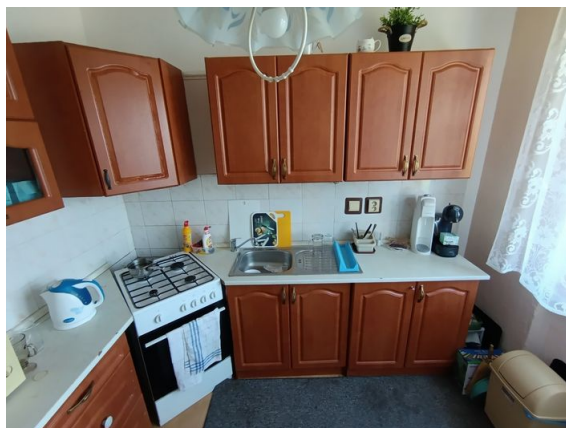


ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 10/2025



Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty družstevního podílu v bytovém družstvu ORLOVAN, bytové družstvo, IČ: 26847850, se sídlem Energetiků 640, 735 14 Orlová - Lutyně, zapsaném v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, sp. zn. Dr 1817, s nímž je spojen nájem družstevního bytu č. 18, I. kategorie, o velikosti 2+1 o výměře 66,58 m², na adrese Masarykova třída 915, 735 14 Orlová – Lutyně.

Zhotovitel: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419, .
Čimická 780/61
181 00 Praha

Číslo jednací: 091/2024-VD

TRŽNÍ HODNOTA	1 550 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 25 vč. příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 20.5.2025

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 21.5.2025

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty družstevního podílu odpovídajícímu jednotce č. 915/18 v bytovém družstvu ORLOVAN, bytové družstvo, IČ: 26847850, se sídlem Energetiků 640, 735 14 Orlová - Lutyně, zapsaném v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, sp. zn. Dr 1817 to pro potřeby dražby.

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) -

jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

NÁLEZ

Místopis

Bytový dům je umístěn okrajové části města Orlové cca 1500m severovýchodně od centra města - Náměstí 28. října. V lokalitě je dostupná veškerá občanská vybavenost obce, dům je bezproblémově dostupný po zpevněné asfaltové komunikaci - ul. Masarykova třída. Nejbližší zastávkou hromadné dopravy je zastávka Orlová, Lutyně, nemocnice., vzdálena do 5 minut pěší chůze. Vlakové nádraží je v sousední obci Dětmárovice, tj cca 5 km severně. Město Orlová se

dlouhodobě řadí mezi obce s nejvyšším stupněm znečištění ovzduší exhalacemi. V rámci MS kraje se jedná o město málo poptávané. Dle serveru www.povodnovyportal.cz se nejedná o záplavové území

Adresa

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Orlová, k.ú. Horní Lutyně
Adresa nemovité věci: Masarykova třída 915, 735 14 Orlová

Vlastnické a evidenční údaje

ORLOVAN, bytové družstvo, IČ: 26847850, Energetiků 640, 735 14 Orlová, LV: 5331, podíl 1 / 1

Podklady

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahliznidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- <https://www.povodnovyportal.cz/mapa/prohlizec>
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená zpracovatelem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 20.5.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře a paní Evy Slovikové - družstevní nájemkyně
- Fotodokumentace - provedena při místním šetření dne 20.5.2025
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní server www.sreality.cz
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.5.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a paní Evy Slovikové.

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
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 - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

4033/1 Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200
Ostrava
4000/90 Město Orlová, Osvobození 796, Lutyně, 73514 Orlová
4000/89 Město Orlová, Osvobození 796, Lutyně, 73514 Orlová

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Jednotka není řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO Stav jednotky neumožňuje podpis zástavní smlouvy
NE Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář:

K datu místního šetření se jedná o byt č. 915/18 v budově č.p. 915 na parc. č. 4027 v k.ú. Horní Lutyně ve vlastnictví bytového družstva ORLOVAN, bytové družstvo, Energetiků 640, Lutyně, 73514 Orlová, dosud nevymezený dle Zákona č. 72/1994 Sb. / č. 89/2012 – bytová jednotka není zapsána v katastru nemovitostí.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Dokumentace a skutečnost

Ke dni místního šetření nebyla předložena žádná dokumentace

Celkový popis nemovité věci

Bytový dům s oceňovanou jednotkou je panelovým bytovým domem s plochou střechou, podsklepený, v užívání cca od roku 1970. Jedná se o řadový vnitřní bytový dům sestávající z jednoho vchodu, na ul. Masarykova třída. Bytový dům prošel částečnou rekonstrukcí - v roce 2007 došlo k revitalizaci, tj. zateplení obvodového pláště kontaktním zateplovacím systémem, výměně oken za plastová s izolačním dvojsklem, v roce 2019 - nový osobní výtah. Bytový dům je vzhledem k jeho stáří, provedeným rekonstrukcím a intenzitě užívání v dobrém technickém stavu. Bytové jednotky jsou soustředěny v celkem 8.NP, v suterénu se nacházejí sklepní kóje. Oceňovaná bytová jednotka se nachází v 6.NP, je dostupná schodištěm a osobním výtahem.

Byt je dispozičně řešený jako 2+1 s koupelnou včetně WC, vše umístěno ve zděném jádře. Vybavení koupelny tvoří sprchový kout a umyvadlo základní, WC závěsné, splachovací. V bytě jsou plastová okna s izolačním dvojsklem. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka na míru,

vestavěné spotřebiče, jednotka je napojena na rozvod elektřiny, obecní kanalizaci a obecní vodovod a plynovod, vytápění bytové jednotky je dálkové do otopných těles. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé, štukové. Podlahy obytných místností tvoří běžné podlahoviny - PVC povlaky uložené na původní vlysové podlahy, v koupelně a WC běžné dlažby. Z místního šetření je patrné, že je jednotka po částečné rekonstrukci cca z roku 2005.

Při místním šetření nebylo umožněno zaměření sklepní kóje, jelikož nájemkyně neměla k dispozici klíče, velikost sklepní kóje je stanovena na základě zkušeností odhadem.

ODBORNÝ POSUDEK

Výpočet věcné hodnoty stavby

Družstevní podíl odpovídající jednotce č. 915/18

Věcná hodnota dle THU

Oceňovaná bytová jednotka č. 18 se nachází v 6.NP, je dostupná schodištěm a osobním výtahem. Byt je dispozičně řešený jako 2+1 s koupelnou včetně WC, vše umístěno ve zděném jádře. Společně s bytem je užívána zasklená lodžie a sklepní kóje v suterénu.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
chodby	Obytné prostory	9,95 m ²	1,00	9,95 m ²
pokoj	Obytné prostory	12,44 m ²	1,00	12,44 m ²
kuchyně	Obytné prostory	7,57 m ²	1,00	7,57 m ²
koupelna	Obytné prostory	2,75 m ²	1,00	2,75 m ²
WC	Obytné prostory	0,83 m ²	1,00	0,83 m ²
komora	Obytné prostory	2,09 m ²	1,00	2,09 m ²
obývací pokoj	Obytné prostory	21,52 m ²	1,00	21,52 m ²
lodžie zasklená	Ostatní prostory	4,71 m ²	0,75	3,53 m ²
skl. kóje (odhad)	Ostatní prostory	1,50 m ²	0,50	0,75 m ²
Celková podlahová plocha		63,36 m²		61,43 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	panelové, zateplené
3. Stropy	panelové
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	pravděpodobně svařovaná, PVC
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	minerální omítka
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové, montované

11. Dveře	hladké plné nebo prosklené
12. Vrata	neuvažují se
13. Okna	plast, dvojsklo
14. Povrchy podlah	povlokové PVC na původních vlysech
15. Vytápění	dálkové
16. Elektroinstalace	původní elektroinstalace
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	kompletní rozvod studené a teplé
19. Vnitřní kanalizace	veřejná kanalizace
20. Vnitřní plynovod	zemní plyn
21. Ohřev teplé vody	dálkově
22. Vybavení kuchyní	na míru, vestavěné spotřebiče
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprchový kout, splachovací WC
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	běžné
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Jednotková cena	35 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	61,43 m ²
Reprodukční cena	2 150 050 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	116 103	116 103	5,40
2. Svislé konstrukce	18,20	391 309	391 309	18,20
3. Stropy	8,40	180 604	180 604	8,40
4. Krov, střecha	4,90	105 352	105 352	4,90
5. Krytiny střech	2,30	49 451	49 451	2,30
6. Klempířské konstrukce	0,70	15 050	15 050	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	122 553	122 553	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	62 351	62 351	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	27 951	27 951	1,30
10. Schody	2,90	62 351	62 351	2,90
11. Dveře	3,30	70 952	70 952	3,30
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	113 953	113 953	5,30
14. Povrchy podlah	3,00	64 502	64 502	3,00
15. Vytápění	4,80	103 202	103 202	4,80
16. Elektroinstalace	5,10	109 653	109 653	5,10
17. Bleskosvod	0,40	8 600	8 600	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,20	68 802	68 802	3,20
19. Vnitřní kanalizace	3,10	66 652	66 652	3,10
20. Vnitřní plynovod	0,40	8 600	8 600	0,40
21. Ohřev teplé vody	2,20	47 301	47 301	2,20
22. Vybavení kuchyní	1,90	40 851	40 851	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	83 852	83 852	3,90
24. Výtahy	1,30	27 951	27 951	1,30
25. Ostatní	5,70	122 553	122 553	5,70

26. Instalační pref. jádra	3,70	79 552	79 552	3,70
----------------------------	------	--------	--------	------

Upravená reprodukční cena		2 150 050 Kč
Podlahová plocha		61,43 m ²
Základní upravená jedn. cena	(JC)	35 000 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	61,43
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	35 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 150 050
Stáří	roků	55
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 075 025

Výpočet porovnávací hodnoty

Družstevní podíl odpovídající jednotce č. 915/18

Oceňovaná jednotka č. 18	
Lokalita:	ul. Masarykova třída
Popis:	bytová jednotka v panelovém domě
Dispozice:	2+1
Typ stavby:	panelová
Podlaží:	6.NP
Užitná plocha:	61,43 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	Prodej bytu 3+1 75 m²
Lokalita:	Moravskoslezský kraj, Karviná, Lutyně
Popis:	Nabízíme k prodeji prostorný a slunný byt 3+1 v družstevním vlastnictví o užitné ploše 76 m ² nacházející se v 9.patře panelového domu s krásným výhledem. Bytová jednotka je ve velmi dobrém stavu a prošla rekonstrukcí - zděné bytové jádro - prostorná zvětšená koupelna, plovoucí podlahy, nové dveře, dřevěná kuchyňská linka. Byt bude uvolněn k 1.7.2025 nebo dle domluvy. Dispozice bytu zahrnuje tři pokoje, prostornou vstupní chodbu, kuchyň se zasklenou lodžii, což poskytuje dostatek prostoru pro komfortní bydlení. V domě jsou k dispozici dva výtahy, který zajišťuje snadný přístup do bytu. V okolí se nachází školy, školky, obchody a zastávky MHD. Ráda Vás bytem provedu a právě tento byt může být Vaším novým domovem. Financování zajistíme prostřednictvím našich finančních poradců. Těším se na prohlídky s Vámi.
Užitná plocha:	75,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Inzertní server	0,90
K2 Lokalita - Srovnatelná	1,00
K3 Typ stavby - Srovnatelný	1,00
K4 Stáří - Srovnatelné	1,00
K5 Příslušenství - Srovnatelné	1,00
K6 Velikost - Mírně vyšší jednotková cena	1,05
K7 Vybavení - Srovnatelné	1,00
K8 Názor zpracovatele	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.5.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 890 000	75,00	25 200	0,95	23 940

Název: Prodej bytu 2+1 67 m2**Lokalita:** Moravskoslezský kraj, Karviná, Lutyně

Popis: Nabízíme k prodeji prostorný byt 2+1 o celkové ploše 66,58 m² s velkou lodžii, situovaný v 7. patře panelového domu na Masarykově třídě 912 v Orlové. Byt je určen k částečné rekonstrukci, což vám dává skvělou možnost upravit si ho přesně podle svých představ. Výhodou je již zděné jádro, které usnadní případné stavební úpravy. Dispozice: - prostorný obývací pokoj se vstupem na lodžii - samostatná kuchyň - ložnice - koupelna se sprchovým koutem, WC zvlášť - velká předsíň - k bytu je i sklep. Dům je zateplený, má nový výtah. Jedná se o klidný a udržovaný vchod. Lokalita disponuje výbornou občanskou vybaveností – v docházkové vzdálenosti jsou obchody, lékárny, úřady, školy, školky, MHD, parky. Klidná lokalita s dobrou dostupností. Hned u domu zastávka MHD. Naproti nemocnice. Kousek obchodní centrum PRIOR. Neváhejte mě kontaktovat telefonicky nebo e-mailem. Rád vám byt osobně ukážu a zodpovím všechny Vaše dotazy. S financováním Vám také rádi pomůžeme – nabízíme možnost bezplatné konzultace a zajištění výhodného financování přes naše ověřené partnery.

Užitná plocha: 60,00 m²**Zastavěná plocha:** 243,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Inzertní server	0,90
K2 Lokalita - Stejná ulice	1,00
K3 Typ stavby - Srovnatelný typ	1,00
K4 Stáří - Srovnatelné stáří - shodný bytový blok	1,00
K5 Příslušenství - Srovnatelné příslušenství	1,00
K6 Velikost - Typově stejný byt	1,00
K7 Vybavení - Oceňovaný je mírně lepší	1,05
K8 Názor zpracovatele	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 20.5.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 800 000	60,00	30 000	0,95	28 500

Název:	Družstevní podíl odpovídající bytové jednotce			
Lokalita:	Na Stuchlíkovci 63, Horní Lutyně, Orlová,			
Popis:	Nabízíme k prodeji družstevní byt 3+1 o užitné ploše 59 m2, který se nachází na 7. patře s výtahem, a to na ulici Na Stuchlíkovci v Orlově. Výhodou je výborná občanská vybavenost – v docházkové vzdálenosti do 10 minut naleznete obchody, úřady, krytý bazén, lékárny i dětské hřiště nebo školu. Před domem se nachází velké parkoviště i autobusová zastávka.Byt je velmi slunný. Z kuchyně je krásný výhled na Beskydy. Pokoje jsou orientované na jihozápad. Byt disponuje zasklenou lodžii dlouhou přes všechny 3 pokoje. Pro větší teplotní komfort, zejména v létě, byly v bytě nainstalované 2 nástěnné klimatizační jednotky s tichým provozem a nízkými provozními náklady, a to v obývacím pokoji a v dětském pokoji (split s venkovní jednotkou umístěnou na balkóně). Instalace klimatizace značky Sinclair - 3/2023.V bytě byly před 10 lety vyměněny plastová okna a položena plovoucí podlaha. Zděné jádro, závěsné wc geberit. Kuchyňská linka původní. Novému majiteli nabízí možnost si přizpůsobit dle svého vkusu.Byt se prodává nezařízený, rádi bychom však ponechali skříň – viz fotografie.Výhodou jsou nízké měsíční náklady. K bytu náleží sklep. Dále možnost využití místnosti k uložení věcí do společné kočárkárny/kolovny.Kuchyň – 8,46 m2, pokoj 1 – 17,72 m2, pokoj 2 – 13,58 m2, pokoj 3 – 8,34 m2, předsíň 7,45 m2, koupelna 2,56 m2, záchod 0,97 m2, lodžie 11,64 m2.Byt je k dispozici ihned.V ceně zahrnuté náklady související s vyhotovením smluv a advokátní úschovou.			
Užitná plocha:	59,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Předpokládá se převod - inzerát stažen za 4 dny				0,95
K2 Lokalita - Srovnatelná				1,00
K3 Typ stavby - Srovnatelná				1,00
K4 Stáří - Srovnatelné				1,00
K5 Příslušenství - Srovnatelné				1,00
K6 Velikost - Srovnatelná				1,00
K7 Vybavení - Oceňovaný je mírně horší				0,95
K8 Názor zpracovatele				1,00

Název:	Družstevní podíl odpovídající bytové jednotce č. 777/12 na ul. Kpt. Jaroše			
Lokalita:	Kpt Jaroše, Orlová			
Popis:	Nabízíme k prodeji příjemný a prostorný byt o velikosti 2+1 o rozloze 54 m ² , který se nachází ve 4. patře revitalizovaného bytového domu na ulici Kpt. Jaroše v Orlové / Lutyni. Byt prošel částečně rekonstrukcí. Dispozice bytu zahrnuje vstupní chodbu, zděnou koupelnu, samostatné WC, obývací pokoj se vstupem na lodžii, kuchyň se zánovní kuchyňskou linkou a ložnici. V dosahu je veškerá občanská vybavenost, včetně obchodů, škol, zdravotnických zařízení a MHD. Náklady na bydlení jsou nízké. Byt je světlý a nabízí příjemné bydlení v klidné lokalitě s výhledem do zeleně, vhodný pro jednotlivce, páry nebo menší rodinu. Prodej 2025			
Podlaží:	5			
Užitná plocha:	54,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Převod 2025			1,00	
K2 Lokalita - Oceňovaný je mírně lepší			1,10	
K3 Typ stavby - Srovnatelná			1,00	
K4 Stáří - Srovnatelné			1,00	
K5 Příslušenství - Srovnatelné			1,00	
K6 Velikost - Mírně nižší jednotková cena			0,95	
K7 Vybavení - Oceňovaný je mírně lepší			1,10	
K8 Názor zpracovatele - 5NP bez výtahu			1,05	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.5.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 100 000	54,00	20 370	1,21	24 648



Zdroj: interní databáze znalce

Název:	Prodej bytu 3+1 67 m²			
Lokalita:	Moravskoslezský kraj, Karviná, Lutyně			
Popis:	Ve výhradním zastoupení majitelů nabízím k prodeji družstevní byt o dispozici 3+1 se zasklenou lodžii, podlahovou plochou 63 m ² , ve 2NP bytového domu po revitalizaci, na ul. Ke Studánce, v Orlové. Byt je po částečné rekonstrukci, v jejímž rámci byla provedena zejména rekonstrukce bytového jádra. Samostatná koupelna se sprchovým koutem, a keramickými obklady, samostatné WC. V některých místnostech plovoucí podlahy a výměna dveří. Výhodou je poloha bytového domu, a orientace oken bytu s výhledem mimo sídliště. Dům je po kompletní revitalizaci (plastová okna, zateplení fasády a střechy, vstup, výtah, stupačky), velmi čistý a udržovaný. Kompletní občanská vybavenost a MHD v pěším dosahu. Převod bytu do osobního vlastnictví není možný. Poplatek BD za převod členských práv hradí jejich nový nabyvatel. Byt je k dispozici po dohodě.			
Užitná plocha:	67,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Inzertní server	0,90
K2 Lokalita - Srovnatelná	1,00
K3 Typ stavby - Srovnatelný	1,00
K4 Stáří - Srovnatelné	1,00
K5 Příslušenství - Srovnatelné	1,00
K6 Velikost - Srovnatelná	1,00
K7 Vybavení - Srovnatelné	1,00
K8 Názor zpracovatele	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.5.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 790 000	67,00	26 716	0,90	24 044

Minimální jednotková porovnávací cena	23 940 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	25 382 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28 500 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	25 382 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	61,43 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 559 216 Kč

REKAPITULACE

Porovnávací hodnota	1 559 216 Kč
Věcná hodnota	1 075 025 Kč

Tržní hodnota	1 550 000 Kč
slovy: Jeden milion pět set padesát tisíc Kč	

Silné stránky

- + Částečná rekonstrukce, zejména koupelna s WC
- + Velmi dobrá dostupnost občanské vybavenosti
- + Velmi dobrá dostupnost hromadné dopravy

Slabé stránky

- + V rámci Moravskoslezského kraje patří město Orlová k málo poptávaným, čtenější výskyt konfliktních skupin.
- + Jednotka v družstevním vlastnictví, tj. komplikovanější financování koupě.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení tržní hodnoty vycházel zpracovatel ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení tržní hodnoty, byly zpracovatelem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných družstevních podílů ve městě Orlová. S ohledem na stávající korekci poptávky je o srovnatelné družstevní podíly průměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, jedná se o širší centrum města s velmi dobrou občanskou vybaveností a dobrou dopravní dostupností. Stávající tržní hodnota, byla stanovena obecnou porovnávací metodou, podpůrně byla použita metoda věcná. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena.

Závěr

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných družstevních podílů v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota předmětu ocenění určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovaným družstevním podílem byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota předmětu ocenění byla stanovena ve výši 1.550.000,- Kč.

Závěry odborného posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích družstevních podílů ve vztahu k družstevnímu podílu oceňovanému, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat družstevní podíly totožné a v podobném technickém stavu. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 5 až 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

V Českých Budějovicích 21.5.2025

ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.0.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 10/2025

	počet stran A4 v příloze:
Vybrané části LV č. 5331	5
Mapa oblasti	1
Mapa lokality a části obce	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace z místního šetření	2

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2025 08:55:02

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
10	236	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Lutyně, č.p. 874, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 10				
11	237	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Lutyně, č.p. 875, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 11				
14	254	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Lutyně, č.p. 878, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 14				
15	256	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 879, byt.dům				
16	258	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 880, byt.dům				
40	217	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Lutyně, č.p. 790, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 40				
53	216	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 789, byt.dům, LV 1837				
57	215	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 786, byt.dům, LV 1839				
64	212	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Lutyně, č.p. 779, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 64				
65	210	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Lutyně, č.p. 780, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 65				
66	210	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Lutyně, č.p. 781, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 66				
67	212	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Lutyně, č.p. 782, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 67				
75	216	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území

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

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2025 08:55:02

Obec: 599069 Orlová

List vlastnictví: 5331

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Stavba stojí na pozemku p.č.: 3936/152		
3936/153	270 zastavěná plocha a nádvoří	chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Lutyně, č.p. 950, byt.dům		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3936/153		
3936/154	271 zastavěná plocha a nádvoří	chráněná ložisková území
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 951, byt.dům		
3936/155	271 zastavěná plocha a nádvoří	chráněná ložisková území
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 952, byt.dům, LV 1840		
3936/156	267 zastavěná plocha a nádvoří	chráněná ložisková území
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 953, byt.dům, LV 1816		
3938	469 zastavěná plocha a nádvoří	chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Lutyně, č.p. 941, byt.dům		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3938		
3940	289 zastavěná plocha a nádvoří	chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Lutyně, č.p. 640, obč.vyb.		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3940		
3981	369 zastavěná plocha a nádvoří	chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Lutyně, č.p. 931, byt.dům		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3981		
4017	474 zastavěná plocha a nádvoří	chráněná ložisková území
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 905, byt.dům		
4024	243 zastavěná plocha a nádvoří	chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Lutyně, č.p. 912, byt.dům		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4024		
4025	240 zastavěná plocha a nádvoří	chráněná ložisková území
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 913, byt.dům		
4026	240 zastavěná plocha a nádvoří	chráněná ložisková území
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 914, byt.dům		
4027	240 zastavěná plocha a nádvoří	chráněná ložisková území
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 915, byt.dům		
4028	335 zastavěná plocha a nádvoří	chráněná ložisková území
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 916, byt.dům		
4213/22	255 zastavěná plocha a nádvoří	chráněná ložisková území
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 1209, byt.dům		
4213/23	260 zastavěná plocha a nádvoří	chráněná ložisková území
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 1208, byt.dům		
4213/24	252 zastavěná plocha a nádvoří	chráněná ložisková území

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

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2025 08:55:02

Obec: 599069 Orlová

List vlastnictví: 5331

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Lutyně, č.p. 763	byt. dům	83		
Lutyně, č.p. 765	byt. dům	76		
Lutyně, č.p. 767	byt. dům	77		
Lutyně, č.p. 768	byt. dům	78		
Lutyně, č.p. 769	byt. dům	79		
Lutyně, č.p. 770	byt. dům	80		
Lutyně, č.p. 799	byt. dům	592		
Lutyně, č.p. 800	byt. dům	591		
Lutyně, č.p. 802	byt. dům	554		
Lutyně, č.p. 809	byt. dům	493		
Lutyně, č.p. 811	byt. dům	495		
Lutyně, č.p. 812	byt. dům	496		
Lutyně, č.p. 813	byt. dům	497		
Lutyně, č.p. 814	byt. dům	498		
Lutyně, č.p. 821	byt. dům	505		
Lutyně, č.p. 830	byt. dům	519		
Lutyně, č.p. 834	byt. dům	522		
Lutyně, č.p. 839	byt. dům	527		
Lutyně, č.p. 840	byt. dům	528		
Lutyně, č.p. 841	byt. dům	529		
Lutyně, č.p. 879	byt. dům	15		
Lutyně, č.p. 880	byt. dům	16		
Lutyně, č.p. 882	byt. dům	490		
Lutyně, č.p. 885	byt. dům	485		
Lutyně, č.p. 886	byt. dům	484		
Lutyně, č.p. 889	byt. dům	479		
Lutyně, č.p. 892	byt. dům	471		
Lutyně, č.p. 893	byt. dům	470		
Lutyně, č.p. 905	byt. dům	4017		
Lutyně, č.p. 913	byt. dům	4025		
Lutyně, č.p. 914	byt. dům	4026		
Lutyně, č.p. 915	byt. dům	4027		
Lutyně, č.p. 916	byt. dům	4028		
Lutyně, č.p. 951	byt. dům	3936/154		
Lutyně, č.p. 1005	byt. dům	3325/293		
Lutyně, č.p. 1006	byt. dům	3325/297		
Lutyně, č.p. 1007	byt. dům	3325/287		
Lutyně, č.p. 1009	byt. dům	3325/282		
Lutyně, č.p. 1010	byt. dům	3325/279		
Lutyně, č.p. 1011	byt. dům	3325/276		
Lutyně, č.p. 1016	byt. dům	3325/191		
Lutyně, č.p. 1017	byt. dům	3325/195		
Lutyně, č.p. 1018	byt. dům	3325/198		
Lutyně, č.p. 1048	byt. dům	3325/89		
Lutyně, č.p. 1201	byt. dům	4213/285		
Lutyně, č.p. 1204	byt. dům	4213/27		
Lutyně, č.p. 1206	byt. dům	4213/25		
Lutyně, č.p. 1207	byt. dům	4213/24		
Lutyně, č.p. 1208	byt. dům	4213/23		
Lutyně, č.p. 1209	byt. dům	4213/22		
Lutyně, č.p. 1234	byt. dům	4213/34		
Lutyně, č.p. 1236	byt. dům	4213/66		
Lutyně, č.p. 1246	byt. dům	4213/386		
Lutyně, č.p. 1247	byt. dům	4213/387		
Lutyně, č.p. 1256	byt. dům	4213/404		

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

strana 12

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2025 08:55:02

Typ vztahu

Stavba: Lutyně, č.p. 914

V-1963/2010-803

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Pohledávky A:

b) budoucí pohledávky ze Smlouvy o úvěru
č. 7460010200077 do výše 4 800 000,- Kč
c) pohledávky na vrácení bezúvodného obohacení
do celkové výše 4 800 000,- Kč,
vzniklé nejpozději do 20.9.2025

Pohledávky B:

- budoucí pohledávky na náhradu škody a smluvní pokuty
do celkové výše 480 000,- Kč, vzniklé do 20.9.2025

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Stavba: Lutyně, č.p. 915

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.04.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.04.2010.

V-1964/2010-803

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Pohledávky A:

b) budoucí pohledávky ze Smlouvy o úvěru
č. 7460010200075 do výše 6 700 000,- Kč
c) pohledávky na vrácení bezúvodného obohacení
do celkové výše 6 700 000,- Kč,
vzniklé nejpozději do 20.9.2030

Pohledávky B:

- budoucí pohledávky na náhradu škody a smluvní pokuty
do celkové výše 670 000,- Kč, vzniklé do 20.9.2030

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1. RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Stavba: Lutyně, č.p. 1204

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.04.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.04.2010.

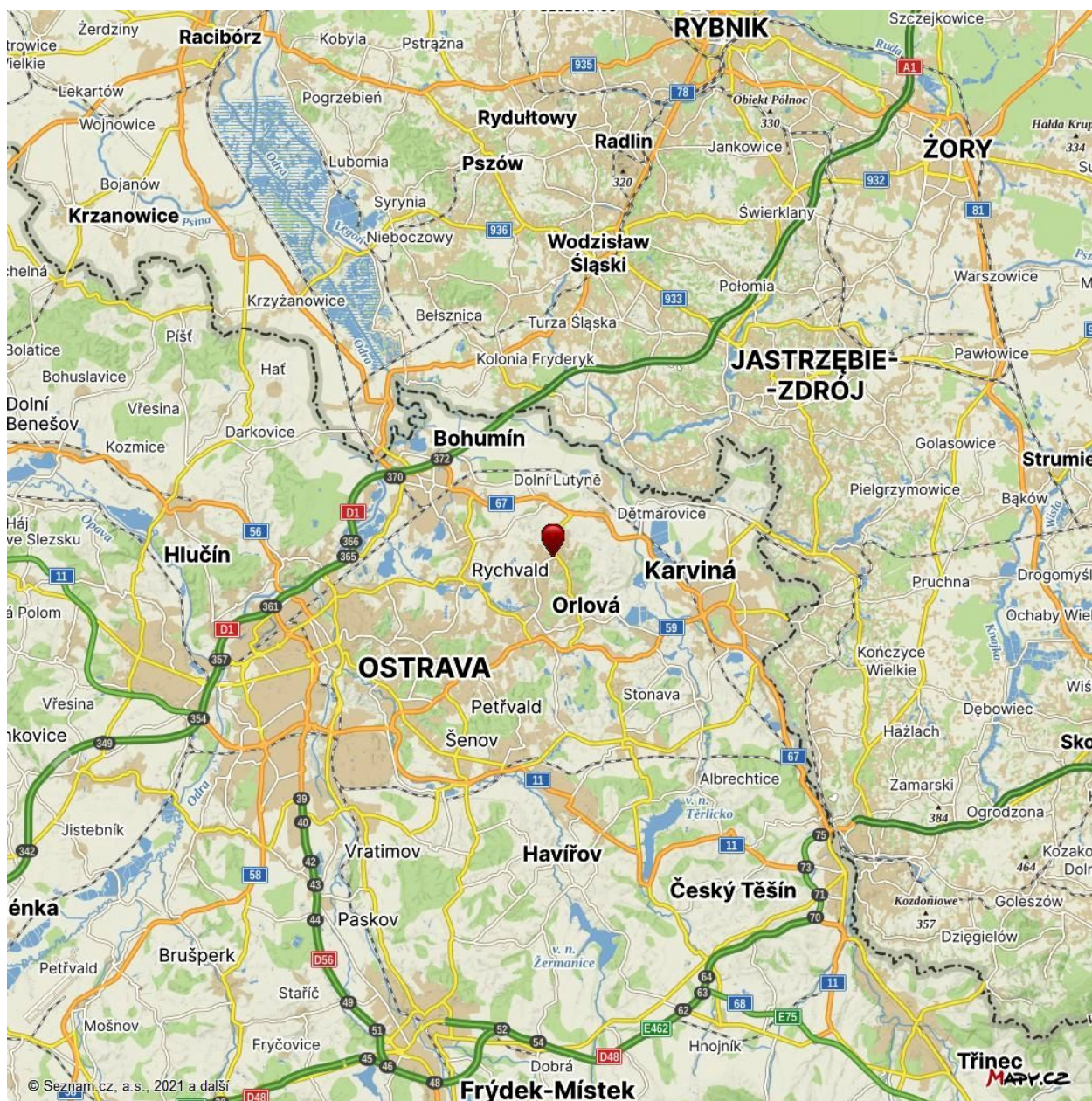
V-1965/2010-803

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

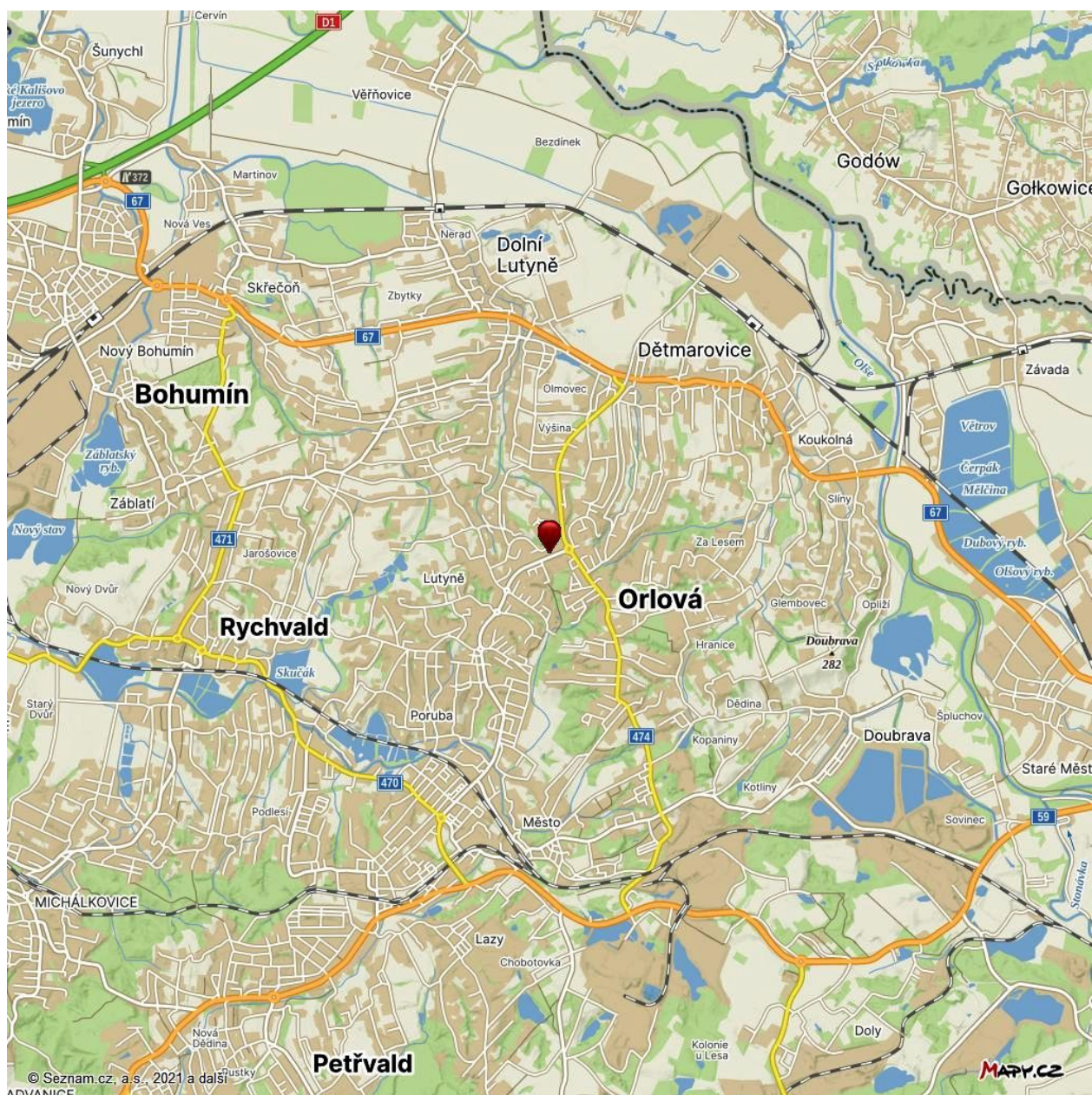
Pohledávky A:

b) budoucí pohledávky ze Smlouvy o úvěru
č. 7460010200074 do výše 15 500 000,- Kč

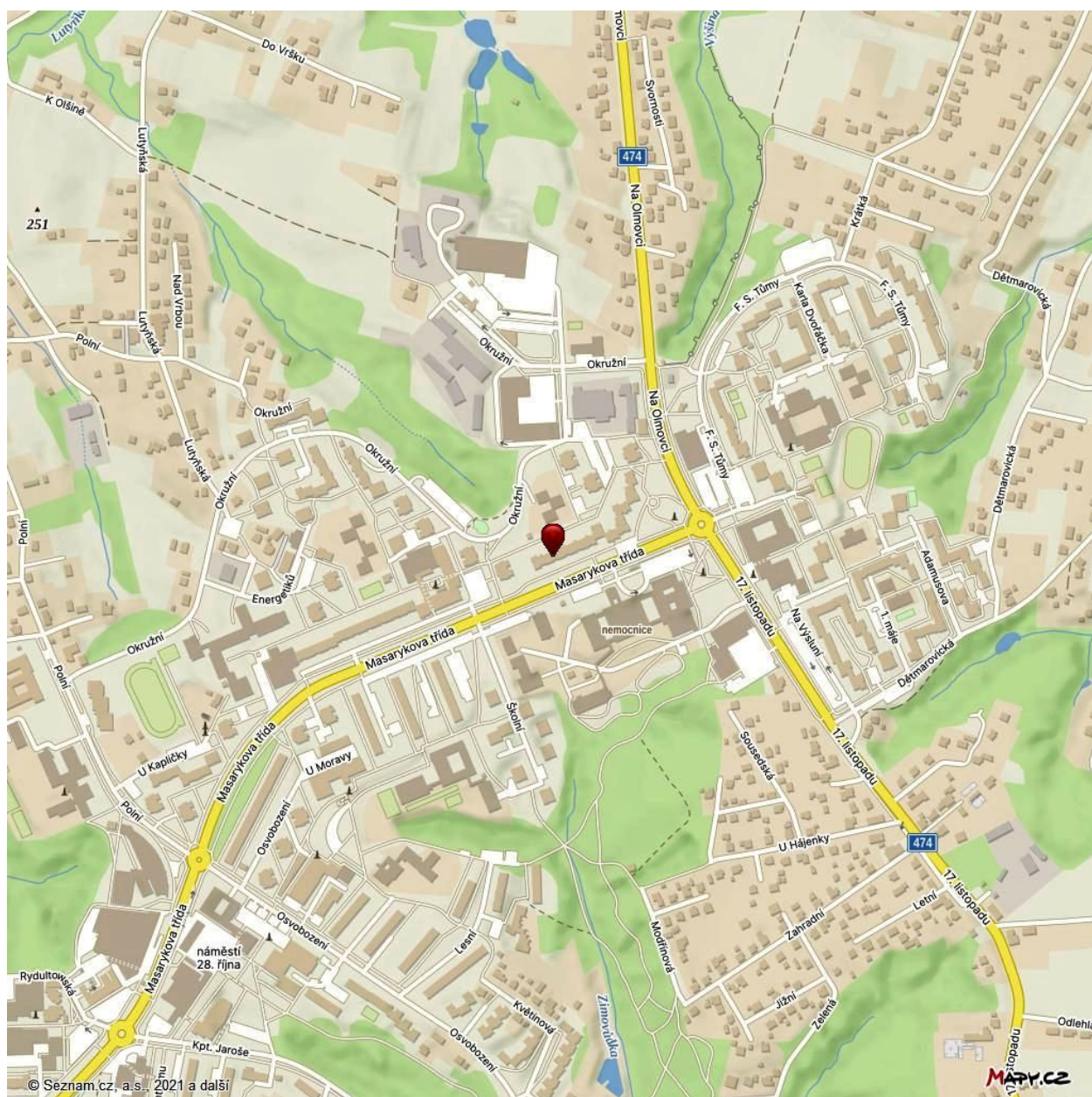
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.
strana 31



mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce



modře - předmět ocenění, žlutě - veřejná komunikace



