

# 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: 22368/2021**

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovité věci - jednotky č. 1362/11 v budově č.p. 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, příslušející k části obce Podlesí, na pozemku p.č. 167, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu v rozsahu 23/10000, a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 23/10000 nemovité věci - pozemku p.č. 167 - zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsané na listech vlastnictví č. 4675, č. 3072 a č. 4583, vše v k.ú. Bludovice, obec Havířov, okres Karviná.

**Zadavatel posudku:**

Mgr. Marcel Kubis  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk  
Masarykovo nám. 44/4  
789 01 Zábřeh na Moravě  
IČ: 72043202  
DIČ: CZ7803135681

**Číslo jednací zadavatele:**

**139 EX 22334/20-056**

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu  
s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

**Dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 25.2.2021 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován v počtu ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 20 stran a 15 stran příloh.

V Praze, dne 11.3.2021

## A. NÁLEZ

---

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### **Odborná otázka:**

Na základě usnesení, 29.1.2021, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 22334/20-056**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 1362/11 v budově č.p. 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, příslušející k části obce Podlesí, na pozemku p.č. 167, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu v rozsahu 23/10000, a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 23/10000 nemovité věci - pozemku p.č. 167 - zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsané na listech vlastnictví č. 4675, č. 3072 a č. 4583, vše v k.ú. Bludovice, obec Havířov, okres Karviná.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí 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 a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

#### **Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **139 EX 22334/20-056**. 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.).

#### **Skutečnosti sdělené zadavatelem:**

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

#### **Vymezení pojmů dle legislativy:**

##### **Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.**

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 tísně. 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 237/2020 Sb. 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 488/2020Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. 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 488/2020 Sb. zní:** „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 25.2.2021 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Vítězslava Kožušníka a oprávněné z věcného břemene, paní Elišky Vikarové. Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 4675, pro k.ú. Bludovice, obec Havířov, okres Karviná, vyhotovený objednavatelem, dne 29.1.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 4583, pro k.ú. Bludovice, obec Havířov, okres Karviná, vyhotovený objednavatelem, dne 29.1.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Bludovice, obec Havířov, okres Karviná, vyhotovená objednavatelem, znaleckou kancelář dle dne 25.2.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Částečná kopie Prohlášení vlastníka ze dne 2.7.1998 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Kopie Smlouvy o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 10.2.2014.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Pro vyhodnocení tržní hodnoty bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) atd.

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

**Kraj:** Moravskoslezský  
**Okres:** Karviná  
**Obec:** Havířov  
**Katastrální území:** Bludovice (637696)

**List vlastnictví číslo:** 4675

**Vlastník:**

Vikar Vladimír, 29. dubna 259/33, Výškovice, 70030 Ostrava

**List vlastnictví číslo:** 4583

**Vlastník:**

Vikar Vladimír  
29. dubna 259/33, Výškovice, 70030 Ostrava

Podíl: 23/10 000

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 1362/11 v budově č.p. 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, příslušející k části obce Podlesí, na pozemku p.č. 167, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu v rozsahu 23/10000, a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 23/10000 nemovité věci - pozemku p.č. 167 - zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsané na listech vlastnictví č. 4675, č. 3072 a č. 4583, vše v k.ú. Bludovice, obec Havířov, okres Karviná, která se nachází ve IV. nadzemním podlaží výše uvedeného betonového, podsklepeného, typového, bytového domu celkem s osmi nadzemními podlažími. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Karolíny Světlé. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 202/1 a dále přes pozemek p.č. 202/84, které jsou ve vlastnictví Statutárního města Havířov. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na veřejném parkovišti u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 1968. V roce 2010 byla provedena výměna původních oken za nová plastová. V roce 2017 bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem a byla provedena výměna střešní krytiny. V roce 2018 byl pořízen nový výtah.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 1+1 (o výměře 35,97 m<sup>2</sup> + sklep 2,19 m<sup>2</sup>) s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno v původním prefabrikovaném umakartovém bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. V roce 2020 byla provedena modernizace koupelny. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění průměrná.

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

## **6. Obsah znaleckého posudku**

### **I. Pozemek a věcná práva**

- 1) Pozemky
  - a) Pozemek
- 2) Věcná práva
  - a) Věcné břemeno užívání

### **II. Byt**

- 1) Byt
  - a) Jednotka č. 1362/11
- 2) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

U znaku 4. uvažováno s maximálním negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmět ocenění je omezen věcným břemenem užívání.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,960$$

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00

6	Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,050$$

## Ocenění

### I. Pozemek a věcná práva

#### 1) Pozemky

##### 1.a) Vyhláška 488/2020 Sb.

##### 1.a.1) Pozemek – § 4

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Havířov

Název okresu: Karviná

#### Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00



Základní cena výchozí:  $ZC_v = 416,- \text{ Kč/m}^2$

**Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 304,- \text{ Kč/m}^2$**   
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

**Index trhu:**  $I_T = 0,960$

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů:  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Index polohy:**  $I_P = 1,050$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,008$

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 306,4320 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [ $\text{m}^2$ ]	Cena [Kč]
167	Zastavěná plocha a nádvoří	2 822	864 751,10

**Pozemek – zjištěná cena: 864 751,10 Kč**

## 2) Věcná práva

### 2.a) Cenový předpis

#### 2.a.1) Věcné břemeno užívání – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene užívání, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 10.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2014 10:31:56. Zápis proveden dne 04.03.2014. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Vikarová Eliška, Karolíny Světlé 1362/18, Podlesí, 736 01 Havířov

a vázne na:

- Jednotka: 1362/11

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 237/2020 Sb., se cena věcného břemene určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a

vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitek, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užtku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Základní cena upravená:

Bytová jednotka: **366 007,- Kč**

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

Roční užitek z břemene (0,05 × 366 007,- Kč)	$ru_o$	=	18 300,- Kč
Věcné břemeno je zřízeno na dobu života oprávněného			
Věk oprávněného		=	86
Doba trvání břemene	$n$	=	6 roků
Míra kapitalizace	$u$	=	5,50 %
Míra kapitalizace setinná	$p = u / 100 \%$	=	0,0550
Hodnota věcného břemene	$CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$	=	91 418,20 Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
<b>Hodnota věcného břemene</b>		=	<b>- 91 420 Kč</b>

**Roční užitek vyplývající z věcného břemene:**

Roční užitek z břemene (U): 91 420,- Kč  
Doba trvání břemene (n): 1 rok

<b>Hodnota věcného břemene:</b> $U \times n$		91 420,- Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1
<b>Hodnota věcného břemene:</b>	=	<b>-91 420,- Kč</b>

## II. Byt

### 1) Byt

#### 1.a) Vyhláška 488/2020 Sb.

##### 1.a.1) Jednotka č. 1362/11 – § 38

#### Podlahové plochy jednotky (PP):

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]		
	celková	koef.	započítaná
kuchyně	9,35	1,00	9,35
pokoj	19,56	1,00	19,56
předsíň	4,03	1,00	4,03
koupelna	2,10	1,00	2,10
WC	0,93	1,00	0,93
sklep	2,19	0,10	0,22
	<b>38,16</b>		<b>36,19</b>

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	5,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové	18,20 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,40 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	4,90 %	Standardní
5. Krytiny střech – standardní povlaková krytina IPA	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (parapety), svody vnitřní	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké omítky	5,70 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní zateplovací systém	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramické (kuchyně, koupelna)	1,30 %	Podstandardní
10. Schody – betonové, povrch teraco	2,90 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné náplňové, zárubně ocelové	3,30 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah – parkety, textilní krytiny, PVC, keramická dlažba	3,00 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s dálkovým zdrojem	4,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230V/400V	5,10 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,10 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
20. Vnitřní plynovod – ano, zemní plyn	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody – dálkový zdroj	2,20 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní – kuchyňská linka, dřez, plynový sporák	1,90 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo, sprchový kout, splachovací WC	3,90 %	Standardní
24. Výtahy – osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,70 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra – umakartové jádro	3,70 %	Podstandardní

**Určení základní ceny za m<sup>2</sup> dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:**

<b>Kraj:</b>	Moravskoslezský
<b>Obec:</b>	Havířov
<b>Počet obyvatel:</b>	71 200
<b>Základní cena (ZC):</b>	14 636,- Kč/m <sup>2</sup>

**Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2**

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I<sub>v</sub> (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl zjištěn při místním šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
1 Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	III. 2.- 4. NP s výtahem	0,05
5 Orientace obytl. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	II. Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace:	1968
Stáří stavby (y):	53
Koeficient pro úpravu (s):	0,735

Index konstrukce a vybavení  $(I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10})$ : 0,691

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>v</sub>):** 10 113,48 Kč/m<sup>2</sup>

**Index trhu (I<sub>T</sub>):** 0,960

**Index polohy (I<sub>P</sub>):** 1,050

**Cena bytu určená porovnávacím způsobem:**

**CB<sub>p</sub> = PP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 36,19 × 10 113,48 × 0,960 × 1,050 = 368 934,90 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku a věcných práv	=	773 331,10 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	23 / 10 000	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	1 778,66 Kč	
			+ 1 778,66 Kč
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>			<b>= 370 713,56 Kč</b>
<b>Jednotka č. 1362/11 – zjištěná cena:</b>			<b>370 713,56 Kč</b>

**2) Ocenění porovnávací metodou**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

**Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:**

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy.

**Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

**Výběr porovnatelných vzorků:**

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),

- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

### Identifikace porovnatelných vzorků:

#### 1) Byt 2+1, ul. Karolíny Světlé, Havířov

Jednotka č. 1358/1 v osobním vlastnictví o výměře 48 m<sup>2</sup>. Prodej jednotky realizován kupní smlouvou evidované příslušným katastrálním úřadem pod V-6177/2020-807, právní účinky zápisu ke dni 7.5.2020.

Kupní CENA: 1 150 000,- Kč

#### 2) Byt 1+1, ul. Karolíny Světlé, Havířov

Jednotka č. 1364/11 v osobním vlastnictví o výměře 35 m<sup>2</sup>. Prodej jednotky realizován kupní smlouvou evidované příslušným katastrálním úřadem pod V-17177/2020-807, právní účinky zápisu ke dni 9.11.2020.

Kupní CENA: 800 000,- Kč

#### 3) Byt 3+kk, ul. Karolíny Světlé, Havířov

Jednotka č. 1365/15 v osobním vlastnictví o výměře 55 m<sup>2</sup>. Prodej jednotky realizován kupní smlouvou evidované příslušným katastrálním úřadem pod V-11240/2020-807, právní účinky zápisu ke dni 30.7.2020.

Kupní CENA: 1 550 000,- Kč

### Seznam porovnávaných objektů:

1) Byt 2+1, ul. Karolíny Světlé, Havířov	
Výchozí cena (VC):	1 150 000,- Kč
Množství (M):	48,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stavu</sub> :	1,05
K <sub>příslušenství bytu</sub> :	1,05
K <sub>umístění v domě</sub> :	0,95
K <sub>datum realizace</sub> :	0,88
Jednotková cena (JC):	25 993,92 Kč
Váha (V):	1,0

<b>2) Byt 1+1, ul. Karolíny Světlé, Havířov</b>	
Výchozí cena (VC):	800 000,- Kč
Množství (M):	35,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stavu</sub> :	0,95
K <sub>příslušenství bytu</sub> :	1,00
K <sub>umístění v domě</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	24 060,15 Kč
Váha (V):	1,0
<b>3) Byt 3+kk, ul. Karolíny Světlé, Havířov</b>	
Výchozí cena (VC):	1 550 000,- Kč
Množství (M):	55,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stavu</sub> :	1,10
K <sub>příslušenství bytu</sub> :	1,05
K <sub>umístění v domě</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,93
Jednotková cena (JC):	26 236,39 Kč
Váha (V):	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stavu} \times K_{příslušenství\ bytu} \times K_{umístění\ v\ domě} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	24 060,15 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	25 430,15 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	26 236,39 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	25 430,- Kč
Jednotkové množství:	× 35,97 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 914 717,10 Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno),  
bez zohlednění váznoucího věcného břemene):**

**915 000,- Kč**

## C. ODŮVODNĚNÍ

---

**Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb.** vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- kompletní občanská vybavenost města
- bytová jednotka po částečné vnitřní rekonstrukci
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- jednotka bez balkónu či lodžie
- omezené parkovací možnosti v místě
- sociální zázemí v původním prefabrikovaném umakartovém jádru



## D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 29.1.2021, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 22334/20-056**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 1362/11 v budově č.p. 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, příslušející k části obce Podlesí, na pozemku p.č. 167, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu v rozsahu 23/10000, a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 23/10000 nemovité věci - pozemku p.č. 167 - zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsané na listech vlastnictví č. 4675, č. 3072 a č. 4583, vše v k.ú. Bludovice, obec Havířov, okres Karviná.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí 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 a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. 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.

### REKAPITULACE

<b>Cena bytů podle cenového předpisu</b>	<b>370 710,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucího věcného břemene)</b>	<b>915 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcné břemeno užívání) k jednotce č. 1362/11.*</b>	<b>- 91 420,- Kč</b>

\* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

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

**915 000,- Kč** (Obvyklá cena **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)  
**Cena slovy: devětsetpatnácttisíc Kč**

**823 580,- Kč** (Obvyklá cena **se** zohledněním váznoucích práv a závad)  
**Cena slovy: osmsetdvacetřítisícpětsetosmdesát Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Vítězslav Kožušník  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 11.3.2021

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

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

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 4675

Část výpisu z katastru nemovitostí LV č. 4583

Náhled katastrální mapy

Kopie Smlouvy o zřízení věcného břemene

## F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

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

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

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

V Praze, dne 11.3.2021

.....  
**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](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)