

- 1 – Výpis z katastru nemovitostí LV č. [redacted] a 1537.
- 2 – Katastrální mapy.
- 3 – Usnesení o ustanovení znalce.
- 4 – Nabídkové ceny domů a pozemků
- 5 – Fotodokumentace.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2023 11:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 163EX 505/19 pro Exekutorský úřad Nový Jičín  
 Mgr. Ing. Monika Michlová

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598321 Kozlovice  
 Kat.území: 671771 Kozlovice List vlastnictví: 1537  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kahánek Martin, [redacted]	[redacted]	1/2
[redacted]	[redacted]	1/2

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3262/8	1180	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

Bl Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 3262/8

Povinnost k

Parcela: 3262/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.08.2007.

V-4894/2007-802

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Monika Michlová, [redacted]

Povinnost k

Kahánek Martin, [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 163 EX 505/2019 - 11 ze dne 14.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2019 20:30:25. Zápis proveden dne 19.06.2019; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-3256/2019-804

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3262/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Nový Jičín, Mgr. Ing. Monika Michlová, 163 EX-505/2019 -17 (26 EXE 3731/2019) ze dne 17.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2019 20:32:34. Zápis proveden dne 21.06.2019; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-2743/2019-802

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2023 11:55:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598321 Kozlovice

Kat.území: 671771 Kozlovice

List vlastnictví: 1537

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 163 EX-505/2019 - 17. Právní moc ke dni 15.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2019 20:31:11. Zápis proveden dne 05.09.2019; uloženo na prac. Frýdek-Místek Z-4095/2019-802

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. Ing. Monika Michlová, [REDACTED]

Povinnost k

Kahánek Martin, [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 163 EX 503/2019-8 ze dne 14.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2019 20:33:33. Zápis proveden dne 02.08.2019; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-4064/2019-804

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3262/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Nový Jičín, Mgr. Ing. Monika Michlová, 163 EX-503/2019 -16 (28 EXE 2919/2019) ze dne 24.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2019 20:38:52. Zápis proveden dne 02.08.2019; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-3478/2019-802

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 163 EX-503/2019 - 16. Právní moc ke dni 08.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2019 20:31:00. Zápis proveden dne 06.09.2019; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-4096/2019-802

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3262/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Nový Jičín, Mgr. Ing. Monika Michlová, 163 EX-503/2019 -44 (28 EXE 2919/2019) ze dne 03.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2020 07:52:19. Zápis proveden dne 09.03.2020; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-1220/2020-802

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 163 EX-503/2019 - 44. Právní moc ke dni 10.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2020 20:31:42. Zápis proveden dne 27.04.2020; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-2026/2020-802

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3262/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Nový Jičín, Mgr. Ing. Monika Michlová, 163 EX-503/2019 -90 (26 EXE 2509/2021) ze dne 22.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2021 20:31:33. Zápis proveden dne 26.03.2021; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-1369/2021-802

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2023 11:55:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598321 Kozlovice  
Kat.území: 671771 Kozlovice List vlastnictví: 1537  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 163 EX-503/2019 - 90. Právní moc ke dni 04.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2021 20:30:10. Zápis proveden dne 25.05.2021; uloženo na prac. Frýdek-Místek Z-2621/2021-802

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: 3262/8

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Nový Jičín, Mgr. Ing. Monika Michlová, 163 EX-503/2019 -188 (26 EXE 4951/2022) ze dne 11.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2022 06:30:43. Zápis proveden dne 14.10.2022; uloženo na prac. Frýdek-Místek Z-7335/2022-802

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor:

Mgr. Ing. Monika Michlová, [REDACTED]

*Povinnost k*

Kahánek Martin, [REDACTED]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 163 EX 110/2020-6 ze dne 02.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2020 09:42:58. Zápis proveden dne 09.03.2020; uloženo na prac. Nový Jičín Z-1224/2020-804

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, [REDACTED]

*Povinnost k*

Kahánek Martin, [REDACTED]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 6186/20-15 k 28 EXE-2856/2020 7 ze dne 02.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2020 09:44:09. Zápis proveden dne 08.07.2020; uloženo na prac. Praha Z-23631/2020-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor:

Mgr. Ing. Monika Michlová, [REDACTED]

*Povinnost k*

Kahánek Martin, [REDACTED]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 163 EX 153/2021-7 ze dne 12.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2021 20:30:41. Zápis proveden dne 24.03.2021; uloženo na prac. Nový Jičín Z-1046/2021-804

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, [REDACTED]

*Povinnost k*

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2023 11:55:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598321 Kozlovice  
 Kat.území: 671771 Kozlovice List vlastnictví: 1537  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

**Kahánek Martin,** [redacted]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-14154/2021 -13 ze dne 08.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2021 16:59:38. Zápis proveden dne 10.09.2021; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-11321/2021-703

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

**Parcela: 3262/8**

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno -venkov, JUDr. Petr Kocián, 137 EX-14154/2021 -21 (26 EXE 4487/2021-13) ze dne 14.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2021 17:02:19. Zápis proveden dne 20.09.2021; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-3833/2021-802

o **Zahájení exekuce**

- **pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Černošková,** [redacted]

*Povinnost k*

**Kahánek Martin,** [redacted]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Prostějov 018 EX-03047/2021 -008 (26 EXE 4666/2021) ze dne 04.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2021 20:10:50. Zápis proveden dne 18.10.2021; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-4254/2021-802

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

**Parcela: 3262/8**

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Prostějov, Mgr. Lenka Černošková, 018 EX-03047/2021 -011 (26 EXE 4666/2021-10) ze dne 13.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2021 20:10:50. Zápis proveden dne 20.10.2021; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-4255/2021-802

o **Zahájení exekuce**

- **pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda,** [redacted]

*Povinnost k*

**Kahánek Martin,** [redacted]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Jan Svoboda 164 EX-1979/2022 -9 ze dne 09.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2022 14:09:06. Zápis proveden dne 29.08.2022; uloženo na prac. Olomouc

Z-16082/2022-805

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2023 11:55:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598321 Kozlovice  
Kat.území: 671771 Kozlovice List vlastnictví: 1537  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

- podíl ve výši 1/2

*Povinnost k*

Kahánek Martin, [REDACTED]

Parcela: 3262/8

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu v Olomouci, Mgr. Jan Svoboda 164 EX-1979/2022 -22 ze dne 25.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2022 14:09:05. Zápis proveden dne 29.08.2022; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-6727/2022-802

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Monika Michlová, [REDACTED]

*Povinnost k*

Kahánek Martin, [REDACTED]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 163 EX 948/22-7 ze dne 06.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2022 06:30:29. Zápis proveden dne 13.10.2022; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-6361/2022-804

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

*E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

o Smlouva kupní ze dne 13.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.08.2007.

V-4894/2007-802

Pro: Kahánek Martin, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

o Souhlasné prohlášení o vypořádání SJM ze zákona značka: 03 7098 ze dne 14.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2022 10:44:07. Zápis proveden dne 22.03.2022.

V-1933/2022-802

Pro: [REDACTED]

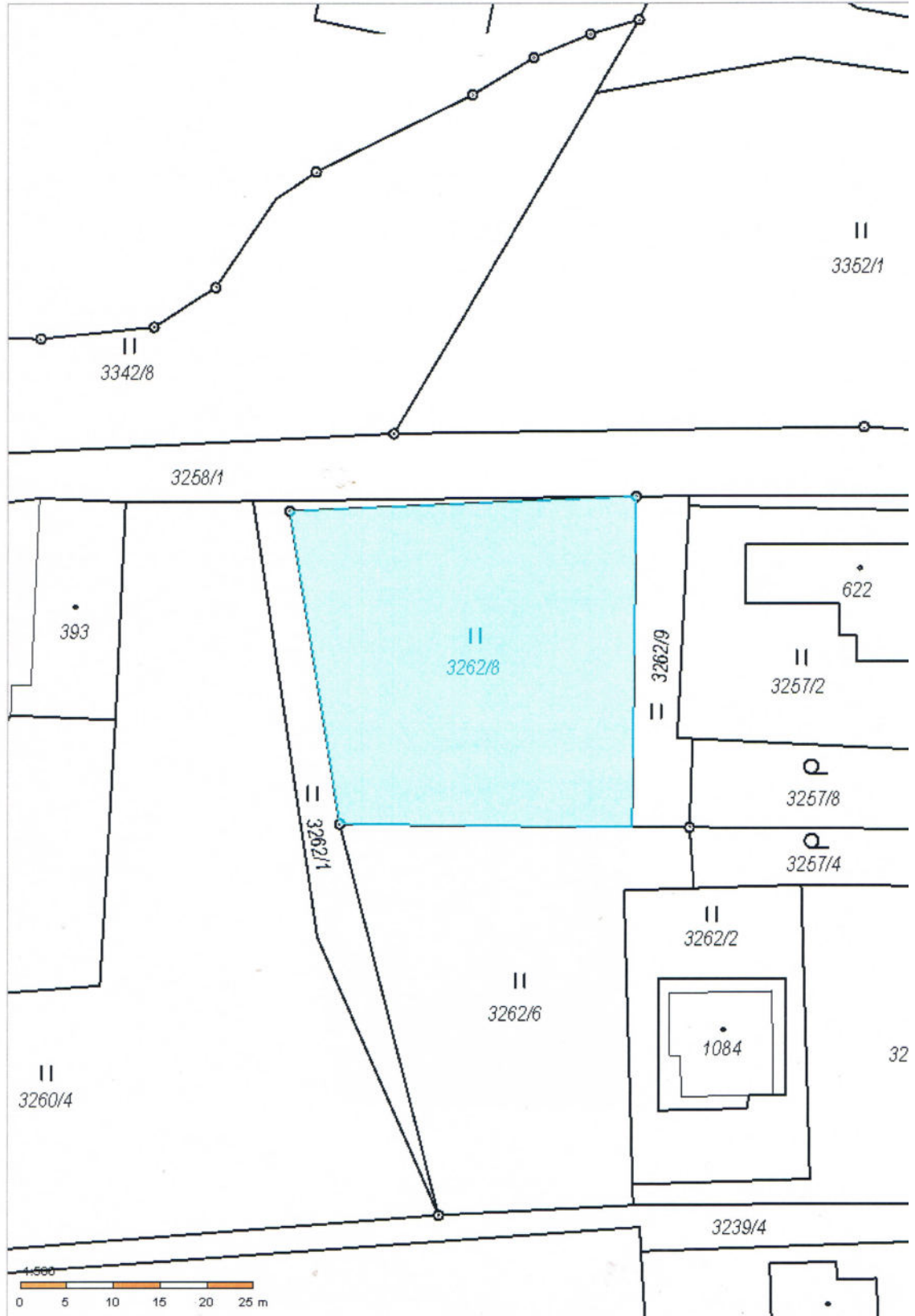
RČ/IČO: [REDACTED]

Kahánek Martin, [REDACTED]

*F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3262/8	74610	1180

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





V Novém Jičíně dne 03.03.2023

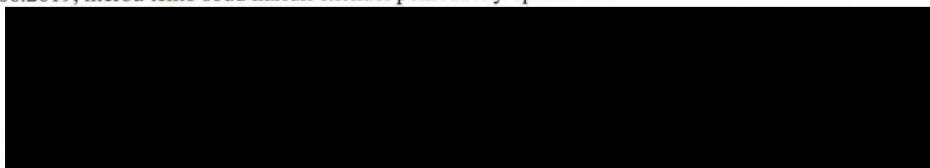
Vyhotovil: **Mgr. Lucie Jurečková**  
**Bc. Kamila Horutová**

Č.j.: 163 EX 505/19 - 202

## Usnesení


o ustanovení znalce

Soudní exekutor Mgr. Ing. Monika Michlová, Exekutorského úřadu v Novém Jičíně, pověřený provedením exekuce na základě listiny, kterou vydal Okresní soud ve Frýdku - Místku č.j.26 EXE 3731/2019-18 ze dne 07.06.2019, kterou tento soud nařídil exekuci pohledávky oprávněného:



proti povinnému:

**Martin Kahánek,****rozhodl takto:****I.**

Ustanovuji znalcem pověřeným provedením znaleckého posudku v předmětné věci znalce z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitých věcí soudního znalce: **Ing. Jiřího Lacinu**  kterému ukládám, aby podal písemně do 1 měsíce ode dne prohlídky níže uvedených nemovitých věcí znalecký posudek ve třech vyhotoveních dvou písemných a jednom elektronickém. Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství a ocenit jednotlivá práva a závady s nimi spojené, a to tržní cenou. Podmínkou vypracování znaleckého posudku je kompletní prohlídka nemovitých věcí, včetně zjištění všech potřebných údajů na úřadech evidujících materiály potřebné o ocenění jejího stavu.

Jedná se o tyto nemovité věci:

A)

zapsané v katastru nemovitostí pro okres **Frýdek-Místek**, obec **Kozlovice** a katastrální území **Kozlovice** na listu vlastnictví č. **1537**, na níž povinný disponuje spoluvlastnickým podílem ve výši **1/2**, a to:

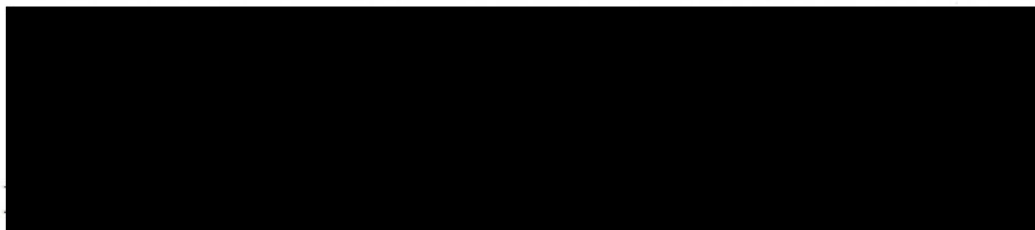
Pozemky:

Parcela  
3262/8

Druh pozemku

trvalý travní porost

včetně všech součástí a příslušenství



Pokud Vám byl tento dokument doručen bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí. Dle ust. § 17b stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky – kancelářský řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

včetně všech součástí a příslušenství

Cena určená na základě vyhotoveného znaleckého posudku, necht' je členěná takto:

1/ Cena nemovitých věcí se všemi součástmi a příslušenstvím, která reálně vystihuje prodejní cenu posuzovaných Nemovitých věcí, v níž je promítnuta cena závad, které prodejem nezaniknou,

2/ Cena věcných břemen, nájemních práv, pachtu, výměnku, předkupního práva a dalších závad, spojených s nemovitými věcmi, včetně ceny/hodnoty těchto závad, které vážnou na oceňovaných nemovitých věcech; tyto závady musí být ohodnoceny jednotlivě.

3/ DPH z ceny nemovitých věcí dle odst. 1/, pokud převod nemovitých věcí dle jeho zjištění podléhá daňové povinnosti

4/ DPH z ceny závad dle odst. 2/, pokud převod nemovitých věcí dle jeho zjištění podléhá daňové povinnosti

5/ Počet bytových jednotek a skutečnost, zda a v jakém rozsahu jsou tyto obývány povinným

Ze znaleckého posudku musí být patrné, které součásti a příslušenství jsou jeho obsahem tak, aby bylo možné přesně identifikovat předmět dražby. Pokud se týká nutnosti zjištění závad, poté tyto závady, pokud nebudou zjevné při ohledání místa nebo hodnověrně prokázány povinným nebo jinou osobou, nutno zjistit dotazem na příslušném obecním a stavením úřadě – za tímto účelem je znalec oprávněn vyžadovat součinnost po příslušných úřadech. Týká se to zejména závad, které nejsou patrné z výpisu z katastru nemovitostí – právo cesty, umístění inženýrských sítí, nájemní vztah, pacht, výměnek, věcné břemeno, předkupní právo, povinnost strpět průtok vody přes pozemek a podobně. Pokud některé z uvedených skutečností nebudou zjištěny, nutno ve znaleckém posudku uvést činnosti, které znalec vyvinul k jejich zjištění a konstatování, zda tyto závady hodnověrně neexistují nebo že nebyly zjištěny například v důsledku odmítnutí součinnosti povinným, přítomnými při ohledání nebo některým úřadem. Závady, které nejsou patrné z katastru nemovitostí nutno zjistit místním šetřením a dotazem na příslušný obecní úřad a stavební úřad.

Současně musí znalec určit i nemovité věci nebo jejich části, které se do katastru nemovitostí nezapisují, ale s označenými nemovitými věcmi souvisí.

Je-li oceňovaná nemovitá věc pronajata/propachtována, necht' znalec určí, zda nájemní/pachtovní smlouvou stanovená výše nájemného/pachtovného není zcela nepřiměřená nájemnému/pachtovnému v místě a čase obvyklému.

Vázne-li na oceňované nemovité věci věcné břemeno nebo výměnek, necht' znalec určí, zda věcné břemeno či výměnek není zcela nepřiměřený výhodě oprávněného z věcného břemene nebo z výměnku.

**Každá z výše uvedených nemovitých věcí (nemovité věci pod bodem A), B) i jednotlivé parcely pod bodem B)), necht' je znalcem oceněna samostatně.**

## II.

Ukládám povinnému, aby **dne 29.03.2023 v 8:00** hodin umožnil znalci prohlídku výše uvedených nemovitých věcí a informoval jej bez zbytečného prodlení o všech právních i faktických závadách na nemovitých věcech vážnoucích, které mu jsou známy. Dále povinnému ukládám, aby znalci sdělil a prokázal, zda byl při pořízení oceňovaných nemovitých věcí uplatněn odpočet DPH, zda jsou tyto nemovité věci zahrnuty v jeho obchodním majetku a zda prodej těchto nemovitých věcí podléhá povinnosti odvést z nich DPH a dále jaké má zvolené zdaňovací období pro odvod DPH. Neučiní-li tak, odpovídá za škodu tím způsobenou.

## III.

Povoluji znalci za účelem provedení znaleckého posudku použít osobní motorové vozidlo z jeho sídla k oceňovaným nemovitým věcem a zpět a uplatnit náklady na tuto cestu dle platných předpisů v rámci vyúčtování znaleckého. Rovněž mu povolují stanovit přiměřenou zálohu na znalečné, již může uplatnit zálohovou fakturou se splatností nejméně 7 dnů.

## IV.



V případě, že povinný nebo jiná osoba odmítne provedení prohlídky, ukládám znalci, aby mi tuto skutečnost bez zbytečného odkladu oznámil.

**Odůvodnění:** V průběhu exekuce je nutno stanovit odhadní cenu nemovitých věcí, proto byl k tomuto účelu ustanoven znalec z příslušného oboru. Dle § 141 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „OSŘ“) byla zároveň uložena oprávněnému povinnost uhradit zálohu na předpokládané výdaje s tím spojené.

**Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí není možné podat odvolání dle ust. § 202 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „OSŘ“).

Účastníci mají právo vyjádřit se k osobě znalce. Účastník je povinen námitku podjatosti soudního znalce uplatnit nejpozději do 15 dnů ode dne doručení tohoto usnesení nebo vznikl-li tento důvod později, může námitku uplatnit do 15 dnů poté, co se o něm dozvěděl. Námitky se podávají u podepsaného exekutora. V námitce podjatosti musí být vedle obecných náležitostí (§ 42 odst. 4 OSŘ) uvedeno, v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti, popřípadě kdy se o něm účastník podávající námitku dozvěděl a jakými důkazy může být prokázán. O vyloučení znalce rozhoduje soudní exekutor (§ 17 OSŘ za použití § 52 odst. 2 EŘ). Proti jeho usnesení o vyloučení nebo nevyloučení znalce není přípustný opravný prostředek.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce v případě, že se zřetelem na poměr k věci nebo účastníkům, jejich zákonným zástupcům nebo zmocněncům lze pochybovat o jeho nepodjatosti.

Uvedení nepravdy o okolnostech, které mají podstatný význam pro rozhodnutí nebo určení ceny nemovitých věcí nebo zamlčení takových skutečností, může být trestné podle ust. § 346 zákona č. 40/2009 Sb.

Znalec je povinen uvést ve vyúčtování odměny shora uvedenou spisovou značku, své registrační číslo, přesnou adresu bydliště, dobu, po kterou na vypracování posudku pracoval a hotové výdaje, které mu v přímé souvislosti s vypracováním tohoto posudku vznikly; pokud je plátcem DPH, dodává i doklad o své daňové registraci k DPH.

V případě, že povinný nebo jiná osoba neumožní provedení prohlídky dotčených nemovitých věcí, má exekutor právo tuto prohlídku zajistit ukládáním pořádkových pokut, každou do výše 50.000 Kč, a to i opakovaně (§ 53 OSŘ). Náklady marné prohlídky ponese ten, kdo prohlídku v určeném termínu zneumožnil. Pořádková pokuta je příjmem státu.

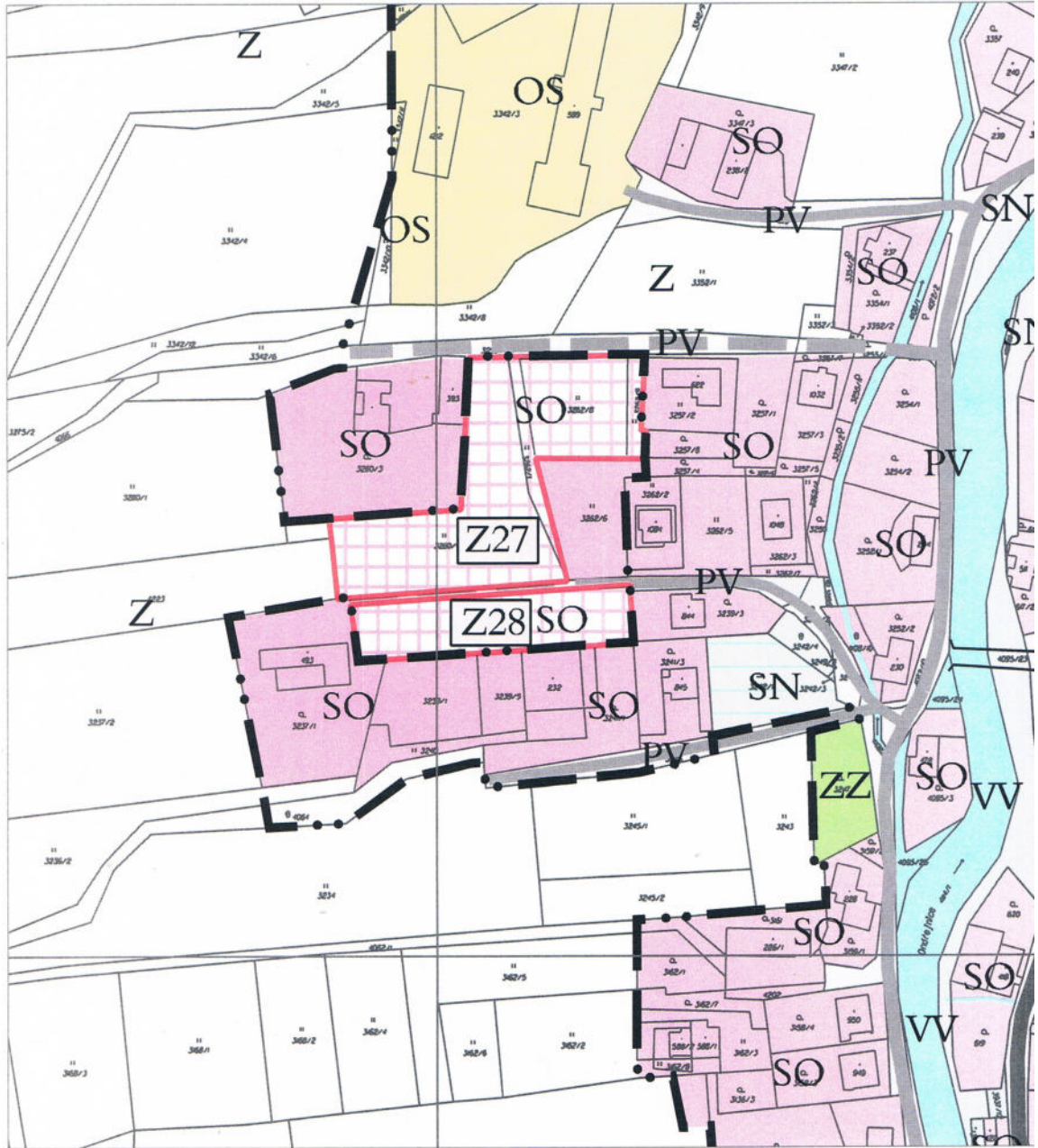
Otázky a připomínky vyřizuje shora uvedený pracovník; při jednání je nutné uvádět značku **163 EX 505/19**.

*otisk úředního razítka exekutora*

**Mgr. Ing. Monika Michlová,**

Soudní exekutor, Exekutorský úřad Nový Jičín

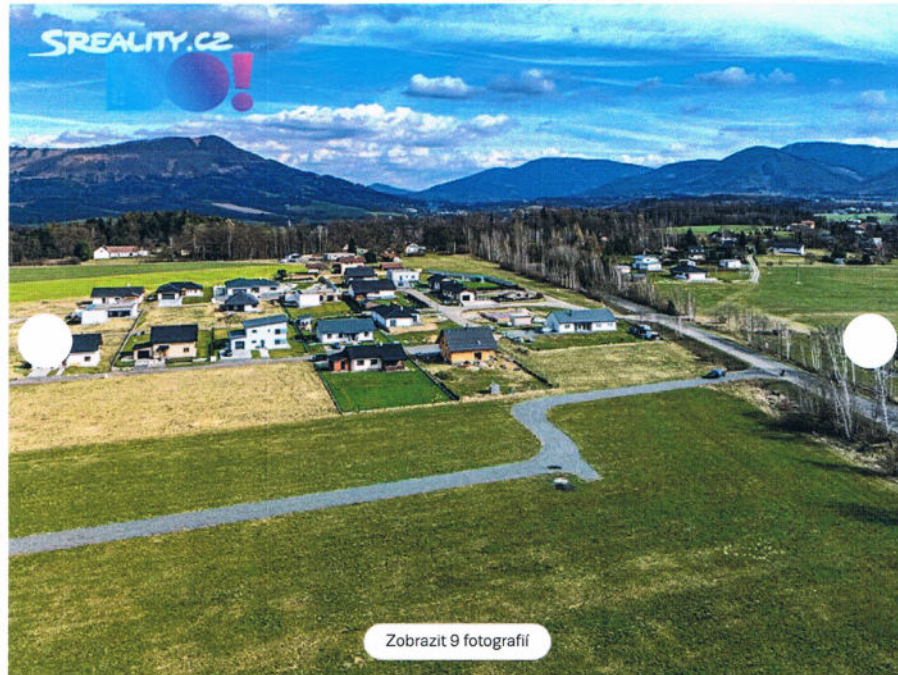
**Doručuje se: 1. Spis 2. Ing. Jiří Lacina, soudní znalec (znalec) 3. Jiří Kahánek**





© Seznam.cz, a.s., 2023 a další

MAPY.CZ



## Prodej stavebního pozemku 1 804 m<sup>2</sup> Tichá, okres Nový Jičín 3 427 600 Kč (1 900 Kč za m<sup>2</sup>)

Ráda bych Vám nabídla prodej stavebního pozemku o velkorysém rozloze 1804 m<sup>2</sup>. Pozemek se nachází v obci Tichá, v nedaleké blízkosti města Frenštát pod Radhoštěm a disponuje BOžím výhledem na Beskydy.

Pokud hledáte klidné místo s občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti a milujete procházky, je tato nabídka právě pro Vás.

Součástí kupní ceny bude spoluvlastnický podíl na příjezdové cestě, dále vodovodní a elektrická přípojka na hranici pozemku.

K neopomenutí je také povolená zastavitelnost v obci Tichá až 40% a možnost dle projektu vybudovat ČOV případně jímku.

Budu se těšit na setkání na tomto nádherném místě a věřím, že Budete Okouzleni.

Celková cena:	3 427 600 Kč za nemovitost	Umístění objektu:	Klidná část obce
Cena za m <sup>2</sup> :	1 900 Kč	Plocha pozemku:	1804 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	1262	Voda:	Dálkový vodovod, Studna

© Seznam.cz, a.s., 2023 a další

MAPY.CZ



## Prodej stavebního pozemku 1 983 m<sup>2</sup>

Kunčice pod Ondřejníkem, okres Frýdek-Místek

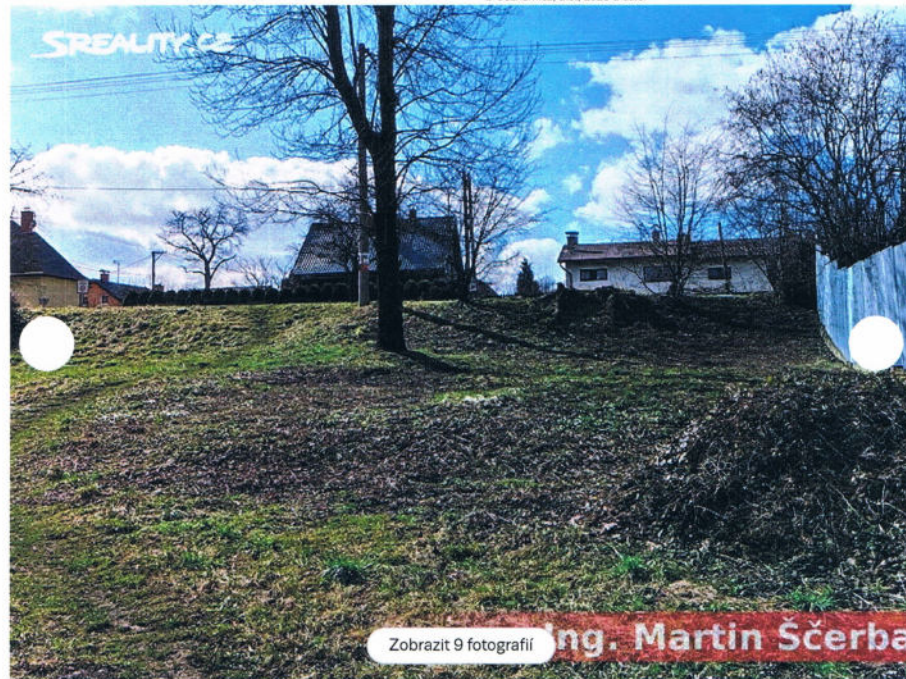
Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

### 4 283 280 Kč (2 160 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízím k prodeji stavební pozemek v Kunčicích pod Ondřejníkem. Plocha pozemku je 1.983m<sup>2</sup> V současnosti je na pozemku reklamní billboard a maringotka pro reklamní účel. Díky tomu pozemek nyní generuje zisk 5.000 Kč měsíčně. Vše může být při prodeji odstraněno. Na pozemku je elektrický sloupek 230/400 V a také zkušební vrt na pitnou vodu s kvalitou kojenecké vody. V okolí běžná rodinná zástavba. Pozemek je lemován lesíkem a potokem Tichavka, možnost koupání v tůňce. Doporučuji prohlídku.

Celková cena:	4 283 280 Kč za nemovitost
Cena za m <sup>2</sup> :	2 160 Kč
ID zakázky:	7049
Aktualizace:	13.03.2023

Plocha pozemku:	1983 m <sup>2</sup>
Elektrina:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Autobus



Zobrazit 9 fotografií

Ing. Martin Šcerba

## Prodej stavebního pozemku 796 m<sup>2</sup>

Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

### 1 399 368 Kč (1 758 Kč za m<sup>2</sup>)

Ve Frenštátě pod Radhoštěm je na ul. Bezručova k prodeji stavební pozemek parc. č. 2269/4 o velikosti 796 m<sup>2</sup>. Elektřina, plyn, kanalizace i voda jsou v dosahu.

Více informací na webu: [www.MartinScerba.cz](http://www.MartinScerba.cz)

Pokud s koupí souvisí prodej jiné nemovitosti, tak zavolejte a zkusíme najít řešení, které Vám bude nejvíce vyhovovat.

Celková cena: 1 399 368 Kč za nemovitost

Cena za m<sup>2</sup>: 1 758 Kč

ID zakázky: 000262

Aktualizace: 06.04.2023

Plocha pozemku: 796 m<sup>2</sup>

Doprava: Vlak, Silnice, Autobus

Dojezdová vzdálenost