

Znalecký posudek č. 2735-37/22

o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemku p.č. 1319/6, jehož součástí je stavba bez čp/če (garáž) s příslušenstvím v katastrálním území Prostřední Suchá, obec Havířov, okres Karviná

Objednatel posudku: JUDr. Pavla Doležalová
Svornosti 86/2
736 01 Havířov – Město
IČ: 25800442

Účel posudku: Zjištění ceny jako podklad pro řízení o dědictví
sp.zn.: 36 D 2613/2022 po zemřelém Jířím
Severynovi

**Podle stavu ke dni 18.8.2021 (datum úmrtí)
posudek vypracoval:** Ing. Martin Kaděra
Na Vyhlídce 1447/4
736 01 Havířov-Město
tel.: 777 600 102
e-mail: martin.kadera@seznam.cz

Obor a odvětví: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí

Číslo vyhotovení: 1/5

Posudek obsahuje 14 stran, včetně 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Havířově, 13.6.2022

A. ZADÁNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení sp.zn.: 36 D 2613/2021-57 ze dne 4.4.2022.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou.

B. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 1.6.2022.

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku vyhotovena dne 13.6.2022, LV 940 (viz. přílohu).

Kopie z katastrální mapy

Vyhotovena dne 13.6.2022 (viz. přílohu).

Okres: Karviná
Obec: Havířov
Katastrální území: Prostřední Suchá
Měřítko: 1:1000

Stavebně právní dokumentace

Kolaudační rozhodnutí

Nebylo předloženo.

Dokumentace prováděných změn, rekonstrukcí a modernizací

Nebyla předložena.

Jiná

Nebyla předložena.

Výkresová dokumentace

Nebyla předložena.

C. NÁLEZ

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1319/6, jehož součástí je stavba bez čp/če – garáž s příslušenstvím. Pozemek se nachází v katastrálním území Prostřední Suchá mezi ulicemi U Topolů a Na Pavlasůvce.

Příjezd je po zpevněné, prašné komunikaci, z inženýrských sítí je možné napojení pouze na elektro. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně garážemi a bytovými domy. Na pozemku se, kromě garáže, nenachází žádné další stavby, ani trvalé porosty.

Popisy objektů

Garáž na pozemku p.č. 1319/6

Objekt	řadový koncový
Půdorys	obdélníkový
Podsklepení	nepodsklepený
Počet podzemních podlaží	0
Počet nadzemních podlaží	1
Podkroví	není

Stáří a opotřebení, technický stav:

Užíváno od roku	doklady o stáří objektu nebyly předloženy, odborný odhad stáří je 60 let
Provedené úpravy / rok	nejsou
Celkový technický stav:	vzhledem ke stáří a zanedbané údržbě je podprůměrný

Popis konstrukcí:

Nosná konstrukce: zděná

Střecha: pultová, krov dřevěný

Střešní krytina: asfaltové svařované pásy

Úpravy povrchů: fasáda břizolit

Okna: nejsou

Dveře: nejsou

Vrata: plechová

Klempířské konstrukce: pouze žlab z PZ plechu – poškozený

Podlahy: cementový potěr

Elektroinstalace: světelná

Použitá metodika ocenění

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění v § 2, odst. 1 uvádí: Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

V odst. 2 je uvedeno: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Zjištění obvyklé ceny pozemku, jehož součástí je stavba garáže s příslušenstvím, proto bude provedeno pomocí porovnávací metody za použití realizovaných prodejů obdobných pozemků v širším okolí.

D. POSUDEK

Porovnávací metoda

Zjištění obvyklé ceny je provedeno pomocí porovnávací metody za použití realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Jednotlivé srovnávací objekty jsou adjustovány pomocí koeficientů K_x na oceňovanou nemovitou věc. Kritérium vyjádřené jednotlivými koeficienty je zřejmé z názvů koeficientů. Výše použitých koeficientů u jednotlivých srovnávacích objektů pak vyjadřuje míru shody s oceňovanou nemovitou věcí.

Srovnatelné nemovitosti:

1. Dům, Podlesí č. ev. 2757, Havířov

Řízení ČÚZK: V-6872/2021-807
MoniT-ID: 7C8430

Prodejní cena: 95 000,- Kč
Datum podání: 14. 4. 2021
Adresa: Podlesí č. ev. 2757
736 01 Havířov, okres Karviná

parcela č. 3127 Bludovice (součástí je stavba č.e. 2757, čst obce Podlesí)

Pozemky: Zastavěná plocha a nádvoří 17 m²

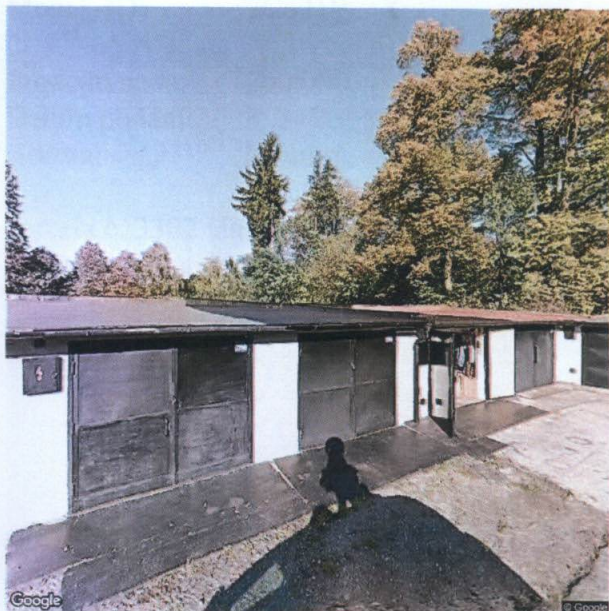


2. Dům, Podlesí č. ev. 2297, Havířov

Řízení ČÚZK: V-2499/2021-807
MoniT-ID: 7C8424

Prodejní cena: 180 000,- Kč
Datum podání: 9. 2. 2021
Adresa: Podlesí č. ev. 2297
736 01 Havířov, okres Karviná

parcela č. 484/81 Bludovice (součástí je stavba č.e. 2297, čst obce Podlesí)
Pozemky: Zastavěná plocha a nádvoří 23 m²

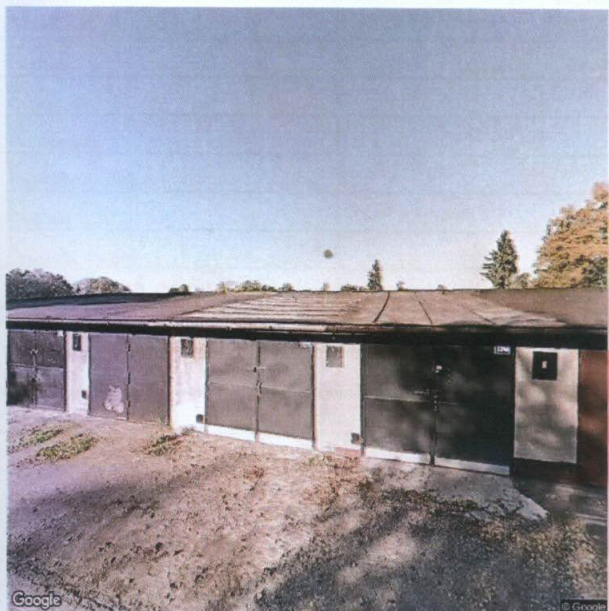


3. Dům, Podlesí č. ev. 2340, Havířov

Řízení ČÚZK: V-3963/2021-807
MoniT-ID: 7C8427

Prodejní cena: 200 000,- Kč
Datum podání: 2. 3. 2021
Adresa: Podlesí č. ev. 2340
736 01 Havířov, okres Karviná

parcela č. 484/224 Bludovice (součástí je stavba č.e. 2340, čst obce Podlesí)
Pozemky: Zastavěná plocha a nádvoří 22 m²



4. Dům, Město č. ev. 1501, Havířov

Řízení ČÚZK: V-2376/2021-807

MoniT-ID: 7C8419

Prodejní cena: 200 000,- Kč

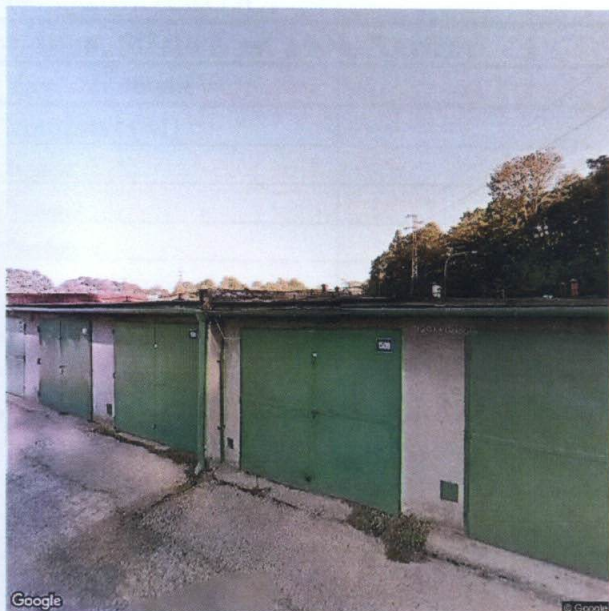
Datum podání: 8. 2. 2021

Adresa: Město č. ev. 1501

736 01 Havířov, okres Karviná

parcela č. 3302 Havířov-město (součástí je stavba č.e. 1501, část obce Město)

Pozemky: Zastavěná plocha a nádvoří 21 m²



Stanovení porovnávací hodnoty:

1. Dům, Podlesí č. ev. 2757, Havířov

Výchozí cena (VC)	95 000,- Kč
Množství (M)	17,00 m ²
<i>K_{místa}</i>	0,95
<i>K_{časový}</i>	1,00
<i>K_{vybavení}</i>	1,00
<i>K_{příslušenství}</i>	1,00
<i>K_{stavu}</i>	0,95
<i>K_{úvaha znalce}</i>	1,00
Jednotková cena (JC)	5 043,38 Kč

2. Dům, Podlesí č. ev. 2297, Havířov

Výchozí cena (VC)	180 000,- Kč
Množství (M)	23,00 m ²
<i>K_{místa}</i>	0,95
<i>K_{časový}</i>	1,00
<i>K_{vybavení}</i>	1,00
<i>K_{příslušenství}</i>	1,00
<i>K_{stavu}</i>	0,95
<i>K_{úvaha znalce}</i>	1,00

Jednotková cena (JC)	7 063,04 Kč
3. Dům, Podlesí č. ev. 2340, Havířov	
Výchozí cena (VC)	200 000,- Kč
Množství (M)	22,00 m ²
K _{mista}	0,95
K _{časový}	1,00
K _{vybavení}	1,00
K _{příslušenství}	1,00
K _{stavu}	0,95
K _{úvaha znalce}	1,00
Jednotková cena (JC)	8 204,55 Kč
4. Dům, Město č. ev. 1501, Havířov	
Výchozí cena (VC)	200 000,- Kč
Množství (M)	21,00 m ²
K _{mista}	0,90
K _{časový}	1,00
K _{vybavení}	1,00
K _{příslušenství}	1,00
K _{stavu}	0,95
K _{úvaha znalce}	1,00
Jednotková cena (JC)	8 142,86 Kč

kde JC = (VC / M) * (K_{mista} * K_{časový} * K_{vybavení} * K_{příslušenství} * K_{stavu} * K_{úvaha znalce})

Minimální jednotková cena za m ²		5 043,38 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	Σ JC / 4	7 113,46 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		8 204,55 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	7 113,46 Kč
Plocha	V	24,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC * V	170 723,04 Kč
Porovnávací hodnota		170 723,04 Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Interpretace výsledků analýzy

Postupy uvedené v posudku umožňují přezkoumatelnost ocenění, posudek je zpracován s obecně uznávanými standardy daného oboru a odvětví.

Kontrola postupu

Byla provedena znalcem a nebyly zjištěny vady, použité podklady posudku jsou pravdivé. Závady snižující přesnost závěrů posudku nebyly shledány.

F. ZÁVĚR

Ocenění pozemku p.č. 1319/6, jehož součástí je stavba bez čp/če – garáž s příslušenstvím bylo provedeno porovnávacím způsobem – porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitou věc podle známých realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí.

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

170 723,04 Kč

**Obvyklá cena podle odborného odhadu
znalce činí 170 000,- Kč**

Cena slovy: **jednostosedmdesáttisíc Kč**

Rozdělení ceny

Severyn Jiří	1/2	85 000,00 Kč
Severynová Jana	1/2	85 000,00 Kč

V Havířově, 13.6.2022



Ing. Martin Kaděra
Na Vyhlídce 1447/4
736 01 Havířov-Město
tel.: 777 600 102
e-mail: martin.kadera@seznam.cz

Seznam příloh

Fotodokumentace	... 1 list
Informace o pozemku ze dne 13.6.2022, LV 940	... 1 list
Kopie katastrální mapy ze dne 13.6.2022	... 1 list
Letecký snímek ze dne 13.6.2022	... 1 list
Část plánu obce s vyznačením polohy nemovitostí	... 1 list



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1319/6
Obec:	Havířov [555088]
Katastrální území:	Prostřední Suchá [637742]
Číslo LV:	940
Výměra [m ²]:	24
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

SJM Severyn Jiří a Severynová Jana

Severyn Jiří, Kapitána Jasioka 743/2B, Prostřední Suchá, 73564 Havířov

Severynová Jana, Ostrovského 946/18, Město, 73601 Havířov

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

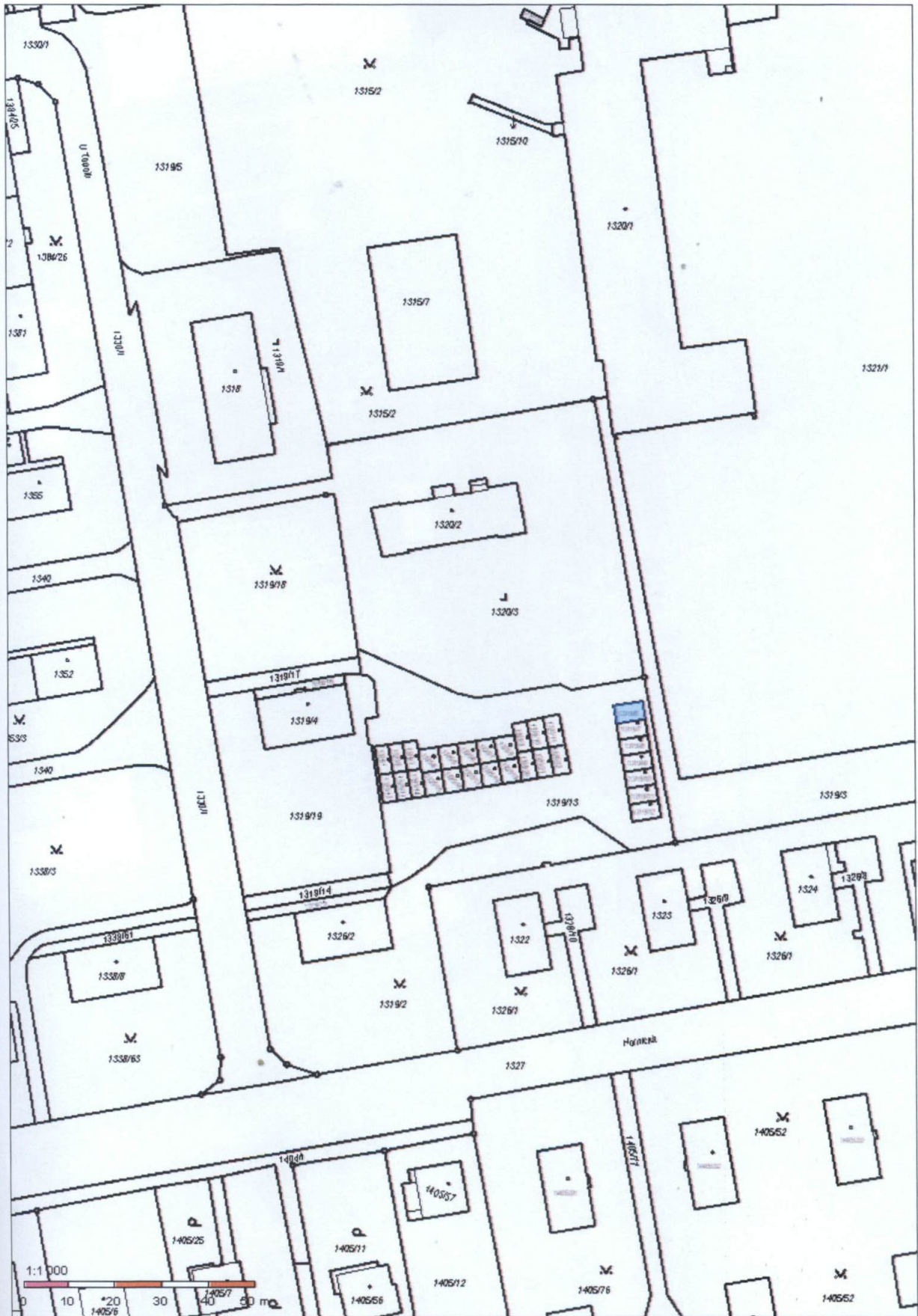
Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti

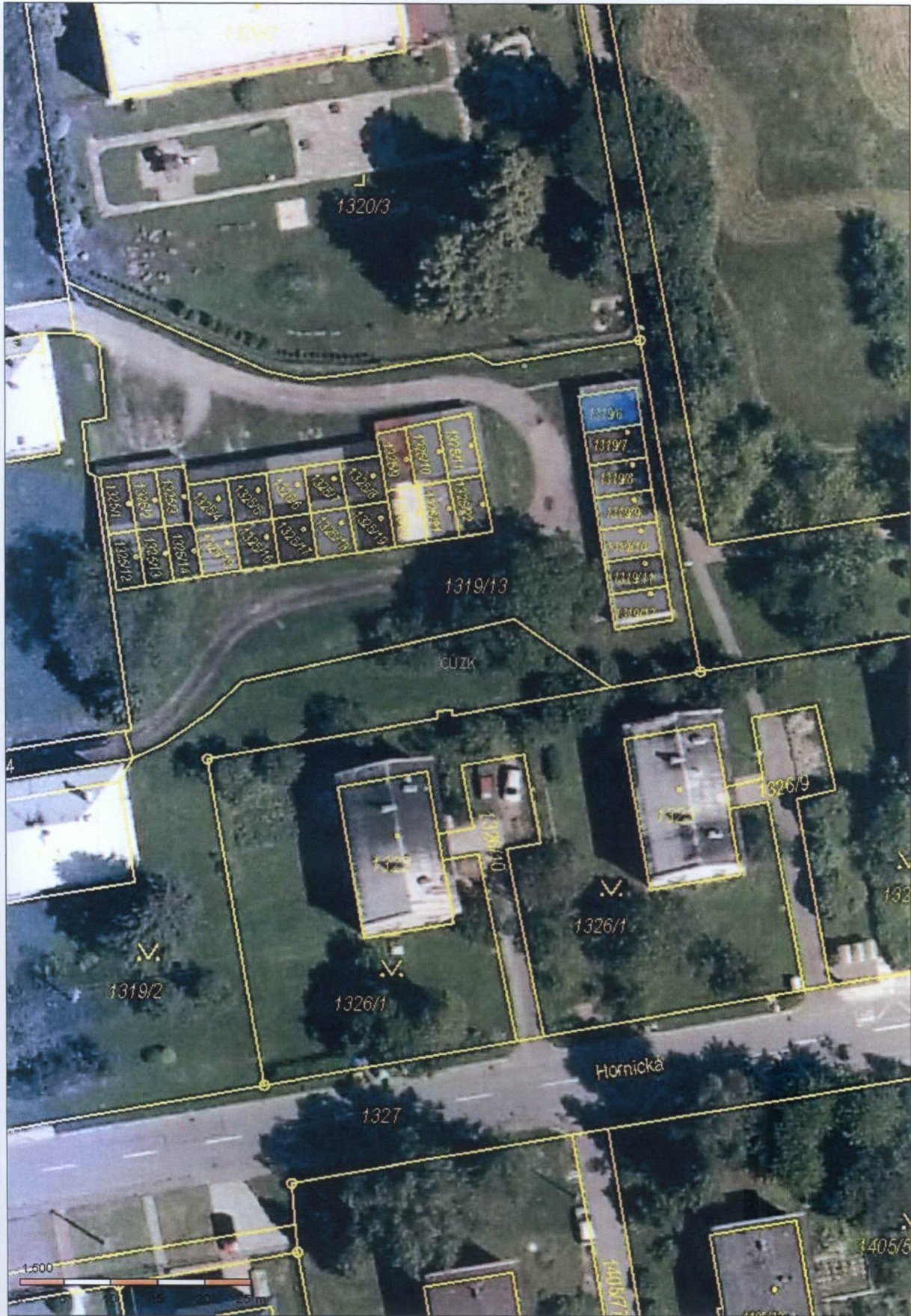
Změna výměr obnovou operátu

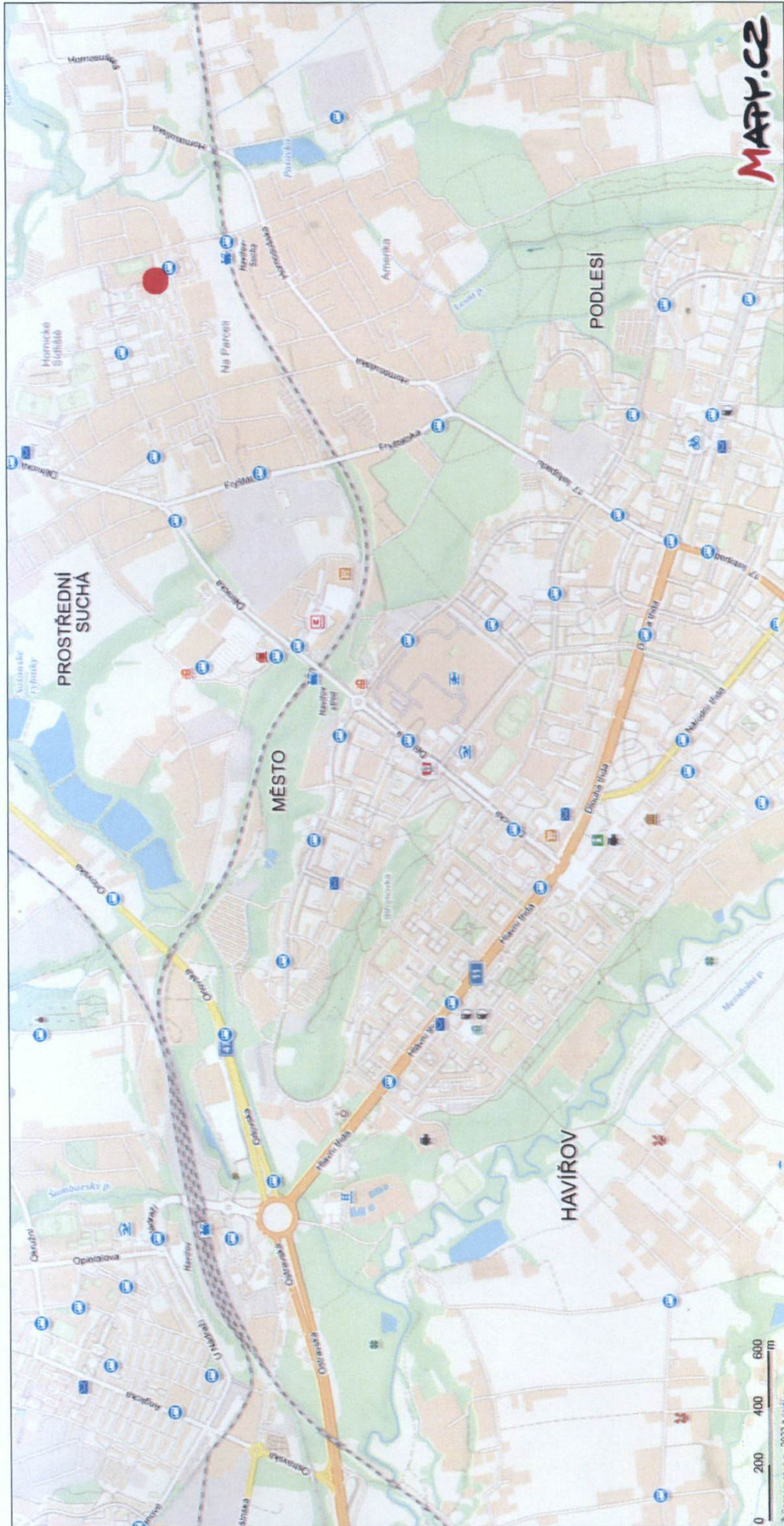
➤ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.06.2022 19:00.







G. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

Odměna byla sjednána smluvně.

K vypracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 13.6.2000 čj. Spr. 1974/2000 pro základní obor: 1) ekonomika, 2) stavebnictví, pro odvětví: 1) ceny a odhady nemovitostí, 2) stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. **2735-37/22** znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. **37/22** podle připojené likvidace.

V Havířově, 13.6.2022




Ing. Martin Kaděra
Na Vyhlídce 1447/4
736 01 Havířov-Město
tel.: 777 600 102
e-mail: martin.kadera@seznam.cz

