

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6778-102/2023

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně bytové jednotky č.831/5 v Karviné

**Znalec:** Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: 5k6qk2

**Zadavatel:** ADVOKÁTNÍ A INSOLVENČNÍ KANCELÁŘ  
Na kapli 1622  
763 61 Napajedla

Číslo jednací: 6778

**OBVYKLÁ CENA**

**500 000 Kč**

Počet stran: 22

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 30.11.2023

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 11.3.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

ocenit bytovou jednotku č.831/5 v Karviné jako podklad pro dražbu

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

odhad obvyklé ceny bytové jednotky č.1338/8 v Praze Kobylisích jako podklad pro insolvenční řízení

## **1.3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.11.2023 za přítomnosti znalce.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1) výpis z LV 7547 a LV 7244

### 2.2. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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.

#### Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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.

#### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu

opotřebení.

### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Karviná, k.ú. Karviná-město  
Adresa nemovité věci: Borovského 831, 733 01 Karviná

### Vlastnické a evidenční údaje

Jaromír Topalov, náměstí ČSA 1, 737 01 Český Těšín, LV: 7547, podíl: 1 / 5

### Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyly znalci k dispozici žádné projektové ani jiné podklady. Ocenění je provedeno na základě vlastní prohlídky a podkladů zaslaných objednatelem.

### Místopis

Karviná, ulice Borovského asi 2 km od středu města. Bytový dům pravděpodobně ze 70.let minulého století v původní rezidenční zástavbě.

Typový panelový bytový dům s celkem 8 nadzemními a jedním podzemním podlažím a plochou střechou. Ve vchodu celkem 24 BJ, oceňovaná BJ ve II.NP v čele schodiště

### 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  dálkové vytápění  
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 - sídlištní zástavba  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Přístup přes pozemky

1516/23 Město Karviná

### Celkový popis nemovité věci

Bytový dům po revitalizaci, bytová jednotka v původním stavu.

Bytová jednotka č. 831/5 o velikosti 1+1 s lodžii ve standardním provedení.

#### technický stav:

panelový objekt s plochou střechou a živičnou krytinou, montované schodiště, venkovní zateplená fasáda a plastová okna, vnitřní typová úprava panelů, betonové podlahy a PVC v pokoji vlysky, typové umakartové bytové jádro bez obkladů, koupelna a samostatné, WC, standardní kuch.linka s plynovým sporákem, plastová okna, dřevěné vnitřní dveře, centrální ústřední topení a litinové radiátory, centrální ohřev TUV. Bytová jednotka udržovaná v dobrém ST stavu ale k rekonstrukci bytového jádra.

## 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:**

---

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

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

---

- ANO Zástavní právo
  - ANO Exekuce
- Komentář: viz. LV v příloze

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc není pronajímána

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Výpočet hodnoty pozemků

##### Pozemky

##### Porovnávací metoda

Obvyklá cena stavebních pozemků v místě a čase: 2 500,- Kč/m<sup>2</sup>, pozemky v podílovém spoluvlastnictví jsou v ceně BJ.

| Druh pozemku                  | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|
| zastavěná plocha a<br>nádvoří | 1516/16    | 279                          | 2 500,00                                    | 279 / 10 000             | 19 460                            |
| zastavěná plocha a<br>nádvoří | 1516/27    | 60                           | 2 500,00                                    | 279 / 10 000             | 4 185                             |
| zastavěná plocha a<br>nádvoří | 1516/30    | 55                           | 2 500,00                                    | 279 / 10 000             | 3 836                             |
| zastavěná plocha a<br>nádvoří | 1616/100   | 127                          | 2 500,00                                    | 279 / 10 000             | 8 858                             |
| ostatní plocha                |            | 0                            | 2 500,00                                    |                          | 0                                 |
| ostatní plocha                |            | 0                            | 2 500,00                                    |                          | 0                                 |
| ostatní plocha                |            | 0                            | 2 500,00                                    |                          | 0                                 |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |            | <b>521</b>                   | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>36 339</b>                     |

#### Výpočet věcné hodnoty stavby

##### Bytová jednotka č.831/5

##### Věcná hodnota dle THU

panelový objekt s plochou střechou a živičnou krytinou, montované schodiště, venkovní zateplená fasáda a plastová okna, vnitřní typová úprava panelů, betonové podlahy a PVC v pokoji vlisky, typové umakartové bytové jádro bez obkladů, koupelna a samostatné , WC, standartní kuch.linka s plynovým sporákem, plastová okna, dřevěné vnitřní dveře, centrální ústřední topení a litinové radiátory, centrální ohřev TUV. Bytová jednotka udržovaná v dobrém ST stavu ale k rekonstrukci bytového jádra.

#### Výpočet podlahových ploch jednotky

| Název | Typ výměry       | Podlahová<br>plocha  | Koeficient | Užitná plocha        |
|-------|------------------|----------------------|------------|----------------------|
| byt   | Obytné prostory  | 27,90 m <sup>2</sup> | 1,00       | 27,90 m <sup>2</sup> |
|       | Ostatní prostory | m <sup>2</sup>       | 0,00       | m <sup>2</sup>       |
|       | Obytné prostory  | 0,00 m <sup>2</sup>  | 0,00       | 0,00 m <sup>2</sup>  |

|                                 |                            |                            |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Celková podlahová plocha</b> | <b>27,90 m<sup>2</sup></b> | <b>27,90 m<sup>2</sup></b> |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|

### Výpočet věcné hodnoty jednotky

|                           |                      |                |
|---------------------------|----------------------|----------------|
| Podlahová plocha          | [m <sup>2</sup> ]    | 27,90          |
| Jednotková cena (JC)      | [Kč/m <sup>2</sup> ] | 60 000         |
| Reprodukční hodnota (RC)  | Kč                   | 1 674 000      |
| Stáří                     | roků                 | 51             |
| Další životnost           | roků                 |                |
| Opotřebení                | %                    | 50,00          |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b> | <b>Kč</b>            | <b>837 000</b> |

### Výpočet porovnávací hodnoty

#### Bytová jednotka č.831/5

#### Oceňovaná jednotka

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK.

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| <b>Lokalita:</b>      | Borovského                 |
| <b>Popis:</b>         | typový panelový bytový dům |
| <b>Dispozice:</b>     | 1                          |
| <b>Typ stavby:</b>    | panelový bytový dům        |
| <b>Podlaží:</b>       | II.NP                      |
| <b>Užitná plocha:</b> | 27,90 m <sup>2</sup>       |

#### Srovnatelné jednotky:

|   |  |
|---|--|
| <b>Název:</b>   | <b>BJ Karviná</b>  |
| <b>Popis:</b>   | Prodej bytu 1+1 36 m <sup>2</sup> Borovského, Karviná - Ráj 1 249 000 Kč<br>ke koupi zařízený byt 1+1 v osobním vlastnictví se zaskleným balkónem, který se nachází ve 3. patře bezbariérového domu s výtahem na ulici Borovského v Karviné - Ráji, nedaleko tiskárny. V obývacím pokoji je vestavěná skříň s dostatkem úložného prostoru a vstup na zasklený balkón. V celém bytě jsou starší plovoucí podlahy. Jádrem je sádkartonové, koupelna s WC je v obkladech a s dlažbou, je zde vana, umyvadlo a pračka. V kuchyni je linka s menší ledničkou, elektrická plotýnka, digestoř, válenda a komoda. V chodbě je komora |
| <b>Užitná plocha:</b>   | 36,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Použité koeficienty:</b>                                       |  |
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK                              | 0,90   |
| K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ                               | 1,00   |
| K3 Poloha - ve stejné poloze                                      | 1,00   |
| K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a St stavu            | 0,90   |
| K5 Celkový stav   | 0,90   |
| K6 Vliv pozemku   | 1,00   |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - BJ v podíl. spoluvlastnictví 6 FO | 0,70   |
| <b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>                                 | Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - ve stejné poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a St stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - BJ v podíl. spoluvlastnictví 6 FO;   |





| Cena [Kč] | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>Kc | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------|--|
| 1 249 000 | 36,00                              | 34 694                          | 0,51                | 17 694                                   |

|   |   |  |                            |   |
|---|---|--|----------------------------|---|
| <b>Název:</b>   | <b>BJ Karviná</b>   |  |                            |   |
| <b>Popis:</b>   | Prodej bytu 1+1 38 m2 Borovského, Karviná - Mizerov<br>1 020 000 Kč<br>prodej prostorného bytu 1+1 o velikosti 38m2 . Bytová jednotka je v krásné části města Karviná, ul. Borovského, lokalita Mizerov. Celkově je interiér bytu v původním stavu s pečlivou údržbou. Byt nabízíme včetně zařízení a 2 metrového sklepa. Je vhodný i jako investiční k pronájmu. Dům prošel revitalizací zateplení celého domu, nová plastová okna, částečných rozvodů v domě včetně rozvodu optick. internetu, lodžii a vchodových dveří domu |  |                            |   |
| <b>Užitná plocha:</b>   | 38,00 m <sup>2</sup>  |  |                            |   |
| <b>Použité koeficienty:</b>                                       |   |  |                            |   |
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK                              |   |  | 0,90                       |   |
| K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ                               |   |  | 1,00                       |   |
| K3 Poloha - v horší poloze  |   |  | 0,95                       |   |
| K4 Provedení a vybavení - v podobném vybavení a St stavu          |   |  | 1,00                       |   |
| K5 Celkový stav   |   |  | 1,00                       |   |
| K6 Vliv pozemku   |   |  | 1,00                       |   |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - BJ v podíl. spoluvlastnictví 6 FO |   |  | 0,70                       |   |
| <b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>                                 | Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v podobném vybavení a St stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - BJ v podíl. spoluvlastnictví 6 FO;  |  |                            |   |
| <b>Cena [Kč]</b>  | <b>Užitná plocha</b><br>[m <sup>2</sup> ]   | <b>Jedn. cena</b><br>Kč/m <sup>2</sup> | <b>Celkový koef.</b><br>Kc | <b>Upravená j. cena</b><br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 1 020 000   | 38,00   | 26 842                                 | 0,60                       | 16 105  |



|                       |  |  |  |  |
|-----------------------|--|--|--|--|
| <b>Název:</b>         | <b>BJ Karviná</b>  |  |  |  |
| <b>Popis:</b>         | Prodej bytu 2+1 55 m2 Kosmonautů, Karviná - Ráj 1 600 000 Kč<br>k prodeji byt 2 + 1 v osobním vlastnictví s výbornou polohou na ulici Kosmonautů, v klidné části Ráj v Karviné. Tento byt o rozloze 55 m2 s vestavěnou lodžii se nachází ve čtvrtém patře čtyřpatrového panelového domu. Jedná se o byt v půdním stavu, který je určen ke kompletní rekonstrukci.<br><br>Byt se nachází v původním stavu, což vám dává možnost přizpůsobit si ho podle svých představ a potřeb. V bytě samotném se nachází obývací pokoj, kuchyně, ložnice, koupelna a samostatná toaleta. |  |  |  |
| <b>Užitná plocha:</b> | 55,00 m <sup>2</sup>   |  |  |  |

**Použité koeficienty:**

|   |      |
|---|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK                              | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ                               | 1,00 |
| K3 Poloha - v podobné poloze                                      | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - v podobném vybavení a St stavu          | 1,00 |
| K5 Celkový stav   | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku   | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - BJ v podíl. spoluvlastnictví 6 FO | 0,70 |



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v podobném vybavení a St stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - BJ v podíl. spoluvlastnictví 6 FO;

| 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> ] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| 1 600 000 | 55,00                           | 29 091                       | 0,63             | 18 327                                |

**Název:** **BJ Karviná**

**Popis:** Prodej bytu 2+1 51 m<sup>2</sup> Čajkovského, Karviná - Mizerov 1 220 000 Kč k prodeji prostorný byt o velikosti 2 + 1 v osobním vlastnictví na ulici Čajkovského, v části obce Mizerov, obec Karviná. Tento byt se nachází ve třetím patře pětipatrového panelového domu s výtahem. Celková podlahová plocha tohoto bytu činí 51 m<sup>2</sup>.

Byt je v původním, ale dobrém stavu a velmi dobře udržovaný. Nabízí se Vám ideální příležitost vlastnit nemovitost v klidné lokalitě obklopené zelení. Parkování je zde dostatečné přímo u domu

**Užitná plocha:** 51,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|   |      |
|---|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK                              | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ                               | 1,00 |
| K3 Poloha - v podobné poloze                                      | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - v podobném vybavení a St stavu          | 1,00 |
| K5 Celkový stav   | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku   | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - BJ v podíl. spoluvlastnictví 6 FO | 0,70 |



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v podobném vybavení a St stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - BJ v podíl. spoluvlastnictví 6 FO;

| 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> ] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| 1 220 000 | 51,00                           | 23 922                       | 0,63             | 15 071                                |

Minimální jednotková porovnávací cena

15 071 Kč/m<sup>2</sup>

Průměrná jednotková porovnávací cena

16 799 Kč/m<sup>2</sup>

Maximální jednotková porovnávací cena

18 327 Kč/m<sup>2</sup>**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Průměrná jednotková cena                 | 16 799 Kč/m <sup>2</sup> |
| Celková užitná plocha oceňované jednotky | 27,90 m <sup>2</sup>     |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>      | <b>468 692 Kč</b>        |

**Výpočet výnosové hodnoty****Bytová jednotka 831/5**

nabídka RK:

Obvyklé nájemné: kolem 5 000,- Kč měsíčně

**Analýza tržního nájemného****Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů**

| č. | plocha - účel                | podlaží | podlahová<br>plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | nájem<br>[Kč/m <sup>2</sup> /rok] | nájem<br>[Kč/měsíc] | nájem<br>[Kč/rok] |
|----|------------------------------|---------|--|-----------------------------------|---------------------|-------------------|
|    | 1.Obytné prostory            |         |  |                                   | 5 000               | 60 000            |
|    | <b>Celkový výnos za rok:</b> |         |  |                                   |                     | <b>60 000</b>     |

**Výpočet hodnoty výnosovým způsobem**

|   |             |                          |                |
|---|-------------|--------------------------|----------------|
| Podlahová plocha                                  | PP          | m <sup>2</sup>           | 0              |
| Reprodukční cena                                  | RC          | Kč                       | 1 674 000      |
| <b>Výnosy (za rok)</b>                            |             |                          |                |
| Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>       | Nj          | Kč/(m <sup>2</sup> *rok) |                |
| Dosažitelné hrubé roční nájemné                   | Nj * PP     | Kč/rok                   | 60 000         |
| Dosažitelné procento pronajímatelnosti            |             | %                        | 95 %           |
| Upravené výnosy celkem                            | Nh          | Kč/rok                   | 57 000         |
| <b>Náklady (za rok)</b>                           |             |                          |                |
| Daň z nemovitosti                                 |             | Kč/rok                   | 500            |
| Pojištění   | 0,04 % * RC | Kč/rok                   | 670            |
| Opravy a údržba                                   | 1,00 % * RC | Kč/rok                   | 16 740         |
| Správa nemovitosti                                | 0,10 % * RC | Kč/rok                   | 1 674          |
| Ostatní náklady                                   |             | Kč/rok                   | 0              |
| Náklady celkem                                    | V           | Kč/rok                   | 19 584         |
| <b>Čisté roční nájemné</b>                        | N=Nh-V      | Kč/rok                   | 37 416         |
| Míra kapitalizace                                 |             | %                        | 6,00           |
| Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta |             | Cv = N / i               |                |
| <b>Výnosová hodnota</b>                           | <b>Cv</b>   | <b>Kč</b>                | <b>623 600</b> |

## 4.2. Výsledky analýzy dat

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| <b>Porovnávací hodnota</b> | <b>468 692 Kč</b> |
| <b>Výnosová hodnota</b>    | <b>623 600 Kč</b> |
| <b>Věcná hodnota</b>       | <b>873 339 Kč</b> |
| z toho hodnota pozemku     | 36 339 Kč         |

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| <b>Obvyklá cena</b>     | <b>500 000 Kč</b> |
| slovy: pět set tisíc Kč |                   |

### **Silné stránky**

- bytový dům po revitalizaci

### **Slabé stránky**

- BJ v podílovém spoluvlastnictví
- BJ k postupné rekonstrukci

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklou cenu bytové jednotky v podílovém spoluvlastnictví č.831/5 na ulici Borovského v Karviné odhaduji na částku 500 000,- Kč. Podíl id.1/5 potom na částku 100 000,- Kč

**V případě, že by se prodej BJ uskutečňoval jako prodej bez přihlédnutí ke skutečnosti, že se jedná o podílové spoluvlastnictví, potom jeho obvyklá cena by se mohla pohybovat kolem 650 000,- Kč a id. 1/5 kolem částky 130 000,- Kč**

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklou cenu bytové jednotky č.831/5 na ulici Borovského v Karviné odhaduji na částku 500 000,- Kč. Ideální 1/5 potom na částku 100 000,- Kč

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| <b>Obvyklá cena</b>     | <b>500 000 Kč</b> |
| slovy: pět set tisíc Kč |                   |

## SEZNAM PŘÍLOH

|                       | počet stran A4 v příloze: |
|-----------------------|---------------------------|
| fotodokumentace       | 2                         |
| situování nemovitosti | 2                         |
| snímek z PM           | 1                         |
| výpis z LV            | 3                         |

## interiéry



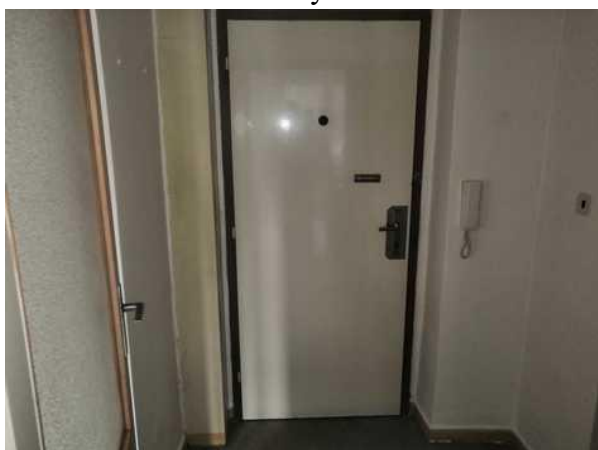
vnitřní chodba



koupelna a WC v typovém jádru



kuchyně



vstup do bytu



pokoj s lodžii



uliční pohled



pohled z vnitrobloku











VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.08.2023 18:15:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 14 INS 12819/2023 pro Eva Dušková, JUDr.

Okres: CZ0803 Karviná Obec: 598917 Karviná  
 at.území: 663824 Karviná-město List vlastnictví: 7547

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| Vlastník, jiný oprávněný   | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| <i>Vlastnické právo</i>  |               |       |
| Kawka Marie, Hillcrest Road 77, WA 6064 Alexander Heights, Australské společenství | 541207        | 1/5   |
| Mistrová Jiřina, Borovského 2336/35, Mizerov, 73401 Karviná                        | 525110/078    | 1/5   |
| Topalov David, č.p. 1135, 73992 Návsi  | 761224/5091   | 1/10  |
| Topalov Jaromír, náměstí ČSA 1/1, 73701 Český Těšín                                | 610201/1553   | 1/5   |
| Topalov Richard, č.p. 1014, 73992 Návsi  | 720407/5087   | 1/10  |
| Zlámalová Jana, Horní 1562/9, 79201 Bruntál  | 585313/1614   | 1/5   |

Nemovitosti

| č.p./<br>č.jednotky | Způsob využití                                | Způsob ochrany             | Typ<br>jednotky | Podíl na<br>společných částech<br>domu a pozemku |
|---------------------|---|----------------------------|-----------------|--|
| 831/5               | byt   |                            | byt.z.          | 279/10000  |
| <b>Vymezeno v:</b>  |   |                            |                 |  |
| Budova              | Ráj, č.p. 831, byt.dům, LV 7244<br>na parcele | 1516/16, LV 7244           |                 |  |
| Parcela             | 1516/16                                       | zastavěná plocha a nádvoří |                 | 279m2  |
|                     | 1516/27                                       | ostatní plocha             | zeleň           | 60m2   |
|                     | 1516/30                                       | ostatní plocha             | zeleň           | 55m2   |
|                     | 1516/100                                      | ostatní plocha             | zeleň           | 127m2  |

= právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Topalov Jaromír, náměstí ČSA 1/1, 73701 Český Těšín,  
 RČ/IČO: 610201/1553

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-24092/2015 -12  
 Exekutorský úřad Přerov - soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha ze dne 11.08.2015.  
 Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2023 12:08:11. Zápis proveden dne  
 01.06.2023; uloženo na prac. Karviná

Z-2200/2023-803

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 203 Ex-24092/2015 -17 - změna  
 sp.zn. ze 103 EX na 203 EX - Exekutorský úřad Přerov - soudní exekutor JUDr.  
 Lukáš Jícha ze dne 03.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2023  
 12:08:11. Zápis proveden dne 01.06.2023; uloženo na prac. Karviná

Z-2200/2023-803

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

strana 1







## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 6778.

## **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 předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6778-102/2023.

V Bystřici pod Hostýnem 11.3.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.7.