

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 27284/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně členských práv a povinností člena Stavebního bytového družstva Havířov, Hornosušská 1041/2, 735 64 Havířov - Prostřední Suchá, IČO: 00415227, s právem užívání družstevního nebytového prostoru - garáže č. 35, blok G3, v budově č.p. 1106, příslušející k části obce Město, na pozemku p.č. 2500, zapsané na listu vlastnictví č. 2516, vše v k.ú. Havířov-město, obec Havířov, okres Karviná.

Zadavatel posudku:

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 5
Evropská 663/132
160 00 Praha 6
IČ: 49720821

Číslo jednací zadavatele:

067 EX 793/19-143

Číslo položky v evidenci posudků:

056935/2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny členských práv a povinností člena bytového družstva v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 29. 7. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 26. 8. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 15. 7. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 793/19-143**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění členských práv a povinností člena Stavebního bytového družstva Havířov, Hornosušská 1041/2, 735 64 Havířov - Prostřední Suchá, IČO: 00415227, s právem užívání družstevního nebytového prostoru - garáže č. 35, blok G3, v budově č.p. 1106, příslušející k části obce Město, na pozemku p.č. 2500, zapsané na listu vlastnictví č. 2516, vše v k.ú. Havířov-město, obec Havířov, okres Karviná.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu družstevního podílu spojeného s užíváním bytu včetně jeho příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s užíváním bytu. V případě, že s bytem nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou a jejich cena je 0 Kč. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny členských práv a povinností člena bytového družstva v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **067 EX 793/19-143**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 2516, pro k.ú. Havířov-město, obec Havířov, okres Karviná, vyhotovený objednavatelem, dne 15.7.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Havířov-město, obec Havířov, okres Karviná, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 29. 7. 2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Kopie smlouvy o nájmu družstevních prostor ze dne 23.9.2024 a kopie stanovení výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním jednotky ze dne 30.9.2024, dodané objednavatelem znaleckého posudku.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Údaje sdělené Stavebním bytovým družstvem Havířov.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 29. 7. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu byly sděleny sousedy. Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně seřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Ke dni ocenění nebyly v budově vyčleněny jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, nebo občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Moravskoslezský
Okres	Karviná
Obec	Havířov
Katastrální území	Havířov-město (637556)
Část obce	Město
Ulice	Moskevská 1106/22
PSČ	736 01
Počet obyvatel	69 694
List vlastnictví číslo	2516
Vlastník	Stavební bytové družstvo Havířov Hornosušská 1041/2, Prostřední Suchá, 73564 Havířov

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění členských práv a povinností člena Stavebního bytového družstva Havířov, Hornosušská 1041/2, 735 64 Havířov - Prostřední Suchá, IČO: 00415227, s právem užívání družstevního nebytového prostoru - garáže č. 35, blok G3, v budově č.p. 1106, příslušející k části obce Město, na pozemku p.č. 2500, zapsané na listu vlastnictví č. 2516, vše v k.ú. Havířov-město, obec Havířov, okres Karviná, která se nachází ve výše uvedeném, nepodsklepeném garážovém objektu celkem se dvěma nadzemními podlažími. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Moskevská. Objekt je pravděpodobně napojen na elektro. Ve městě Havířov se nacházejí kompletní inženýrské sítě. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 2499/1, p.č. 2502/1 a p.č. 2522, které jsou ve vlastnictví statutárního města Havířov. Pozemek pod objektem p.č. 2500 (LV č. 2516) je ve vlastnictví Stavebního bytového družstva Havířov. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven před více jak 40-ti lety.

Z dostupných podkladových materiálů bylo zjištěno, že garáž se nachází v bloku G3, je určená pro parkování osobních vozidel (mimo vozidel s pohonem na plynná paliva CNG a LPG) a má celkovou podlahovou plochu 29,15 m². S ohledem na neumožněnou prohlídku předmětu ocenění nebylo možné zjistit přesné situování garáže v objektu. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

Základy:	betonové <i>s izolací</i>
Obvodové stěny:	kombinované
Stropy:	betonové
Krov:	plochá střecha, z části pultová
Krytina:	standardní*
Klempířské konstrukce:	úplné standardního provedení

Úprava povrchů:	VNITŘNÍ běžné omítky*
	FASÁDNÍ běžné omítky
Dveře:	*
Okna:	jednoduchá*
Vrata:	výklopná, sekční
Podlahy:	betonové*
Elektroinstalace:	220V*

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

Celková podlahová plocha **29,15 m²**

Dle sdělení Stavebního bytového družstva Havířov výše nesplacené anuity (částka spojená s výstavbou či pořízením bytového domu) na družstevním nebytovém prostoru - garáže č. 35 v bloku G3 ke dni 10.7.2025 činí 0,- Kč.

Dle místního šetření a dle dostupných podkladových materiálů na dražených členských právech a povinnostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nadprůměrná podlahová plocha garáže
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V tomto konkrétním případě volíme jako jednotku porovnání m² užitné podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient typ vlastnictví** vyjadřuje vliv rozdílných vlastnických poměrů porovnatelných vzorků (osobní, družstevní),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen nemovitostí v čase, (koeficient sleduje sice vývoj cen rodinných domů, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných objektů založenou na odborném odhadu).

Srovnatelné nemovité věci:

1. Garáž, k.ú. Havířov-město, okres Karviná

Pozemek: 2614, LV 1052 Součástí je stavba: Město, č.e. 1776, garáž

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 420.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2024 11:37:00. Zápis proveden dne 11.12.2024. V-16874/2024-807

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

pozemky: 2614, LV 1052 Součástí je stavba: Město, č.e. 1776, garáž

2. Garáž, k.ú. Bludovice, okres Karviná

Pozemek: 484/245, LV 525 Součástí je stavba: Podlesí, č.e. 1976, garáž

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 520.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní NZ 123/2025 ze dne 31.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2025 14:43:45. Zápis proveden dne 29.04.2025. V-5369/2025-807

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

pozemky: 484/245, LV 525 Součástí je stavba: Podlesí, č.e. 1976, garáž

3. Garáž, k.ú. Bludovice, okres Karviná

Pozemek: 484/74, LV 551 Součástí je stavba: Podlesí, č.e. 2290, garáž

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 530.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2025 21:29:01. Zápis proveden dne 04.02.2025. V-578/2025-807

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

pozemky: 484/74, LV 551 Součástí je stavba: Podlesí, č.e. 2290, garáž

Stanovení obvyklé ceny:

1. Garáž, k.ú. Havířov-město, okres Karviná		
Cena nemovité věci (CN)	420 000,– Kč	
Jednotkové množství (M)	15,30 m ² užitné plochy	
Výchozí jedn. cena za m ² užitné plochy	27 450,98 Kč	
K _{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná garáž
K _{stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{typ vlastnictví}	1,10	garáž v osobním vlastnictví
K _{datum realizace}	0,98	19.11.2024
Jednotková cena za m ² užitné plochy (JC)	24 368,16 Kč	

2. Garáž, k.ú. Bludovice, okres Karviná		
Cena nemovité věci (CN)	520 000,– Kč	
Jednotkové množství (M)	20,70 m ² užitné plochy	
Výchozí jedn. cena za m ² užitné plochy	25 120,77 Kč	
K _{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná garáž
K _{stavu}	1,00	srovnatelný
K _{typ vlastnictví}	1,10	garáž v osobním vlastnictví
K _{datum realizace}	1,00	4.4.2025
Jednotková cena za m ² užitné plochy (JC)	24 039,02 Kč	

3. Garáž, k.ú. Bludovice, okres Karviná		
Cena nemovité věci (CN)	530 000,– Kč	
Jednotkové množství (M)	20,70 m ² užitné plochy	
Výchozí jedn. cena za m ² užitné plochy	25 603,86 Kč	
K _{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná garáž
K _{stavu}	1,00	srovnatelný
K _{typ vlastnictví}	1,10	garáž v osobním vlastnictví
K _{datum realizace}	1,00	13.1.2025
Jednotková cena za m ² užitné plochy (JC)	24 501,31 Kč	

kde $JC = (CN / M) / (K_{polohy} \times K_{stavu} \times K_{typ\ vlastnictví} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ² užitné plochy	24 039,02 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² užitné plochy	$\Sigma JC / 3$ 24 302,83 Kč
Maximální jednotková cena za m ² užitné plochy	24 501,31 Kč

Stanovená jednotková cena za m ² užitné plochy	SJC	24 300,– Kč
Jednotkové množství	M	29,15 m ² užitné plochy
Porovnávací hodnota	SJC × M	708 345,– Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		710 000,– Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	710 000,- Kč
Výše nesplacené anuity ke dni 10.7.2025	0,- Kč
Práva a závady spojené s užíváním bytu	0,- Kč

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 15. 7. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 793/19-143**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění členských práv a povinností člena Stavebního bytového družstva Havířov, Hornosušská 1041/2, 735 64 Havířov - Prostřední Suchá, IČO: 00415227, s právem užívání družstevního nebytového prostoru - garáže č. 35, blok G3, v budově č.p. 1106, příslušející k části obce Město, na pozemku p.č. 2500, zapsané na listu vlastnictví č. 2516, vše v k.ú. Havířov-město, obec Havířov, okres Karviná.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu družstevního podílu spojeného s užíváním bytu včetně jeho příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s užíváním bytu. V případě, že s bytem nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou a jejich cena je 0 Kč. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

710 000,- Kč

Cena slovy: sedmsetdesettisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 14 stran:

Fotodokumentace
Kopie nájemní smlouvy
Kopie stanovení výše nájemného a úhrad
Náhled katastrální mapy
Vyrozumění o ohledání nemovitostí
Doručenka vyrozumění
Porovnatelné vzorky

Fotodokumentace





SBD HAVÍŘOV

Stavební bytové družstvo Havířov

Hornosušská 1041/2, Prostřední Suchá, 735 64 Havířov

S M L O U V A

o nájmu družstevního nebytového prostoru, uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku, mezi:

1. **Pronajímatel:** **Stavební bytové družstvo Havířov**
IČ: 00415227
se sídlem: Hornosušská 1041/2, Prostřední Suchá, 735 64 Havířov
zastoupen: Pavlem Šafránem, místopředsdou představenstva
Mgr. Jiřinou Pechovou, členem představenstva
registrace: u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. DrXXII 393

(dále jen „pronajímatel“ nebo též „družstvo“)

a

2. **Pan:** **Jakub Sobek**
nar. dne: 2. 12. 1986
bytem: Radniční náměstí 300, 739 34 Šenov

(dále jen „nájemce“)

(společně dále jen „smluvní strany“)

I.

Úvodní ustanovení a předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem družstevního nebytového prostoru – garáže č. **35**, nacházející se v budově č. pop. 1106, postavené na pozemku parc. č. 2500, k.ú. Havířov-město, část obce Město, obec Havířov, zapsaného na LV č. 2516 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (adresa: **Moskevská 1106/22, Město, 736 01 Havířov, blok: G3**) o celkové podlahové ploše **29,15 m²** (dále jen „předmět nájmu“).
2. Právo na uzavření této nájemní smlouvy vzniklo nájemci na základě usnesení Okresního soudu v Karviné, č. j. 36 D 1481/2024-81 ze dne 11. 9. 2024, PM: 11. 9. 2024, ve věci pozůstalostního řízení po panu Lubomíru Sobkovi, zemřelém dne 8. 6. 2024.

Nájemci vzniklo **samostatné** členství.

3. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci k užívání předmět nájmu za podmínek sjednaných touto smlouvou a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
4. Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k jeho řádnému užívání a nájemce předmět nájmu přebírá.

II. Doba trvání nájmu

Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu s účinností od **1. 10. 2024**, a to na dobu neurčitou.

III. Nájemné a náklady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu představuje účelně vynaložené náklady družstva vzniklé při správě předmětu nájmu a domu, ve kterém se předmět nájmu nachází, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se předmět nájmu nachází, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice předmětu nájmu a domu, ve kterém se předmět nájmu nachází, jejichž výši stanoví představenstvo družstva v souladu s odůvodněnými náklady na opravy a údržbu družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů, domu a jeho příslušenství a výdaje na technické zhodnocení a modernizace domu, a to **rozpisem** měsíční úhrady nájemného a záloh na úhradu plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, který je **přílohou č. I** k této nájemní smlouvě a tvoří její nedílnou součást.
2. Nájemce je povinen vedle nájemného hradit zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, které jsou spolu s nájemným stanoveny **rozpisem** měsíční úhrady nájemného a záloh na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, který je **přílohou č. I** této nájemní smlouvy a tvoří její nedílnou součást.
3. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli zvýšené nájemné, pokud na provoz, údržbu a opravy domu, ve kterém se předmět nájmu nachází, byly v daném roce oprávněně vynaloženy náklady, převyšující součet nájemného, předepsaného pro všechny družstevní byty a družstevní nebytové prostory v předmětném domě. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné v následujícím pololetí po zjištění překročení uvedených nákladů jednostranným písemným úkonem (novým rozpisem zálohových plateb měsíční úhrady nájemného a plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu) zaslaným nájemci.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemné a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu se platí měsíčně, vždy **do 5. dne běžného měsíce**, a to:
 - a) připsáním na účet pronajímatele u ČSOB a.s. pobočka Karviná, č. účtu 1478874/0300, nebo
 - b) poštovní poukázkou, nebo
 - c) v hotovosti v pokladně sídla družstva,
 - d) prostřednictvím služby SIPO.
5. V případě prodlení nájemce s úhradou měsíční zálohy na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem, a dále poplatky za vymáhací úkony dle směrnice pronajímatele a náklady vynaložené na vymáhání této pohledávky.
6. Skutečná výše nákladů za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, které uhradil pronajímatel dodavatelům služeb, bude vyúčtována se zaplacenými zálohami nájemce nejpozději do čtyř měsíců od skončení příslušného zúčtovacího období.
 - a) V případě, že z vyúčtování skutečné výše nákladů za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu vyplyne nedoplatek, zavazuje se nájemce zaplatit tento nedoplatek do 60 dnů od doručení vyúčtování.
 - b) V případě, že z vyúčtování skutečné výše nákladů za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu vyplyne přeplatek, bude vrácen pronajímatelem nájemci. Pokud však v tomto případě bude mít nájemce vůči pronajímateli dluh na nájemném a plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, nebo dluh vzniklý z jiného důvodu

v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, je pronajímatel oprávněn započíst si přeplatek z vyúčtování na tento dluh nájemce.

7. Rozhodne-li příslušný orgán pronajímatele o důvodné opravě, sanaci, či rekonstrukci obytného domu, ve kterém se nachází předmět nájmu, rozpočítá pronajímatel náklady na tuto činnost k úhradě jednotlivým nájemcům družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů v předmětném domě v poměru užívaných podlahových ploch k celkové podlahové ploše domu a nájemce je povinen uhradit tuto poměrnou část nákladů opravy, o které bylo takto rozhodnuto. Použije-li pronajímatel na financování uvedených prací úvěr, je nájemce povinen podílet se na splátkách tohoto úvěru s příslušenstvím do výše ve stejném poměru, jak bylo uvedeno v předchozí větě, neuhradí-li povinnou poměrnou část pronajímateli zcela předem.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu přiměřeně k jeho povaze a určení s péčí řádného hospodáře tak, aby na něm nevznikla škoda. Škodu, způsobenou nájemcem nebo těmi, kteří s ním předmět nájmu užívají, úmyslně nebo z nedbalosti, je nájemce povinen neprodleně nahradit. Po celou dobu platnosti smlouvy je nájemce oprávněn užívat předmět nájmu pouze tak, aby tím neomezoval práva, či oprávněné zájmy třetích osob.
2. Nájemce není oprávněn předmět nájmu užívat k parkování vozidla s pohonem na plynná paliva (LPG a CNG).
3. Nájemce není oprávněn provádět stavební, či jiné dispoziční úpravy, jakož i zhodnocení předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě skončení nájmu dle části VI., Čl. 35 písm. a), b), c) d) stanov družstva odstraní nájemce v předmětu nájmu nebo domě změnu, kterou provedl, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
4. Zjistí-li nájemce na předmětu nájmu poškození nebo vadu na předmětu nájmu, které brání řádnému užívání, a které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli a umožní pronajímateli jejich opravu. V případě, že tak neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Neoznámí-li nájemce pronajímateli vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, případně odstraní-li nájemce tuto vadu bez předchozího oznámení pronajímateli sám, nemá právo na náhradu nákladů.
5. Nájemce je povinen provést na vlastní náklady veškerou běžnou údržbu.
6. Nájemce je oprávněn řádně užívat předmět nájmu a dbát, aby při výkonu jeho práv bylo v domě vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům domu výkon jejich práv ve stavu obvyklém k užívání dle sjednaného účelu. Je povinen odstraňovat vady bránící užívání, a to bez zbytečného prodlení.
7. Nájemce není oprávněn dát třetí osobě do podnájmu předmět nájmu nebo jeho část bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele uděleného na základě písemné žádosti nájemce o udělení souhlasu s podnájemem.
8. Nájemce nesmí v předmětu nájmu chovat žádná zvířata (včetně plazů, členovců a ryb).
9. Nájemce je dále povinen:
 - a) umožnit pronajímateli přístup za účelem kontroly předmětu nájmu, zda jej nájemce užívá v souladu se smlouvou a řádným způsobem, avšak vždy po předchozí písemné výzvě pronajímatele a za přítomnosti nájemce nebo jím určené osoby; Výzva ke zpřístupnění předmětu nájmu pro tento účel se nájemci doručuje do jeho poštovní schránky ve společných částech domu a zveřejňuje se na nástěnce v příslušném domě. Výzva musí obsahovat účel a

- dobu zpřístupnění bytové jednotky a musí být podepsána pronajímatelem či osobou oprávněnou jednat za pronajímatele.
- b) umožnit, na výzvu pronajímatele, osobě určené pronajímatelem instalaci, údržbu, kontrolu a odečet zařízení pro měření a regulaci tepla, TUV, SV a elektrické energie, stejně jako k dalším technickým zařízením, které jsou součástí předmětu nájmu nebo domu, jsou umístěna v předmětu nájmu a jsou ve vlastnictví pronajímatele;
 - c) dodržovat stanovy družstva, domovní řád, obecně závazné předpisy o požární ochraně. Dále je nájemce povinen provádět periodický úklid společných prostorů v domě v rozsahu v domě obvyklém nebo hradit náklady vynaložené na provádění úklidu v domě.
 - d) oznámit pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu změnu v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v předmětu nájmu, v případě, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce. Rovněž je povinen oznámit pronajímateli uzavření manželství nebo přechod nájmu, a to nejpozději do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala.
 - e) v případě své dlouhodobé nepřítomnosti v předmětu nájmu spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost pronajímateli. Současně je povinen označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy to bude nezbytně nutné,
 - f) plnit ostatní povinnosti člena družstva stanovené stanovami družstva a dalšími vnitřními předpisy družstva.
10. Nájemce, v případě, že bude v domě provedena rekonstrukce elektrických rozvodů v souvislosti se zřízením tepelného čerpadla, se zavazuje po realizaci této rekonstrukce odebírat elektřinu prostřednictvím sdruženého odběrného místa tak, že její měření do jeho nebytového prostoru bude prováděno podružným elektroměrem.
11. Nájemce je povinen hradit na spotřebu elektrické energie ze sdruženého odběrného místa zálohy předepsané pronajímatelem způsobem a ve lhůtě stanovené v čl. IV. této smlouvy.
12. Nájemci se ponechává právo na uzavření pojistné smlouvy za účelem pojištění předmětu nájmu pro případ škody na předmětu nájmu u ním vybrané pojišťovny.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 1. Pronajímatel je povinen zajistit opravu nahlášené vady, za kterou odpovídá pronajímatel, v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil; to neplatí, pokud se jedná o vadu, kterou má odstranit nájemce. Neodstraní-li pronajímatel vadu, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada není podstatná.
- 2. Pronajímatel je oprávněn provést úpravu předmětu nájmu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou úpravu, změnu či opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.
- 3. Pronajímatel stanoví zálohy za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to odběr elektrické energie ze sdruženého odběrného místa, které vyúčtuje nájemci v souladu se zákonem č. 104/2015 Sb.

VI.

Skončení nájmu

- 1. Důvodem skončení nájmu je:
 - a) dohoda smluvních stran.
 - b) převod družstevního podílu,

- c) dohoda o výměně předmětu nájmu,
 - d) zánik členství nájemce v družstvu.
2. Zánikem členství v družstvu podle čl. VI. odst. 1. písm. d) této smlouvy zaniká také právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního nebytového prostoru, nebo nájem družstevního nebytového prostoru. Členství v družstvu zaniká mimo jiné vyloučením člena podle § 734 zákona č. 90/2012 Sb. Podle § 734 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb. platí, že člena lze z družstva vyloučit, také pokud:
- a) poruší hrubě nebo opakovaně svou povinnost vyplývající z nájmu;
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde se nachází předmět nájmu, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
3. **Hrubého porušení** povinnosti nájemce vyplývající z nájmu podle **čl. VI. odst. 2. písm. a)** této smlouvy se nájemce dopustí:
- a) nezaplatí-li nájemce nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
 - b) poškozuje-li předmět nájmu nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě, ve kterém se nachází předmět nájmu, bydlí,
 - d) užívá-li neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno,
 - e) dá-li předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - f) chová-li v předmětu nájmu zvířata (včetně plazů, členovců).
4. K poslednímu dni skončení platnosti nájemní smlouvy je nájemce povinen vyklizený, čistý a vyličený předmět nájmu bez vad a nadměrného opotřebení předat pronajímateli. Předmět nájmu je předán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.

VII.

Ostatní a závěrečná ujednání

- 1. Změny této smlouvy, jsou možné pouze na základě písemné dohody smluvních stran formou písemných dodatků ke smlouvě. To neplatí pro ustanovení čl. III. odst. 3 a 4 této smlouvy, kdy ke změně ujednání může dojít na základě jednostranného úkonu pronajímatele vůči nájemci.
- 2. Zde neupravená práva a povinnosti se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění včetně prováděcích předpisů a stanovami družstva.
- 3. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají poté, co se seznámily s celým jejím obsahem, rozumí smlouvě ve všech jejích ustanoveních, smlouvu uzavírají jako projev své svobodné, vážné a určité vůle a na důkaz svého souhlasu ji opatřují svými podpisy.
- 4. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že převzal přílohu č. 1 - **rozpis** zálohových plateb měsíční úhrady nájemného a plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
- 5. Nájemce souhlasí se zpracováním jeho osobních údajů pronajímatelem v rozsahu nezbytně nutném pro účely nájemního poměru po dobu trvání nájemního vztahu a po dobu nezbytně nutnou po jeho skončení.

6. Platnost této smlouvy nastává dnem podpisu smlouvy smluvními stranami.
7. Smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno náleží pronajímateli a jedno nájemci.

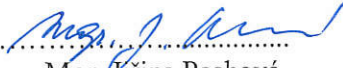
V Havířově - Prostřední Suché dne 23. 9. 2024

**STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
HAVÍŘOV**

Hornosušská 2 -22-
735 64 HAVÍŘOV-Prostřední Suchá


Pavel Šafrán
místopředseda

představenstva
pronajímatel


Mgr. Jiřina Pechová
člen

3.10.2024 

Jakub Sobek
nájemce



Stavební bytové družstvo Havířov

Hornosušská 1041/2, Prostřední Suchá 73564

Zapsáno v OR krajského soudu v Ostravě, oddíl Dr XXII, vložka 393

Sobek Jakub
Radniční náměstí 300
73934 ŠENOV

Bank.spoj.: 1478874/0300
Var.symbol : 3410203507
Vel.prostoru :
S platností od : 01.10.2024

Podlahová plocha : 29,15
Přepočtená (užitková) : 29,15
Označení jednotky : 34102035
Adresa : Moskevská 0/, Havířov

Věc : Stanovení výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním jednotky

Kód pol.	Název položky předpisu - příspěvku na správu	Částka
2	Příspěvek SČMBD	3,00
4	Daň z nemovitosti	47,00
6	DZ-opravy a údržba	109,00
13	Pojištění	30,00
14	Poplatek-odvoz odpadu	13,00
16	Odměna správci	37,00
17	El.energie spol.prostor	25,00
23	Záloha na studenou vodu	6,00

Celkem : **270,00** Kč

Vysvětlivky:

DZ - dlouhodobá záloha (fond oprav)

SČMBD - Svaz českých a moravských bytových družstev

Další pokyny a informace:

- změnu úhrad (sporožiro, SIPO, srážka ze mzdy) zajistí SBD Havířov na základě souhlasu uživatele bytu

- úhrady nájemného a zálohy na služby se platí předem na každý měsíc, nejpozději však do 5. dne

příslušného měsíce. Dnem splatnosti se rozumí připsání finanční částky na účet družstva, případně složení hotovosti v pokladně družstva.

Upozornění

Při prováděných platbách používejte variabilní symbol uvedený v záhlaví !

Odečty naměřených stavů poměrových měřičů TV a SV provádí zástupce orgánu zvoleného v domě, a to vždy před ukončením účtovacího období ve smyslu platné legislativy. Je v zájmu každého nájemce jednotky, aby se informoval o termínu odečtu.

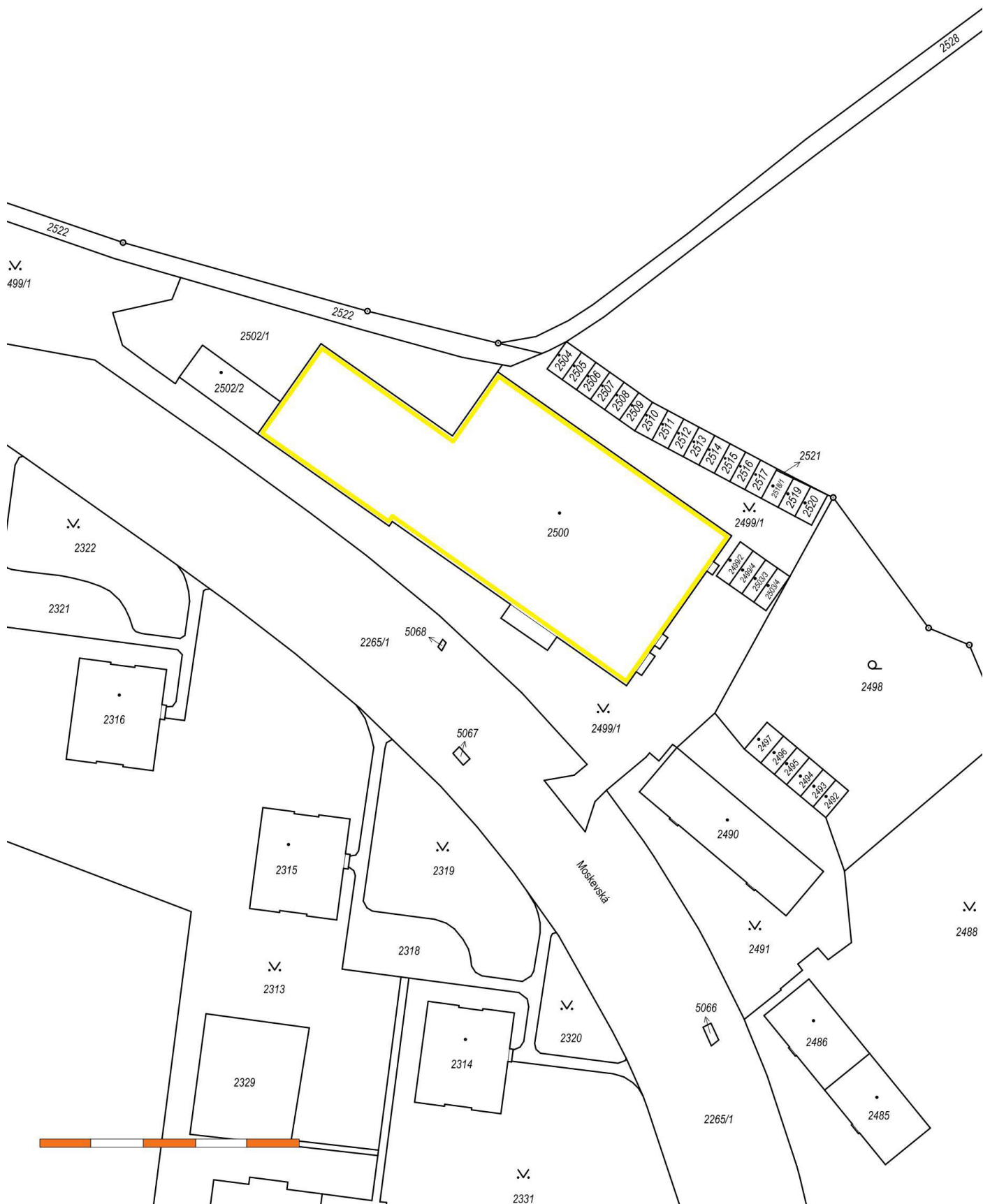
Vyřizuje: referentky nájemného
Telefon: 596 499 117, 596 499 118, 596 499 119
www.sbdhavirov.cz

Kontakty podrobně:

V Havířově dne 30.09.2024

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
HAVÍŘOV
Hornosušská 2
735 64 HAVÍŘOV-Prostřední Suchá

- 10 -



Jakub Sobek
rok narození : 1986
Radniční náměstí 300
739 34 Šenov

Vyrozumění **o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře**

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 29.07.2025, příjezd pracovníka v čase 11:00 - 12:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 21.07.2025

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004 

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Příloha : Kopie usnesení **č.j. 067 EX 793-19**

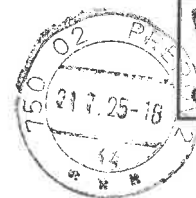
Odesílatel:

Místo pro výplatné



RR 15712191 9 CZ

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
Sušilova 1938/26
75002 Přerov

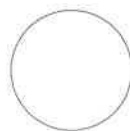


982707-3121/2012

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNÉMU ZÁSTUPCI

Zásilka
uložena dne 28.7.2015

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka



Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
Sušilova 1938/26
75002 Přerov

DODEJKA

LI OŽIT JEN 10 DNÍ

Adresát: 067 EX 793-19
Jakub Sobek
Radniční náměstí 300
739 34 Šenov

Potvrzuji převzetí této zásilky dne podpis

Oznámeno uloženo

Šenov
25-07-2013

9.8.2013

Uvedenou kampaň



ZPĚT

Zásilka byla vrácena z důvodu
označeného křížkem

- ☐ nepřijato
- ☒ nevyzvednuto
- ☐ odstěhoval se
- ☐ na uvedené adrese neznámý
- ☐ adresa nedostatečná
- ☐ jiný důvod

Jiný důvod bylo možno ověřit

ANO ☐

NE ☐

a samopropisovací vrstvou.

Jiřina Nováková



Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: **2614, LV 1052** Součástí je stavba: **Město, č.e. 1776, garáž**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

420.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2024 11:37:00. Zápis proveden dne 11.12.2024.

V-16874/2024-807

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

2614, LV 1052 Součástí je stavba: **Město, č.e. 1776, garáž**

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **484/245, LV 525** Součástí je stavba: **Podlesí, č.e. 1976, garáž**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

520.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní NZ 123/2025 ze dne 31.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2025

V-5369/2025-807

14:43:45. Zápis proveden dne 29.04.2025.

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

484/245, LV 525 Součástí je stavba: Podlesí, č.e. 1976, garáž



484/74, LV 551 Součástí je stavba: Podlesí, č.e. 2290, garáž

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **056935/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 26. 8. 2025

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com