

# 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: 22982/2021

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 nemovité věci - jednotky č. 1490/6 v budově č.p. 1490, příslušející k části obce Fryštát, na pozemku p.č. 1190/1, a dále ideálního spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 881/30000, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5131 a listu vlastnictví č. 4922, vše v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná.

**Zadavatel posudku:**

JUDr. Milan Usnul  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 9  
Bryksova 763/46  
198 00 Praha 9  
IČ: 47097213  
DIČ: CZ501127186

**Číslo jednací zadavatele:**

**098 Ex 01798/13-084**

**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 24.8.2021 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 3 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 18 stran a 12 stran příloh.

V Praze, dne 10.9.2021

## A. NÁLEZ

---

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### **Odborná otázka:**

Na základě usnesení, 13.8.2021, vydané Exekutorským úřadem Praha 9, **JUDr. Milan Usnul**, č.j. **098 Ex 01798/13-084**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 nemovité věci - jednotky č. 1490/6, v budově č.p. 1490, příslušející k části obce Fryštát, na pozemku p.č. 1190/1 a dále ideálního spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 881/30000, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5131 a listu vlastnictví č. 4922, vše v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná.

Zpracovateli se ukládá, aby uvedl: a) cenu zjištěnou dle platného znaleckého předpisu b) cenu obvyklou, za níž jsou nemovitosti v dražbě prodejné c) cenu práv a závad a nájemních práv, pokud na nemovitostech vážnou.

#### **Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **098 Ex 01798/13-084**. 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 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 přikládáná 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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

**§2, odst. 5, zákona 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 porovnávání, 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 24.8.2021 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše a podílového spoluvlastníka předmětu ocenění, paní Dany Příbylové s manželem, která však neumožnila prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu a některých prvků vnitřního vybavení byly sděleny účastníci místního šetření pouze ústně. Některé prvky týkající se 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.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 5131, pro k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná, vyhotovený objednavatelem, dne 13.8.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 4922, pro k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná, vyhotovený objednavatelem, dne 13.8.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 24.8.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 26.6.2000 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

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

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.

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.**

#### 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  
**Obec:** Karviná  
**Katastrální území:** Karviná-město (663824)

**List vlastnictví číslo:** 5131

**Vlastník:**

Ligocký Drahomír Podíl: 1/6  
Horní 791/3, Hrabůvka, 70030 Ostrava

**List vlastnictví číslo:** 4922

**Vlastník:**

Ligocký Drahomír Podíl: 881/30 000  
Horní 791/3, Hrabůvka, 70030 Ostrava

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 nemovité věci - jednotky č. 1490/6, v budově č.p. 1490, příslušející k části obce Fryštát, na pozemku p.č. 1190/1 a dále ideálního spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 881/30000, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5131 a listu vlastnictví č. 4922, vše v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná, která se nachází ve III. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, podsklepeného, typového, bytového domu celkem se třemi nadzemními podlažími. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Karola Šliwky. 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. 3997/1, který je ve vlastnictví Statutárního města Karviná. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 1956. V průběhu životnosti byla pravděpodobně provedena výměna klempířských konstrukcí a původních oken za nová.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 2+1 (včetně sklepa o výměře 60,65 m<sup>2</sup> + balkón o výměře 1,52 m<sup>2</sup>, který se nezapočítává do celkové podlahové plochy) s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno pravděpodobně ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je dle sdělení podílového vlastníka předmětu ocenění ústřední plynovým kotlem. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

**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 oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

## 6. Obsah znaleckého posudku

### I. Pozemek

- 1) Pozemky
  - a) Pozemek

### II. Byt

- 1) Byt
  - a) Jednotka č. 1490/6
- 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 negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 a 881/30000 (viz. odhad obvyklé ceny).

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	IV. Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	-0,02
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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,940$$

#### 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	I. Střed obce – centrum obce	0,03
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,060$$

## Ocenění

### I. Pozemek

#### 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: Karviná

Název okresu: Karviná

**Základní cena pozemku: ZC = 416,- Kč/m<sup>2</sup>**

Index trhu:  $I_T = 0,940$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
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

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

Index polohy:  $I_p = 1,060$

**Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_o \times I_p = 0,996$**

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 414,3360 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
1190/1	Zastavěná plocha a nádvoří	352	145 846,27

**Pozemek – zjištěná cena:**

**145 846,27 Kč**

**II. Byt****1) Byt****1.a) Vyhláška 488/2020 Sb.****1.a.1) Jednotka č. 1490/6 – § 38****Podlahové plochy jednotky (PP):**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]		
	celková	koef.	započítaná
kuchyně	10,87	1,00	10,87
pokoj	18,89	1,00	18,89
pokoj	14,73	1,00	14,73
chodba	9,10	1,00	9,10
spíž	0,93	1,00	0,93
koupelna	3,55	1,00	3,55
WC	0,82	1,00	0,82
sklep	1,76	0,10	0,18
	60,65		<b>59,07</b>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	5,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	18,20 %	Standardní
3. Stropy – betonové	8,40 %	Standardní
4. Krov, střecha – sedlová	4,90 %	Standardní
5. Krytiny střech – plechová	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké omítky	5,70 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné omítky	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,30 %	Standardní
10. Schody – betonové	2,90 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné náplňové	3,30 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,00 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední plynovým kotlem	4,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230V	5,10 %	Podstandardní
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – ano, zemní plyn	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody – plynový kotel (současně pro vytápění)	2,20 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,90 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	5,70 %	Standardní



Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
26. Instalační prefabrikovaná jádra – jádro zděné	3,70 %	Standardní

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

<b>Kraj:</b>	Moravskoslezský
<b>Obec:</b>	Karviná
<b>Počet obyvatel:</b>	52 128
<b>Základní cena (ZC):</b>	11 100,- 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 z dostupných podkladových materiálů.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
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	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
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:	1956	
Stáří stavby (y):	65	
Koeficient pro úpravu (s):	0,675	
	9	

Index konstrukce a vybavení  $(I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10})$ : 0,743

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>v</sub>):** 8 247,30 Kč/m<sup>2</sup>

**Index trhu (I<sub>T</sub>):** 0,940

**Index polohy (I<sub>P</sub>):** 1,060

**Cena bytu určená porovnávacím způsobem:**

**CB<sub>p</sub> = PP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 59,07 × 8 247,30 × 0,940 × 1,060 = 485 414,21 Kč**

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

Cena pozemku	=	145 846,27 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	881 / 5 000	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	25 698,11 Kč	
			+
			25 698,11 Kč
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>	=	<b>511 112,32 Kč</b>	

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 6
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>85 185,39 Kč</b>
<b>Jednotka č. 1490/6 – zjištěná cena:</b>		<b>85 185,39 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 diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

**Výběr porovnatelných vzorků:**

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),

- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

## Identifikace porovnatelných vzorků:

### 1) Byt, ul. Nedbalova, Karviná

Jednotka: **Nové Město, 1709/1, LV 8800**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.300.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 17.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2020 14:05:48. Zápis proveden dne 29.10.2020.**

**V-5692/2020-803**

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

pozemky: **620/47, LV 9542; 620/57, LV 9542**

jednotky: **Nové Město, 1709/1, LV 8800**

### 2) Byt, ul. Nedbalova, Karviná

Jednotka: **Nové Město, 2410/6, LV 10104**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **970.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 19.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2020 15:53:50. Zápis proveden dne 17.03.2020.**

**V-997/2020-803**

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

jednotky: **Nové Město, 2410/6, LV 10104**

### 3) Byt, ul. Prameny, Karviná

Jednotka: **Ráj, 556/42, LV 10167**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.350.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 17.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2021 16:42:49. Zápis proveden dne 19.08.2021.**

**V-5522/2021-803**

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

jednotky: **Ráj, 556/42, LV 10167**

## Seznam porovnávaných objektů:

1) Byt, ul. Nedbalova, Karviná	
Výchozí cena (VC):	1 300 000,- Kč
Množství (M):	69,50 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	0,90
K <sub>stavu</sub> :	0,95
K <sub>vybavení bytu</sub> :	1,00
K <sub>umístění v domě</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,92
Jednotková cena (JC):	23 779,60 Kč
Váha (V):	1,0

<b>2) Byt, ul. Nedbalova, Karviná</b>	
Výchozí cena (VC):	970 000,- Kč
Množství (M):	57,80 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	0,90
K <sub>stavu</sub> :	1,00
K <sub>vybavení bytu</sub> :	1,00
K <sub>umístění v domě</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,83
Jednotková cena (JC):	22 465,87 Kč
Váha (V):	1,0
<b>3) Byt, ul. Prameny, Karviná</b>	
Výchozí cena (VC):	1 350 000,- Kč
Množství (M):	51,70 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	0,90
K <sub>stavu</sub> :	1,20
K <sub>vybavení bytu</sub> :	1,00
K <sub>umístění v domě</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	24 177,95 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	22 465,87 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	23 474,47 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	24 177,95 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	23 470,- Kč
Jednotkové množství:	× 60,65 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 1 423 455,50 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 1 423 460,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	× 1 / 6
<b>Cena po úpravě:</b>	= <b>237 243,33 Kč</b>

**Úprava ceny koeficientem:**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/6 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	<hr/>	
<b>Cena po úpravě:</b>			=	<b>189 794,66 Kč</b>

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno):** **190 000,- 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:**

- bytová jednotka s balkónem
- kompletní občanská vybavenost města
- sociální zázemí ve zděném bytovém jádru

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

- omezené parkovací možnosti v místě
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

## D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 13.8.2021, vydané Exekutorským úřadem Praha 9, **JUDr. Milan Usnul**, č.j. **098 Ex 01798/13-084**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 nemovité věci - jednotky č. 1490/6 v budově č.p. 1490, příslušející k části obce Fryštát, na pozemku p.č. 1190/1 a dále ideálního spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 881/30000, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5131 a listu vlastnictví č. 4922, vše v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná.

Zpracovateli se ukládá, aby uvedl: a) cenu zjištěnou dle platného znaleckého předpisu b) cenu obvyklou, za níž jsou nemovitosti v dražbě prodejné c) cenu práv a závad a nájemních práv, pokud na nemovitostech vážnou.

### REKAPITULACE

<b>Cena bytů podle cenového předpisu</b>	<b>85 190,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>190 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva vážnoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady vážnoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- 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**

**190 000,– Kč**

**Cena slovy: jednostodevadesát tisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ondřej Mlčoch

Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 10.9.2021

.....  
**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

Náhled katastrální mapy

## 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 fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 10.9.2021

.....

**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)