

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 47493/2025

(označení 8609-348/2025)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: družstevního podílu (členských práv a povinností) v družstvu Bytové družstvo Čujkovova 54, Čujkovova 1857/54, Zábřeh, 700 30 Ostrava, spojeného zejména s právem užívání bytové jednotky č. 6, na ul. Čujkovova, umístěného v bytovém domě č.p. 1857 , jenž je součástí pozemku parcela č. st. 2142 (LV 4850), katastrální území Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, okres Ostrava – město, pro účely insolvenčního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

LEGAL INS v.o.s.
K Nemocnici 168/18
741 01 Nový Jičín
Č.j. KSOS 35 INS 298/2025

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 22.5.2025 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 12 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 9.6.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovité věci cenou obvyklou se všemi jejími součástmi a příslušenstvím

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává jako podklad pro insolvenční řízení

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Informativní výpisy z katastru nemovitostí LV č. 4850 pro k. ú. Zábřeh nad Odrou ze dne 7.6.2025.

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Informace získané z realitních serverů (sreality.cz, inem.cz)

Prohlídka nemovitých věcí znalcem dne 22.5.2025 za účasti Lenky Světlíkové

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely ocenění družstevní byty, které jsou inzerované na realitních serverech. Jelikož se realizované převody družstevních podílů nezapisují do katastru nemovitostí, ani do jiných veřejných registrů, nelze tudíž zjistit realizovanou cenu a nelze určit obvyklou cenu porovnáním ze sjednaných cen. Znalec nemohl ověřit věrohodnost dat z realitní inzerce.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nálezný znalece a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře).

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník nemovité věci je v KN na LV č. 4850 uveden:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bytové družstvo Čujkovova 54, Čujkovova 1857/54, Zábřeh, 70030 Ostrava	

Vlastníkem oceňovaného družstevního podílu v Bytovém družstvu Čujkovova 54 je Lenka Světlíková

C. NÁLEZ

1. Celkový popis

Název: družstevní podíl (členské práva a povinnosti) v bytovém družstvu, spojená zejména s užíváním bytu č. 6
Adresa: ul. Čujkovova 1857/54, Zábřeh, 700 30 Ostrava
Okres: Ostrava - město
Obec: Ostrava
Katastrální území: Zábřeh nad Odrou

Posuzovaný byt se nachází v okrese Ostrava – město, v městě Ostrava, v části Ostrava – Zábřeh, při ul. Čujkovova, v blízkosti Bělského lesa. Vzdálenost k zastávce MHD autobusu „Hotel Bělský les“ je cca 500 m. Parkovací možnosti jsou možné na parkovišti u domu. Okolní zástavbu tvoří objekty hromadného bydlení a objekty občanského vybavení. Ve statutárním městě Ostrava je k dispozici kompletní občanská vybavenost.

Pozitiva oceňovaného družstevního podílu, spojeného s bytem č. 6

- umístění v klidné lokalitě k bydlení, s dostatkem zeleně v okolí, v sousedství Bělského lesa

Negativa oceňovaného družstevního podílu, spojeného s bytem č. 6

- byt v původním stavu, určen ke kompletní rekonstrukci

Popis bytu č. 6

Oceňovaný byt je o velikosti 1+1, nachází se v bytovém domě č.p. 1857, při ulici Čujkovova, v 1. NP ze 4. NP bytového domu bez výtahu.

Dům, ve kterém se byt nachází, je samostatně stojící, zděné konstrukce, po revitalizaci (nová okna, zateplení). Dům je v užívání cca od roku 1960. V domě se nachází 37 bytů.

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	31.12.1960	Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	37	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	562	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Centrální dálkové (kotel mimo stavbu)
Počet podlaží:	4	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Podlahy v místnostech tvoří krytiny PVC. Vybavení kuchyně je původní (lanka). Vybavení sanity tvoří sprchový kout, umyvadlo a WC, vše v původním stavu. Okna v bytě jsou plastová. Vytápění bytu je dálkové, ústřední. Bytové jádro je zděné. Bytová jednotka se nachází v původním stavu, je určena ke kompletní rekonstrukci. K bytu patří sklep.

Užitná plocha bytu činí 28,8 m².

D. POSUDEK

I. Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

Jelikož znalec nemá k dispozici dostatek realizovaných prodejů obdobných družstevních podílů (realizované převody družstevních podílů se nezapisují do katastru nemovitostí, ani do jiných veřejných registrů, nelze tudíž zjistit realizovanou cenu) a nelze určit obvyklou cenu porovnáním ze sjednaných cen, znalec pro ocenění použil **tržní hodnotu**.

Určení tržní hodnoty upravuje vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění dalších vyhlášek, zejména vyhl.č. 488/2020 Sb. v části druhé.

Tržní hodnota předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového.

V realitní inzerci se nabízí dostatečný počet obdobných nemovitých věcí (družstevních bytů) k prodeji. Z tohoto důvodu znalec určil tržní hodnotu bytu porovnávacím způsobem.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné

Ocenění bytu č. 6

V současné době se v okolí běžně obchoduje s byty v družstevním vlastnictví. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí se prodaly nebo nabízí obdobné byty (ve vlastnictví družstev) v rozmezí cca **1 050 tis. až 1 200 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti bytu, příslušenství, apod. Nutno podotknout, že nabídkové ceny bývají od realizovaných cen vyšší, navíc zahrnují i provize realitních kanceláří. Tuto skutečnost znalec zohlednil v koeficientu „*korekce ceny na pramen*“. Vzhledem k aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi, uplatnil znalec korekci ve výši 10% (index 0,90).

Příklady obdobných bytů pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č.1: srovnávací analýza

srovnávané byty	lokality	cena nabídková	korekce ceny na pramen	výměra užité plochy bytu v m ²	redukováná cena na pramen za m ²	K1	K2	K3	K4	výsledná cena za m ²
byt č.1	Čujkovova, Ostrava	1 050 000	0,90	29	32 586	0,85	1,05	1,00	1,00	29 083
byt č.2	Čujkovova, Ostrava	1 070 000	0,90	29	33 207	0,85	1,05	1,00	1,00	29 637
byt č.3	Čujkovova, Ostrava	1 190 000	0,90	29	36 931	0,85	1,05	1,00	1,00	32 961
byt č.4	Čujkovova, Ostrava	1 200 000	0,90	29	37 241	0,95	1,05	1,00	1,00	37 148
průměrná indexovaná hodnota										32 207

Výměra bytu v m ²	průměrná indexovaná hodnota	cena bytu určená srovnáním
29	32 207	934 014

výsledná cena za m² = cena nabídková * korekce na pramen / výměra * K1*K2*K3*K4

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav bytu: všechny byty jsou ve více či méně lepším stavu, index je menší než 1

K2 - Koeficient úpravy na celkový stav domu: bytové domy u srovnávaných bytů jsou v mírně horším stavu (nejsou zatepleny), index je větší než 1

K3 - Koeficient úpravy na lokalitu: srovnávané byty se nachází ve srovnatelné lokalitě, na stejné ulici (index je roven 1);

K4 - objektivizační koeficient (balkon, lodžie): srovnávané byty mají srovnatelné příslušenství (mají sklep, žádný nemá balkon), index roven 1

Tržní hodnota určena srovnáním (orientační):

934 014,- Kč

Tržní hodnota určena srovnáním (zaokrouhleno):

935 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Jelikož nelze v návaznosti na skutečnosti uvedené v předcházející části posudku určit obvyklou cenu porovnáním ze sjednaných cen, znalec pro ocenění použil **tržní hodnotu**.

Tržní hodnotu určil porovnávacím způsobem, protože v realitní inzerci existuje dostatečný počet nabídek pro srovnání.

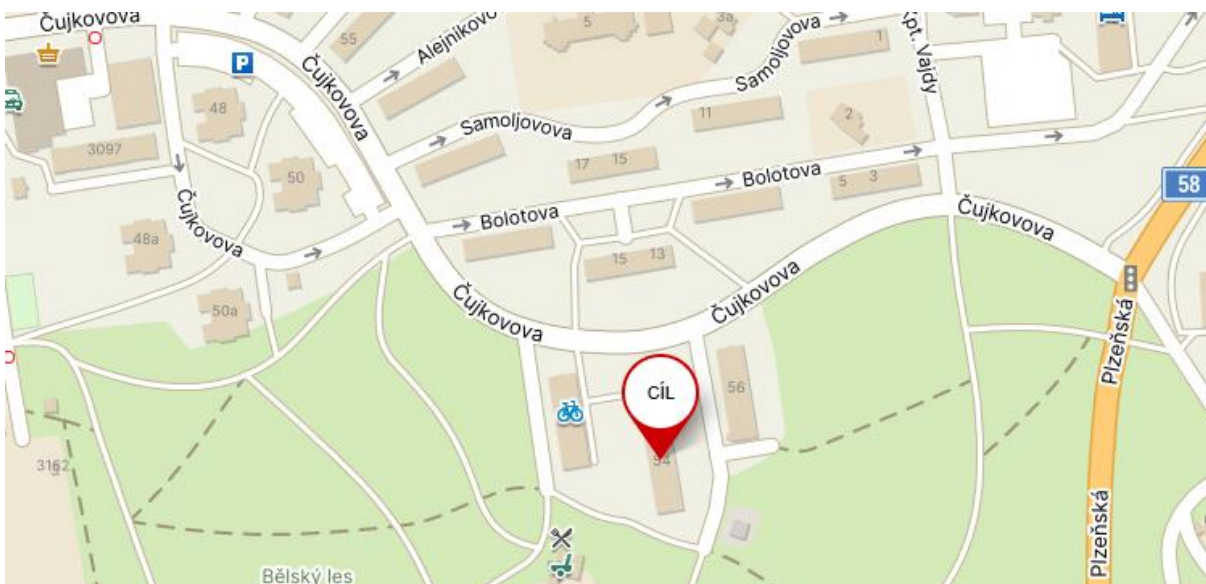
Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné nemovité věci (byty v družstevním vlastnictví) se v okolí nabízí k prodeji v rozmezí cca 1 050 tis. až 1 200 tis. Jelikož srovnávané nabízené byty v družstevním vlastnictví jsou odlišné zejména co do technického stavu, velikosti, příslušenství a umístění v lokalitě, použil znalec pro porovnání korekce odlišnosti (K1-K4).

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Byt 1+1, ul. Čujkovova, Ostrava - město

Nabídková cena: 1 050 000,- Kč

Užitná plocha: 29 m²

Nabízím k prodeji útulný družstevní byt na Čujkovově ulici v Ostravě-Zábřehu. Byt se nachází ve druhém patře cihlového domu. Součástí prodeje je také lednička a pračka. Na podlaze je položeno nové lino, k této nemovitosti také náleží zděná sklepní kóje hlídána kamerovým systémem jakožto rovněž celý dům. Parkování je zde naprosto bezproblémové v jakoukoli hodinu. Výhodou je přístup do chodby pouze s čipem.

Zdroj: www.inem.cz, inzerce z února/2025



Nemovitá věc č. 2

Byt 1+1, ul. Čujkovova, Ostrava - město

Nabídková cena: 1 070 000,- Kč

Užitná plocha: 29 m²

Nabízíme k prodeji útulný byt v družstevním vlastnictví 1+1 o velikosti 29 m, situovaný v 5. patře cihlového domu na ulici Čujkovova. Tento byt je ideální volbou pro jednotlivce nebo pár, kteří hledají pohodlné bydlení. Vybavení bytu: Elektrické rozvody v mědi. Zánovní kuchyňská linka s dostatkem úložného prostoru. Sprchový kout. Plovoucí podlaha v celém bytě. Nové radiátory. Dvě francouzská okna, která zajišťují dostatek denního světla. Lokalita s výbornou dostupností MHD a občanské vybavenosti. Možnost okamžitého nastěhování. Dům je vybaven kamerovým systémem a bytové jednotky jsou přístupné na čipovou kartu.

Zdroj: www.inem.cz, inzerce z března/ 2025



Nemovitá věc č. 3

Byt 1+1, ul. Čujkovova, Ostrava - město

Nabídková cena: 1 190 000,- Kč

Užitná plocha: 29 m²

Doporučujeme ke koupi byt 1+1, který je situován v 2. patře nízké zástavby. Cihlový dům s plastovými okny, výtahem, kamerovým systémem. Byt prošel před pár lety úpravami - zánovní kuchyňská linka včetně pračky a varné desky, v koupelně nová sanita, v celém bytě nové podlahy. K bytu náleží sklepní kóje. Vlastnictví družstevní - fungující družstvo jednoho vchodu. V blízkosti domu je Bělský les - ideální místo pro procházky či sportovní aktivity.

Zdroj: www.inem.cz, inzerce z květen /2025



Nemovitá věc č. 4

Byt 1+1, ul. Čujkovova, Ostrava - město

Nabídková cena: 1 200 000,- Kč

Užitná plocha: 29 m²

Exkluzivně vám nabízíme prodej investičního bytu 1+1 v klidné lokalitě. Byt se nachází ve druhém patře dobře udržovaného domu s kamerovým systémem a výtahem. Byt je ve správě bytového družstva jednoho domu, který se stará o klid a čistotu. Tento byt nabízí samostatný obývací pokoj, kuchyni a koupelnu včetně WC, okna směřují do dvora.

Zdroj: www.inem.cz, inzerce z červen /2025



G. ZÁVĚR

G.1. Otázka

Úkolem znalce bylo odhadnout cenu obvyklou: **družstevního podílu (členských práv a povinností) v družstvu Bytové družstvo Čujkovova 54, Čujkovova 1857/54, Zábřeh, 700 30 Ostrava, spojeného zejména s právem užívání bytu č. 6, na ul. Čujkovova, umístěného v bytovém domě č.p. 1857, jež je součástí pozemku parcela č. st. 2142 (LV 4850), katastrální území Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, okres Ostrava – město**

G.2. Odpověď

Jelikož nelze určit cenu obvyklou družstevního bytu porovnáním z realizovaných smluv, byla určena tržní hodnota.

Tržní hodnotu nemovité věci: družstevního podílu (členských práv a povinností) v družstvu Bytové družstvo Čujkovova 54, Čujkovova 1857/54, Zábřeh, 700 30 Ostrava, spojeného zejména s právem užívání bytu č. 6, na ul. Čujkovova, umístěného v bytovém domě č.p. 1857, jež je součástí pozemku parcela č. st. 2142 (LV 4850), katastrální území Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, okres Ostrava – město, určuji ve výši

935 000,- Kč

slovy: devět-set-třicet-pět-tisíc-korun-českých

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Odměna za znalecký posudek byla sjednána smluvně.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 47493/2025 do evidence posudků.

V Ostravě 9.6.2025



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava