

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: 26875/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitostního celku sestávajícího z:

I) objektu neevidovaného v KN, na pozemku p.č. 3566/3, včetně pozemku **p.č. 3566/3** - zahrada, LV č. 4848, v k.ú. Havířov-město, obec Havířov, okres Karviná.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 3563/2 - zahrada a pozemku p.č. 3566/1 - zahrada, LV č. 4847, vše v k.ú. Havířov-město, obec Havířov, okres Karviná.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 29622/24-48

Číslo položky v evidenci posudků:

012615/2025

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 platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 18. 2. 2025 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 v elektronické podobě.

V Praze, dne 7. 3. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 7. 2. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 29622/24-48**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitostního celku sestávajícího z:

I) objektu neevidovaného v KN, na pozemku p.č. 3566/3, včetně pozemku **p.č. 3566/3** - zahrada o výměře 377 m², LV č. 4848, v k.ú. Havířov-město, obec Havířov, okres Karviná.

II) z ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 3563/2 - zahrada o výměře 31 m² a pozemku **p.č. 3566/1** - zahrada o výměře 65 m², LV č. 4847, vše v k.ú. Havířov-město, obec Havířov, 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.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 29622/24-48**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 4848, pro k.ú. Havířov-město, obec Havířov, okres Karviná, vyhotovený objednavatelem dne 7.2.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 4847, pro k.ú. Havířov-město, obec Havířov, okres Karviná, vyhotovený objednavatelem dne 7.2.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Havířov-město, obec Havířov, okres Karviná, vyhotovená objednavatelem dne 7.2.2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Havířov týkající se oceňované lokality.

Společný souhlas, územní souhlas a souhlas s provedením stavebního záměru „Zahradní chatka v areálu zahrádkové osady“ ze dne 4.1.2023.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 18. 2. 2025 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.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, poskytnuté v elektronické podobě.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.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.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

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	Havířov
Katastrální území	Havířov-město (637556)
Počet obyvatel	69 694
List vlastnictví číslo	4848
Vlastník	Brožová Sára Slavíčková 1856/11, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
List vlastnictví číslo	4847
Vlastníci:	
1.	Brožová Sára podíl 1 / 6 Slavíčková 1856/11, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
2.	Crhová Miloslava podíl 1 / 6 Kapitána Nálepky 740/6, Město, 73601 Havířov
3.	Durčáková Jana Ing. podíl 1 / 6 Prostřední Bludovice 826, 73937 Horní Bludovice
4.	Janeček Jakub podíl 1 / 6 Dělnická 434/1a, Město, 73601 Havířov
5.	Mičulková Kristýna podíl 1 / 6 F. S. Tůmy 1243, Lutyně, 73514 Orlová
6.	SJ Vašina Dalibor a Vašinová Andrea podíl 1 / 6 Okrajová 1412/45, Podlesí, 73601 Havířov

Celkový popis předmětu ocenění:

Dle požadavku objednavatele se jedná se o ocenění nemovitostního celku sestávajícího z pozemku **p.č. 3566/3** - zahrada o výměře 377 m², na LV č. 4848, a dále z ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 3563/2** - zahrada o výměře 31 m², a dále pozemku **p.č. 3566/1** - zahrada o výměře 65 m², vše na LV č. 4847, vše v k.ú. Havířov-město, obec Havířov, okres Karviná. Při místním šetření bylo pracovníkem Znalecké kanceláře zjištěno, že na pozemku p.č. 3566/3 se nachází objekt neevidovaný v katastru nemovitostí. Dle místního šetření a dle poskytnutého Společného souhlasu, územní souhlasu a souhlasu s provedením stavebního záměru „Zahradní chatka v areálu zahrádkové osady“ ze dne 4.1.2023, vydaného Magistrátem města Havířova, odboru stavebního řádu a památkové péče, se jedná o rozestavěný rekreační objekt. Dle místního šetření je stavba ve fázi „před dokončením“.

Jedná se o přízemní, dřevěný, nepodsklepený objekt rodinné rekreace pod mírnou pultovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru velkého písmene „L“, nachází se v zastavěné, okrajové části města Havířov, v nově vzniklé zahrádkářské osadě, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází při ulic Tichá a Garážnická. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemek leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 1536/1 - ostatní plocha, p.č. 3533 - ostatní plocha a p.č. 2797/1 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 3562/1 - zahrada, které jsou ve vlastnictví Statutárního města Havířov a dále přes nezpevněné pozemky p.č. 3563/2 - zahrada a p.č. 3566/1 - zahrada, které jsou v podílovém vlastnictví povinné a jsou také předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku. Dle platného územního plánu města Havířov (zveřejněného na aktuálních www stránkách města) jsou oceňované pozemky vedeny v plochách stabilizovaných „RZ - plochy rekreace - zahrádkové osady“.

Dle místního šetření a dle předloženého Souhlasu se stavebním záměrem nebude oceňovaný objekt napojen na žádnou inženýrskou síť. Dle místního šetření a dle informací ČSÚ se ve městě Havířov nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinnou předmět ocenění zpřístupněn. Dle předloženého Společného souhlasu se stavebním záměrem bude objekt sloužit k odpočinku po práci, jako úschova před nepříznivým počasím, pro skladování zahradního nářadí a mobiliáře a výpěstků ze zahrady. Chata má 70 m² zastavěné plochy, 64 m² užitné plochy a 334 m³ obestavěného prostoru.

Základy:	betonové patky
Podezdívka:	*
Obvodové stěny:	dřevěné
Stropy:	dřevěné, SDK podhledy
Zastřešení	pultový krov
Krytina:	plechová
Klempířské konstrukce:	-
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ *
	FASÁDNÍ *
Schodiště:	*
Dveře:	*
Okna:	plastová s izolačním zasklením
Podlahy:	dřevěné
Vytápění:	*
Elektroinstalace:	-
Rozvod vody:	-
Zdroj teplé vody:	-
Rozvod propan-butanu	*
Kanalizace:	-
Záchod:	*
Okenice:	NE
Vnitřní vybavení:	*
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 a místního šetření z roku 2023. Stavba byla zahájena dle vydaného Společného souhlasu, územní souhlasu a souhlasu s provedením stavebního záměru „Zahradní chatka v areálu zahrádkové osady“ ze dne 4.1.2023, vydaného Magistrátem města Havířova, odboru stavebního řádu a památkové péče. Dle místního šetření je stavba ve fázi „před dokončením“, kdy chybí úprava vnějších povrchů klempířské konstrukce. Ke dni ocenění nebyl vydán kolaudační souhlas nebo souhlas s užíváním stavby. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve výborném stavu.

Při místním šetření bylo zjištěno příslušenství stavby hlavní, 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

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

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

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- evidenční stav předmětu ocenění neodpovídá skutečnosti
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

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 jednájí 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.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena - objekt neevidovaný v KN

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/zastavěná plocha.

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, přihraničí, 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),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Objekt, k.ú. Havířov-město, okres Karviná

Stavba: **Město, č.e. 19, rod.rekr, LV 3530**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **336.300,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 22.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2023 12:11:00. Zápis proveden dne 22.03.2023. Číslo řízení **V-2851/2023-807**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
stavby: **Město, č.e. 19, rod.rekr, LV 3530**

2. Objekt, k.ú. Havířov-město, okres Karviná

Stavba: **Město, č.e. 16, rod.rekr, LV 3519**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **300.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 25.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2024 09:37:00. Zápis proveden dne 03.09.2024. Číslo řízení **V-11533/2024-807**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
stavby: **Město, č.e. 16, rod.rekr, LV 3519**

3. Objekt, k.ú. Havířov-město, okres Karviná

Stavba: **Město, č.e. 30, rod.rekr, LV 3537**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **370.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 25.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2023 14:32:00. Zápis proveden dne 25.05.2023. Číslo řízení **V-6195/2023-807**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
stavby: **Město, č.e. 30, rod.rekr, LV 3537**

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Havířov-město, okres Karviná		
Cena nemovité věci (CN)	336 300,— Kč	
Plocha (P)	17,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,96	28.2.2023
Jednotková cena za m² (JC)	21 691,18 Kč	

2. Objekt, k.ú. Havířov-město, okres Karviná		
Cena nemovité věci (CN)	300 000,— Kč	
Plocha (P)	18,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	13.8.2024
Jednotková cena za m² (JC)	18 518,52 Kč	

3. Objekt, k.ú. Havířov-město, okres Karviná		
Cena nemovité věci (CN)	370 000,- Kč	
Plocha (P)	19,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	3.5.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	21 577,49 Kč	

kde $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		18 518,52 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	20 595,73 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		21 691,18 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	20 600,- Kč
Plocha	P	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	20 600,- Kč
Obvyklá cena		20 600,- Kč

II. Obvyklá cena - 1 m² pozemků „RZ - plochy rekreace - zahrádkové osady“

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Havířov-město, okres Karviná

Pozemek: 3579, LV 4854

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

350.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2023 09:51:00. Zápis proveden dne 05.05.2023.

V-5158/2023-807

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

pozemky:

3563/2, LV 4847; 3566/1, LV 4847; 3579, LV 4854

2. Pozemek, k.ú. Havířov-město, okres Karviná

Pozemek: 2535/8, LV 3769

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

396.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2023 14:05:00. Zápis proveden dne 07.03.2023.

V-2079/2023-807

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

pozemky:

2535/8, LV 3769; 2535/28, LV 3757

3. Pozemek, k.ú. Prostřední Suchá, okres Karviná

Pozemek: 2600/3, LV 3605

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

175.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní SML-00164-2023-111 ze dne 02.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2023 08:29:00. Zápis proveden dne 06.12.2023.

V-16069/2023-807

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

pozemky:

2600/3, LV 3605

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Havířov-město, okres Karviná		
Cena nemovité věci (CN)	350 000,– Kč	
Výměra (V)	227,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,96	13.4.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	1 606,09 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Havířov-město, okres Karviná		
Cena nemovité věci (CN)	396 000,– Kč	
Výměra (V)	214,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,94	13.2.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	1 789,62 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Prostřední Suchá, okres Karviná		
Cena nemovité věci (CN)	175 000,– Kč	
Výměra (V)	149,00 m ²	
K _{polohy}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,97	15.11.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	1 494,84 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu} \times K_{příslušenství} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		1 494,84 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	1 630,18 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		1 789,62 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	1 630,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	1 630,– Kč
Obvyklá cena		1 630,– Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

I) Nemovité věci na LV č. 4848

Neevidovaný objekt v KN - rekreační stavení, na pozemku p.č. 3566/3 (LV č. 4848)	
Zastavěná plocha objektu	70 m ²
Obvyklá cena za m ² /zastavěné plochy stanovena komparativní metodou	20 600,- Kč
Obvyklá cena objektu činí (zaokrouhleno):	1 442 000,- Kč
Pozemek p.č. 3566/3 (LV č. 4848)	
Výměra pozemku	377 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	1 630,- Kč
Obvyklá cena pozemku činí (zaokrouhleno):	615 000,- Kč

II) Nemovité věci na LV č. 4847

Pozemky p.č. 3563/2 a p.č. 3566/1 (LV č. 4847)	
Výměra pozemků	96 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	1 630,- Kč
Obvyklá cena pozemků „jako celku“	156 480,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 k pozemkům (156 480,- Kč / 6 = 26 000,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	26 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 4848 určená ze sjednaných cen	2 057 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 4848 určená ze sjednaných cen	26 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	2 083 000,- 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.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 7. 2. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 29622/24-48**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitostního celku sestávajícího z:

I) objektu neevidovaného v KN, na pozemku p.č. 3566/3, včetně pozemku **p.č. 3566/3** - zahrada o výměře 377 m², LV č. 4848, v k.ú. Havířov-město, obec Havířov, okres Karviná.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 3563/2 - zahrada o výměře 31 m² a pozemku **p.č. 3566/1** - zahrada o výměře 65 m², LV č. 4847, vše v k.ú. Havířov-město, obec Havířov, 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.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

2 083 000,- Kč

Cena slovy: dvě miliony osmdesát třitisíce Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 10 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Společný souhlas, územní souhlas a souhlas s provedením stavebního záměru „Zahradní chatka v areálu zahrádkové osady“ ze dne 4.1.2023

Fotodokumentace





Stav k	Vyhotovil	Dne
07.02.2025 10:15:02	Vyhotoveno dálkovým přístupem	07.02.2025 10:29:35



VÁŠ DOPIS ZN.:

ZE DNE:

ZNAČKA SPISU: **OSŘPP/463/Lp/2023**

ČÍSLO JEDNACÍ: **MMH/2090/2023**

POČET LISTŮ DOPISU: 4

VYŘIZUJE: **Lipina**

TEL.: **596 803 343**

FAX: **596 803 350**

E-MAIL: **lipina.ivo@havirov-city.cz**

Sára Fichtnerová

Zahradní 688

738 01 Frýdek - Místek

DATUM: **4.1.2023**

SPOLEČNÝ SOUHLAS

ÚZEMNÍ SOUHLAS A SOUHLAS S PROVEDENÍM OHLÁŠENÉHO STAVEBNÍHO ZÁMĚRU

Magistrát města Havířova - odbor stavebního řádu a památkové péče (dále jen "stavební úřad"), jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), posoudil podle § 96a stavebního zákona společné oznámení záměru pro vydání společného územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru (dále jen „společné oznámení záměru“), které dne 2.1.2023 podala **Sára Fichtnerová, nar. 23.10.1990**, trvale bytem ul. Zahradní 688, 738 01 Frýdek - Místek, kterou zastupuje obecný zmocněnec pan _____, trvale bytem náměstí _____ 1, 470 01 _____ (dále jen "stavebník"), a na základě tohoto posouzení podle § 96a stavebního zákona a § 15c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, vydává

společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru

(dále jen „společný souhlas“), pro stavbu s názvem:

**„Zahradní chatka v areálu zahrádkové osady“
Havířov, Město**

(dále jen "stavba, záměr") na pozemku parc. č. 3566/3 (zahrada) v katastrálním území Havířov - město.

Uvedeným společným souhlasem se stavba umísťuje a povoluje.

Druh a účel stavby:

Jedná se o stavbu zahradní chatky v oploceném areálu zahrádkové osady na pozemku parc.č. 3566/3 v k.ú. Havířov-město, za účelem odpočinku po práci na zahrádce, jako úschova před nepříznivým počasím, pro skladování zahradního nářadí a mobiliáře a výpěstků ze zahrady.

Prostorové řešení stavby:

Jedná se o novostavbu zahradní chatky půdorysného tvaru písmene L o délce ramen 2 x 10,5 a šířce 4,2 m, výšky max 4,0 m od nejnižšího bodu terénu na severní straně, včetně likvidace dešťových vod do vsakovací jámy na stavebním pozemku. Jedná se celodřevěný objekt chaty s hlavním přístupem z terénu dvěma z východní strany. Základy budou betonové z patek kruhového profilu 40 cm, do kterých budou vloženy kotvicí profily tesařské konstrukce. Nadzemní část chatky bude tvořena tesařskou konstrukcí z hraněného řeziva, které budou opláštěny OSB deskami a vyplněny tepelnou izolací z minerální vaty, podlaha bude z OSB desek, podhled ze sádkartónové konstrukce s tepelnou izolací, okna plastová s izolačním zasklením, dveře dřevěné nebo itakrylové do dřevěné zárubně, klempířské konstrukce z poplastovaného plechu ve standardním rozsahu. Vsakovací jáma bude o průměru 1,5 m, hloubky 3,5 m.

Zastavěná plocha 70 m², obestavěný prostor 334 m³, užitná podlahová plocha 64 m².

Vzdálenosti stavby od hranic pozemku a sousedních staveb:

Zahradní chatka bude umístěna v západní rohu pozemku parc.č. 3566/3 v k.ú. Havířov-město, a to severně ve vzdálenosti 2 m od hranice se sousedním pozemkem parc.č. 3566/2 v k.ú. Havířov-město, jižně ve vzdálenosti 12,5 m od sousedního pozemku parc.č. 3562/1 v k.ú. Havířov-město, východně ve vzdálenosti 3,5 m od sousedního pozemku parc.č. 3566/1 v k.ú. Havířov-město a západně ve vzdálenosti 2 m od sousedního pozemku parc.č. 3535/1 v k.ú. Havířov-město.

Další podrobnosti jsou uvedeny v ověřené projektové dokumentaci.

Odůvodnění:

Stavební úřad obdržel dne 2.1.2021 společné oznámení záměru pro stavební záměr s názvem „Zahradní chatka v areálu zahrádkové osady“, Havířov, Město na pozemku parc. č. 3566/3 v katastrálním území Havířov - město, které podal stavebník.

Stavební úřad předmětnou stavbu posoudil jako stavbu podle § 2 odst. 3 stavebního zákona, která podle § 96 odst. 2 písm. b) a podle § 104 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, vyžaduje opatření podle stavebního zákona.

Stavební úřad při posuzování společného oznámení záměru postupoval podle § 96a odst. 2, § 96 odst. 4 stavebního zákona s přihlédnutím k § 106 stavebního zákona a zjistil, že společné oznámení splňuje požadavky podle § 96a odst. 1, § 96 a 105 stavebního zákona. Stavebník může ohlášenou stavbu podle § 104 odst. 1 stavebního zákona provést na základě společného souhlasu.

Ke společnému oznámení záměru bylo doloženo:

- projektová dokumentace vč. požárně bezpečnostního řešení stavby, kterou autorizoval Ing. Petr Jurásek, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 1100996
- plná moc k zastupování stavebníka
- výpisy z katastru nemovitostí si opatřil stavební úřad dálkovým přístupem do KN
- doklad o zaplacení správního poplatku
- souhlasy osob dle § 96 odst. 3 písm. d) a § 105 odst. 2 písm. f) stavebního zákona:

č.p. 1260/3, Město, 736 01 Havířov 1 – vlastník sousedního pozemku parc. č. 3535/1 k. ú. Havířov-město

Tichá č.p. 1260/3, Město, 736 01 Havířov 1 – vlastník sousedního pozemku parc. č. 3535/1 k. ú. Havířov-město

Dělnická č.p. 434/1a, Město, 736 01 Havířov 1 – vlastník sousedního pozemku parc. č. 3566/1, 3566/2 k. ú. Havířov-město

Ivážná č.p. 737/14, Bludovice, 736 01 Havířov 1 – vlastník sousedního pozemku parc. č. 3566/1, 3579 k. ú. Havířov-město

, F. S. Tůmy č.p. 1243, Lutyně, 735 14 Orlová 4 – vlastník sousedního pozemku parc. č. 3564, 3566/1 k. ú. Havířov-město

Okrajová č.p. 1412/45, Podlesí, 736 01 Havířov 1 – vlastník sousedního pozemku parc. č. 3578/1, 3566/1 k. ú. Havířov-město

, Okrajová č.p. 1412/45, Podlesí, 736 01 Havířov 1 – vlastník sousedního pozemku parc. č. 3578/1, 3566/1 k. ú. Havířov-město

Na Nábřeží 715/103, 73601 Havířov - Město – vlastník sousedního pozemku parc. č. 3579 a 3566/1 k. ú. Havířov-město

Statutární město Havířov, *doručeno prostřednictvím:* Magistrát města Havířova, ekonomický odbor, oddělení rozpočtu a majetku, Svornosti č.p. 86/2, Město, 736 01 Havířov 1 – vlastník sousedního pozemku parc. č. 3562/1 k. ú. Havířov-město

- stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury:

CETIN a.s., č.j.: 796983/22 ze dne 6.10.2022

ČEZ Distribuce, a. s., zn.: 0101821502 ze dne 6.10.2022

ČEZ ICT Services a.s. zn. 0700614398 ze dne 6.10.2022

Telco Pro Services a.s. zn. 0201477177 ze dne 6.10.2022

GasNet, s.r.o., *zastoupená společností* GasNet Služby, s.r.o., zn.: 5002701564 ze dne 6.10.2022

Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s., zn.: 9773/D028182/2022/ ze dne 6.10.2022, zn. 9773/V028182/2022/AUTOMAT ze dne 6.10.2022

- *závazná stanoviska, rozhodnutí:*

koordinované závazné stanovisko Magistrátu města Havířova, č.j.: MMH/276395/2022 ze dne 17.10.2022

závazné stanovisko – souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, Magistrát města Havířova, odbor životního prostředí, č.j. MMH/309410/2022 ze dne 16.11.2022

Stavební úřad tak v souladu s § 96 odst. 4 stavebního zákona přezkoumal, že žádost o vydání společného oznámení záměru je úplná, tedy jsou doloženy veškeré zákonem stanovené podklady dle § 96 odst. 3 a § 15 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, a dále přezkoumal, zda-li jsou naplněny podmínky pro vydání územního souhlasu stanovené v § 96 odst. 1 stavebního zákona.

Stavební úřad společné oznámení záměru posoudil a shledal, že *záměr splňuje podmínky uvedené § 96 odst. 1 stavebního zákona:*

- *je v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše*

Dle Územního plánu Havířov, úplného znění po změně č. 5, která nabyla účinnosti dne 27.5.2022, je pozemek parc.č. 3566/3 v k.ú. Havířov-město zahrnut do zastavěného území, ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití RZ – tj. plochy rekreace – zahrádkové osady, kde využití hlavní je v ploše RZ stanoveno: - zahrady se zahrádkářskými chatami.

- *poměry v území se podstatně nemění, záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu*

Předmětný záměr neklade nároky na novou veřejnou dopravní či technickou infrastrukturu. Podmínky stanovené v předmětných vyjádřeních správců či vlastníků inženýrských sítí jsou záměrem respektovány. Stavba svým rozsahem a významem nenarušuje ani nemění dosavadní poměry v území. Přístup ke stavbě je zajištěn stávajícím sjezdem z pozemku parc. č. 3562/1 k.ú. Havířov-město. Stavba zahradní chatky nebude napojena na žádnou technickou infrastrukturu a dešťové vody budou zaústěny do vsakovací jámy a likvidovány na pozemku stavebníka. Není nutno budovat novou veřejnou infrastrukturu.

- *záměr nepodléhá zjišťovacímu řízení, záměr nepodléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí*

Předmětný záměr nebyl posuzován ve zjišťovacím řízení. Stavba svým charakterem a velikostí nevyžaduje posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí dle zvláštního právního předpisu. Nevztahuje se na ni zákon č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb., ani § 45h a 45i zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Stavební úřad posoudil, zda je záměr žadatele, dle § 90 odst. 1 stavebního zákona, v souladu s požadavky:

- *zákona č.183/2006 Sb. a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území*

Stavební úřad se při posuzování stavby zabýval, zda je stavba navržena v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů vztahujících se přímo k charakteru předmětného záměru, zejména s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů; s vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, která je dostatečně zdůvodněná v projektové dokumentaci. Vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb, se nepoužije, jelikož se jedná o stavbu svým charakterem a potřeby stavebníka nevyžadující toto posouzení.

Dle vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů:

- § 20: Pozemek je dopravně dostupný sjezdem z komunikace na pozemku parc. č. 3562/1 k.ú. Havířov-město. Dále dešťové vody budou svedeny do drenážního podmoku a likvidovány ve vsakovací jámě

přirozeným vsakem na pozemku stavebníka. Stavba je osazena tak, aby případné zatížení hlukem na okolí bylo co nejmenší. Stavební pozemek byl stanoven tak, aby svým rozsahem umožňoval využití pro stavební záměr. Odpady vzniklé při realizaci stavby budou likvidovány v souladu s platným zákonem o odpadech.

- § 21: Na pozemku stavby pro rodinnou rekreaci je umísťována stavba zahradní chatky. Vsakování dešťových vod je na pozemku stavebníka – vsakovací jámou.

- § 23: Stavba zahradní chatky je umístěn tak, že stavba ani její část nepřesahuje na sousední pozemek. Stavba nebude napojena na technickou infrastrukturu. Zásobování vodou: Stavba nebude napojena na rozvody pitné vody. Odvedení splaškových vod: stavba nebude produkovat splaškové vody. Odvedení dešťových vod: do vsakovací jámy. Přístup požární techniky: je umožněn po stávající místní komunikaci ul. Tiché na parc. č. 3533, dále po pozemku parc. č. 3562/1 k.ú. Havířov-město.

- § 25: Stavba je umístěna více než 2 m od společných hranic pozemků, odstupy od hranic pozemků a staveb umožňují údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu. Navržená stavba vzhledem ke vzdálenostem k okolním stavbám negativně neovlivní stávající denní osvětlení a oslunění a splňuje požadavky urbanistické, architektonické. Stavba je umístěna tak, že žádná její část nepřesahuje na sousední pozemek, ani neznemožňuje zástavbu sousedního pozemku. Stavba vyhovuje požadavkům stanovených výše uvedenými vyhláškami.

Vzájemné odstupy staveb splňují požadavky na zachování kvality prostředí. Každá nová stavba nějakým způsobem ovlivňuje okolí. Nikdo nemá právo na to, aby byl zachován stávající stav a nikdo další nemohl do území vstoupit se svým záměrem. Při posuzování záměru je nutno posoudit, zda záměr neovlivňuje okolí nad míru přípustnou. Takto je nutné taky přistupovat ke kvalitě prostředí. Jak je prokázáno výše návrh splňuje požadavky hygienické (včetně hluku), ochrany ovzduší, vod. Stavba vyhovuje požadavkům stanovených výše uvedenými vyhláškami.

- *s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem*

Stavba bude odpovídajícím způsobem napojena na dopravní infrastrukturu. Stavba svým charakterem neklade nároky na vybudování podmiňující nové veřejné dopravní a technické infrastruktury, respektuje stávající infrastrukturu v okolí, resp. podmínky stanovené vlastníky této infrastruktury a podmínky stanovené platnou legislativou, také návrhy veřejně prospěšných staveb. Stavba je navržena tak, že respektuje a dodržuje podmínky stanovené správci či vlastníky dotčených inženýrských sítí ve svém okolí. Stávající technická infrastruktura je respektována. Byla doložena kladná stanoviska správců a vlastníků stávajících inženýrských sítí. Podmínky správců a vlastníků stávajících inženýrských sítí vyplývající z doložených stanovisek jsou zapracovány do projektové dokumentace.

- *s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutím dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo zákona č. 183/2006 Sb., popřípadě s výsledkem řešení rozporů*

Nejedná se o záměr posuzovaný ve zjišťovacím řízení, ani záměr, který by vyžadoval vydání stanoviska k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Záměr je v souladu s požadavky podle zvláštních právních předpisů. Záměr v území nezasahuje do Evropsky významné lokality ani ptačí oblasti. Není narušena ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Předmětný záměr není v rozporu s právy a chráněnými zájmy účastníků řízení. K předmětnému záměru nebyl vyjádřen nesouhlas či negativní stanovisko dotčených osob v souladu se stavebním zákonem.

Záměr byl posouzen příslušnými dotčenými orgány, a sice orgánem státní správy s více působnostmi – Magistrátem města Havířova, který k danému záměru vydal koordinované závazné stanovisko č.j.: MMH/276395/2022 ze dne 17.10.2022. Záměr je v souladu s požadavky dotčených orgánů. V rámci uvedeného koordinovaného závazného stanoviska bylo vydáno:

- souhlasné závazné stanovisko bez stanovení podmínek orgánu ochrany přírody a krajiny podle ust. § 75 odst. 1 písm. c) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů příslušného podle ust. § 77 odst. 4 citovaného zákona č. 114/1992 Sb.
- kladné závazné stanovisko bez stanovení podmínek, ve vztahu k zákonu č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých dalších zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, dle § 104 odst. 2 písm.

c) a § 106 odst. 1 uvedeného zákona, jako příslušného vodoprávního úřadu § 104 odst. 9 uvedeného zákona

- ve vztahu k zákonu č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, orgán územního plánování při Magistrátu města Havířova – odboru územního rozvoje vydal závazné stanovisko ve znění: záměr je přípustný,

dále bylo v rámci uvedeného koordinovaného stanoviska vydáno kladné vyjádření ve vztahu k zákonům:

- č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích a k zákonu č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů – bez dotčení
- č. 449/2001 Sb., o myslivosti ve znění pozdějších předpisů – nebude vydávat závazné stanovisko
- č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů – bez dotčení
- č. 541/2020 Sb., o odpadech – stanovisko ani vyjádření nebude vydávat
- č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů - stanovisko nebude vydávat
- č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů – zájmy chráněné touto stavbou budou dotčeny. Ke stavbě bylo vydáno závazné stanovisko – souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, Magistrát města Havířova, odbor životního prostředí, č.j. MMH/309410/2022 ze dne 16.11.2022
- č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění - nebude vydávat závazné stanovisko

Podle rozhodnutí Ministerstva životního prostředí o změně podmínek ochrany ložisek černého uhlí v části chráněného ložiskového území české části Hornoslezské pánve, č.j. MSK 20674/2019 ze dne 8.2.2019, se stavba nachází na ploše "N", která je územím mimo vlivy důlní činnosti, kde se nadále nepočítá s exploatací ložisek černého uhlí klasickými metodami.

Stavební úřad dále posoudil záměr žadatele dle § 90 odst. 2 stavebního zákona, zda je v souladu:

- *s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování u stavebních záměrů, pro které se nevydává závazné stanovisko podle § 96b*
Orgán územního plánování Magistrátu města Havířova se vyjádřil k záměru, které je součástí koordinovaného závazného stanoviska Magistrátu města Havířova, č.j.: MMH/276395/2022 ze dne 17.10.2022
- *Stavební úřad ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby, jde-li o stavby, které lze provést bez stavebního povolení nebo souhlasu s provedením stavebního záměru*

Součástí společného souhlasu je i souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru.

Stavebník doložil v souladu s ustanovením § 96 odst. 3 písm. d) a § 105 odst. 2 písm. f) stavebního zákona souhlasy osob, jejichž vlastnické právo nebo právo odpovídající věcnému břemenu k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být prováděním stavebního záměru přímo dotčeno: pozemky parc. č. 3535/1, 3566/2, 3566/1, 3562/1, 3575, 3579, 3564, 3578/1 k.ú. Havířov-město. Souhlas byl udělen na situačním výkresu stavby.

Stavební úřad podané společné oznámení záměru posoudil z hledisek uvedených v § 106 odst. 1 stavebního zákona, a ověřil zejména, zda-li:

- *ohlášení je úplné*

Náležitosti podaného ohlášení a obsah a rozsah předložené projektové dokumentace splňují požadavky stanovené v § 105 stavebního zákona a v § 18a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů. Předložená projektová dokumentace je vypracována dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, a to oprávněnou osobou v souladu se zákonem č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, v platném znění.

- *ohlášený stavební záměr je v souladu s obecnými požadavky na výstavbu*

Jelikož se jedná o společné oznámení záměru vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území byla v dostatečné míře odůvodněná v územní části dle ust. § 90 stavebního zákona (viz. výše). Stavba je navržena v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů vztahujících se přímo k charakteru předmětného záměru, zejména s vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, která je v dostatečné míře zdůvodněná v projektové dokumentaci.

Vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb, se nepoužije, jelikož se jedná o stavbu svým charakterem a potřeby stavebníka nevyžadující toto posouzení. Stavba je umístěna tak, že žádná její část nepřesahuje na sousední pozemek, ani neznemožňuje zástavbu sousedního pozemku. Stavba vyhovuje požadavkům stanovených výše uvedenými vyhláškami.

Stavba je umístěna tak, že žádná její část nepřesahuje na sousední pozemek, ani neznemožňuje zástavbu sousedního pozemku. Stavba vyhovuje požadavkům stanovených výše uvedenými vyhláškami.

- *ohlášený stavební záměr je v souladu se závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů*

Záměr byl posouzen příslušnými dotčenými orgány, posouzení souladu záměru s vydanými závaznými stanovisky je uvedeno výše ve zdůvodnění § 90 stavebního zákona

- *ohlášený stavební záměr je v souladu územním rozhodnutím nebo regulačním plánem nebo veřejnoprávní smlouvou územní rozhodnutí nahrazující anebo územním souhlasem, jde-li o stavbu či terénní úpravu podle § 104 odst. 1 písm. a) až i) stavebního zákona*

Součástí společného souhlasu je územní souhlas.

- *ohlášený stavební záměr je v souladu územně plánovací dokumentací, jde-li o stavební úpravu podle § 104 odst. 1 písm. k)*

Nejedná se o stavební úpravu spojené se změnou v účelu užívání.

Stavební úřad po přezkoumání možných dopadů vlivů stavebního záměru na vlastnická práva a práva vyplývající z věcného břemene dalších osob vyhodnotil, že stavebním záměrem mohou být dotčena pouze vlastnická práva vlastníků sousedních pozemků, jejichž souhlas v souladu s ust. § 105 odst. 2 písm. f) stavebního zákona stavebník doložil (viz výše).

Stavební úřad dále došel k závěru, že záměrem nemohou být dotčena jiná vlastnická práva nebo práva vyplývající z věcného břemene dalších osob.

Stavební úřad na základě výše odůvodněného přezkoumání došel k závěru, že stavební záměr vyhovuje požadavkům stavebního zákona a prováděcích předpisů a stavebník tak může ohlášený stavební záměr provést na základě tohoto souhlasu.

Upozornění:

- Stavba bude umístěna a provedena podle projektové dokumentace, kterou autorizoval Ing. Petr Jurásek, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 1100996, která je nedílnou přílohou tohoto společného souhlasu. Případné změny stavby nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu, pokud by to povaha změn vyžadovala. Realizace stavby může být zahájena, jakmile tento souhlas nabude právních účinků, tj. dnem doručení stavebníkovi.
- Stavebník zajistí vytýčení prostorové polohy stavby subjektem k tomu oprávněným.
- Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
- Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek "Stavba povolena". Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy a jinými poškozujícími faktory tak, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné až do doby dokončení stavby. Do štítku stavebník vyznačí identifikační údaje stavebního podnikatele, popř. stavbyvedoucího, který zodpovídá za odborné provádění stavby.
- Při provádění stavby musí být veden stavební deník, který povede zhotovitel stavby, popř. stavbyvedoucí, podle přílohy č. 16 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.

- Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, zejména nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích a zákona č.309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), ve znění pozdějších předpisů.
- Stavba bude provedena zhotovitelem (právníká osoba nebo fyzická osoba podnikající, která má oprávnění k provádění staveb, jejich změn a odstraňování). Stavbu může provádět stavebník svépomocí, se zajištěním odborného vedení provádění stavby stavbyvedoucím, tj. fyzickou osobou, která má pro tuto činnost oprávnění podle zvláštního právního předpisu a které jsou dány povinnosti přímo stavebním zákonem (§ 153 odst. 1 a 2).
- Před zahájením zemních prací je stavebník povinen zajistit vytýčení všech podzemních a nadzemních sítí technických zařízení u příslušných správců, aby nedošlo k jejich případnému poškození a musí být respektována ČSN 736005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
- Stavebník zajistí, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená projektová dokumentace stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie, a to zejména ty, v kterých jsou zahrnuty podmínky k realizaci stavby.
- Odpad ze stavby bude likvidován v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech.
- Vodoprávní úřad v závazném stanovisku vydaném v rámci koordinovaného závazného stanoviska ze dne 17.10.2022 upozorňuje:
 - případná manipulace s vodám závadnými látkami musí být prováděna tak, aby bylo zabráněno nežádoucímu úniku závadných látek do půdy nebo jejich nežádoucímu smísení s odpadními nebo srážkovými vodami
 - realizací stavby ani jejím užíváním nesmí dojít ke znečištění podzemních ani povrchových vod a ke zhoršení odtokových poměrů.
- Stavebník před započatím užívání stavby oznámí stavebnímu úřadu dokončení stavby a doloží geometrický plán zaměření dokončené stavby a dokumentaci skutečného provedení stavby, pokud při jejím provádění došlo k odchylkám oproti ověřené projektové dokumentaci, dále prohlášení stavebníka nebo odborného vedení stavby o provedení stavby v souladu s ověřenou dokumentací, doklady o likvidaci stavebního odpadu v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb.,.
- Stavebník zajistí, aby byly před započatím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy (doklad o funkčnosti drenážního a kanalizačního potrubí).

Poučení:

Společný souhlas se doručuje stavebníkovi, vlastníkovu pozemku nebo stavby, pokud není stavebníkem, dotčeným orgánům a osobám uvedeným v § 96 odst. 3 písm. d) a v § 105 odst. písm. f) stavebního zákona, vyjma staveb v působnosti vojenského nebo jiného stavebního úřadu. Stavebníkovi a vlastníkovu pozemku nebo stavby, pokud není stavebníkem, se společný souhlas doručuje spolu s ověřenou dokumentací nebo projektovou dokumentací a stavebníkovi se štítkem obsahujícím identifikační údaje o ohlášeném stavebním záměru.

Společný souhlas nabývá právních účinků dnem doručení stavebníkovi. Platí po dobu **2 let** od jeho vydání. Nepozbývá však platnosti, pokud v této době bylo s ohlášeným stavebním záměrem započato. Platnost společného souhlasu nelze prodloužit.

Souhlas lze přezkoumat v přezkumném řízení, které lze zahájit do 1 roku ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků.

Ivo Lipina, v.r.

úředník odboru stavebního řádu a památkové péče

Příloha pro stavebníka:

- ověřená projektová dokumentace (1 vyhotovení)
- štítek „Stavba povolena“

Správní poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. a) (za použití poznámky č. 9) ve výši 500,- Kč byl uhrazen převodem dne 4.1.2023

Doručí se:*stavebník*

Sára Fichtnerová, ul. Zahradní 688, 738 01 Frýdek - Místek, *doručeno prostřednictvím pana*

1

1

dotčené orgány

Magistrát města Havířova, odbor životního prostředí, Svornosti č.p. 86/2, Město, 736 01 Havířov 1

Magistrát města Havířova - OKS, odd. dopravy, Svornosti č.p. 86/2, Město, 736 01 Havířov 1

na vědomí

DDS

... Tichá č.p. 1260/3, Město, 736 01 Havířov 1

... , Dělnická č.p. 434/1a, Město, 736 01 Havířov 1

... vážná č.p. 737/14, Bludovice, 736 01 Havířov 1

... F. S. Tůmy č.p. 1243, Lutyně, 735 14 Orlová 4

... Okrajová č.p. 1412/45, Podlesí, 736 01 Havířov 1

... ová, Okrajová č.p. 1412/45, Podlesí, 736 01 Havířov 1

... Na Nábřeží 715/103, 73601 Havířov - Město

Statutární město Havířov, *doručeno prostřednictvím:* Magistrát města Havířova, ekonomický odbor, oddělení rozpočtu a majetku, Svornosti č.p. 86/2, Město, 736 01 Havířov 1

Konzultant a důvod jeho přibrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

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

Znalecká doložka:

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 **012615/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 7. 3. 2025

.....
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