

Krajský soud v Ostravě  
Havlíčkovo nábřeží 1835/34  
728 81 Ostrava

k č.j. KSOS 31 INS 20268 / 2024

**Věc: Insolvenční řízení – Petr Mrázek, r.č. 770725/5831, bytem: 747 16 Hať, U Bečvy 456/2 - zaslání listin.**

Usnesením Krajský soud v Ostravě č.j. KSOS 31 INS 20268 / 2024 ze dne 11.02.2025 byl zjištěn úpadek dlužníka **Petr Mrázek**, RČ: 770725/5831, bytem: 747 16 Hať, U Bečvy 456/2,. Účinky rozhodnutí o úpadku dlužníka nastaly dne 11.02.2025.

Insolvenčním správcem byl ustanoven **Ivo Schneiderka - insolvenční správce**, IČO: 65485092, se sídlem: 500 02 Hradec Králové, Nerudova 37/32

**Insolvenční správce předkládá insolvenčnímu soudu:**

- **znalecký posudek oceňující položku č. 8 soupisu majetku - Nemovitosti zapsané na LV 66, obec, Hať , katastrální území: Hať**

*Příloha:*

- *dle textu*

S pozdravem

v Hradci Králové, 09.06.2025

  
**Ivo Schneiderka**  
Insolvenční správce  
IČO: 65485092

Ivo Schneiderka  
insolvenční správce dlužníka:  
Petr Mrázek

# ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 045646/2025



**ZNALEC:** Ing. René Bystron  
Tyršova 1438/38  
702 00 Ostrava  
Tel.:775920842  
e-mail: rby@seznam.cz

**OBOR:** Ekonomika  
**ODVĚTVÍ:** Ceny a odhady  
**SPECIALIZACE:** Nemovitosti

**ZADAVATEL:** Insolvenční správce  
Ing. Ivo Schneiderka  
Nerudova 37/32, 500 02 Hradec Králové  
IČ: 65485092

**PŘEDMĚT OCENĚNÍ:** Nemovitosti - rodinný dům č.p. 456, na pozemku 1240/4, pozemek parc. č. 1240/2, pozemek 1240/5, pozemek 1240/7 + objekt garáže - dílny bez č.p. na pozemku p.č. 1240/9, v obci Hať, k.ú. Hať, list vlastnictví č. 66.

**ÚČEL POSUDKU:** Znalecký posudek bude sloužit pro stanovení kupní ceny.

**ČÍSLO VYHOTOVENÍ:** 1/3 z toho jedno vyhotovení je uloženo v archivu znalce

**DATUM VYHOTOVENÍ:** 2. 6. 2025

**POČET STRAN:** 24 stran a 5 stran příloh  
z toho příloh



## A. Zadání znaleckého posudku

### 1. Odborná otázka zadavatele

Jaká je obvyklá cena nemovitostí - rodinného domu č.p. 456, na pozemku 1240/4, pozemek parc. č. 1240/2, pozemek 1240/5, pozemek 1240/7 + objekt garáže - dílny bez č.p. na pozemku p.č. 1240/9, v obci Hať, k.ú. Hať, list vlastnictví č. 66, ke dni 11. 2. 2025.

### 2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek bude sloužit pro stanovení kupní ceny.

### 3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádné informace, které by měly vliv na výslednou cenu. Objednavatel prohlašuje, že předložil odhadci veškeré podklady, které má od předmětných nemovitostí v držení, a že údaje rozhodné pro výpočet ceny, které sdělil, jsou pravdivé a je si vědom případných následků. Předmětem zadání posudku není přezkoumání vlastnických práv, případně zadržovacích práv oceňovaného majetku.

## B. Výčet podkladů

### 1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z :

- Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitostí
- Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích
- Archivů realitních kanceláří o prodejích srovnatelných bytových jednotek
- Informací od zadavatele
- Místního šetření - prohlídka nemovitosti dne 19. 3. 2025

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

- Zákon číslo 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku
- Vyhláška Ministerstva financí ČR číslo 188/2019 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Vyhláška Ministerstva financí ČR číslo 488/2020 Sb. o oceňování majetku.
- BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012.
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2006.
- Výpis z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 66 pro katastrální území Hať vyhotovený dálkovým přístupem
- Snímek z katastrální mapy , vyhotovený dálkovým přístupem
- Údaje z katastru nemovitostí o sjednaných (realizovaných) cenách (z kupních smluv stažených z internetu) a informace z RÚJIAN /registru územní identifikace, adres a nemovitostí/(technicko - ekonomické atributy staženy z internetu)
- Mapa oblastí, ortofomapa
- Malý lexikon obcí ČR 2020, databáze o počtu obyvatel k roku 2020 (údaje staženy z internetu)
- Aplikace cenové mapy

### 3. Věrohodnost zdroje dat

- Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí.

## C. Nález

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

#### 1.1 Postup samotný

Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovité věci. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí. Data o oceňované nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření (tj. např. druhu a účelu užití oceňované nemovité věci, výměry, stavebně technického stavu a vybavení) a dále z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí.

#### Vlastnické a evidenční údaje:

Kraj	Moravskoslezský
Okres	Opava
Obec	Hať
Katastrální území	Hať (637491)
Ulice	U Bečvy 456/2
PSČ	747 16
Počet obyvatel	2 555
List vlastnictví číslo	66
Vlastník	Mrázek Petr U Bečvy 456/2, 74716 Hať

#### 1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci

##### Místopis:

Hať je obec u hranice s Polskem v okrese Opava v Opavské pahorkatině v Moravskoslezském kraji. Žije zde 2558 obyvatel. Hať protéká potok Bečva. Poprvé byla v historických pramenech zmíněna v roce 1250, kdy patřila do majetku Velehradského kláštera.

počet obyvatel: 2 558

počet domů: 747

první písemná zmínka: 1250

rozloha: 15,7 km<sup>2</sup>

historický region: Slezsko

poštovní směrovací číslo: 747 16

poznávací značka: OP

nadmořská výška: 215 m

##### Poloha nemovité věci:

Předmětem ocenění je Nemovitosti - rodinný dům č.p. 456, na pozemku 1240/4, pozemek parc. č. 1240/2, pozemek 1240/5, pozemek 1240/7 + objekt garáže - dílny bez č.p. na pozemku p.č. 1240/9, v obci Hať, k.ú. Hať, list vlastnictví č. 66.. Nemovitost je přístupná z místní komunikace ul. U Bečvy 456/2. Místní šetření proběhlo dne 19. 3. 2025 za přítomnosti zástupce objednatele. Dům je situovaný

v zástavbě rodinných domů, v místě jsou základní služby, vzdálenost do okresního města Opava činí cca 30 km, do krajského města Ostrava cca 18 km, dopravní spojení s těmito městy je autobusovou dopravou, vzdálenost k zastávce autobusu činí cca do 5 minut chůze.

### **Popis:**

Dům je užíván od roku 1965, jako samostatně stojící, částečně podsklepený, o 2 NP, je součástí pozemku parc. čís. 1240/4 a parc. čís. 1240/7 (nezakreslená část dílny). V roce 1994 byla provedena přístavba dílny a rekonstrukce domu do současné podoby. Dispozičně obsahuje dům v PP skladovací prostory, v 1.NP obsahuje zádveří, chodbu se schodištěm, chodbu bytu, koupelnu s WC (vana, umývadlo, záchod), komoru, kuchyni, jídelnu (kamna na uhlí), 2x pokoj, po dalším vstupu obsahuje 2x lakovnu (boiler), WC, šatnu se sociálním zařízením (sprchovací kout, plynový kotel, dřez v lince) a lakovací kabinu. Stavební a technický stav domu je špatný, neudržovaný.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

Nemovitá věc situována v záplavovém území

Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

1. Na pozemku parc. čís. 1240/2 vážné věcné břemeno zřízení a provozování vedení tlakového kanalizačního potrubí a domovní čerpací šachty tlakové kanalizace, oprávnění pro Obec Hať. Výše uvedené věcné břemeno nemá zásadní vliv na stanovenou cenu obvyklou, ve výsledné hodnotě bylo zohledněno.

Zástavní právo

2. Na základě předloženého LV čís. 66 pro kú Hať je na oceňovaných nemovitostech evidováno zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh, vše ve prospěch MONETA Money Bank, a.s.. Výše uvedené zástavní právo nebylo ve výsledné hodnotě zohledněno.

### **1.3 Stanovení kritérií výběru**

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena tato kritéria srovnatelných nemovitých věcí:

K1 - upravuje polohu objektu. Horší poloha znamená hodnotu větší než 1 a naopak

K2 - zohledňuje datum uskutečněního prodeje srovnávané nemovitosti. Vzhledem ke stabilnímu růstu cen je tento koeficient vyšší než jedna u nemovitostí prodaných před více než třemi měsíci.

K3 - celkový stav nemovitosti. Srovnávané nemovitosti v horším stavu mají hodnotu větší než 1 a naopak

K4 - zohledňuje příslušenství nemovitosti. Srovnávané nemovitosti s vyšší hodnotou jeho příslušenství mají hodnotu koeficientu nižší než 1 a naopak

K5 - zohledňuje velikost pozemku ve funkčním celku. Srovnávané nemovitosti s větší výměrou pozemků mají hodnotu koeficientu menší než 1 a naopak

K6 - zohledňuje velikost dnmovitosti. Srovnávané nemovitosti s větší výměrou mají hodnotu koeficientu menší než 1 a naopak

K7 - názor znalce

## 1.4 Výčet srovnatelných nemovitostí

Výběr byl provedený na základě těchto kritérií: Poloha, časové hledisko, celkový stavebně-technický stav nemovitosti a příslušenství. Na základě vyhodnocení kritérií bylo nalezeno v katastru nemovitostí deset realizovaných transakcí. Prodeje, u kterých nebylo možné dohledat stanovená kritéria, byly vyřazeny.

## 2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí byla zpracována do tabulek. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny též realizované ceny se souvisejícími údaji.

## D. Posudek

### 1. Popis postupu při analýze dat

#### 1.1 Popis postupu při analýze dat pro určení ceny obvyklé

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou 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 kalami. 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.

Dle výše uvedené definice je ocenění nemovité věci provedeno porovnávacím způsobem, a to k datu 11. 2. 2025. Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1 m<sup>2</sup>. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.

### 2. Výsledky analýzy dat

Pro určení ceny obvyklé:

Jednotkové ceny srovnatelných nemovitých věcí byly na základě výsledků analýzy upraveny .

### 3. Porovnávací metoda - RD č.p. 456/2

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena tato kritéria srovnatelných nemovitých věcí:

K1 - upravuje polohu objektu. Horší poloha znamená hodnotu větší než 1 a naopak

K2 - zohledňuje datum uskutečněního prodeje srovnávané nemovitosti. Vzhledem ke stabilnímu růstu cen je tento koeficient vyšší než jedna u nemovitostí prodaných před více než třemi měsíci.

K3 - celkový stav nemovitosti. Srovnávané nemovitosti v horším stavu mají hodnotu větší než 1 a naopak

K4 - zohledňuje příslušenství nemovitosti. Srovnávané nemovitosti s vyšší hodnotou jeho příslušenství mají hodnotu koeficientu nižší než 1 a naopak

K5 - zohledňuje velikost pozemku ve funkčním celku. Srovnávané nemovitosti s větší výměrou pozemků mají hodnotu koeficientu menší než 1 a naopak

K6 - zohledňuje velikost nemovitosti. Srovnávané nemovitosti s větší výměrou mají hodnotu koeficientu menší než 1 a naopak

K7 - názor znalce

Podlahová plocha dle číní: byt 2+1 - 76 m<sup>2</sup>, nebytový prostor - 205 m<sup>2</sup>, byt 4+1 - 157 m<sup>2</sup>, celkem - 438 m<sup>2</sup> (prostory PP vzhledem k nízké světlé výšce nebyly započteny).

## Srovnatelné nemovité věci

### 1. Za Farou 350, Šilheřovice

Kupní sml.: V-662/2025-806 (LISTINY)		podání: 21.1.2025	
Listina ID: 88743607010		cena: 4 250 000 Kč	
LV: 986 k.ú.: 762474			

	Plocha	Cena/m <sup>2</sup>	Cena
<b>STAVBA:</b> Za Farou 350, Šilheřovice, okr. Opava (rodinný dům)	175 m <sup>2</sup>	20 103	4 008 363
<b>PARCELA:</b> 47/17 (zast. plocha a nádva), kú: Šilheřovice	134 m <sup>2</sup>	3 660	
<b>PARCELA:</b> 47/14 (zahradka), kú: Šilheřovice	497 m <sup>2</sup>	486	241 637



### 2. Na rozhraní 283/5, Darkovice

Kupní sml.: V-6170/2024-806 (LISTINY)		podání: 12.8.2024	
Listina ID: 86150358010		cena: 4 800 000 Kč	
LV: 428 k.ú.: 624756			

	Plocha	Cena/m <sup>2</sup>	Cena
<b>STAVBA:</b> Na Rozhraní 283/5, Darkovice, okr. Opava (rodinný dům)	184 m <sup>2</sup>	21 149	4 434 280
<b>PARCELA:</b> 565/1 (zast. plocha a nádva), kú: Darkovice	141 m <sup>2</sup>	3 850	
<b>PARCELA:</b> 565/2 (zahradka), kú: Darkovice	715 m <sup>2</sup>	512	365 720



### 3. K Hubertu 18/20, Hať

Kupní sml.: V-4691/2024-806 (LISTINY)		podání: 17.6.2024	
Listina ID: 85344223010		cena: 3 000 000 Kč	
LV: 1589 k.ú.: 637491			

	Plocha	Cena/m <sup>2</sup>	Cena
<b>STAVBA:</b> K Hubertu 18/20, Hať, okr. Opava (rodinný dům)	165 m <sup>2</sup>	7 134	2 917 920
<b>PARCELA:</b> 600/1 (zast. plocha a nádva), kú: Hať	988 m <sup>2</sup>	1 762	
<b>PARCELA:</b> 599 (zahradka), kú: Hať	491 m <sup>2</sup>	151	74 083
<b>PARCELA:</b> 601/1 (zahradka), kú: Hať	53 m <sup>2</sup>	151	7 997



## Stanovení porovnávací hodnoty

1. Za Farou 350, Šilheřovice		
Cena nemovité věci (CN)	4 250 000,- Kč	
Plocha (P)	295,00 m <sup>2</sup>	
<i>K<sub>poloha</sub></i>	1,05	lepší
<i>K<sub>datum</sub></i>	1,00	01/25
<i>K<sub>stav</sub></i>	0,96	lepší
<i>K<sub>příslušenství</sub></i>	1,04	horší
<i>K<sub>velikost pozemku</sub></i>	1,03	pozemek menší
<i>K<sub>velikost nemovitosti</sub></i>	1,04	oceňována nemovitost je větší
<i>K<sub>názor znalce</sub></i>	0,90	nemovitost je hůře obchodovatelná než srovnávaná nemovitost
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	14 560,42 Kč	

2. Na rozhraní 283/5, Darkovice		
Cena nemovité věci (CN)	4 800 000,- Kč	
Plocha (P)	320,00 m <sup>2</sup>	
<i>K<sub>poloha</sub></i>	1,05	lepší
<i>K<sub>datum</sub></i>	1,05	08/24
<i>K<sub>stav</sub></i>	0,96	lepší
<i>K<sub>příslušenství</sub></i>	1,04	horší
<i>K<sub>velikost pozemku</sub></i>	1,03	pozemek menší
<i>K<sub>velikost nemovitosti</sub></i>	1,04	oceňována nemovitost je větší
<i>K<sub>názor znalce</sub></i>	0,90	nemovitost je hůře obchodovatelná než srovnávaná nemovitost
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	15 917,96 Kč	

3. K Hubertu 18/20, Hať		
Cena nemovité věci (CN)	3 000 000,- Kč	
Plocha (P)	210,00 m <sup>2</sup>	
<i>K<sub>poloha</sub></i>	1,00	stejná
<i>K<sub>datum</sub></i>	1,07	06/24
<i>K<sub>stav</sub></i>	1,03	horší
<i>K<sub>příslušenství</sub></i>	1,04	horší
<i>K<sub>velikost pozemku</sub></i>	0,95	pozemek větší
<i>K<sub>velikost nemovitosti</sub></i>	1,04	oceňována nemovitost je větší
<i>K<sub>názor znalce</sub></i>	0,90	nemovitost je hůře obchodovatelná než srovnávaná nemovitost
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	14 559,81 Kč	

kde  $JC = (CN / P) \times (K_{poloha} \times K_{datum} \times K_{stav} \times K_{příslušenství} \times K_{velikost\ pozemku} \times K_{velikost\ nemovitosti} \times K_{názor\ znalce})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		14 559,81 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\Sigma JC / 3$	15 012,73 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		15 917,96 Kč
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	15 000,- Kč
Plocha	P	438,00 m <sup>2</sup>

Porovnávací hodnota SJC × P 6 570 000,- Kč

**Porovnávací hodnota 6 570 000,- Kč**

#### 4. Porovnávací metoda - garáž bez č.p.

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena tato kritéria srovnatelných nemovitých věcí:

K1 - upravuje polohu objektu. Horší poloha znamená hodnotu větší než 1 a naopak

K2 - zohledňuje datum uskutečněního prodeje srovnávané nemovitosti. Vzhledem ke stabilnímu růstu cen je tento koeficient vyšší než jedna u nemovitostí prodaných před více než třemi měsíci.

K3 - celkový stav nemovitosti. Srovnávané nemovitosti v horším stavu mají hodnotu větší než 1 a naopak

K4 - zohledňuje příslušenství nemovitosti. Srovnávané nemovitosti s vyšší hodnotou jeho příslušenství mají hodnotu koeficientu nižší než 1 a naopak

K5 - zohledňuje velikost pozemku ve funkčním celku. Srovnávané nemovitosti s větší výměrou pozemků mají hodnotu koeficientu menší než 1 a naopak

K6 - zohledňuje velikost nemovitosti. Srovnávané nemovitosti s větší výměrou mají hodnotu koeficientu menší než 1 a naopak

K7 - názor znalce

Je užívána od roku 1996, jako nepodsklepená, o 1 NP, je součástí pozemku parc. čís. 1240/9, dispozičně obsahuje 2x sklad (v jednom krb), 2x kancelář, dílnu a kuchyňku (plynový kotel ÚT, boiler, dřez v lince, digestoř). Stavební a technický stav objektu je dobrý.

Započítatelná plocha činí 137 m<sup>2</sup>.

### Srovnatelné nemovité věci

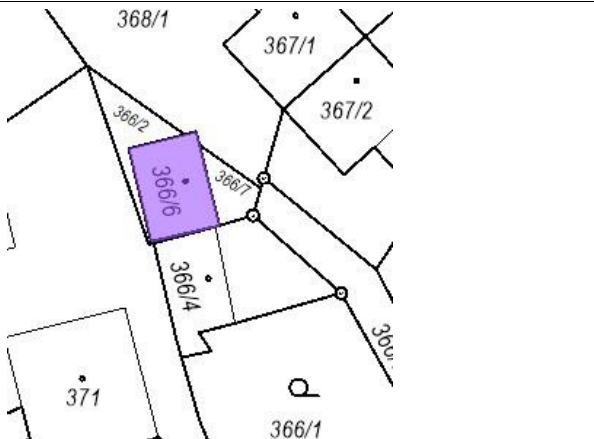
#### 1. Garáž Vřesina

Kupní sml.: V-2960/2025-806 (LISTINY)		podání: 3.4.2025		
Listina ID: 90098742010		cena: 4 100 000 Kč		
LV: 277 k.ú.: 786691				
		Plocha	Cena/m <sup>2</sup>	Cena
■ STAVBA:	budova bez č.p., Vřesina, okr. Opava (garáž)	48 m <sup>2</sup>	7 774	511 733
■ PARCELA:	805/35 (zast. plocha a nádv.), kú: Vřesina u Opavy	55 m <sup>2</sup>	2 520	
■ STAVBA:	Stavbařů 183/14, Vřesina, okr. Opava (rodinný dům)	175 m <sup>2</sup>	13 840	3 366 653
■ PARCELA:	805/18 (zast. plocha a nádv.), kú: Vřesina u Opavy	374 m <sup>2</sup>	2 520	
■ PARCELA:	805/2 (zahradka), kú: Vřesina u Opavy	647 m <sup>2</sup>	335	216 574
■ PARCELA:	805/36 (zast. plocha a nádv.), kú: Vřesina u Opavy	2 m <sup>2</sup>	2 520	5 039



## 2. Garáž Starý Bohumín

Kupní sml.: V-779/2025-803 (LISTINY)		podání: 10.2.2025		
Listina ID: 89082493010		cena: 2 300 000 Kč		
LV: 538 k.ú.: 754897				
		Plocha	Cena/m <sup>2</sup>	Cena
■ STAVBA:	budova bez č.p., Starý Bohumín, Bohumín, (garáž)	51 m <sup>2</sup>	11 438	772 415
■ PARCELA:	366/6 (zast. plocha a nádvi), kú: Starý Bohumín	51 m <sup>2</sup>	3 707	
■ STAVBA:	Ovocná 450, Starý Bohumín, Bohumín (rodinný dům)	48 m <sup>2</sup>	20 364	1 281 464
■ PARCELA:	367/1 (zast. plocha a nádvi), kú: Starý Bohumín	82 m <sup>2</sup>	3 707	
■ PARCELA:	366/2 (ostatní plochy), kú: Starý Bohumín	30 m <sup>2</sup>	346	10 384
■ PARCELA:	368/1 (zahrad), kú: Starý Bohumín	403 m <sup>2</sup>	493	198 480
■ PARCELA:	372/2 (zahrad), kú: Starý Bohumín	63 m <sup>2</sup>	493	31 028
■ PARCELA:	366/7 (ostatní plochy), kú: Starý Bohumín	18 m <sup>2</sup>	346	6 230



## 3. Garáž Nový Bohumín

Kupní sml.: V-943/2025-803 (LISTINY)		podání: 18.2.2025		
Listina ID: 89217370010		cena: 6 500 000 Kč		
LV: 1015 k.ú.: 707031				
		Plocha	Cena/m <sup>2</sup>	Cena
■ STAVBA:	budova bez č.p., Nový Bohumín, Bohumín, (garáž)	45 m <sup>2</sup>	10 549	628 597
■ PARCELA:	258/2 (zast. plocha a nádvi), kú: Nový Bohumín	45 m <sup>2</sup>	3 419	
■ STAVBA:	Štefánikova 600, Nový Bohumín, Bohumín (rodinný dům)	231 m <sup>2</sup>	18 782	5 443 048
■ PARCELA:	258/1 (zast. plocha a nádvi), kú: Nový Bohumín	323 m <sup>2</sup>	3 419	
■ PARCELA:	257 (zahrad), kú: Nový Bohumín	706 m <sup>2</sup>	454	320 699
■ PARCELA:	259 (zahrad), kú: Nový Bohumín	237 m <sup>2</sup>	454	107 657



## Stanovení porovnávací hodnoty

1. Garáž Vřesina		
Cena nemovité věci (CN)	511 733,- Kč	
Plocha (P)	55,00 m <sup>2</sup>	
K <sub>poloha</sub>	0,95	lepší u srovnávané
K <sub>datum</sub>	1,00	04/25
K <sub>stav</sub>	0,95	lepší
K <sub>příslušenství</sub>	1,04	horší
K <sub>velikost pozemku</sub>	1,04	pozemek menší
K <sub>velikost nemovitosti</sub>	1,04	oceňována nemovitost je větší
K <sub>názor znalce</sub>	0,90	nemovitost je hůře obchodovatelná než srovnávaná nemovitost
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	8 501,01 Kč	

## 2. Garáž Starý Bohumín

Cena nemovité věci (CN)	772 415,- Kč	
Plocha (P)	51,00 m <sup>2</sup>	
K <sub>poloha</sub>	0,90	lepší u srovnávané
K <sub>datum</sub>	1,00	02/25
K <sub>stav</sub>	0,90	lepší
K <sub>příslušenství</sub>	1,04	horší
K <sub>velikost pozemku</sub>	1,04	pozemek menší
K <sub>velikost nemovitosti</sub>	1,04	oceňována nemovitost je větší
K <sub>názor znalce</sub>	0,90	nemovitost je hůře obchodovatelná než srovnávaná nemovitost
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	12 419,61 Kč	

<b>3. Garáž Nový Bohumín</b>		
Cena nemovité věci (CN)	628 597,- Kč	
Plocha (P)	45,00 m <sup>2</sup>	
K <sub>poloha</sub>	0,85	lepší u srovnávané
K <sub>datum</sub>	1,00	02/25
K <sub>stav</sub>	0,90	lepší
K <sub>příslušenství</sub>	1,04	horší
K <sub>velikost pozemku</sub>	1,04	pozemek menší
K <sub>velikost nemovitosti</sub>	1,04	oceňována nemovitost je větší
K <sub>názor znalce</sub>	0,85	nemovitost je hůře obchodovatelná než srovnávaná nemovitost
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	10 217,39 Kč	

kde  $JC = (CN / P) \times (K_{poloha} \times K_{datum} \times K_{stav} \times K_{příslušenství} \times K_{velikost\ pozemku} \times K_{velikost\ nemovitosti} \times K_{názor\ znalce})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		8 501,01 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\sum JC / 3$	10 379,34 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		12 419,61 Kč
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	10 335,80 Kč
Plocha	P	137,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × P	1 416 004,60 Kč
<b>Porovnávací hodnota</b>		<b>1 416 000,- Kč</b>

## 5. Obvyklá cena – celkem

Silné stránky nemovité věci

Silnou stránkou nemovité věci je její možnost rozvoje

### **Slabé stránky nemovité věci**

Slabou stránkou nemovité věci je její nutnost rekonstrukce

**Obvyklá cena**

**7 990 000,- Kč**

## **E. Odůvodnění**

### **1. Interpretace výsledků analýzy**

Pro určení ceny obvyklé:

Výběr srovnatelných nemovitostí byl proveden na základě určených kritérií:

Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných tří nemovitých věcí umístěných v obdobných lokalitách. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním znalce při místním šetření a byly proto zohledněny v analýze. Obvyklá cena je určena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben zastavěnou plochou, následně bylo provedeno zaokrouhlení.

### **2. Kontrola postupu**

Pro určení ceny obvyklé:

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří.
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny.
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovité věci.

## **F. Závěr**

### **1. Citace zadané odborné otázky**

Jaká je obvyklá cena nemovitostí - rodinného domu č.p. 456, na pozemku 1240/4, pozemek parc. č. 1240/2, pozemek 1240/5, pozemek 1240/7 + objekt garáže - dílny bez č.p. na pozemku p.č. 1240/9, v obci Hať, k.ú. Hať, list vlastnictví č. 66, ke dni 11. 2. 2025.

## 2. Odpověď

Cena obvyklá rodinného domu č.p. 456, na pozemku 1240/4, pozemek parc. č. 1240/2, pozemek 1240/5, pozemek 1240/7 + objekt garáže - dílny bez č.p. na pozemku p.č. 1240/9, v obci Hať, k.ú. Hať, list vlastnictví č. 66, ke dni 11. 2. 2025. je podle odborného odhadu znalce stanovena následně:

1. Porovnávací metoda - RD č.p. 456/2	6 570 000,- Kč
2. Porovnávací metoda - garáž bez č.p.	1 416 000,- Kč

**Obvyklá cena: 7 990 000,- Kč**

Cena slovy: sedmmilionůdevětsetdevadesát tisíc Kč

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

Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky.

### Předpisy a literatura:

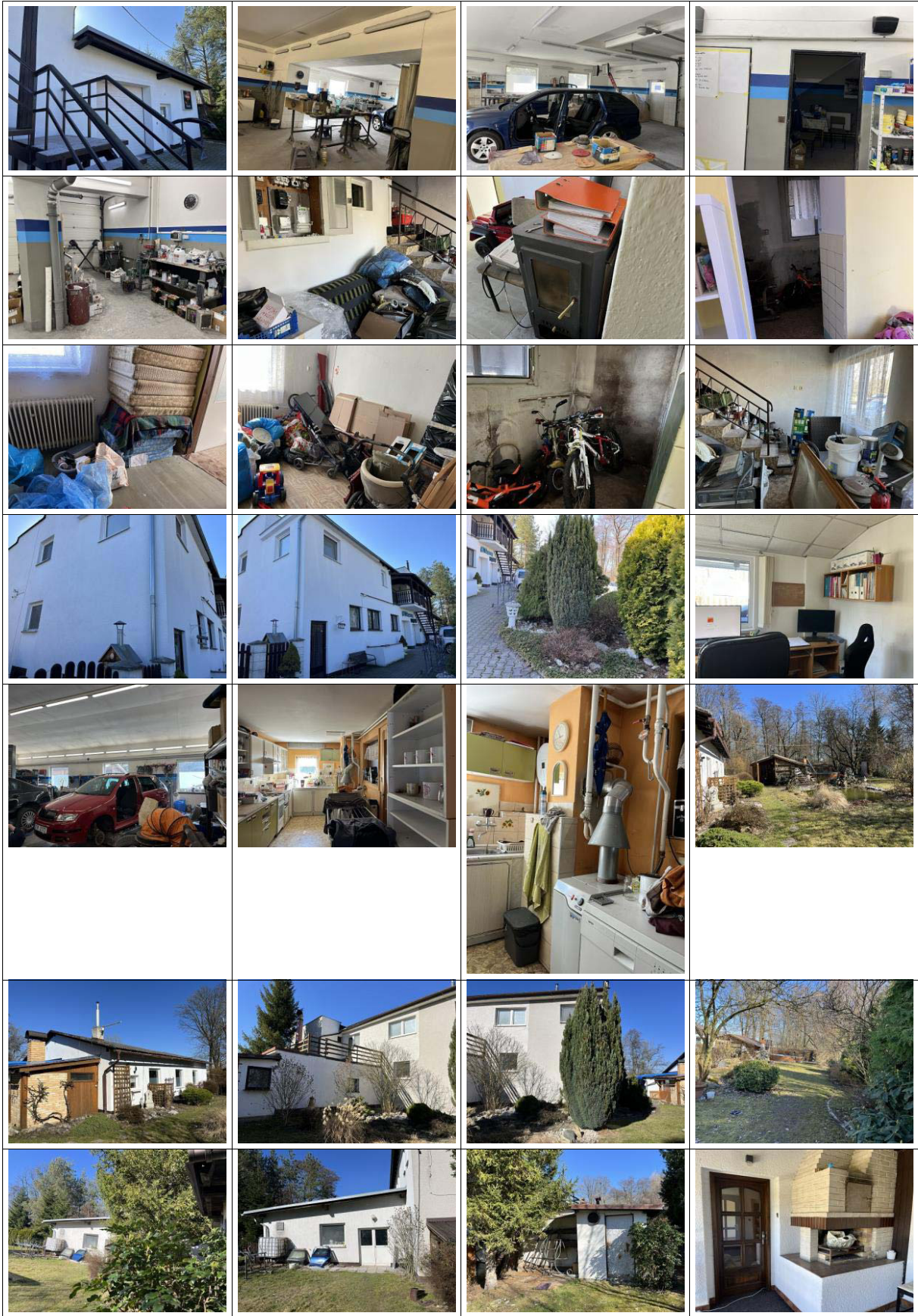
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. In: Sběrka zákonů. 01. 01. 1998. ISSN 1211-1244.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

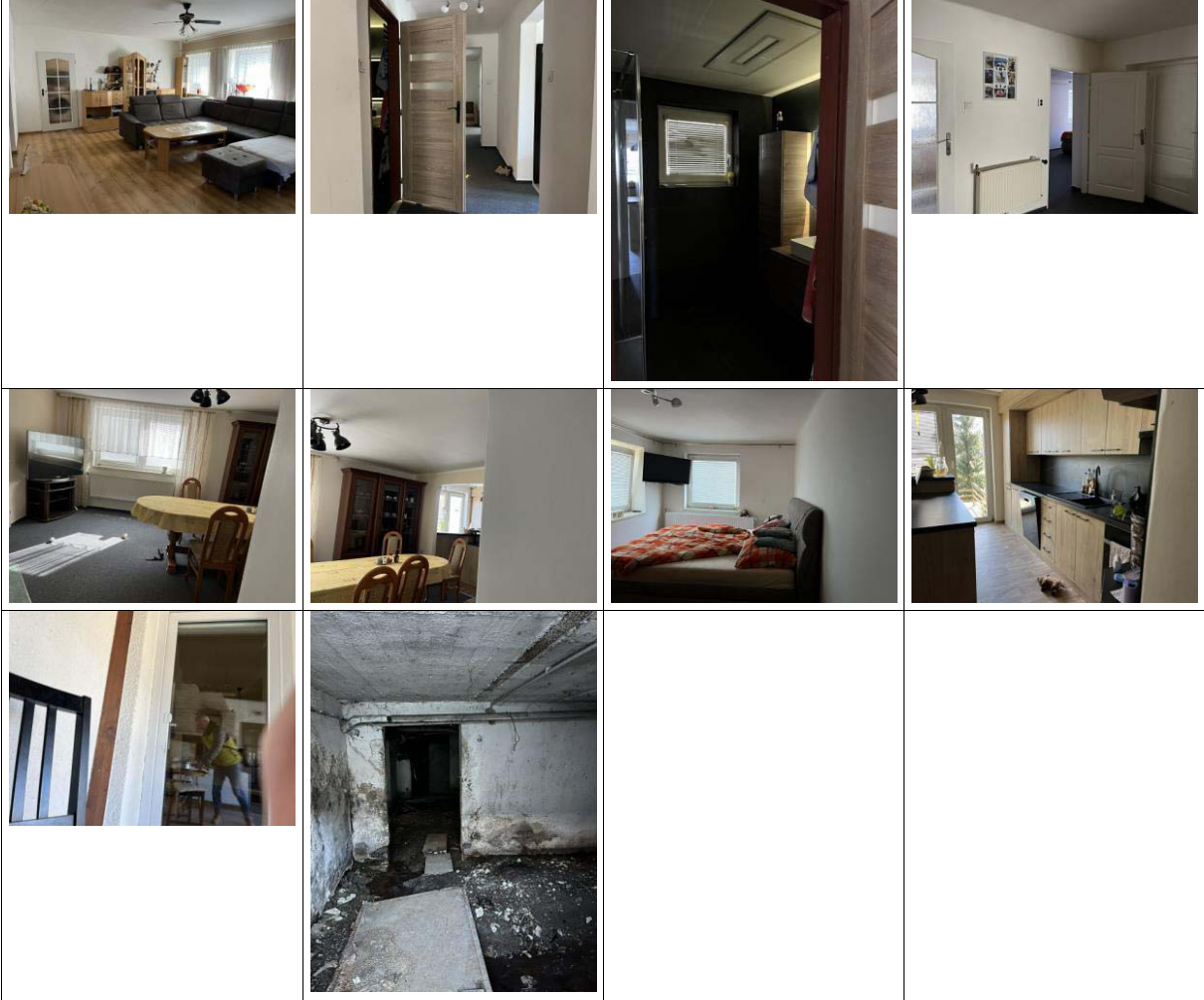
- BRADÁČ Albert a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- Úřední oceňování majetku: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb.: vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 188/2019 Sb., vybrané předpisy související: tabelární přehled postupů ocenění věcí nemovitých. Brno: Akademické nakladatelství CERM, [1995]. ISBN 978-80-7623-051-4.
- BRADÁČ Albert a kol. Soudní znaleství ve vybraných technických a ekonomických oborech. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2018. ISBN 978-80-7204-995-0.

## **G. Seznam příloh**

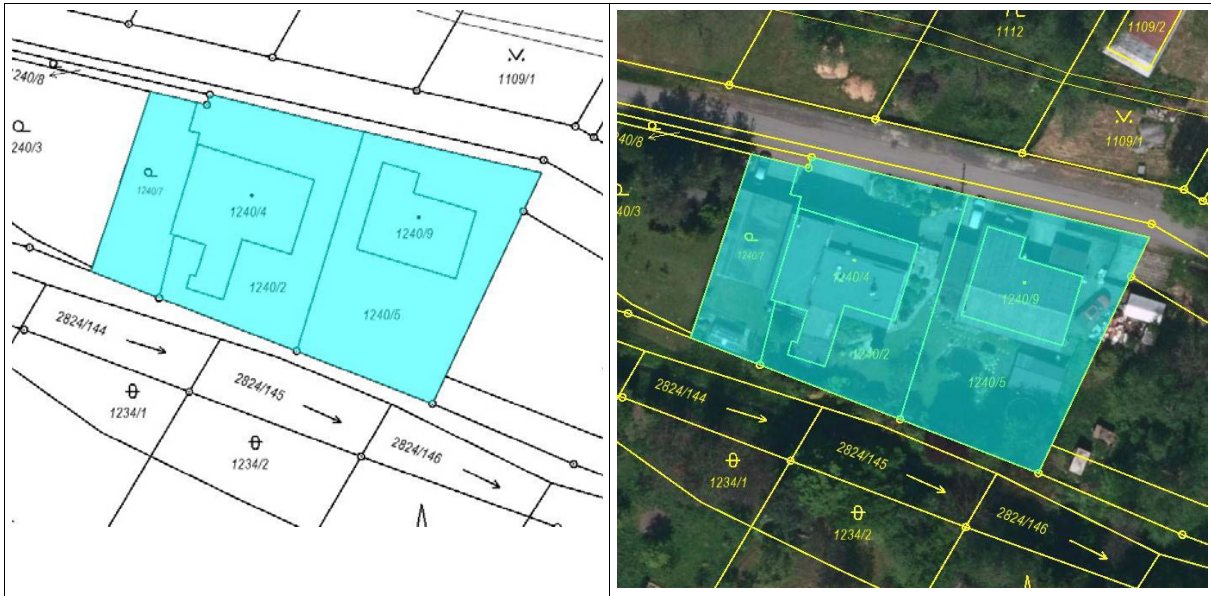
1. Fotodokumentace
2. List vlastnictví
3. Mapy

# 1. Fotodokumentace





### 3. Mapy



## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Konzultant nebyl přibrán.

## **Odměna nebo náhrada nákladů**

Byla stanovena smluvní cena.

## **Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku**

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

## **Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 6.12.1995, Spr.3783/95, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.045646/2025 znaleckého deníku.

V Ostravě, 2. 6. 2025



Ing. René Bystron

**Záznam o ověření elektronického podání doručeného na elektronickou podatelnu: Krajský soud v Ostravě**

dle vyhlášky 259/2012 Sb.

Pořadové číslo zprávy: 118941 / 2025 Ev. číslo: 407a2be5-0796-45f0-afdb-c2e77a9e2d84  
 Druh podání: Datová zpráva z ISDS ID zprávy: 1536178835  
 Věc: Zaslání listin\_znalecký posudek

**Odesílatel:**

ID schránky: vzsw47s Typ datové schránky: OVM  
 Osoba: Ivo Schneiderka - Ing. Ivo Schneiderka Adresa: Nerudova 37/32, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové, CZ

**Dodáno do DS dne:** 09.06.2025 11:37:58 **Odesláno do DS dne:** 09.06.2025 11:37:57  
 Č.j. příjemce: Č.j. odesílatele: 735  
 Sp.zn. příjemce: KSOS 31 INS 20268 / 2024 Sp.zn. odesílatele: KSOS 31 INS 20268 / 2024  
 Lhůta končí: K rukám: Ne  
 Číslo zákona: Paragraf v zákoně: Odstavec paragrafu: Písmeno v paragrafu:

**Ověření obálky:** Podpis je platný  
 Podepsal: Informační systém datových schránek ? produkční prostředí Vystavil: PostSignum Qualified CA 4  
 Sériové číslo certifikátu: 016987ed Platnost: 20.02.2025 - 11.03.2028  
 Antivirový test: Proběhl v systému ISDS Obsah podání: OK  
 Elektronický podpis: Platný Časové razítko: Platné (připojeno 09.06.2025 11:37:57)  
 Certifikát: Ověřeno na základě CRL z 09.06.2025 10:47:12  
 Datum a čas autom. ověření: 09.06.2025 11:40:24

**Počet podaných příloh:2**

Číslo přílohy	Výsledek	Název příl. CRL	Identifikace podepisující osoby	Identifikace vystavitele certifikátu	T	U	K	P	R	A	C	V
1		Zaslání listin_znalecký posudek.pdf										
	<b>Podpis není připojen (žádný podpis).</b>				A	N	N					
2		ZP Mrázek Hať - k 19.2.2025.pdf										
	<b>Podpis je platný</b>	CRL z 09.06.2025 10:47:12	Ing. René Bystroň / 0166aefb / 02.11.2024 - 22.11.2025	PostSignum Qualified CA 4	A	A	N	*	-	A	-	-

Čas ověření příloh: 09.06.2025 11:40:24 Ověření příloh: ověřováno automaticky

**Vysvětlení stavů při ověření příloh (vztaheno vždy k datu a času dodání):**

Stav "?" znamená, že systém tuto operaci ještě neprovedl, ale provedena bude  
 Stav "-" znamená, že systém tuto operaci neprovádí  
 Stav "!" znamená, že systém tuto operaci nemůže provést  
 Stav "\*" znamená, že bylo ověřeno proti CRL z uvedeného data.

T	Technické parametry <sup>1</sup> :	A=splňuje	N=nesplňuje
U	Uznávaný elektronický podpis / značka:	A=připojen	N=nepřipojen
K	Kvalifikované časové razítko:	A=připojeno	N=nepřipojeno
P	Uznáv. el. podpis kvalif. certifikát (platnost):	A=platný	N=neplatný
R	Kvalifikované časové razítko (platnost):	A=platné	N=neplatné
A	Akreditovaný poskytovatel certifik. služeb <sup>2</sup> :	A=ano	N=ne
C	Kvalifikované časové razítko:	A=platné	N=neplatné
V	Vytvořeno před zneplatněním certifikátu:	A=ano	N=ne

<sup>1</sup> Technické parametry - velikost, formát, škodlivý kód.

<sup>2</sup> Stav "Z"(Zahraniční) = certifikát není od české certifikační autority

Kontrola podpisů a razítek byla provedena na základě CRL seznamů platných k datu a času ověření datové zprávy.