

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 24937/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí - **objektu nevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 2314/6, včetně pozemku p.č. 2314/6 - ostatní plocha, v k.ú. Petřvald u Karviné, obec Petřvald, okres Karviná.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674
DIČ: CZ 8310214935

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 28905/22-20

Číslo položky v evidenci posudků:

015556/2023

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 14.2.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 Sb., v elektronické podobě.

V Praze, dne 28.3.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 24.1.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 28905/22-20**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 2314/6, včetně pozemku **p.č. 2314/6** - ostatní plocha, v k.ú. Petřvald u Karviné, obec Petřvald, okres Karviná.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 28905/22-20**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odsat. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo*

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

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 14.2.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna kompletní prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 3420, pro k.ú. Petřvald u Karviné, obec Petřvald, okres Karviná, vyhotovený objednavatelem dne 24.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Petřvald u Karviné, obec Petřvald, okres Karviná, vyhotovená objednavatelem dne 24.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán města Petřvald.

Sdělení Městského úřadu Petřvald, odbor výstavby a životního prostředí ze dne 20.3.2023.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Karviná
Obec:	Petřvald
Katastrální území:	Petřvald u Karviné (720488)

List vlastnictví číslo: 3420

Vlastník:

Stec Petr
Odborů 1323, 73541 Petřvald

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele je předmětem ocenění nemovitá věc - **pozemek p.č. 2314/6** - ostatní plocha, v k.ú. Petřvald u Karvice, obec Petřvald, okres Karviná.

Při místním šetření bylo pracovníkem Znalecké kanceláře zjištěno, že na pozemku se nachází objekt garáže, která není předmětem evidence v KN.

Dle sdělení Městského úřadu Petřvald, odboru výstavby a životního prostředí (spis. značka: 207/2023/VaŽP/Dě) ze dne 20.3.2023, stavební úřad neneviduje žádné povolení včetně projektové dokumentace, kolaudačního rozhodnutí či jiný podklad ke stavbě zjištěné na pozemku p.č. 2314/6. Evidenční stav staveb v KN ani zákres katastrální mapy neodpovídá skutečným zjištěným při místním šetření. Ocenění je provedeno dle skutečného, zjištěného stavu.

Jedná se o přízemní, zděnou, nepodsklepenou garáž pod mírnou pultovou střechou krytou pozinkovaným plechem. Objekt je situovaný v zastavěné, okrajové části města Petřvald, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Pozemek leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 2210 - ostatní plocha a p.č. 2315/3 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Město Petřvald, náměstí Gen. Vicherka 2511, 735 41 Petřvald, a dále přes pozemky p.č. 2312/1 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 2310/6 - zahrada, které jsou ve vlastnictví jiného subjektu (**přístup není právně zajištěn**).

Pozemek je v platném územním plánu města Petřvald (zveřejněném na aktuálních www stránkách Moravskoslezského kraje) veden v plochách stabilizovaných „BI - bydlení individuální.“

Dle informací ČSÚ je ve městě Petřvald možnost napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a hloubková kanalizace.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že se jedná o garáž se skladovacími prostory.

Základy:	betonové
Obvodové stěny:	dřevěná montovaná
Stropy:	*
Krov:	sedlový
Krytina:	plechová
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody -
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ *
	FASÁDNÍ -
Dveře:	*
Okna:	*
Vrata:	roletová
Podlahy:	*
Elektroinstalace:	220V

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele cca 5 roků. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- zpevněné plochy
- venkovní bazén (zapuštěný)
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitostem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

Obvyklá cena - garáž neevidovaná v KN, na pozemku p.č. 2314/6, k.ú. Petřvald u Karviné

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena - pozemek p.č. 2314/6, k.ú. Petřvald u Karviné

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Obvyklá cena - garáž neevidovaná v KN, na pozemku p.č. 2314/6, k.ú. Petřvald u Karviné

1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Identifikace porovnatelných vzorků:**1) Garáž, k.ú. Ráj, okres Karviná**

Pozemek: **517/58, LV 569** Součástí je stavba: **Mizerov, č.e. 873, garáž**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **270.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2022 10:48:19. Zápis proveden dne 23.06.2022. **V-3533/2022-803**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **517/58, LV 569** Součástí je stavba: **Mizerov, č.e. 873, garáž**

2) Garáž, k.ú. Ráj, okres Karviná

Pozemek: **517/149, LV 494** Součástí je stavba: **Mizerov, č.e. 920, garáž**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **280.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2023 15:49:36. Zápis proveden dne 15.02.2023. **V-277/2023-803**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **517/149, LV 494** Součástí je stavba: **Mizerov, č.e. 920, garáž**

3) Garáž, k.ú. Ráj, okres Karviná

Stavba: **Ráj, č.e. 787, garáž, LV 6350**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **200.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2023 15:35:25. Zápis proveden dne 07.02.2023. **V-228/2023-803**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **411/101, LV 6350; 411/267, LV 6350**

stavby: **Ráj, č.e. 787, garáž, LV 6350**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Garáž, k.ú. Ráj, okres Karviná	
Výchozí cena (VC):	270 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,96
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	0,95
K _{přístupu} :	1,30
K _{právního stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	197 171,25 Kč
Váha (V):	1,0
2) Garáž, k.ú. Ráj, okres Karviná	
Výchozí cena (VC):	280 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	0,95
K _{přístupu} :	1,30
K _{právního stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	196 294,93 Kč
Váha (V):	1,0
3) Garáž, k.ú. Ráj, okres Karviná	
Výchozí cena (VC):	200 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	0,95
K _{přístupu} :	1,30
K _{právního stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	140 210,67 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{datum realizace} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického stavu} \times K_{přístupu} \times K_{právního stavu})$

Minimální jednotková cena:	140 210,67 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	177 892,28 Kč
Maximální jednotková cena:	197 171,25 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	180 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 180 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 180 000,- Kč

Obvyklá cena - pozemek p.č. 2314/6, k.ú. Petřvald u Karviné**1) Ocenění porovnávací metodou**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Identifikace porovnatelných vzorků:**1) Pozemek, k.ú. Petřvald u Karviné, okres Karviná**

Pozemek: **342/10, LV 4541**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **900.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2022 12:25:40. Zápis proveden dne 23.06.2022.

V-3508/2022-803

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **342/10, LV 4541; 6414/67, LV 4535**

2) Pozemek, k.ú. Petřvald u Karviné, okres Karviná

Pozemek: **347/6, LV 4559**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.350.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2022 12:46:26. Zápis proveden dne 16.09.2022.

V-5137/2022-803

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **347/6, LV 4559; 6414/67, LV 4535**

3) Pozemky, k.ú. Petřvald u Karviné, okres Karviná

Pozemek: **6325/5, LV 3662**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.250.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2022 07:47:00. Zápis proveden dne 06.09.2022.

V-4874/2022-803

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **6324/6, LV 3662; 6325/5, LV 3662**

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	$K_{stavební\ připravenosti}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Petřvald u Karviné, okres Karviná				900 000,- Kč	801,00 m ²
1,00	0,91	1,10	1,30	863,44 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Petřvald u Karviné, okres Karviná				1 350 000,- Kč	1 001,00 m ²
1,00	0,96	1,10	1,30	982,41 Kč	1,0
3) Pozemky, k.ú. Petřvald u Karviné, okres Karviná				1 250 000,- Kč	953,00 m ²
1,00	0,96	1,10	1,30	955,45 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum\ realizace} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu})$

Minimální jednotková cena za m ² :	863,44 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	933,77 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	982,41 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	930,- Kč
Jednotkové množství:	× 462,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 429 660,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 430 000,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup je po pozemcích jiného vlastníka (právně není zajištěn přístup)
- evidenční stav staveb v KN ani zákres v katastrální mapě neodpovídá skutečnosti
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 24.1.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 28905/22-20**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 2314/6, včetně pozemku **p.č. 2314/6** - ostatní plocha, v k.ú. Petřvald u Karviné, obec Petřvald, okres Karviná.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

I) Obvyklá cena - garáž neevidovaná v KN, na pozemku p.č. 2314/6, k.ú. Petřvald u Karviné

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:
180 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Obvyklá cena - pozemek p.č. 2314/6, k.ú. Petřvald u Karviné

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:
430 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:
180 000,- + 430 000,- = **610 000,- Kč**

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	610 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen
porovnáním činí**

610 000,– Kč

Cena slovy: šestsetdesettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ondřej Mlčoch
Michaela Konečná

V Praze, dne 28.3.2023

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Sdělení Městského úřadu Petřvald, odbor výstavby a životního prostředí

Fotodokumentace





Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj Katastrální pracoviště Karviná	Okres Karviná	Obec Petřvald	Podpis
Kat. území Petřvald u Karviné	Mapový list č. OSTRAVA 4-0/33	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 500	Číslo
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Razítko
Stav k 24.01.2023 11:55:02	Vyhotořil Vyhotořeno dálkovým přístupem	Dne 24.01.2023 12:01:51	

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **015556/2023.**

V Praze, dne 28.3.2023

**Ing. Tomáš
Vingrálek** Digitálně podepsal
Ing. Tomáš Vingrálek
Datum: 2023.03.28
14:23:36 +02'00'

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com



Městský úřad Petřvald

náměstí Gen. Vicherka 2511, 735 41 Petřvald
Odbor výstavby a životního prostředí
stavební úřad



VÁŠ DOPIS ZN.: 203 Ex 28905/22-21
ZE DNE: 23.02.2023
SPIS. ZNAČKA: 207/2023/VaŽP/Dě
ČÍSLO JEDNACÍ: MěÚP 2127/2023
VYŘIZUJE: Bc. Mariana Dědková
REFERENT: Odboru výstavby a životního prostředí
TEL: 596542910
E-MAIL: dedkova@petrvald-mesto.cz

Exekutorský úřad Přerov
Komenského 1294
750 02 Přerov

DATUM: 20.03.2023

SDĚLENÍ

Městský úřad Petřvald, odbor výstavby a životního prostředí, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) obdržel dne 23.02.2023 žádost o dohledání informací ke stavbě na pozemku parc. č. 2314/6 v katastrálním území Petřvald u Karviné, kterou podal Exekutorský úřad Přerov, IČO 04886674, Komenského 1294, 750 02 Přerov (dále jen „žadatel“).

Žadatel žádá, citace: „Ve smyslu § 33, 34 zákona č. 120/2001 Sb. a v souladu s ust. § 1 odst. 2 písm. a) a b) z. č. 256/2013 Sb. v platném znění, (tj. za účelem tvorby dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a), zejména pak za účelem oceňování nemovitostí) Vás žádám o poskytnutí součinnosti při vykonávání exekuce v exekuční věci pod č.j. 203 Ex 28905/22 na základě exekučního titulu - rozsudek ze dne 4.10.2022, č.j. 112 C 299/2022-47 vydal Okresní soud v Karviné - pobočka v Havířově a pověření soudního exekutora, které vydal Okresní soud v Karviné - pobočka v Havířově dne 21.11.2022, č.j. 126EXE2340/2022-11 o vymožení pohledávky, a to:

Při místním šetření bylo znalcem zjištěno, že na pozemku p.č. 2314/6 (LV 3420) viz níže, stojí novostavba garáže, prosím o součinnost a zaslání stavebního povolení, kolaudačního rozhodnutí či jiné listiny k tomuto objektu.

LV 3420
KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Karviná
Okres: Karviná
Obec: Petřvald
Kod k.ú.: 720488 Petřvald u Karviné
Podíl: 1/1
Pozemky:
Parcela Výměra m² Druh pozemku
2314/6 462 ostatní plocha

kde povinným je:

Petr Stec, Odborů 1323, 73541 Petřvald Petřvald, IČO 06740511“

Stavební úřad sděluje, že neeviduje žádné povolení včetně projektové dokumentace, kolaudační rozhodnutí pro stavbu na pozemku parc. č. 2314/6 v katastrálním území Petřvald u Karviné.

Bc. Mariana Dědková
referent odboru výstavby a životního prostředí
oprávněná úřední osoba