

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1998/2023

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/Ceny a odhady/nemovitě věci



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 1146/12 v bytovém domě v ulici Dlouhá třída č. p. 1146, včetně příslušejícího spoluvlastnického podílu ve výši 207/10000 na společných částech budovy č. p. 1146 a na pozemku parc. č. 321, vše zapsáno na LV č. 5260 a LV č. 3719 v k. ú. Bludovice, obec Havířov, okres Karviná na Katastrálním úřadě pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.

**Znalec:** Ing. Marcel Grygar  
Na Svobodě 109/11  
747 94 Dobroslavice  
telefon: 603 417 098  
e-mail: grygar@cenyrealit.cz

**Zadavatel:** Insolvenční kancelář Kaplan Mlnářík a spol.  
Politických vězňů 1597/19  
110 00 Praha

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>1 500 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 22

**Počet vyhotovení:**

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 17.05.2023

**Vyhotoveno:** V Dobroslavicích 25.05.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 1146/12 v bytovém domě v ulici Dlouhá třída č. p. 1146, včetně příslušejícího spoluvlastnického podílu ve výši 207/10000 na společných částech budovy č. p. 1146 a na pozemku parc. č. 321, vše zapsáno na LV č. 5260 a LV č. 3719 v k. ú. Bludovice, obec Havířov, okres Karviná na Katastrálním úřadě pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, které jsou ve výhradním vlastnictví fyzické osoby Jana Vrby, č. p. 36, 75651 Zašová, RČ: 931117/5511.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pro účely dražby a insolvenčního řízení, č.j.: KSOS 14 INS 10517 / 2021 .

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem posudku nebyly dodány žádné další relevantní údaje, které by měly vliv na konečný výrok a výsledek ocenění. Veškeré skutečnosti a podklady dodané zadavatelem byly vyhodnoceny samotným znalcem.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.05.2023.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, z databáze realizovaných prodejů znalce a skutečností zjištěných při místním šetření.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 5260 a LV č. 3719 ze dne 25.01.2023, pro k. ú. Bludovice
- kopie katastrální a ortofoto mapy
- prohlášení vlastníka k předmětnému bytu
- informace o povodních
- informace o realizovaných cenách z placeného přístupu z CUZK
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- mapa obce a okolí
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění
- Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon),  
v platném a účinném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

- informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku
- informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.cenovamapa.cz, www.valuo.cz
- informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, tudíž jsou považována za věrohodná a nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN. Zdroj dat pro zjištění porovnávací hodnoty je rovněž považován za věrohodný, jelikož se jedná o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu. Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, z databáze realizovaných prodejů znalce a skutečnosti zjištěné při místním šetření. Znalci nebyl umožněn přístup do oceňovaných nemovitých věcí. Dále znalci nebylo umožněno nahlédnout do stavební dokumentace na stavebním úřadě ani doložení dalších relevantních podkladů.

### **2.4. Základní pojmy a metody ocenění**

(1) 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.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin, byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, které byly následně použity pro určení výsledné ceny.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Havířov, k.ú. Bludovice  
Adresa nemovité věci: Dlouhá třída 1146/95, 736 01 Havířov

#### Vlastnické a evidenční údaje

Jan Vrba, č. p. 36, 756 51 Zašová, LV: 5260, podíl 1 / 1

#### Místopis

Statutární město Havířov je poměrně mladé město ležící cca 15 km jihovýchodně od města Ostravy, které se začalo budovat po II. světové válce a svou velikostí se řadí mezi významné obce regionu. Havířov má v současnosti cca 72.000 obyvatel a má rozšířenou občanskou vybavenost (fin. úřad, banky, supermarkety, správní budovy, nemocnice atd.), která je srovnatelná s podobnými městy v kraji. Dopravní spojení s ostatními městskými částmi a s blízkým okolím je zajišťováno MHD, autobusy a vlakem.

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v bytovém domě situovaném v širším centru Havířova, v jedné z jeho osmi místních částí zvané Bludovice, v zástavbě sídlištního typu, v ulici Dlouhá třída. V okolí se nachází cihlové i panelové bytové domy spolu s objekty občanské vybavenosti. Nejbližší zastávka MHD je vzdálena asi 90 m přímo v ulici Dlouhá třída, MŠ do 350 m, ZŠ a gymnázium pak 650 m. Naproti přes komunikaci ve vzdálenosti 100 m se dále nachází kulturní dům, potraviny, lékárna, pošta a další služby. Samotné centrum města leží ve vzdálenosti cca 1,5 km. Z pohledu oceňované nemovité věci se jedná o umístění bytového domu ovlivňující obvyklou cenu průměrně.

#### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn

veř. / vl.  /  elektro  telefon  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### **Přístup přes pozemky**

318/1 Statutární město Havířov, Svornosti 86/2, Město, 73601 Havířov  
398/1 Statutární město Havířov, Svornosti 86/2, Město, 73601 Havířov

### **Celkový popis nemovité věci**

Panelový bytový dům je **nepodsklepený** o 13-ti nadzemních podlažích s rovnou střechou. Celkem obsahuje 46 bytových jednotek, které jsou přístupné dvěma samostatnými vchody. Odborným odhadem je, že stavba domu pochází přibližně ze 70-tých let minulého století a přibližně před 15-ti lety došlo ke kompletní revitalizaci domu, včetně výměny oken a zateplení objektu. Oceňovaná bytová jednotka o velikosti 3+1, umístěna ve 4. NP dle prohlášení vlastníka. V průběhu životnosti bytové jednotky na ní probíhala běžná údržba. Současný stav z důvodu absence kuchyňské linky znemožňuje její plnohodnotné využití. Bytová jednotka je až na dílčí úpravy (v jedné z místností a chodbě nová plovoucí podlaha) v původním stavu. Povrchy podlah v ostatních místnostech tvoří parkety, umakart na toaletě i koupelně s obkladem. Konstruktivní provedení stavby bytového domu je zřejmé z tabulkové části.

Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je zajištěn přes pozemky parc.č. 318/1 (ostatní plocha - ostatní komunikace) a parc. č. 398/1 (ostatní plocha - silnice), oba ve vlastnictví: Statutární město Havířov, Svornosti 86/2, Město, 73601 Havířov.

### **Rizika**

#### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

---

NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

#### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

#### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO Zástavní právo

Komentář: Na listu vlastnictví č. 5260 v části "C" je zapsáno:

- Zástavní právo smluvní pro Komerční banku a.s.
- Zástavní právo smluvní pro Stavební bytové družstvo Havířov, Hornosušská 1041/2, Prostřední Suchá, 73564 Havířov, RČ/IČO: 00415227
- Zástavní právo smluvní pro Komerční banku a.s.

Tato omezení vlastnického práva nebyla v ceně obvyklé zohledněna.

## Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Znalci nebyly předloženy nájemní smlouvy či jiná práva neevidovaná v KN a dle poskytnutých informací od objednatele posudku není na oceňovaných nemovitých věcech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Při aplikaci porovnávací metody byly pro porovnání jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci umístěné v okolí oceňovaných nemovitých věcí, které byly předmětem prodeje v posledních 12 - ti měsících.

### 4.2. Ocenění

#### Výpočet věcné hodnoty stavby

**Bytová jednotka č. 1146/12, ul. Hlavní třída č. p. 1146, 736 01 Havířov**

Věcná hodnota dle THU

#### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
předsín	Obytné prostory	7,47 m <sup>2</sup>	1,00	7,47 m <sup>2</sup>
pokoj	Obytné prostory	17,72 m <sup>2</sup>	1,00	17,72 m <sup>2</sup>
pokoj	Obytné prostory	13,58 m <sup>2</sup>	1,00	13,58 m <sup>2</sup>
pokoj	Obytné prostory	8,18 m <sup>2</sup>	1,00	8,18 m <sup>2</sup>
kuchyň	Obytné prostory	8,38 m <sup>2</sup>	1,00	8,38 m <sup>2</sup>
koupelna	Obytné prostory	2,45 m <sup>2</sup>	1,00	2,45 m <sup>2</sup>
WC	Obytné prostory	0,84 m <sup>2</sup>	1,00	0,84 m <sup>2</sup>
2xbalkón celkem	Ostatní prostory	12,66 m <sup>2</sup>	0,50	6,33 m <sup>2</sup>
sklep	Ostatní prostory	2,10 m <sup>2</sup>	0,50	1,05 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>73,38 m<sup>2</sup></b>		<b>66,00 m<sup>2</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	samonosný panelový systém
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	asfaltová
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné hladké
8. Úprava vnějších povrchů	ETICS
9. Vnitřní obklady keramické	marmolit
10. Schody	železobetonové montované
11. Dveře	plné či prosklené s ocelovými zárubněmi

12. Vrata	chybí
13. Okna	Plastová s izolačním dvojsklem
14. Povrchy podlah	parkety, plovoucí podlaha, PVC
15. Vytápění	dálkové
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana
24. Výtahy	výtah
25. Ostatní	běžné odvětrání
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Jednotková cena	50 000 Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	66,00 m <sup>2</sup>
Reprodukční cena	3 300 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	178 200	178 200	5,50
2. Svislé konstrukce	18,20	600 600	600 600	18,55
3. Stropy	8,40	277 200	277 200	8,56
4. Krov, střecha	4,90	161 700	161 700	4,99
5. Krytiny střech	2,30	75 900	75 900	2,34
6. Klempířské konstrukce	0,70	23 100	23 100	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	188 100	188 100	5,81
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	95 700	95 700	2,96
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	42 900	42 900	1,33
10. Schody	2,90	95 700	95 700	2,96
11. Dveře	3,30	108 900	108 900	3,36
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	174 900	174 900	5,40
14. Povrchy podlah	3,00	99 000	99 000	3,06
15. Vytápění	4,80	158 400	158 400	4,89
16. Elektroinstalace	5,10	168 300	168 300	5,20
17. Bleskosvod	0,40	13 200	13 200	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,20	105 600	105 600	3,26
19. Vnitřní kanalizace	3,10	102 300	102 300	3,16
20. Vnitřní plynovod	0,40	13 200	13 200	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,20	72 600	72 600	2,24
22. Vybavení kuchyní	1,90	62 700	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	128 700	128 700	3,98
24. Výtahy	1,30	42 900	42 900	1,33
25. Ostatní	5,70	188 100	188 100	5,81
26. Instalační pref. jádra	3,70	122 100	122 100	3,77

Upravená reprodukční cena		3 237 300 Kč
Podlahová plocha		66,00 m <sup>2</sup>
Základní upravená jedn. cena	(JC)	49 050 Kč/m <sup>2</sup>

### Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	66,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	49 050
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 237 300
Stáří	roků	50
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	60,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 294 920</b>

### Výpočet porovnávací hodnoty

#### Bytová jednotka č. 1146/12

<b>Oceňovaná jednotka</b>	
<b>Lokalita:</b>	k. ú. Bludovice, obec Havířov, okres Karviná
<b>Popis:</b>	bytová jednotka
<b>Dispozice:</b>	3+1
<b>Typ stavby:</b>	panelová
<b>Podlaží:</b>	4.NP
<b>Užitná plocha:</b>	66,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné jednotky:

<b>Název:</b>	<b>Bytová jednotka č. 19, ul. Kmochova 1212/2, Bludovice, Havířov, Karviná</b>
<b>Lokalita:</b>	k. ú. Bludovice, Havířov
<b>Popis:</b>	Bytová jednotka o stejné dispozici jako oceňovaná s balkónem, která se nachází v Havířově Podlesí, k. ú. Bludovice, v ulici Kmochové. Byt je v osobním vlastnictví v bytovém domě po celkové revitalizaci. Byt je po kompletní velmi vkusné rekonstrukci a upraven tak, aby vyhovoval modernímu trendu. Bytové jádro je zděné, vana byla vyměněna za sprchový kout. Kuchyňská linka je s vestavěnými spotřebiči, nové interiérové a vstupní dveře, vinylové podlahy, nové sádrové omítky a elektřina v mědi. Celková podlahová plocha bytu činí 62,11 m <sup>2</sup> a je umístěn v 7. nadzemním podlaží z celkových osmi. Realizace prodeje proběhla na základě řízení č. j. V-16125/2022-807, uloženo na KP Ostrava.
<b>Podlaží:</b>	7.NP z 8.NP
<b>Dispozice:</b>	3+1
<b>Typ stavby:</b>	panelová
<b>Užitná plocha:</b>	62,00 m <sup>2</sup>



**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva na KP 10/2022	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - stejná	1,00
K4 Provedení a vybavení - výrazně lepší	0,80
K5 Celkový stav - výrazně lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - BJ po celkové rekonstrukci	0,85



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 100 000	62,00	50 000	0,52	26 000

**Název: Bytová jednotka č. 15, ul. 17. listopadu 1209/18, Havířov****Lokalita:** k. ú. Bludovice, obec Havířov, okres Karviná

**Popis:** Bytová jednotka o celkové dispozici 3+1 s užitnou plochou o výměře 62 m<sup>2</sup> se nachází ve stejné lokalitě jako jednotka posuzovaná. Bytová jednotka je v osobním vlastnictví, částečně rekonstruovaná a je umístěn ve 4. NP revitalizovaného panelového domu s výtahem. Bytový dům je po celkové revitalizaci (zateplení, plastová okna, vstupy schránky, elektrina). Realizace prodeje proběhla na základě kupní smlouvy registrované pod č.j. V-17419/2022-807.

**Podlaží:** 4.NP z 8.NP**Dispozice:** 3+1**Typ stavby:** panelová**Užitná plocha:** 62,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva na KP 11/2022	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - stejná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,85
K5 Celkový stav - lepší	0,85
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - BJ po částečné rekonstrukci	0,90



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 650 000	62,00	26 613	0,62	16 500

**Název: Bytová jednotka č. 7, ul. Elišky Krásnohorské 1283/21, Havířov****Lokalita:** k. ú. Bludovice, obec Havířov, okres Karviná

**Popis:** Bytová jednotka o celkové dispozici 3+1 s užitnou plochou o výměře 71 m<sup>2</sup> se nachází ve stejné lokalitě jako jednotka posuzovaná. Bytový dům je po celkové revitalizaci (zateplení, plastová okna, vstupy schránky, elektrina) s tím, že podíl na

revitalizaci již byl vyplacen. Byt byl během let průběžně udržován a rekonstruován. V celém bytě je elektrina v mědi. V koupelně došlo k výměně vany za sprchový kout. Pokoje jsou neprůchozí a každý z pokojů má svou ložnici. Realizace prodeje proběhla na základě kupní smlouvy registrované pod č.j. V-13628/2022-807.

**Podlaží:** 3.NP ze 7.NP  
**Dispozice:** 3+1  
**Typ stavby:** panelová  
**Užitná plocha:** 71,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva na KP 08/2022 1,00  
 K2 Velikosti objektu - mírně větší 1,05  
 K3 Poloha - stejná 1,00  
 K4 Provedení a vybavení - lepší 0,85  
 K5 Celkový stav - lepší 0,85  
 K6 Vliv pozemku - bez vlivu 1,00  
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - BJ po částečné rekonstrukci 0,90



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 700 000	71,00	38 028	0,68	<b>25 859</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	16 500 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	22 786 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	26 000 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Stanovená porovnávací hodnota</b>	<b>1 500 000 Kč</b>
Jednotková cena	22 727 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 500 000 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	1 500 000 Kč
Věcná hodnota	1 294 920 Kč

#### Obvyklá cena

**1 500 000 Kč**

slovy: Jedenmilionpětsttisíc Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovanou bytovou jednotkou odpovídá v současné době nabídka poptávce po srovnatelných bytových jednotkách. V Havířově jsou bytové jednotky v původním stavu v panelových bytových domech po revitalizaci obchodovány průměrně v ceně od 20.000 Kč až 30.000 Kč za 1 m<sup>2</sup> započitatelné plochy bytu v závislosti na velikosti, stavu a vybavení bytu, jeho situování v bytovém domě a umístění bytového domu v rámci lokality.

Výše uvedená porovnávací hodnota ve výši 1.500.000 Kč odpovídá jednotkové ceně ve výši 22.727 Kč za 1 m<sup>2</sup> započitatelné plochy bytu (tj. 66,00 m<sup>2</sup>), což potvrzují ceny v databázi znalce a v současnosti podobných prodávaných bytů v okolí.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí ve výši 1.500.000 Kč.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení ceny obvyklé byla použita výhradně porovnávací metoda, která je stěžejní při stanovení ceny obvyklé. Ostatní metody jako např. výnosová, věcná nebo reprodukční metoda nemá žádnou vypovídací schopnost včetně stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky MF, proto nebyly při ocenění využity a aplikovány.

### 5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tří realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen v návaznosti na odlišnosti jejich korekcí – koeficienty lokality, využití a koeficient technického stavu. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuse v okruhu spolupracujících znalců. Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 1146/12 v bytovém domě v ulici Dlouhá třída č. p. 1146, včetně příslušejícího spoluvlastnického podílu ve výši 207/10000 na společných částech budovy č. p. 1146 a na pozemku parc. č. 321, vše zapsáno na LV č. 5260 a LV č. 3719 v k. ú. Bludovice, obec Havířov, okres Karviná na Katastrálním úřadě pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, které jsou ve výhradním vlastnictví fyzické osoby Jana Vrby, č. p. 36, 75651 Zašová, RČ: 931117/5511.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu všech oceňovaných nemovitých věcí ve výši 1.500.000 Kč.

**OBVYKLÁ CENA**

**1 500 000 Kč**

slovy: Jedenmilionpětsettisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn přístup do oceňovaných nemovitých věcí, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, faktického měření, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce, proto komentovaný závěr je jen pravděpodobný. Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5260	3
Kopie katastrální a ortofoto mapy	2
Fotodokumentace	2
Informace o povodních	1
Mapa oblasti	1

## **Prohlášení znalce**

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. 3. 2000, č.j. Spr 1305/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1998/2023.

V Dobroslavicích 25.05.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Marcel Grygar  
Na Svobodě 109/11  
747 94 Dobroslavice

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 25.01.2023 13:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 14 INS 10517 / 2021 pro Václav Mlnářík, JUDr., Ph.D.

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 555088 Havířov

Kat.území: 637696 Bludovice

List vlastnictví: 5260

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vrba Jan, č.p. 36, 75651 Zašová	931117/5511	

## B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
1146/12	byt		byt.z.	207/10000
<b>Vymezeno v:</b>				
Budova	Podlesí, č.p. 1146, byt.dům, LV 3719			
	na parcele	321, LV 3719		
Parcela	321	zastavěná plocha a nádvoří		842m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

## o Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucích pohledávek vyplývajících ze Smlouvy o úvěru č. 7420006200442 do výše 14 200 000,- Kč s řádnou konečnou splatností 30.9.2028 a ostatní pohledávky definované ve "Smlouvě", a to k zajištění pohledávek do výše 293 940,- Kč.

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Jednotka: 1146/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.09.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.05.2008.

V-1133/2008-833

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 293 940,- Kč včetně jejího příslušenství z titulu smlouvy o úvěru č. 7420006200442 ze dne 16.10.2006

Oprávnění pro

Stavební bytové družstvo Havířov, Hornosušská 1041/2,  
Prostřední Suchá, 73564 Havířov, RČ/IČO: 00415227

Povinnost k

Jednotka: 1146/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.06.2008.

V-1227/2008-833

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Zástavní právo smluvní

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.  
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 25.01.2023 13:55:02

Okres: CZ0803 Karviná Obec: 555088 Havířov  
Kat.území: 637696 Bludovice List vlastnictví: 5260  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

k zajištění:

- a) existujících pohledávek ze Smlouvy o úvěru č. 7420009200161 ve výši 1 786 974,- Kč s  
řádnou konečnou splatností 15.3.2029  
b) budoucích pohledávek ze Smlouvy o úvěru č. 7420009200161 do výše 913 026,- Kč s  
řádnou konečnou splatností 15.3.2029  
c) pohledávek na vrácení bezdůvodného obohacení v případě neplatnosti smluv, vzniklých  
nejpozději do 15.9.2029 do celkové výše 2 700 000,- Kč;  
a to k zajištění pohledávek do výše 55 890,- Kč

*Oprávnění pro*

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

*Povinnost k*

Jednotka: 1146/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.02.2010. Právní  
účinky vkladu práva ke dni 22.04.2010.

V-730/2010-833

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky vyplývající ze smlouvy o úvěru č. 7420009200161 ze dne 16.3.2009  
ve výši 55 890,- Kč včetně jejího příslušenství

*Oprávnění pro*

Stavební bytové družstvo Havířov, Hornosušská 1041/2,  
Prostřední Suchá, 73564 Havířov, RČ/IČO: 00415227

*Povinnost k*

Jednotka: 1146/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.03.2010. Právní  
účinky vkladu práva ke dni 08.09.2010.

V-1641/2010-833

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

---

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

---

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

*Listina*

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Karviné, Mgr. Petra Vlčková 36 D-2830/2022 -37  
ze dne 12.01.2023. Právní moc ke dni 12.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku  
13.01.2023 09:09:14. Zápis proveden dne 24.01.2023.

V-579/2023-807

Pro: Vrba Jan, č.p. 36, 75651 Zašová

RČ/IČO: 931117/5511

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

---

**Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.  
strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 25.01.2023 13:55:02

Okres: CZ0803 Karviná  
Kat.území: 637696 Bludovice

Obec: 555088 Havířov  
List vlastnictví: 5260

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.**

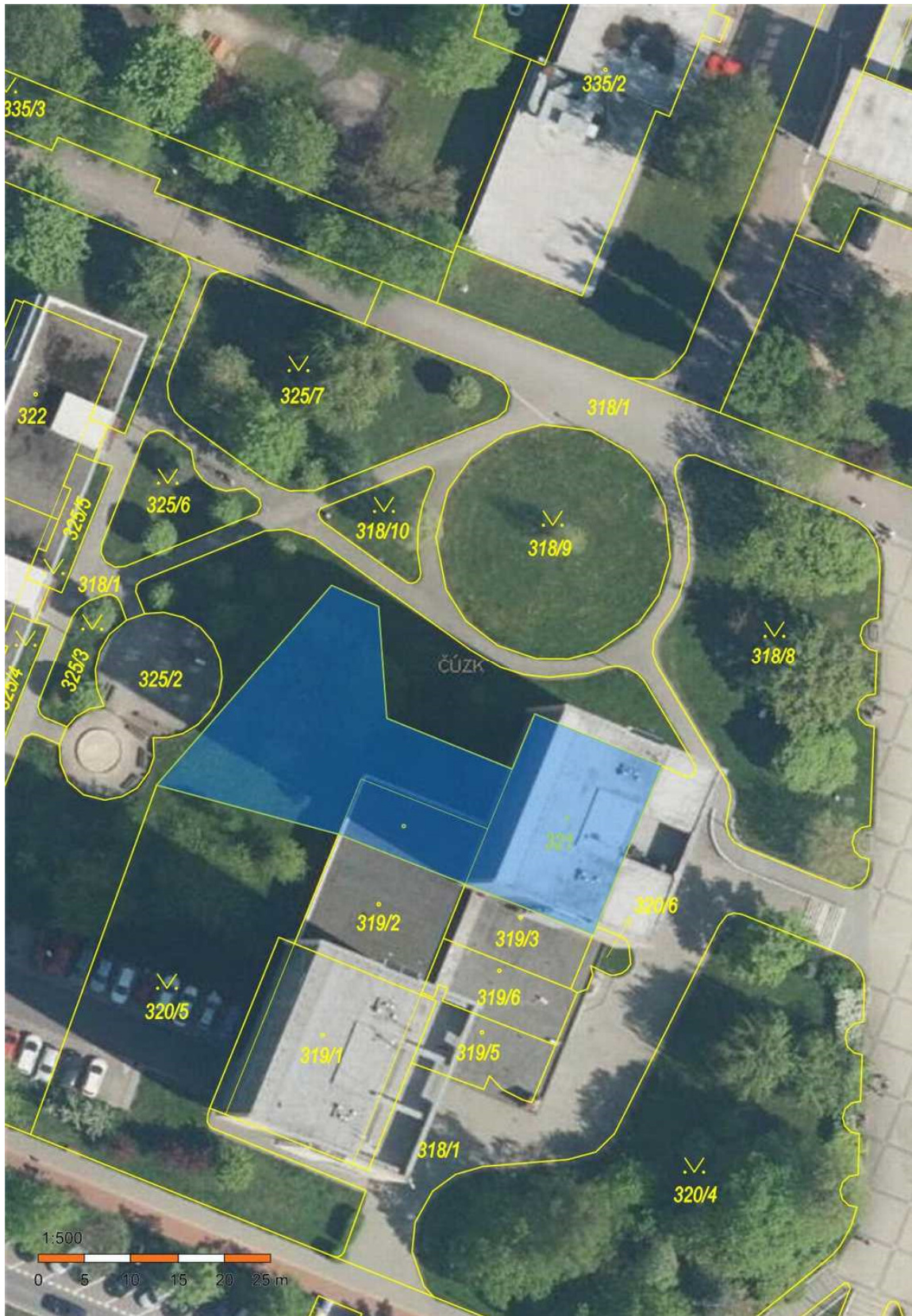
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 25.01.2023 14:00:48

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.





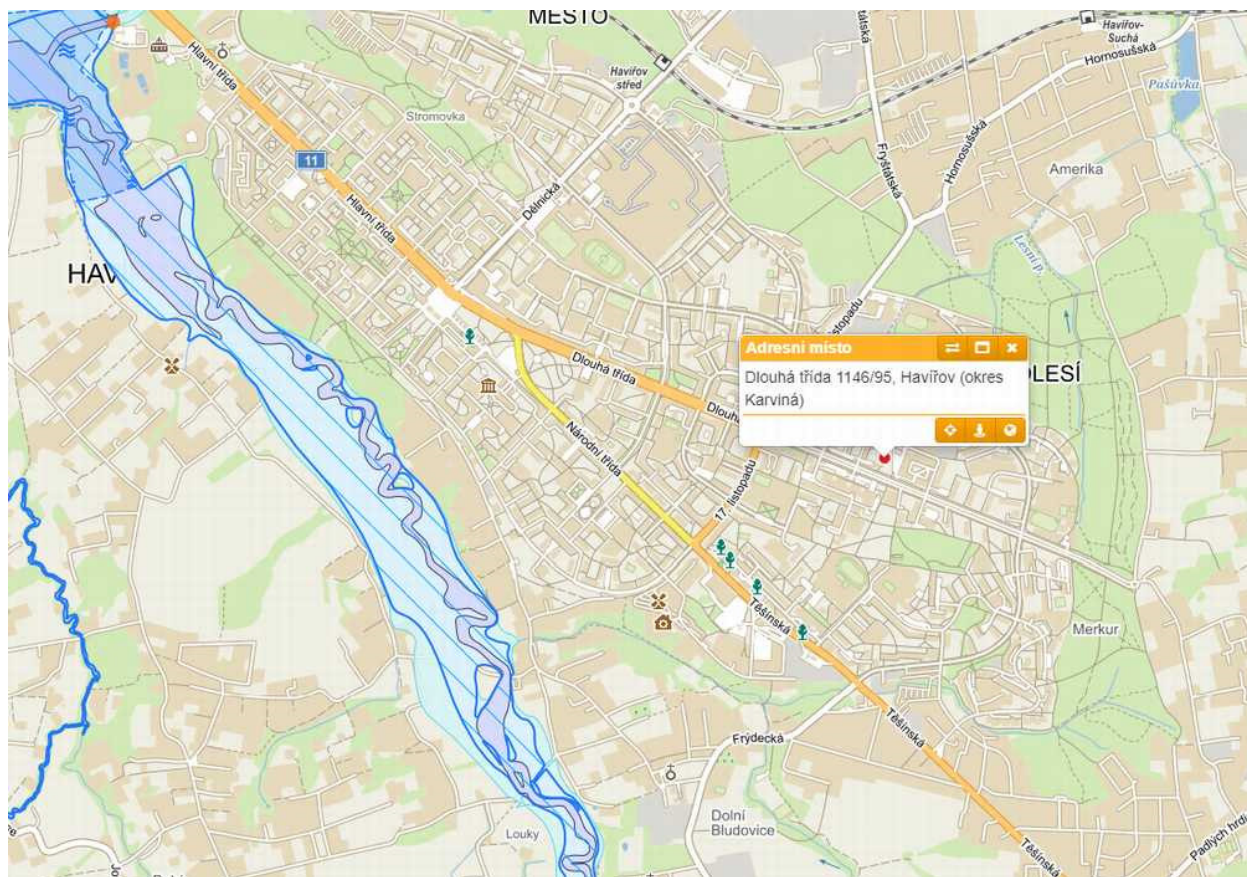














## Mapa oblasti

