

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 006337/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4 na pozemku parc.č. St. 894 jehož součástí je stavba rod. rekreace č.e. 18 a pozemku parc.č. 2098/5, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Komorní Lhotka, obec Komorní Lhotka, okres Frýdek-Místek.

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Tomáš Volek</b>
Adresa:	Velatice 214, 664 05 Velatice
IČ: 70896461	telefon: 724256828 e-mail: volek@odhady-posudky.cz
	datová schránka: xeit4gu
Číslo posudku v evidenci znalce:	03-2024

<b>Zadavatel:</b>	<b>JK Insolv, v.o.s., IČO 044 85 645, insolvenční správce dlužníka - Marie Lechovičová</b>
Adresa:	Dobrovského 1310/64, 612 00 Brno

<b>Číslo jednací:</b>	KSOS 22 INS 11480/2017
-----------------------	------------------------

Počet stran: 29

Počet vyhotovení: 1-elektronicky Vyhotovení číslo: el.

Podle stavu ke dni: 16.02.2024

Vyhotoveno: Ve Velaticích 20.02.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví paní Marie Lechovičové zapsané na LV č. 646 v k.ú. Komorní Lhotka, obec Komorní Lhotka, okres Frýdek-Místek. Jedná se o spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4 na pozemku parc.č. St. 894 jehož součástí je stavba rod. rekreace č.e. 18 a pozemku parc.č. 2098/5 vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro účely zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, k datu provedení místního šetření, tj. k 16.2.2024.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 434/2023 Sb..

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

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny / tržní hodnoty pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení sp. zn. KSOS 22 INS 11480/2017 (ocenění stávajícího stavu).

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku.

Objednatelem bylo zpracovateli sděleno, že předmětná nemovitost je bezplatně užívána paní Janou Lesnou (matkou dlužnice), kdy toto bezplatné užívání nemovitosti nebylo sjednáno jako věcné právo, když nebylo zapsáno do katastru nemovitostí. Toto je tak ve vztahu k třetím osobám neúčinné a na ocenění nemovitosti nemá vliv.

Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné další závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 16.02.2024 za přítomnosti znalce, pouze z venkovní strany. Interiér nebyl znalci zpřístupněn. Písemná výzva, zasláná poštou paní Marii Lechovičové, k účasti na prohlídce byla znalci vrácena jako nevyzvednutá.

Ocenění je provedeno na základě informací a zjištění získaných na prohlídce nemovitosti konané 12.1.2020 za účasti paní Jany Lesné (matky dlužnice).

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 646 k.ú. Komorní Lhotka prokazující stav evidovaný k datu 3.1.2024.
- c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Komorní Lhotka.
- d) Informace a podklady poskytnuté objednatelem posudku.
- e) Fotodokumentace pořizena při místním šetření ve dnech 12.1.2020 a 16.2.2024.
- f) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- g) Informace a podklady poskytnuté paní Janou Lesnou (*matka dlužnice a uživatel objektu*) při místním šetření konaném dne 12.1.2020.  
- Kolaudační rozhodnutí č.j. výst./437/332.6/93/Da ze dne 13.12.1993, kterým bylo povoleno užívání rekreační chaty č.e. 18.
- h) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).
- i) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
- j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>).
- k) Mapa obce a okolí (<https://mapy.cz/>).
- l) Územní plán obce Komorní Lhotka ([https://www.komorni-lhotka.cz/dokumenty\[479\]-\[cz\]-uzemni-plan](https://www.komorni-lhotka.cz/dokumenty[479]-[cz]-uzemni-plan)).
- m) Informace z Povodňového informačního systému (<https://webmap.dppcr.cz/>).
- n) Zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku.
- o) Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2020).
- p) Standardy pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014).
- q) Znalecké standardy ÚSI VUT v Brně.
- r) Znalecké standardy AZO POSN Morava.

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Komorní Lhotka bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti

ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

**Hodnota** (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítka, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

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

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2023 je účinná vyhláška č. 337/2022 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

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

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

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

**b) zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.)** o oceňování majetku. Obvyklá cena se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo

kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

### **Tržní hodnota**

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

**Z odborného pohledu znalce tyto výše uvedené zákony nemají plošnou působnost na všechny případy oceňování majetku a služeb, a tedy je možné z těchto pramenů vycházet spíše podpůrně. Dále je základní terminologie z oblasti oceňování zakotvena v mezinárodních oceňovacích standardech (IVSC), Standardech pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), Znaleckých standardech ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardech AZO POSN Morava.**

**Tržní hodnota** (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy IVSC definována jako:

*Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.*

**"Odhadnutá částka..."** představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

**"... majetek měl být směněn..."** odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

**"... k datu ocenění..."** vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

**"... mezi dobrovolným kupujícím..."** odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle

imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

**"... dobrovolný prodávající..."** není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

**"... v nezávislé transakci..."** je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

**"... po náležitém marketingovém období..."** znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

**"... při které každá strana jedná informovaně a racionálně..."** předpokládá, že jak dobrovolný kupující tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupě na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

**"... a bez nátlaku ..."** stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

### **Předpoklad**

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

dodržení právních předpisů,

fyzická realizovatelnost,

finanční proveditelnost,

maximální ziskovost.

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných

ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

### **Metoda věcné hodnoty**

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

### **Metoda výnosová**

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

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

### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

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

### **Zjištěná cena**

Ocenění podle Vyhlášky MF č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb..

### **Použité zkratky**

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

č.e. – číslo evidenční

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

NS – nájemní smlouva

RD - rodinný dům

ZPF - zemědělský půdní fond

PD – projektová dokumentace

IS – inženýrské sítě

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, informací o kupních cenách ze sbírky listin a z realitních serverů byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

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

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Komorní Lhotka,  
k.ú. Komorní Lhotka

Adresa nemovité věci: Komorní Lhotka č.e. 18, 739 53 Komorní Lhotka

#### Vlastnické a evidenční údaje

Marie Lechovičová, Žabeň 62, 739 25 Žabeň, LV: 646, podíl: 3 / 4

Drahlava Zagurová, Frýdecká 1352/44, 737 01 Český Těšín, LV: 646, podíl: 1 / 4

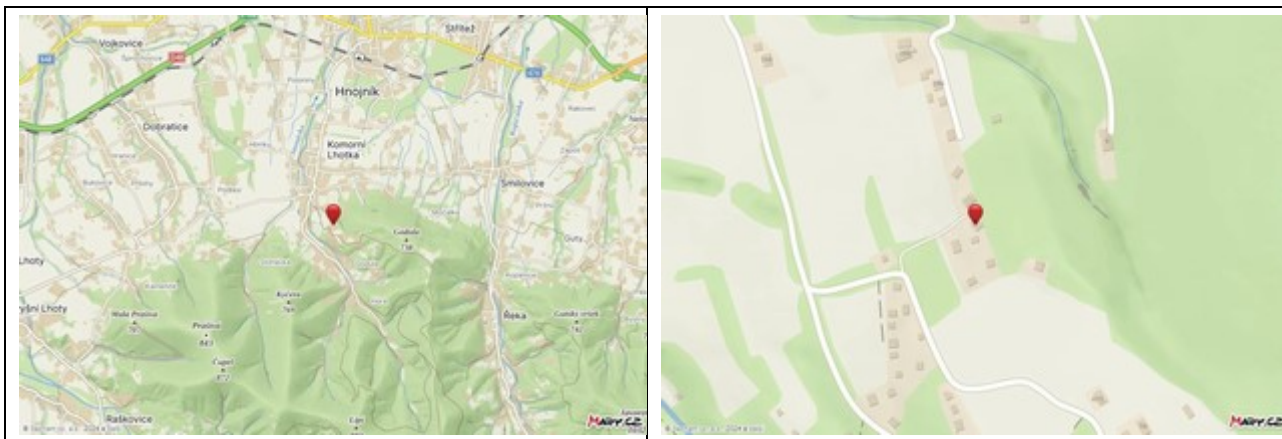
#### Místopis

Obec Komorní Lhotka leží v jihovýchodní části Moravskoslezského kraje, přibližně uprostřed okresu Frýdek-Místek. Žije zde přibližně 1 520 obyvatel. Komorní Lhotka náleží do správního obvodu obce s rozšířenou působností Třinec. Ve vzdálenosti 10 km východně leží město Třinec, 11 km severovýchodně město Český Těšín, 13 km západně město Frýdek-Místek a 14 km jihozápadně město Frýdlant nad Ostravicí. Občanská vybavenost obce je na základní úrovni.

Předmět ocenění se nachází v jihovýchodní okrajové části obce, v lokalitě rekreačních objektů, která



je od centra obce vzdálena cca 800 m vzdušnou čarou. Okolní zástavbu tvoří objekty pro individuální rekreaci (chaty a chalupy). Zastávka autobusu je od nemovitosti vzdálena cca 840 m.



## Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je rekreační chata č.e. 18, která je postavena na celé ploše pozemku parc.č. St. 894, jehož je součástí. Kolem chaty je situovaný svažité neoplocený pozemek parc.č. 2098/5 využívaný ve funkčním celku s chatou.

Přístup k nemovitosti z veřejné zpevněné komunikace na parc.č. 3118/1 vede následně po nezpevněné ploše na pozemcích parc.č. 2069/1, 2071/1, 2095/5 jiných vlastníků, bez zajištění věcným břemenem (právo chůze a jízdy), tzn.: právně nezajištěný přístup z veřejné komunikace.

### Přístup přes pozemky:

3118/1	Obec Komorní Lhotka
2069/1	Mackowska Lidia, Sienkiewicza 6, Cieszyn, Polsko
2071/1	Mackowska Lidia, Sienkiewicza 6, Cieszyn, Polsko
2095/5	Konečná Jana, Nedbalova 1712/12, Nové Město, 73506 Karviná - id. 1/2 Konečný Vladimír, Nedbalova 1712/12, Nové Město, 73506 Karviná - id. 1/2

### Fotodokumentace přístupové cesty



Dle územního plánu leží nemovité věci v ploše stabilizované s funkčním využitím RR - plochy rekreace rodinné.

Předmětné nemovité věci jsou dle Povodňového informačního systému (<https://webmap.dppcr.cz/>) situované v záplavovém území s rizikem č.1 - zóna se zanedbatelným rizikem povodně.

## Pozemky:

- **parc.č. St. 894** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 81 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je rekreační chata (rod. rekreace) č.e.18,

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 894</a>
Obec:	<a href="#">Komorní Lhotka [507237]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Komorní Lhotka [668818]</a>
Číslo LV:	646
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	81
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



- **parc.č. 2098/5** - ostatní plocha o výměře 408 m<sup>2</sup>, je využívána ve funkčním celku s rekreační chatou.

Parcelní číslo:	<a href="#">2098/5</a>
Obec:	<a href="#">Komorní Lhotka [507237]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Komorní Lhotka [668818]</a>
Číslo LV:	646
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	408
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Na pozemku je dále postavena studna (funkčnost nebylo možné ověřit). Součástí pozemku parc.č. 2098/5 jsou vzrostlé listnaté stromy a venkovní úpravy malého rozsahu tvořící příslušenství. Jedná se o betonové opěrné zidky, zpevněné plochy, jímku na vyvážení, venkovní schody a přípojku el.NN, přípojku vody ze studny (funkčnost přípojek nebylo možné ověřit, dle sdělení byla stavba v minulosti odpojena od dodávky el.nn). Stavebně technický stav příslušenství je podprůměrný. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v navržené výsledné ceně.

Pozemky jsou svažité se západní orientací, uceleného přibližně lichoběžníkového tvaru a společně tvoří jednotný neoplocený funkční celek.

## Rekreační chata č.e. 18 (součást parc.č. St. 894)

Fotodokumentace ze dne 16.2.2024







Jedná se o samostatně stojící stavbu, která je částečně podsklepená, má jedno nadzemní podlaží a podkroví pod pultovou střechou. Celkový půdorysný tvar stavby je nepravidelný.

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.PP	74,00	2,30 m
1.NP	81,00	3,00 m
Podkroví	74,00	2,50 m
	<b>229,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor (informativně)

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1.PP	(74)*(2,30) =	170,20
NP	1.NP	(81)*(3,00) =	243,00
Z	Podkroví	(74)*(4,00/2) =	148,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>561,20 m<sup>3</sup></b>

### Dispoziční řešení:

1.PP - garáž přístupná z pozemku, dva sklepy.

1.NP - vstupní chodba, kuchyň, spíž, dva pokoje, koupelna, WC, balkon.

Podkroví - dva pokoje, půda.

*\*pozn.: Na místním šetření konaném dne 16.2.2024 nebyla zpracovateli umožněna prohlídka interiéru nemovitosti. Dispoziční řešení interiéru vychází ze stavu zjištěném na prohlídce konané dne 12.1.2020. Prohlídka podkroví nebyla znalci umožněna (nejsou provedeny schody z 1.NP do podkroví), popis a dispozice podkroví jsou provedeny dle sdělení paní Jany Lesné, ze dne 12.1.2020.*

Fotodokumentace interiéru ze dne 12.1.2020



Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy s částečnou izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné ze smíšeného zdiva (pálená cihla, tvárnice). Stropní konstrukce s rovným podhledem. Střecha je pultová, krov je dřevěný, krytina je z plechových šablon. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Venkovní omítky nejsou provedeny. Vnitřní omítky jsou vápenné pouze v 1.NP. Vnitřní keramický obklad je proveden v koupelně. Podlahy jsou betonové kryté koberci nebo dlažbou. Okna jsou dřevěná zdvojená, jednoduchá i plastová (částečně chybějící nebo rozbitá). Dveře jsou dřevěné plné. Vytápění je lokální kamny na TP. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová (nefunkční). Do objektu je zavedena voda ze studny (dle sdělení nefunkční). Hygienické vybavení tvoří nefunkční sprchový kout a WC.

#### Stáří a technický stav:

Dle předložených podkladů byla výstavba chaty zahájena v roce 1965 na základě stavebního povolení. Užívání chaty bylo povoleno Kolaudačním rozhodnutím ze dne 13.12.1993. Během další životnosti stavby nebyla prováděna žádná údržba či modernizace. Závady: absencí fasády není stavba chráněna proti působení povětrnostních vlivů, zvětralý a místy vydrolený beton podlahy, okna dveře na hranici maximální životnosti, lokálně rozbitá, hygienické zázemí bez vybavení, chybí schody do podkroví, podkroví není stavebně dokončené (ve stavu hrubé stavby), klempířské prvky nejsou kompletní, chybí napojení svodů na kanalizaci a část venkovních parapetů. Celkový stavebně technický stav je zhoršený. Stavebně technický stav, hygienické vybavení nesplňuje požadavky na standardní trvalé bydlení. Stavba vyžaduje kompletní rekonstrukci.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

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

*Komentář: Přístup k nemovitosti z veřejné zpevněné komunikace na parc.č. 3118/1 vede následně po nezpevněné ploše na pozemcích parc.č. 2069/1, 2071/1, 2095/5 jiných vlastníků, bez zajištění věcným břemenem (právo chůze a jízdy).*

*\*pozn.: věcná břemena cesty zapsaná v oddíle B na LV č. 646, k.ú. Komorní Lhotka, možnost fyzického přístupu k předmětné nemovitosti nezajišťují.*

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- ANO Poloha nemovité věci v chráněném území (viz. LV)
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

*Komentář: Na LV č. 646 k.ú. Komorní Lhotka ze dne 3.1.2024 jsou uvedena následující omezení vlastnického práva a jiné zápisy:*

- Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Zahájení exekuce - Lechovičová Marie

*Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.),*

popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Ostatní shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

#### Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

ANO Stavby dlouhou dobu rozestavěné

Komentář: *Objednatelem bylo zpracovateli sděleno, že předmětná nemovitost je bezplatně užívána paní Janou Lesnou (matkou dlužnice), kdy toto bezplatné užívání nemovitosti nebylo sjednáno jako věcné právo, když nebylo zapsáno do katastru nemovitostí. Toto je tak ve vztahu k třetím osobám neúčinné a na ocenění nemovitosti nemá vliv.*

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

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

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitých věcí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou věcí byla standardně vyhodnocena.

### 4.2. Ocenění

#### Výpočet porovnávací hodnoty

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

#### Rekreační chata s pozemky

##### Oceňovaná nemovitá věc

<b>Užitná plocha:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	561,20 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	489,00 m <sup>2</sup>

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za celek nebo za m<sup>2</sup> užitné



plochy, m<sup>2</sup> zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

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

Jako podklady byly použity údaje o realizovaných prodejkách z databáze spolupracujících znalců, ze serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://ikarus21.cz/>) nebo ceny ze sbírky listin (<https://katastr.cuzk.cz/>) a dále ze současné nabídky prodejů z realitní inzerce (<https://www.sreality.cz/>). Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>1.</b>		
<b>Lokalita:</b>	Komorní Lhotka č.e. 211, okr. Frýdek-Místek,		
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji chatu s číslem evidenčním s možností trvalého bydlení v klidném prostředí Beskyd. Oplocený pozemek, náležící k chatě je o celkové výměře 1137 m <sup>2</sup> a disponuje zděnou hospodářskou budovou, vzrostlými stromy a keři. Dispozice nemovitosti je 1NP: 2+1+zádveří+sociální zařízení, 2NP: půdní vestavba s možností zřízení 2 menších pokojů anebo jednoho prostorově velkorysého pokoje, PP: skladovací prostory, kotelna, garáž. Nemovitost je vytápěná kotlem na tuhá paliva. Na pozemku je vlastní studna, ohřev vody je formou 80l el. bojleru, odpady jsou svedeny do žumpy. Přípojka obecního vodovodního řádu vede v přístupové komunikaci podél hranice pozemku. Chata má plechovou střešní krytinu. Pro stávající majitele je možný dojezd celoročně až k chatě po asfaltové komunikaci.		
<b>Pozemek:</b>	1 180,00 m <sup>2</sup>		
<b>Užitná plocha:</b>	86,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej		1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobná		1,00	
K3 Poloha - stejná obec		1,00	
K4 Provedení a vybavení - lepší		0,80	
K5 Celkový stav - lepší		0,80	
K6 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí		0,85	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení		0,90	
<b>Cena k 08/2023</b>		<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
1 799 000 Kč		0,49	<b>881 510 Kč</b>



Zdroj: valuo.cz (#1255045)  
+ cena z KN, V-2933/2023-832

<b>Název:</b>	<b>2.</b>	
<b>Lokalita:</b>	Komorní Lhotka č.e. 263, okr. Frýdek Místek	
<b>Popis:</b>	Pokud hledáte místo k perfektnímu pasivnímu nebo aktivnímu odpočinku, potom je tento inzerát určen právě Vám. Předmětem prodeje je chata s číslem evidenčním, která se nachází v překrásném prostředí malebné podhorské obce Komorní Lhotka. Tato nemovitost je dle platného územního plánu zařazena do kategorie - Plochy rekreace rodinné. Zmíněná stavba o zastavěné ploše 32 m <sup>2</sup> je podsklepená a je napojena na elektřinu. Přízemí chaty tvoří předsíní o výměře 13 m <sup>2</sup> , ve které jsou menší funkční kamna. Část předsíně byla dříve užívána jako kuchyně. Druhou místností v přízemí je toaleta s umyvadlem (2,5 m <sup>2</sup> ). Hlavní místnost v chatě (17 m <sup>2</sup> ) je osazena novými kamny a je dostatečně prosvětlená dvěma okny. V podkroví chaty naleznete 2 pokoje (10 m <sup>2</sup> a 9 m <sup>2</sup> ). Jak jsem již psal, tak tato chata je částečně podsklepená (garáž/sklep), kdy tyto výškově snížené prostory nabízí dalších 15 m <sup>2</sup> užitné plochy. Na pozemku o výměře 326 m <sup>2</sup> je postavena dřevěná šopka (19 m <sup>2</sup> ), ve které je spousta prostoru na	

uskladnění čokoliv. Bonusem této nemovitosti je určitě velké množství již nasušeného dřeva k topení, což se v dnešní "drahé době" určitě hodí, že ano? Příklad k chatě je právně ošetřen věcným břemenem cesty. Chata sice není napojena na vodu, nicméně je čerstvě vypracován projekt na připojení vody, který právě probíhá schvalováním a bude se možné připojit. Projekt bude součástí prodeje. Pokud by Vám stačila pouze horská pramenitá voda, která je místními obyvateli také často využívána, tak ta je od chaty vzdálena cca 3 minuty chůzí.

**Pozemek:** 326,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 66,50 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší UP	1,10
K3 Poloha - stejná obec	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,80
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - nepatrně menší	1,04
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,90



Zdroj: valuo.cz (#1115598)  
+ cena z KN, V-1001/2023-832

**Cena k 03/2023**  
1 300 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**  
0,66

**Upravená cena**  
858 000 Kč

**Název:** 3.

**Lokalita:** Komorní Lhotka č.e.186, okr. Frýdek-Místek,

**Popis:** Prodáváme chatu, která je připravena na rekonstrukci. Chata je cca 80let stará. Aktuálně je opravena střecha, nový nerezový komín, zateplena střecha, nové plastové okna a první patro je opláštěno zevnitř OSB deskami. Dále je udělán v prvním patře rozvod elektřiny, příprava na přívod vody. V chatě už jsou zakoupena nová kamna s dostatečným výkonem. Nemáme už čas ani prostor rekonstrukci dokončit. Tak prodáváme, ať si někdo dokončí podle svých představ. Demolice vnitřních prostor nám zabrala celkem 1 rok. K chatě je špatný přístup, nedá se vedle ní zaparkovat. Parkování je cca 30 metrů od chaty. Cena dohodou. Je možné vyměnit za určitý počet lodních kontejnerů v dobrém stavu. Chata se nachází cca 150 metrů od sauny v Komorní Lhotce. Skvělé místo, kde Vás ale nikdo nebude vyrušovat. Je ale nutno hodně práce než bude obyvatelná. Uvnitř se nachází kompletní kuchyně ke složení z kvalitního lakovaného dřeva, je tam vybetonovaná podlaha.

**Pozemek:** 389,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 70,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - nepatrně menší UP	1,08
K3 Poloha - stejná obec	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - nepatrně menší pozemkové zázemí	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,90



Zdroj: valuo.cz (#1349701)

**Cena**  
800 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**  
0,89

**Upravená cena**  
712 000 Kč

**Název:** 4.

**Lokalita:** Ostravice, okres Frýdek-Místek

**Popis:** Prodej útulné rekreační chaty na okraji malebné obce Ostravice s evidenčním číslem, která čeká na



svou rekonstrukci a nového majitele. Toto je vaše příležitost vlastnit malý kousek ráje uprostřed přírody nebo výhodné investice do ubytování pro turisty v této žádané lokalitě. Zděná chata má dvě identické části, od sebe oddělené boční stěnou a zrcadlově obrácené, nabízející potenciál pro originální a útulný obytný prostor. Každá část má vlastní vchod, kuchyni, pokoj a koupelničku, což umožňuje flexibilitu v plánování a vytvoření nového uspořádání. Podsklepená chata o zastavěné ploše 52 m<sup>2</sup> (užitná plocha 74 m<sup>2</sup>) stojí na vlastním pozemku o výměře 341 m<sup>2</sup>. K dispozici jsou dvě parkovací místa, z toho jedno je zastřešené. Pro milovníky zahrady jsou k dispozici dvě malé pergoly a zahradní domeček na nářadí. Zahradě dominují čtyři vzrostlé smrky, přispívající k atmosféře klidu a pohody. Stavba je napojena na elektřinu, zásobování užitkovou vodou bylo zajištěno čerpáním ze zásobníku, který se doplňoval z nedaleké řeky Ostravice. Odpad je řešen septikem. Vytápění je možno zajistit kamny na tuhá paliva, popřípadě přímotopy. V blízkosti chaty je množství dobře značených turistických tras na horské hřebeny, včetně trasy na na nejvyšší beskydský vrchol Lysou Horu. Obec patří mezi významná letoviska Moravskoslezských Beskyd. Nedaleko proti proudu řeky Ostravice se nachází přehradní nádrž Šance. Sousedními obcemi jsou Staré Hamry, Malenovice, Pstruží, Krásná, Čeladná a Frýdlant nad Ostravicí. Oživte tuto chatu svým osobním dotekem a začněte si užívat krás rekreačního života na Ostravici!" Pro bližší informace a termín nezávazné prohlídky mě neváhejte kontaktovat na tel. čísle +420 728 099 436 Těším se na vás Petr z Kaktusu

**Pozemek:** 341,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 74,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 52,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - menší UP	1,05
K3 Poloha - obdobná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,85
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - nepatrně menší	1,03
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,90



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), ID: 5053

**Cena k 02/2024**  
1 375 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**  
0,60

**Upravená cena**  
825 000 Kč

**Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

*Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflktuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.*

Minimální jednotková porovnávací cena	712 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	819 128 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	881 510 Kč/ks

### **Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Po korekci cen srovnávacích věcí nemovitých lze uvažovat jako reálně dosažitelné upravené jednotkové ceny v intervalech 712.000,-Kč/ks až 881.510,-Kč/ks.

Hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména k poloze, velikosti, stavebně technickému stavu objektu, vybavení, velikosti a tvaru pozemku, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. po zaokrouhlení na 820.000,-Kč.

<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>820 000 Kč</b>
-------------------------------------	-------------------

### **4.3. Výsledky analýzy dat**

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>820 000 Kč</b>
----------------------------	-------------------

<b>Tržní hodnota</b>	<b>820 000 Kč</b>
----------------------	-------------------

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitých věcí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou věcí byla standardně vyhodnocena.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o tržní hodnotě spoluvlastnického podílu id. 3/4 nemovitých věcí zapsaných na LV č. 646, k.ú. Komorní Lhotka, jako podklad pro účely zpeněžení v rámci insolvenčního řízení.

### **Komentář k ocenění spoluvlastnického podílu**

V listopadu r. 2013 byl Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. publikován "Znalecký standard POSN č. 11", který mimo jiné řeší situaci při oceňování spoluvlastnických podílů. Zdroj: [http://www.azoposn.cz/doku.php?id=znalecke\\_standardy:start](http://www.azoposn.cz/doku.php?id=znalecke_standardy:start).

Zde se uvádí, že stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty spoluvlastnického podílu je obvykle nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání.

### **Popis řešení:**

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové tržní hodnoty nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec reálně užívat (např. rodinný dům s jedním bytem, bytová jednotka). Vliv na tržní hodnotu spoluvlastnického podílu má typ nemovité věci a výše

spoluvlastnického podílu.

Typ nemovité věci:

U nemovitých věcí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, zemědělské pozemky, je tržní hodnota spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové tržní hodnoty, neboť při změně spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu.

U nemovitých věcí nekomerčních (např. byty, rodinné domy, stavební pozemky, rekreační stavby) je omezení výrazně větší, neboť spoluvlastník nemůže prakticky nemovitou věc užívat (mimo RD s více byty). Po koupi může pouze požadovat po spoluvlastníkovi, který v nemovité věci bydlí, nájem ve výši svého spoluvlastnického podílu. Rovněž ve vykonávání vlastnických práv je omezen výši spoluvlastnického podílu.

Výše spoluvlastnického podílu:

Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykovávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník. Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu.

Závěr:

V databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a netypičnosti, prakticky nenacházejí.

Výše tržní hodnoty spoluvlastnického podílu se navrhuje stanovovat následovně:

Komerční nemovité věci:

- většinový podíl - snížení aritmetického podílu do 5 %
- menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 5 - 10 %

Nekomerční nemovité věci:

- většinový podíl - snížení aritmetického podílu o 15 - 20 %.
- menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 20 - 40 %.

Základem pro stanovení tržní hodnoty ideální 3/4 spoluvlastnického podílu na oceňovaných nemovitých věcech je tržní hodnota nemovitých věcí jako celku, v daném případě po zaokrouhlení 820.000,- Kč. Id. 3/4 = 615.000,- Kč.

Na základě výše uvedeného jsem názoru, že snížení tržní hodnoty pro případ prodeje většinového podílu id. 3/4 může činit 15%.

$$615.000,- \text{ Kč} \times 0,85 (-15\%) = 522.750,- \text{ Kč}.$$

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Ocenění bylo provedeno na základě výše popsaných analýz, metodik a níže provedeného rozboru kladů a záporů.

#### **Silné stránky**

- poloha v lokalitě určené k rekreačním účelům v bezprostřední blízkosti okolních lesů CHKO Beskydy.

#### **Slabé stránky**

- právně nezajištěný příjezd, příjezd po nezpevněné ploše v zimním období neudržovaný, špatný stavebně technický stav, dlouhodobě stavebně nedokončená stavba, podstandardní vybavení, nebylo možné ověřit funkčnost přípojek IS, prodej podílu id. 3/4.

Výsledná hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena na :

**Tržní hodnota**

**522 750 Kč**

slovy: Pětsetdvacetdvatisícsemsetpadesát Kč

### 5.2. Kontrola postupu

V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla plně využita metodika podle §52 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců v Brně.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví paní Marie Lechovičové zapsané na LV č. 646 v k.ú. Komorní Lhotka, obec Komorní Lhotka, okres Frýdek-Místek. Jedná se o spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4 na pozemku parc.č. St. 894 jehož součástí je stavba rod. rekreace č.e. 18 a pozemku parc.č. 2098/5 vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro účely zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, k datu provedení místního šetření, tj. k 16.2.2024.

#### **ODPOVĚĎ**

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji tržní hodnotu nemovitých věcí ve vlastnictví paní Marie Lechovičové, zapsaných na LV č. 646 - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/4 na pozemku parc.č. St.894 jehož součástí je stavba rod. rekreace č.e. 18 a pozemku parc.č. 2098/5, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Komorní Lhotka, obec Komorní Lhotka, okres Frýdek-Místek, k datu ocenění 16.2.2024, po zaokrouhlení na:**

**522 750 Kč**

slovy: Pětsetdvacetdvatisícsemsetpadesát Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku zpracovatele. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, jako je i energetická krize, si vyžadují časem odpovídající korekce.

Závěr je jen pravděpodobný.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z KN LV č. 646, k.ú. Komorní Lhotka	6
Kopie katastrální mapy	1

## Výpis z KN LV č. 646, k.ú. Komorní Lhotka

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2024 12:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 22 INS 11480 / 2017 pro JK Insol., v.o.s.

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 507237 Komorní Lhotka

Kat.území: 668818 Komorní Lhotka

List vlastnictví: 646

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Lechovičová Marie, č.p. 62, 73925 Žabeň	785612/4947	3/4
Zagurová Drahoslava, Frýdecká 1352/44, 73701 Český Těšín	615916/1338	1/4

### B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>St. 894</b>		<b>81 zastavěná plocha a nádvoří</b>		<b>chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území</b>
<i>Součástí je stavba: Komorní Lhotka, č.e. 18, rod.rekr</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 894</i>				
2098/5	408	ostatní plocha	neplošná půda	chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území

### B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

*Typ vztahu*

#### o Věcné břemeno cesty

*Oprávnění pro*

**Parcela: 2098/5**

*Povinnost k*

**Parcela: 2098/2**

*Listina Usnesení soudu číslo deníku 780/1960.*

**POLVZ:672/1982**

**Z-4200672/1982-802**

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

#### o Věcné břemeno cesty

*Oprávnění pro*

**Parcela: 2098/5**

*Povinnost k*

**Parcela: 2098/8**

*Listina Usnesení soudu číslo deníku 780/1960.*

**POLVZ:653/1982**

**Z-4200653/1982-802**

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

### C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

*Typ vztahu*

#### o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

**k zajištění pohledávky ve výši 39.767,- Kč s příslušenstvím ke spoluvlastnickému podílu ve výši 3/4**

*Oprávnění pro*

**Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:**

**Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-Místek, Palackého 115, Místek, 73801 Frýdek-Místek**

*Povinnost k*

**Lechovičová Marie, č.p. 62, 73925 Žabeň, RČ/IČO:**

*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 03.01.2024 12:15:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 507237 Komorní Lhotka  
Kat.území: 668818 Komorní Lhotka List vlastnictví: 646  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

*Povinnost k*

785612/4947

Parcela: St. 894, Parcela: 2098/5

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-Místek 48002-220-8030/2015 -04391/PE-1 ze dne 02.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2015 15:29:49. Zápis proveden dne 30.11.2015.

V-5381/2015-832

*Pořadí k* 05.11.2015 15:29

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 8.289,- Kč s příslušenstvím  
ke spoluvlastnickému podílu ve výši 3/4

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-Místek,  
Palackého 115, Místek, 73801 Frýdek-Místek

*Povinnost k*

Lechovičová Marie, č.p. 62, 73925 Žabeň, RČ/IČO:

785612/4947

Parcela: St. 894, Parcela: 2098/5

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-Místek 48002-220-8030/2015 -04392 ze dne 02.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2015 15:30:14. Zápis proveden dne 01.12.2015.

V-5403/2015-832

*Pořadí k* 06.11.2015 15:30

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 5.603,-Kč s příslušenstvím  
ke spoluvlastnickému podílu ve výši 3/4

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-Místek,  
Palackého 115, Místek, 73801 Frýdek-Místek

*Povinnost k*

Lechovičová Marie, č.p. 62, 73925 Žabeň, RČ/IČO:

785612/4947

Parcela: St. 894, Parcela: 2098/5

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-Místek 48002-220-8030/2016 -03451/PE-1 ze dne 04.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2016 15:21:24. Zápis proveden dne 30.08.2016.

V-3518/2016-832

*Pořadí k* 05.08.2016 15:21

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňové pohledávky ve výši 3.300,- Kč  
ke spoluvlastnickému podílu ve výši 3/4

*Oprávnění pro*

Statutární město Frýdek-Místek, Radniční 1148, Frýdek,  
73801 Frýdek-Místek, RČ/IČO: 00296643

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2024 12:15:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 507237 Komorní Lhotka  
Kat.území: 668818 Komorní Lhotka List vlastnictví: 646  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

Lechovičová Marie, č.p. 62, 73925 Žabeň, RČ/IČO:  
785612/4947  
Parcela: St. 894, Parcela: 2098/5

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Magistrát města Frýdku-Místku MMFM-28917/2017 ze dne 01.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2017 14:25:51. Zápis proveden dne 24.03.2017.

*Listina* Vyrozhumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Magistrát města Frýdku-Místku MMFM-28917/2017. Právní moc ke dni 18.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2017 07:17:27. Zápis proveden dne 24.04.2017.

V-891/2017-832

Z-858/2017-832

*Pořadí k* 02.03.2017 14:25

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 55.561,-Kč s příslušenstvím ke spoluvlastnickému podílu ve výši 3/4

*Oprávnění pro*

Miczka Bronislav, Štefánikova 20/21, 73701 Český Těšín, RČ/IČO: 570924/1912  
Miczka Edvard, Kostelní 526, 73543 Albrechtice, RČ/IČO: 530731/056  
Miczková Jarmila, Kostelní 526, 73543 Albrechtice, RČ/IČO: 555426/0778  
Miczková Věra, Jarní 678, 73543 Albrechtice, RČ/IČO: 575613/1755

*Povinnost k*

Lechovičová Marie, č.p. 62, 73925 Žabeň, RČ/IČO:  
785612/4947  
Parcela: St. 894, Parcela: 2098/5

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Frýdek-Místek, JUDr. Jiří Trojanovský 143 EX-00587/2017 -013 ze dne 31.5.2017, ve znění opravného usnesení č.j. 143 EX 00587/2017-015 (26 EXE 4624/2017-16) ze dne 05.06.2017. Právní moc ke dni 12.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2017 08:45:00. Zápis proveden dne 11.07.2017.

V-2769/2017-832

*Pořadí k* 24.04.2017 00:00

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

---

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Dvořákova 222/32, 779 00 Olomouc

*Povinnost k*

Lechovičová Marie, č.p. 62, 73925 Žabeň, RČ/IČO:  
785612/4947

*Listina* Vyrozhumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Jan Svoboda 164 EX-1951/2016 ze dne 24.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2016 12:17:45. Zápis proveden dne 08.06.2016; uloženo na prac. Olomouc

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.  
strana 3





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2024 12:15:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 507237 Komorní Lhotka  
Kat.území: 668818 Komorní Lhotka List vlastnictví: 646  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

*Typ vztahu*

---

Místek 143 EX-00395/2016 -005 (29 EXE 4256/2016) ze dne 11.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2016 23:30:32. Zápis proveden dne 27.10.2016; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-5268/2016-802

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
ke spoluvlastnickému podílu ve výši 3/4

*Povinnost k*

Lechovičová Marie, č.p. 62, 73925 Žabeň, RČ/IČO:  
785612/4947

Parcela: St. 894, Parcela: 2098/5

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Frýdek-Místek, JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M. 143 Ex-00395/2016 -020 (29 EXE 4256/2016-9) ze dne 12.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2016 19:31:15. Zápis proveden dne 07.11.2016; uloženo na prac. Třinec

Z-2219/2016-832

**o Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Micka, Svazu bojovníků za svobodu 68, 337 01 Rokycany

*Povinnost k*

Lechovičová Marie, č.p. 62, 73925 Žabeň, RČ/IČO:  
785612/4947

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Rokycany 168 EX-3988/2016 -10 ze dne 29.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2016 15:41:07. Zápis proveden dne 22.12.2016; uloženo na prac. Rokycany

Z-4423/2016-408

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
ke spoluvlastnickému podílu ve výši 3/4

*Povinnost k*

Lechovičová Marie, č.p. 62, 73925 Žabeň, RČ/IČO:  
785612/4947

Parcela: St. 894, Parcela: 2098/5

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Rokycany, Mgr. Petr Micka 168 Ex-3988/2016 -19 ze dne 21.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2016 15:41:04. Zápis proveden dne 27.12.2016; uloženo na prac. Třinec

Z-2719/2016-832

**o Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

*Povinnost k*

Lechovičová Marie, č.p. 62, 73925 Žabeň, RČ/IČO:  
785612/4947

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-03048/2017 -7 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 15.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2017 15:27:56. Zápis proveden dne 24.02.2017; uloženo na prac. Přerov

Z-2468/2017-808

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.  
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2024 12:15:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 507237 Komorní Lhotka  
Kat.území: 668818 Komorní Lhotka List vlastnictví: 646  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

Typ vztahu

---

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
ke spoluvlastnickému podílu ve výši 3/4**  
Povinnost k  
Lechovičová Marie, č.p. 62, 73925 Žabeň, RČ/IČO:  
785612/4947  
Parcela: St. 894, Parcela: 2098/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov, JUDr.  
Lukáš Jícha 203 Ex-03048/2017 12 (26 EXE 2587/2017-9) ze dne 21.02.2017.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2017 15:27:54. Zápis proveden dne  
27.02.2017; uloženo na prac. Třinec

Z-391/2017-832

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Trojanovský, Farní 23, Frýdek, 738 01 Frýdek-  
Místek

Povinnost k  
Lechovičová Marie, č.p. 62, 73925 Žabeň, RČ/IČO:  
785612/4947

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Frýdek-  
Místek 143 EX-00522/2017 -005 (26 EXE 3420/2017) ze dne 29.03.2017. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 03.04.2017 10:30:33. Zápis proveden dne 06.04.2017;  
uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-2187/2017-802

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
ke spoluvlastnickému podílu ve výši 3/4**  
Povinnost k  
Lechovičová Marie, č.p. 62, 73925 Žabeň, RČ/IČO:  
785612/4947  
Parcela: St. 894, Parcela: 2098/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Frýdek-Místek,  
JUDr. Jiří Trojanovský 143 EX-00522/2017 -023 (26 EXE 3420/2017-8) ze dne  
03.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2017 23:31:03. Zápis  
proveden dne 11.04.2017; uloženo na prac. Třinec

Z-725/2017-832

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

---

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 18.08.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.08.2006.

V-1768/2006-832

Pro: Lechovičová Marie, č.p. 62, 73925 Žabeň

RČ/IČO: 785612/4947

- o Smlouva darovací ze dne 23.02.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.02.2010.

V-504/2010-832

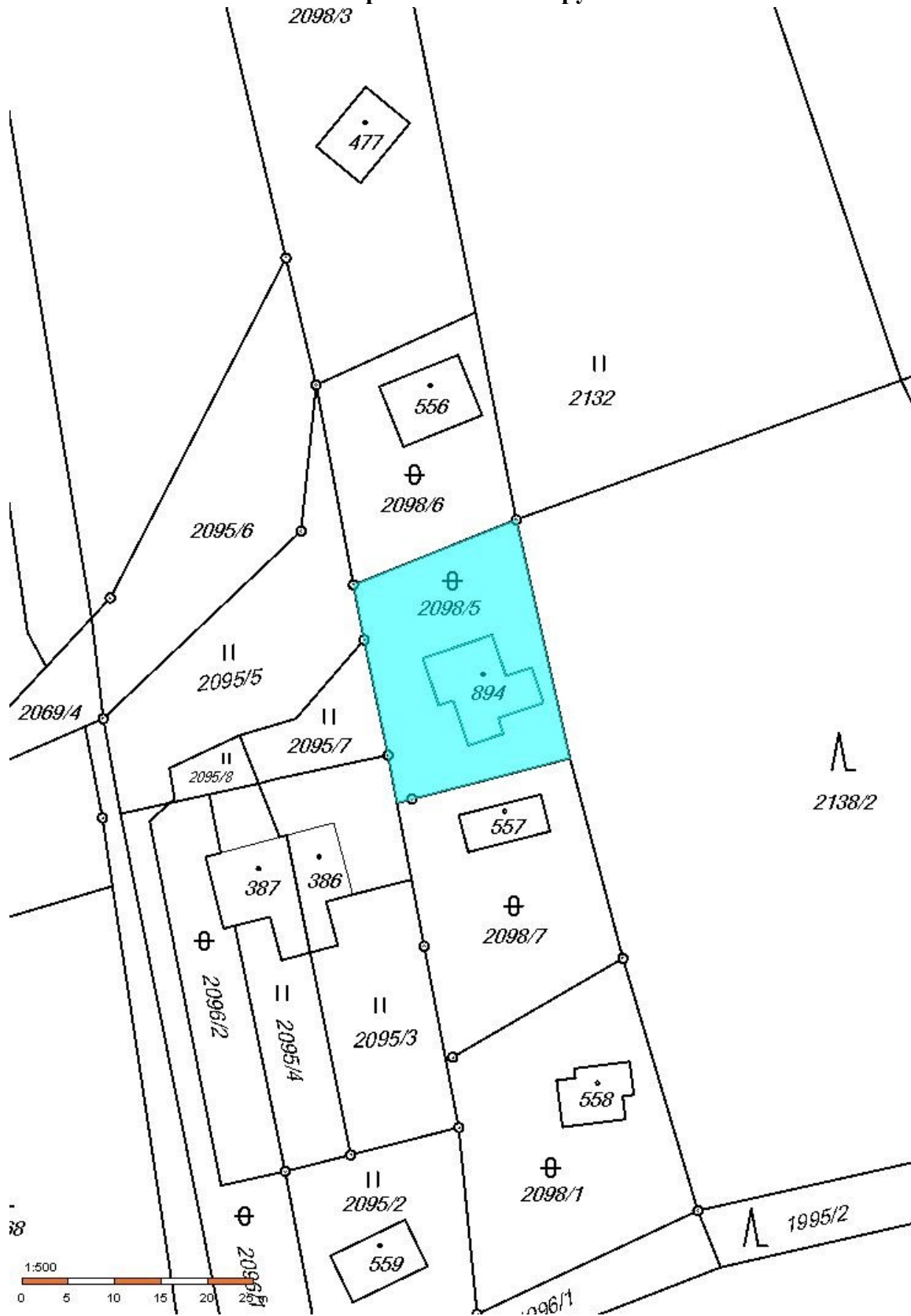
Pro: Lechovičová Marie, č.p. 62, 73925 Žabeň

RČ/IČO: 785612/4947

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.  
strana 6

Kopie katastrální mapy



## Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu. Znalečné účtuji dokladem č. 2024014.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 006337/2024.

Ve Velaticích 20.02.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek  
Velatice 214  
664 05 Velatice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.