

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: 27002/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně majetkového celku sestávajícího z:

I) nemovitých věcí - pozemku **p.č. 1262/28** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Lutyně, č.e. 652, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 1262/28) a pozemku **p.č. 1262/52** - zahrada, vše v k.ú. Horní Lutyně, obec Orlová, okres Karviná.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/29 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 1262/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1339/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1339/2** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav (LV 240) a pozemku **p.č. 1339/7** - zahrada, vše v k.ú. Horní Lutyně, obec Orlová, okres Karviná.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 44254/18-29

Číslo položky v evidenci posudků:

031038/2025

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 22. 4. 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 28. 4. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 8. 4. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 44254/18-29**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) nemovitých věcí - pozemku **p.č. 1262/28** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 14 m², jehož součástí je stavba: **Lutyně, č.e. 652, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 1262/28) a pozemku **p.č. 1262/52** - zahrada o výměře 172 m², vše v k.ú. Horní Lutyně, obec Orlová, okres Karviná.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/29 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 1262/1** - ostatní plocha o výměře 1.542 m², pozemku **p.č. 1339/1** - ostatní plocha o výměře 241 m², pozemku **p.č. 1339/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 38 m², na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav (LV 240) a pozemku **p.č. 1339/7** - zahrada o výměře 648 m², vše v k.ú. Horní Lutyně, obec Orlová, 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 44254/18-29**. 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. 5368, pro k.ú. Horní Lutyně, obec Orlová, okres Karviná, vyhotovený objednavatelem dne 8.4.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 5722, pro k.ú. Horní Lutyně, obec Orlová, okres Karviná, vyhotovený objednavatelem dne 8.4.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Horní Lutyně, obec Orlová, okres Karviná, vyhotovená objednavatelem dne 8.4.2025.

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 Orlová týkající se oceňované lokality.

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 22. 4. 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	Orlová
Katastrální území	Horní Lutyně (712531)
Část obce	Lutyně
Ulice	Lutyně č.ev. 652
PSČ	735 14
Počet obyvatel	27 794
List vlastnictví číslo	5368
Vlastník	Petřík Daniel Masarykova 158, Nový Bohumín, 73581 Bohumín
List vlastnictví číslo	5722
Vlastník	Petřík Daniel Masarykova 158, Nový Bohumín, 73581 Bohumín

podíl 1 / 29

Celkový popis předmětu ocenění:

Na základě požadavku objednavatele je předmětem ocenění majetkový celek sestávající z:

I) nemovitých věcí - pozemku **p.č. 1262/28** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 14 m², jehož součástí je stavba: **Lutyně, č.e. 652, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 1262/28) a pozemku **p.č. 1262/52** - zahrada o výměře 172 m², vše v k.ú. Horní Lutyně, obec Orlová, okres Karviná.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/29 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 1262/1** - ostatní plocha o výměře 1.542 m², pozemku **p.č. 1339/1** - ostatní plocha o výměře 241 m², pozemku **p.č. 1339/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 38 m², na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav (LV 240) a pozemku **p.č. 1339/7** - zahrada o výměře 648 m², vše v k.ú. Horní Lutyně, obec Orlová, okres Karviná.

Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. 1339/2 - zastavěná plocha a nádvoří, není předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.

Jedná se o přízemní, dřevěný, nepodsklepený objekt rodinné rekreace bez využitého podkroví pod sedlovou a pultovou střechou krytou šindelem. Objekt je situován na pozemku p.č. 1262/28 - zastavěná plocha a nádvoří a z části i na pozemku p.č. 1262/52 - zahrada. Zákes katastrální mapy neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Orlová, v místní části s názvem Lutyně, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Lutyně č.ev. 652, 735 14 Orlová - Lutyně. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1347 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví města Orlová a dále přes nezpevněné pozemky p.č. 1262/1 - ostatní plocha, p.č. 1339/1 - ostatní plocha, p.č. 1339/2 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 1339/7 - zahrada, které jsou v podílovém vlastnictví povinného a jsou také předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku. Dle platného územního plánu města Orlová (zveřejněného na aktuálních [www stránkách města](#)) jsou pozemky vedeny v plochách stabilizovaných „RZ - rekreace - zahrádkářské osady“.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro a obecní vodovod. Dle místního šetření a dle informací ČSÚ se ve městě Orlová dále nachází hloubková kanalizace a plynové vedení.

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

Základy:	*	
Podezdívka:	*	
Obvodové stěny:	dřevěné	
Stropy:	*	
Zastřešení	sedlový a pultový krov	
Krytina:	šindel	
Klempířské konstrukce:	žlaby	standardní
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ	*
	FASÁDNÍ	běžný nátěr
Schodiště:	*	
Dveře:	*	
Okna:	plastová zdvojená	
Podlahy:	*	
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, místního šetření a odborného odhadu zpracovatele přibližně 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. Před cca 15-ti lety byla provedena přístavba části objektu na pozemku p.č. 1262/52 a byla vyměněna okna za nová plastová. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou.

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

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrátka dřevěná
- udírna zděná
- přípojky IS

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

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

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- 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:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- zakres v KM neodpovídá skutečnosti
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- 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 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.“

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 nemovitých věcí na LV č. 5368, k.ú. Horní Lutyně

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 „vyлаďování“, 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),
- 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 pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku 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 (koeficient sleduje sice vývoj cen rodinných domů, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných objektů založenou na odborném odhadu).

Srovnatelné nemovité věci

1. Objekt, k.ú. Horní Lutyně, okres Karviná

Pozemek: 1262/7, LV 6090 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 880.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 12.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2023 12:05:41. Zápis V-2448/2023-803
proveden dne 06.06.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 1262/1, LV 5722; 1262/7, LV 6090 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 1262/50, LV 6090;
1339/1, LV 5722; 1339/2, LV 5722; 1339/7, LV 5722

2. Objekt, k.ú. Horní Lutyně, okres Karviná

Pozemek: 1262/22, LV 2442 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 700.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 05.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2023 11:21:13. Zápis V-5152/2023-803
proveden dne 27.10.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 1262/1, LV 5722; 1262/22, LV 2442 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 1262/42, LV 2442;
1339/1, LV 5722; 1339/2, LV 5722; 1339/7, LV 5722

3. Objekt, k.ú. Horní Lutyně, okres Karviná

Pozemek: 1335/12, LV 6282 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 590.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 12.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2023 10:57:20. Zápis V-3615/2023-803
proveden dne 08.08.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 1335/1, LV 5775; 1335/12, LV 6282 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 1335/25, LV 6282;
1335/28, LV 5775

4. Objekt, k.ú. Horní Lutyně, okres Karviná

Pozemek: 1335/14, LV 5776 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 480.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 12.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2024 13:28:16. Zápis V-1533/2024-803
proveden dne 15.04.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 1335/14, LV 5776 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 1335/27, LV 5776; 1335/28, LV 5775

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Horní Lutyně, okres Karviná		
Cena nemovité věci (CN)	880 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	208 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,93	15.5.2023
Upravená cena (UC)	710 921,53 Kč	

2. Objekt, k.ú. Horní Lutyně, okres Karviná

Cena nemovité věci (CN)	700 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,15	636 m2 - lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,94	5.10.2023
Upravená cena (UC)	647 548,57 Kč	

3. Objekt, k.ú. Horní Lutyně, okres Karviná

Cena nemovité věci (CN)	590 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,10	423 m2 - lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,94	14.7.2023
Upravená cena (UC)	570 599,61 Kč	

4. Objekt, k.ú. Horní Lutyně, okres Karviná

Cena nemovité věci (CN)	480 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,10	500 m2 - lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,95	20.3.2024
Upravená cena (UC)	459 330,14 Kč	

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

Minimální cena		459 330,14 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 4$	597 099,96 Kč
Maximální cena		710 921,53 Kč
Obvyklá cena		600 000,– Kč
Obvyklá cena		600 000,– Kč

II. Obvyklá cena nemovitých věcí na LV č. 5722, k.ú. Horní Lutyně

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 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 (koeficient sleduje sice vývoj cen stavebních pozemků, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných pozemků založenou na odborném odhadu).

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

4. Pozemky, k.ú. Horní Lutyně, okres Karviná

Pozemek: 1262/30, LV 513

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

600.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2023 11:05:14. Zápis proveden dne 09.08.2023.

V-3671/2023-803

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

pozemky:

1262/4, LV 513; 1262/30, LV 513; 1339/1, LV 5722; 1339/2, LV 5722; 1339/7, LV 5722

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}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,94	13.4.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	1 491,15 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Havířov-město, okres Karviná		
Cena nemovité věci (CN)	396 000,– Kč	
Výměra (V)	214,00 m ²	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,92	13.2.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	1 828,52 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Prostřední Suchá, okres Karviná		
Cena nemovité věci (CN)	175 000,– Kč	
Výměra (V)	149,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,95	15.11.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	1 236,31 Kč	

4. Pozemky, k.ú. Horní Lutyně, okres Karviná		
Cena nemovité věci (CN)	600 000,– Kč	
Výměra (V)	419,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,95	18.7.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	1 507,35 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		1 236,31 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 4$	1 515,83 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		1 828,52 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	1 520,– Kč
Výměra	V	2 469,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	3 752 880,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 29
Cena po úpravě	=	129 409,66 Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/29 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě	=	103 527,73 Kč

Obvyklá cena	103 527,73 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.

REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 5368, k.ú. Horní Lutyně určená ze sjednaných cen	600 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 5722, k.ú. Horní Lutyně určená ze sjednaných cen	105 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	705 000,- 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 8. 4. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 44254/18-29**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1262/28** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 14 m², jehož součástí je stavba: **Lutyně, č.e. 652, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 1262/28) a pozemku **p.č. 1262/52** - zahrada o výměře 172 m², vše v k.ú. Horní Lutyně, obec Orlová, okres Karviná.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/29 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1262/1** - ostatní plocha o výměře 1.542 m², pozemku **p.č. 1339/1** - ostatní plocha o výměře 241 m², pozemku **p.č. 1339/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 38 m² (na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav, LV č. 240), a dále pozemku **p.č. 1339/7** - zahrada o výměře 648 m², vše v k.ú. Horní Lutyně, obec Orlová, 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

705 000,- Kč

Cena slovy: sedmsetpěttisíc 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 2 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace

Objekt č.e. 652 - rod. rekr s pozemky a s příslušenstvím LV č. 5368



Objekt č.e. 652 - rod. rekr s pozemky a s příslušenstvím LV č. 5368



Pozemky LV č. 5722



Pozemky LV č. 5722





1196/2	Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj Katastrální pracoviště Karviná	Okres Karviná	Obec Orlová	Podpis Číslo Razítko
1196/3	Kat. území Horní Lutyně	Mapový list č. BOHUMÍN 3-9/41	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 2000	
1195	KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
1194				
1190	Stav k 08.04.2025 08:15:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 08.04.2025 08:32:43	

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 **031038/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 28. 4. 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