

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

ZNALCKÝ POSUDEK číslo: 24290/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku **p.č. 743** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Dolní Marklovice, č.p. 54, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 743), pozemku **p.č. 744** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. 744) a pozemku **p.č. 745** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. 745) a pozemku **p.č. 746** - zahrada, vše v k.ú. Dolní Marklovice, obec Petrovice u Karviné, okres Karviná.

II) pozemku **p.č. 747** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 748** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 749** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 750** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 751/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 751/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1072/24** - vodní plocha, pozemku **p.č. 1072/25** - vodní plocha a pozemku **p.č. 7072/35** - vodní plocha, vše v k.ú. Dolní Marklovice, obec Petrovice u Karviné, 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 12731/22-22

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 22.8.2022 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 v počtu ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 20 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 13.9.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 9.8.2022, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 12731/22-22**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku **p.č. 743** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Dolní Marklovice, č.p. 54, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 743), pozemku **p.č. 744** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. 744) a pozemku **p.č. 745** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. 745) a pozemku **p.č. 746** - zahrada, vše v k.ú. Dolní Marklovice, obec Petrovice u Karviné, okres Karviná.

II) pozemku **p.č. 747** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 748** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 749** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 750** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 751/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 751/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1072/24** - vodní plocha, pozemku **p.č. 1072/25** - vodní plocha a pozemku **p.č. 7072/35** - vodní plocha, vše v k.ú. Dolní Marklovice, obec Petrovice u Karviné, 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 12731/22-22**. 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“

§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 22.8.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna 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. 434, pro k.ú. Dolní Marklovice, obec Petrovice u Karviné, okres Karviná, vyhotovený objednavatelem dne 9.8.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Dolní Marklovice, obec Petrovice u Karviné, okres Karviná, vyhotovená objednavatelem dne 9.8.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Územní plán obce Petrovice u Karviné.

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

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: Petrovice u Karviné
Katastrální území: Dolní Marklovice (720321)

List vlastnictví číslo: 434

Vlastník:

Antal Ján
Dolní Marklovice 54, 73572 Petrovice u Karviné

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Rodinný dům č.p. 54 s s příslušenstvím a pozemky p.č. 743, p.č. 744, p.č. 745 a p.č. 746, LV č. 434, k.ú. Dolní Marklovice

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 743** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Dolní Marklovice, č.p. 54, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 743), pozemku **p.č. 744** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. 744) a pozemku **p.č. 745** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. 745) a pozemku **p.č. 746** - zahrada, vše v k.ú. Dolní Marklovice, obec Petrovice u Karviné, okres Karviná.

Jedná se o přízemní rodinný dům ze smíšeného zdiva s využitým podkrovím pod sedlovou střechou s polovalbami krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Petrovice u Karviné, v místní části Dolní Marklovice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Dolní Marklovice, č.p. 54, 735 72 Petrovice u Karviné. Parkování je možné ve vlastní garáži nebo na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 742/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Petrovice u Karviné, č.p. 251, 735 72 Petrovice u Karviné.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro a obecní vodovod. Dle místního šetření a informací ČSÚ se v obci Petrovice u Karviné dále nachází hloubková kanalizace a plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	betonové <i>bez izolace</i>
Zdivo:	smíšené
Stropy:	*
Střecha:	sedlová s polovalbami
Krytina:	plechová
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety <i>standardní plechové</i>
Vnitřní omítky:	*
Fasádní omítky:	*
Vnější obklady soklu:	*
Vnitřní obklady:	*
Schody:	*
Dveře:	*
Okna:	plastová zdvojená
Podlahy obytných místností:	*
Podlahy ostatních místností:	*
Vytápění:	*
Elektroinstalace:	220V - 400V
Bleskosvod:	ANO
Rozvod vody:	*
Zdroj teplé vody:	*
Instalace plynu:	*
Kanalizace:	*
Vybavení kuchyně:	*
Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*
Ostatní:	*

* 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 přes 60 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V minulosti byla vyměněna okna za nová plastová. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zhoršenou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:**a) vedlejší stavby:**

Na pozemku p.č. 744 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází objekt bez čp/če - zem. stav. Jedná se o přízemní vedlejší stavbu ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem, na kterou vpravo (pohled z příjezdové komunikace) navazuje přístřešek s pultovou střechou krytou standardní krytinou.

Na pozemku p.č. 745 je situován objekt bez čp/če - garáž. Jedná se o přízemní, zděnou garáž s plochou střechou krytou standardní krytinou, vedle které vlevo (pohled z příjezdové komunikace) se nachází přístřešek s pultovou střechou krytou standardní krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- zpevněné plochy
- přípojky IS

II) Ostatní pozemky evidované na LV č. 434, k.ú. Dolní Marklovice

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 747 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 748 - ostatní plocha, pozemku p.č. 749 - ostatní plocha, pozemku p.č. 750 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 751/1 - ostatní plocha, pozemku p.č. 751/2 - ostatní plocha, pozemku p.č. 1072/24 - vodní plocha, pozemku p.č. 1072/25 - vodní plocha a pozemku p.č. 1072/35 - vodní plocha, vše v k.ú. Dolní Marklovice, obec Petrovice u Karviné, okres Karviná, které jsou situovány v zastavěné, okrajové části obce Petrovice u Karviné, v místní části Dolní Marklovice. Pozemky jsou situovány v rovinném terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 742/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Petrovice u Karviné, č.p. 251, 735 72 Petrovice u Karviné.

Dle platného územního plánu obce Petrovice u Karviné (zveřejněného na aktuálních www stránkách Moravskoslezského kraje) jsou pozemky vedeny v plochách stabilizovaných:

- p.č. 747 - „SN - plochy smíšené nezastavěného území“
- p.č. 748 - „SN - plochy smíšené nezastavěného území“
- p.č. 749 - „Z - plochy zemědělské - obhospodařované půdy“
- p.č. 750 - „Z - plochy zemědělské - obhospodařované půdy“
- p.č. 751/1 - „Z - plochy zemědělské - obhospodařované půdy“
- p.č. 751/2 - „Z - plochy zemědělské - obhospodařované půdy“
- p.č. 1072/24 - „-W - plochy vodní a vodohospodářské“
- p.č. 1072/25 - „-W - plochy vodní a vodohospodářské“
- p.č. 1072/35 - „-W - plochy vodní a vodohospodářské“

Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

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 předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

Rodinný dům č.p. 54 s příslušenstvím a pozemky p.č. 743, p.č. 744, p.č. 745 a p.č. 746, LV č. 434, k.ú. Dolní Marklovice

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Ostatní pozemky evidované na LV č. 434, k.ú. Dolní Marklovice

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Rodinný dům č.p. 54 s příslušenstvím a pozemky p.č. 743, p.č. 744, p.č. 745 a p.č. 746, LV č. 434, k.ú. Dolní Marklovice

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 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) Rodinný dům, k.ú. Dolní Marklovice, okres Karviná

Pozemek: **830, LV 2015** Součástí je stavba: **Dolní Marklovice, č.p. 63, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.000.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 24.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2021 14:40:48. Zápis V-1996/2021-803
proveden dne 15.04.2021.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **830, LV 2015 Součástí je stavba: Dolní Marklovice, č.p. 63, rod.dům; 831, LV 2015**

2) Rodinný dům, k.ú. Petrovice u Karviné, okres Karviná

Pozemek: **456, LV 1067** Součástí je stavba: **Petrovice u Karviné, č.p. 208, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.400.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 01.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2022 11:18:00. Zápis V-2313/2022-803
proveden dne 03.05.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **456, LV 1067 Součástí je stavba: Petrovice u Karviné, č.p. 208, rod.dům; 457, LV 1067**

3) Rodinný dům, k.ú. Petrovice u Karviné, okres Karviná

Pozemek: **983/4, LV 1583** Součástí je stavba: **Petrovice u Karviné, č.p. 578, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.940.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 31.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2021 12:00:20. Zápis V-7018/2021-803
proveden dne 20.10.2021.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **983/2, LV 1583; 983/4, LV 1583 Součástí je stavba: Petrovice u Karviné, č.p. 578, rod.dům**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Dolní Marklovice, okres Karviná	
Výchozí cena (VC):	3 000 000,— Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,10
K _{datum realizace} :	0,77
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,20
Jednotková cena (JC):	3 106 940,91 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Petrovice u Karviné, okres Karviná	
Výchozí cena (VC):	3 400 000,— Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	3 578 947,37 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Petrovice u Karviné, okres Karviná	
Výchozí cena (VC):	3 940 000,— Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,10
K _{datum realizace} :	0,86
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,20
Jednotková cena (JC):	3 653 425,32 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	3 106 940,91 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	3 446 437,87 Kč
Maximální jednotková cena:	3 653 425,32 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		3 450 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	3 450 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: **3 450 000,- Kč**

Ostatní pozemky evidované na LV č. 434, k.ú. Dolní Marklovice**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. Petrovice u Karviné, okres Karviná

Pozemek: 618/2, LV 2412

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 28.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2022 12:16:18. Zápis proveden dne 18.08.2022.

V-4595/2022-803

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

pozemky:

618/2, LV 2412

2) Pozemek, k.ú. Závada nad Olší, okres Karviná

Pozemek: 363/7, LV 1954

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2021 10:56:35. Zápis proveden dne 01.04.2021.

V-1594/2021-803

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

pozemky:

363/7, LV 1954; 365/22, LV 1954; 365/26, LV 1954

3) Pozemek, k.ú. Závada nad Olší, okres Karviná

Pozemek: 226, LV 1978

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 04.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2021 07:58:40. Zápis proveden dne 29.10.2021.

V-7233/2021-803

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

pozemky:

226, LV 1978; 845, LV 1978; 846/13, LV 1978; 875/58, LV 1978; 875/59, LV 1978

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Petrovice u Karviné, okres Karviná		200 000,– Kč	10 965,00 m ²
1,00	1,00	18,24 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Závada nad Olší, okres Karviná		100 000,– Kč	5 057,00 m ²
1,00	0,90	21,97 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Závada nad Olší, okres Karviná		200 000,– Kč	9 813,00 m ²

1,00	0,90	22,65 Kč	1,0
------	------	----------	-----

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

Minimální jednotková cena za m ² :	18,24 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	20,95 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	22,65 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	21,– Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 21,– Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 21,– 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.

I) Rodinný dům č.p. 54 s příslušenstvím a pozemky p.č. 743, p.č. 744, p.č. 745 a p.č. 746, k.ú. Dolní Marklovice

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku nebo ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- objekt po provedených rekonstrukcích

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra obce
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

II) Ostatní pozemky evidované na LV č. 434, k.ú. Dolní Marklovice

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup po veřejné, zpevněné komunikaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 9.8.2022, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 12731/22-22**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku p.č. 743 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Dolní Marklovice, č.p. 54, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 743), pozemku **p.č. 744** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. 744) a pozemku **p.č. 745** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. 745) a pozemku **p.č. 746** - zahrada, vše v k.ú. Dolní Marklovice, obec Petrovice u Karviné, okres Karviná.

II) pozemku p.č. 747 - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 748** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 749** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 750** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 751/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 751/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1072/24** - vodní plocha, pozemku **p.č. 1072/25** - vodní plocha a pozemku **p.č. 7072/35** - vodní plocha, vše v k.ú. Dolní Marklovice, obec Petrovice u Karviné, 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) Rodinný dům č.p. 54 s příslušenstvím a pozemky p.č. 743, p.č. 744, p.č. 745 a p.č. 746, k.ú. Dolní Marklovice

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

3 450 000,- Kč

II) Ostatní pozemky evidované na LV č. 434, k.ú. Dolní Marklovice

Pozemky p.č. 747, p.č. 748, p.č. 749, p.č. 750, p.č. 751/1, p.č. 751/2, p.č. 1072/24, p.č. 1072/25 a p.č. 1072/35	
Výměra pozemků	11.975 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	21,- Kč
Obvyklá cena k pozemkům činí (zaokrouhleno):	250 000,- Kč

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

3 450 000,- + 250 000,- = 3 700 000,- Kč

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3 700 000,- 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**

3 700 000,– Kč

Cena slovy: třimilionysedmsettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ondřej Mlčoch

Michaela Konečná

V Praze, dne 13.9.2022

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

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

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace



F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 13.9.2022

.....
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