

ZNALECKÝ POSUDEK č. 046620/2026

Označení 730-17/2026

O ceně nemovitosti – bytové jednotky číslo 2705/12 v domě č.p. 2705, stojící na pozemku parc. č. 4097, včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 4097 ve výši 576/7676, vše zapsáno na LV 5360 a 2816 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.



Zadavatel posudku:

Soudní exekutorka Mgr. Simona Kiselová
Exekutorský úřad Karviná
Na Bělidle 801/4
733 01 Karviná - Fryštát

Číslo položky v evidenci znaleckých posudků: 046620/2026

Číslo jednací: č. j.: 171 EX 00398/26

Účel posudku: Exekuční řízení

Podle stavu ke dni 2. 7. 2026 posudek vypracoval:

Ing. Zdeněk Michálek
742 74 Tichá 591

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika / ceny a odhady / nemovitostí

Tento znalecký posudek obsahuje 33 stran včetně příloh. Zadavateli se předává v 1 vyhotovení.

Číslo vyhotovení: 1 / 1

V Tiché, 1. 9. 2026

A. Zadání znaleckého posudku

1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem tohoto znaleckého posudku je

1) Stanovit obvyklou cenu nemovitosti – bytové jednotky číslo 2705/12 v domě č.p. 2705, stojící na pozemku parc. č. 4097, včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 4097 ve výši 576/7676, vše zapsáno na LV 5360 a 2816 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

2) Označit příslušenství nemovitých věcí

3) Ocenit zjištěná věcná břemena, výměnky, nájemní práva, pachtovní práva, předkupní práva.

2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny pro exekuční řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku. Další skutečnosti byly zjištěny znalcem při místním šetření konaném dne 2. 7. 2026.

B. Výčet podkladů

1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z podkladů poskytnutých zadavatelem posudku (Výpisy z KN), z informací a podkladů získané při místním šetření, z veřejně dostupných zdrojů a z vlastní databáze.

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

podklady poskytnuté zadavatelem:

- Usnesení o ustanovení znalce č.j. 171 EX 00398/26-032 ze dne 26.5.2026.
- Výpis z katastru nemovitostí pro LV 5360 vyhotovený k datu 26.05.2026 (viz příloha č. 1)
- Výpis z katastru nemovitostí pro LV 2816 vyhotovený k datu 26.05.2026 (viz příloha č. 1)

podklady opatřené znalcem:

- Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb., č.j. V9-2504/1998
- Informace o nemovitosti z databáze www.cuzk.cz ke dni 1. 9. 2026, katastrální mapa vč. ortofotomapy, RÚIAN
- Kupní Smlouva č.j. V-2532/2026-807
- Kupní Smlouva č.j. V-1100/2026-807
- Kupní Smlouva č.j. V-9720/2025-807
- Kupní Smlouva č.j. V-7992/2026-807
- Územní plán města ve znění platném k datu ocenění
- Povodňová mapa ČR
- Cenová mapa stavebních pozemků v Ostravě (účinnost od 1.1.2026)
- Cenová mapa.cz společnosti Octopus Pro
- Systém monitorování trhu MoniT společnosti Diotima
- Internetové stránky obce
- Mapový server www.mapy.cz
- Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 2. 7. 2026
- Informace o realizovaných cenách z vlastní databáze
- Informace z internetových realitních serverů
- Informace získané od obyvatel sousedních bytových jednotek

3. Věrohodnost zdroje dat

Ke zpracování znaleckého posudku nebyla předložena jiná dokumentace než výše uvedená. Prohlídka vnitřní části bytové jednotky a zaměření nemovitosti nebylo umožněno. Výměry byly převzaty z Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb.

Při zpracování znaleckého posudku vycházím z informací a podkladů získaných od zadavatele posudku, při místním šetření a z veřejně dostupných zdrojů.

Zdrojem dat ke zpracování posudku jsou data zjištěná primárně z katastru nemovitostí a při místním šetření, sekundárně z databází třetích stran na nich navazující. Data lze považovat za validní, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Data získaná při místním šetření byla porovnána s podklady z katastru nemovitostí a z aplikací třetích stran.

Neprováděl jsem žádné další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů, šetření ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za přesnost údajů a informací nepřebírám odpovědnost a předpokládám jejich pravdivost a úplnost.

4. Základní pojmy a metody ocenění

Pro vypracování znaleckého posudku byla použita zejména následující odborná literatura:

- ÚZ č.1666 - Oceňování majetku, Cenové předpisy, 2026
- Bradáč,A. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, II. doplněné vydání, CERM, 2021
- Mezinárodní oceňovací standardy (IVS), s účinností od 31.1.2022, EKOPRESS, s.r.o.
- Bradáč,A. a kol. - Věcná břemena od A do Z, 4. aktualizované vydání, Linde Praha, 2009
- Zazvonil,Z. - Odhad hodnoty nemovitosti, EKOPRESS, s.r.o., 2012
- Ort,P. - Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, 2013
- Ort,P., Ortová Šeflová,O. - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges, 2013

Definice a postupy dle legislativy:

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

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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.

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 jednají vzájemně nezávisle.

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.

Určení obvyklé ceny dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

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 oblíbenosti.

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

C. Nález

1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 2. 7. 2026 za účasti zástupce zadavatele posudku, bez účasti povinné. Prohlídka vnitřní části a zaměření nemovitosti nebylo umožněno.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Moravskoslezský
Obec	Ostrava
Katastrální území	Moravská Ostrava (713520)
Část obce	Moravská Ostrava
Ulice	Petra Křičky 2705/9
Číslo jednotky	12
PSČ	702 00
Počet obyvatel	283 187

List vlastnictví číslo 5360

Vlastníci:

- | | | |
|----|--|-------------|
| 1. | Pernická Kateřina | podíl 1 / 2 |
| | Petra Křičky 2705/9, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava | |
| 2. | Pernická Taťána | podíl 1 / 2 |
| | Park Lane 74, Castle Donington, Derby, Spojené království Velké Británie a | |

Severního Irska

List vlastnictví číslo 2816

Vlastníci:

- | | | |
|----|--|-------------------|
| 1. | Fajfrlík Karel | podíl 144 / 1 919 |
| | Petra Křičky 2705/9, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava | |
| 2. | <i>Společné jmění manželů</i> | podíl 239 / 1 919 |
| | Jelínek Jaroslav Ing.
Jelínková Magdalena
Petra Křičky 2705/9, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava | |
| 3. | Kostecká Lenka Mgr. | podíl 387 / 7 676 |
| | č. p. 151, 28532 Hlízov | |
| 4. | Kramář Petr | podíl 97 / 3 838 |
| | Václava Košáře 97/15, Dubina, 70030 Ostrava | |
| 5. | Krzystek Pavel | podíl 381 / 3 838 |
| | Petra Křičky 2705/9, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava | |
| 6. | Pernická Kateřina | podíl 72 / 1 919 |
| | Petra Křičky 2705/9, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava | |
| 7. | Pernická Taťána | podíl 72 / 1 919 |
| | Park Lane 74, Castle Donington, Derby, Spojené království Velké Británie a | |

Severního Irska

- | | | |
|-----|---|-------------------|
| 8. | Pisacane Simona | podíl 97 / 3 838 |
| | Petra Křičky 2706/7, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava | |
| 9. | Polách Jiří | podíl 144 / 1 919 |
| | Petra Křičky 3373/20, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava | |
| 10. | Potoková Alexandra PhDr. Mgr. DiS. | podíl 97 / 3 838 |
| | Vítkovická 3078/14, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava | |

- | | | |
|-----|--|--------------------|
| 11. | Prusek Václav
Láryšov 120, 79401 Býkov-Láryšov | podíl 387 / 15 352 |
| 12. | Prusková Kateřina
Láryšov 120, 79401 Býkov-Láryšov | podíl 387 / 15 352 |
| 13. | Raška Martin
Petra Kříčky 2705/9, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava | podíl 381 / 3 838 |
| 14. | Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh
Rudná 1131/70, Zábřeh, 70030 Ostrava | podíl 963 / 7 676 |
| 15. | <i>Společné jmění manželů</i>
Tichý Aleš
Tichá Markéta
Hýlov 51, 74283 Klimkovice | podíl 387 / 7 676 |
| 16. | <i>Společné jmění manželů</i>
Vank Martin
Vanková Dita
Molákova 1294/16, Polanka nad Odrou, 72525 Ostrava | podíl 381 / 3 838 |

3. Dokumentace a skutečnost

Ke zpracování znaleckého posudku nebyla předložena jiná dokumentace než výše uvedená, byla provedena prohlídka na místě samém (z exteriéru a společné prostory v interiéru). Prohlídka vnitřní části bytové jednotky a zaměření nemovitosti nebylo umožněno. Výměry byly převzaty z Prohlášení vlastníka budovy.

Při místním šetření nebyl zjištěn zásadní nesoulad mezi dokumentací uvedenou ve znaleckém posudku a skutečností.

4. Místopis

Poloha a význam obce:

Město Ostrava je statutárním a krajským městem. Rozlohou i podle počtu obyvatel je třetím největším městem republiky. Dle Malého lexikonu obcí ČR v platném znění ke dni ocenění má 283.187 obyvatel. Ve městě se nachází kompletní síť obchodů a služeb, základní, střední a vysoké školy, nemocnice s poliklinikou, sportovní a kulturní zařízení.

Umístění v obci:

Bytový dům je situován v Ostravě, místní části Moravská Ostrava, u ulice Petra Kříčky, ve stávající obytné zástavbě. V okolí je občanská vybavenost - základní a mateřské školy, obchody, restaurace, dům kultury, divadlo apod. Přístup k nemovitosti je zajištěn po zpevněné asfaltové komunikaci. Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě. Autobusová zastávka je vzdálena cca 200m, autobusové nádraží cca 500m, vlaková stanice cca 800m. Lokalitu považuji za velmi dobrou. Její výhodou je velmi dobrá dostupnost občanské vybavenosti (pěší dostupnost nákupního centra Karolíny a Fóra Nové Karolíny), v blízkosti sadu Dr. Milady Horákové, městské nemocnice, s pěší vzdáleností autobusového nádraží a vlakové stanice a s možností parkování v okolí.

5. Celkový popis

Základní popis:

Bytová jednotka č. 2705/12 s dispozičním uspořádáním 2+1, která je umístěna v 4.NP bytového domu č.p. 2705 v Ostravě. Dům je podsklepený, má 4 nadzemní podlaží a plochou

střechu. Konstrukčně je dům proveden jako panelový montovaný s dodatečným kontaktním zateplovacím systémem.

Druh stavby - účel využití:

Bytová jednotka v bytovém domě vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb., běžně užívána v souladu s právním stavem v KN.

Dispoziční řešení:

Byt obsahuje zádveří, koupelnu, WC, kuchyni, balkón a 2 pokoje. K bytu patří sklep umístěný v 1.PP.

Popis tech. stavu stavby:

Technický stav budovy odpovídá jeho stáří a prováděným stavebním úpravám. Prohlídka interiéru bytové jednotky nebyla umožněna. Dle ústního sdělení obyvatel sousedních bytových jednotek se v posledních letech na oceňované bytové jednotce neprováděla žádná rekonstrukce.

Stáří, rekonstrukce:

Dle RÚIAN je stáří budovy ke dni ocenění 46 let. Budova po revitalizaci (dle PENB ze dne 18.10.2021 je budova v klasifikační třídě B). Bytovou jednotku předpokládám v původním stavu, s minimální rekonstrukcí.

6. Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Jednotka je řádně zapsána v KN
- NE Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Podle Zprávy o nebezpečí výskytu povodně se nemovitost nachází v zóně 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy.
- NE Právní přístup k nemovitosti je zajištěn z veřejné komunikace (ostatní plocha - ostatní komunikace) - parc. č. 2885/2 ve vlastnictví Statutárního města Ostrava.

Reálná břemena nebo obdobná zatížení:

- NE Bez reálných břemen a služebností.
- ANO Zahájení exekuce / exekuční příkazy k prodeji nemovitosti / podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva - nezohledněno v obvyklé ceně.

Ostatní rizika:

- NE Nebylo zjištěno, že by nemovitá věc byla pronajímána

Pozemek umístěný v chráněném ložiskovém území - nemá vliv na obvyklou cenu

Jiná rizika nemovitosti nejsou známa a nebyla zjištěna ani prohlídkou na místě samém.

7. Obsah

1. Věcná hodnota podle THU
2. Pozemek na LV číslo 2816 – odhad tržní hodnoty
3. Porovnávací metoda

D. Posudek

1. Věcná hodnota podle THU

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snížena o přiměřené opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutné v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora příp. potenciačního kupce, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Omezení této metody spočívají v tom, že zobrazuje především stavební náklady, zatímco trh nemovitostí se řídí i mnoha dalšími faktory.

Informace o nemovitosti:

Stavba je podsklepena a má 4 nadzemní podlaží. Střecha plochá.

Dispoziční uspořádání:

			koef.	
pokoj	=	22,70m ²	1	22,70m ²
pokoj	=	13,10m ²	1	13,10m ²
kuchyně	=	9,60m ²	1	9,60m ²
předsín	=	7,00m ²	1	7,00m ²
koupelna	=	2,10m ²	1	2,10m ²
WC	=	1,00m ²	1	1,00m ²
balkón	=	3,60m ²	0,5	1,80m ²
sklep	=	2,10m ²	0,5	1,05m ²
			61,20m²	58,35m²

Podlahová plocha celkem 61,20 m²

Započitatelná plocha (dle Standardů ČBA) 58,35 m²

Konstrukce a vybavení:

Základy jsou betonové s izolací. Stavba postavena v typovém panelovém systému. Obvodové stěny jsou tvořeny sendvičovými panely. Stropy jsou ŽB panely s rovným podhledem, střecha je plochá dvouplášťová, krytina asfaltové pásy svařované, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, vnější úprava povrchů je kontaktní zateplovací systém, okna jsou plastová s izolačním zasklením, vytápění je dálkové. Vnitřní vybavení předpokládám v původním vybavení.

Stáří, opotřebení:

Předpokládané stáří budovy je 46 let. Provedena revitalizace bytového domu.

bytová jednotka č. 2705/12	P		58,35 m ²
Jednotková cena	JC	=	54 000,— Kč/m ²
Cena stavby	CS = P × JC	=	3 150 900,— Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří	S	=	46 roků
Opotřebení	O	=	40,000 %
Odpočet opotřebení	3 150 900,— Kč × 40,000 %	—	1 260 360,— Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	1 890 540,— Kč

Věcná hodnota podle THU – zjištěná cena

1 890 540,– Kč

2. Pozemek na LV číslo 2816 – odhad tržní hodnoty

Dle cenové mapy stavebních pozemků (účinné od 1.1.2026) je jednotková cena oceňovaného pozemku 1.300,-Kč/m².

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Základní cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
4097	zastavěná plocha a nádvoří	217	1 300,–	282 100,–

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	576 / 7 676
Cena po úpravě	=	21 168,53 Kč

Pozemek na LV číslo 2816 – odhad tržní hodnoty

21 168,53 Kč

3. Porovnávací metoda

Komparativní metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Popis postupu při analýze dat

Byla provedena analýza trhu a vyhodnocení nejlepšího a nejvyššího využití oceňované nemovité věci.

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti byla použita komparativní metoda na základě porovnání uskutečněných prodejů nemovitostí svým charakterem, velikostí a lokalitou srovnatelných s oceňovanou nemovitostí. Jedná se o bytové jednotky v dané lokalitě (Ostrava - Moravská Ostrava, ul. Petra Kříčky a okolí), s podobným dispozičním řešením (dvoupokojové) a podobné stavebně technické konstrukce (byty v původním stavu příp. s částečnou rekonstrukcí v obdobných bytových domech (panelové po revitalizaci).

Srovnatelné nemovité věci

1. Bytová jednotka 2+1, Ostrava, ul. Petra Kříčky

Sjednaná cena: 3 200 000,— Kč (č.j. V-2532/2026-807) prodej 3/2026

Adresa: 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava, Petra Kříčky 2696/21

Popis:

Bytová jednotka č.9, v osobním vlastnictví, s dispozicí 2+1, umístěná v 2.NP/13.NP bytového domu ve stejné lokalitě. Bytový dům panelový, po revitalizaci, s výtahem (2x), 66x BJ, PENB B. Bytová jednotka v původním stavu, minimální rekonstrukce (koupelna, kuchyňská linka). Koupelna se sprchovým koutem. K bytu náleží sklep a balkón.

Stejná lokalita, poloha, dispozice, srovnatelný bytový dům, velikost, obdobný technický stav a vybavení aj.

Započitatelná plocha:	56 m ²
Dispozice bytu:	2+1
Druh konstrukce:	panelová
Číslo podlaží:	2
Počet nadzemních podlaží:	13
Druh vlastnictví:	osobní
Inženýrské sítě:	vodovod, plynovod, elektřina, kanalizace
Příslušenství:	sklep, balkón
Vybavení:	výtah



2. Bytová jednotka 2+1, Ostrava, ul. Petra Kříčky

Sjednaná cena: 3 040 000,— Kč (č.j. V-1100/2026-807) prodej 2/2026

Adresa: 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava, Petra Kříčky 2695/19

Popis:

Bytová jednotka č.8, v osobním vlastnictví, s dispozicí 2+1, umístěná v 2.NP/13.NP bytového domu ve stejné lokalitě. Bytový dům panelový, po revitalizaci, s výtahem (2x), 66x BJ, PENB D. Bytová jednotka po částečné rekonstrukci menšího rozsahu. Koupelna s vanou. K bytu náleží sklep a balkón.

Stejná lokalita, poloha, dispozice, srovnatelný bytový dům, velikost, obdobný technický stav a vybavení aj.

Započitatelná plocha: 52 m²

Dispozice bytu: 2+1

Druh konstrukce: panelová

Číslo podlaží: 2
Počet nadzemních podlaží: 13
Druh vlastnictví: osobní
Inženýrské sítě: vodovod, plynovod, elektřina, kanalizace
Příslušenství: sklep, balkón
Vybavení: výtah



3. Bytová jednotka 2+1, Ostrava, ul. Petra Kříčky

Sjednaná cena: 3 500 000,— Kč (č.j. V-9720/2025-807) prodej 7/2025

Adresa: 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava, Petra Kříčky 2711/8

Popis:

Bytová jednotka č.12, v osobním vlastnictví, s dispozicí 2+1, umístěná v 4.NP/4.NP obdobného bytového domu ve stejné lokalitě. Bytový dům panelový, po revitalizaci, bez výtahu, 12x BJ. Bytová jednotka po rekonstrukci. Koupelna s vanou. K bytu náleží sklep a balkón.

Stejná lokalita, poloha, dispozice, obdobný bytový dům, velikost, lepší technický stav a vybavení.

Započitatelná plocha:	59 m ²
Dispozice bytu:	2+1
Druh konstrukce:	panelová
Číslo podlaží:	4
Počet nadzemních podlaží:	4
Druh vlastnictví:	osobní
Inženýrské sítě:	vodovod, plynovod, elektřina, kanalizace
Příslušenství:	sklep, balkón



4. Bytová jednotka 2+1, Ostrava, ul. Zelená

Sjednaná cena: 3 385 000,– Kč (č.j. V-7992/2026-807) prodej 6/2026

Adresa: 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava, Zelená 2773/53

Popis:

Bytová jednotka č.7, v osobním vlastnictví, s dispozicí 2+1, umístěná v 3.NP/6.NP bytového domu ve stejné lokalitě. Bytový dům panelový, po revitalizaci, s výtahem, 18x BJ, PENB C. Bytová jednotka po rekonstrukci. Koupelna s vanou. K bytu náleží sklep. Bez balkónu / lodžie

Stejná lokalita, poloha, dispozice, srovnatelný bytový dům, velikost, lepší technický stav a vybavení. Bez balkónu. Dům s výtahem.

Započitatelná plocha: 56,8 m²

Dispozice bytu: 2+1
Druh konstrukce: panelová
Číslo podlaží: 3
Počet nadzemních podlaží: 6
Druh vlastnictví: osobní
Inženýrské sítě: vodovod, plynovod, elektřina, kanalizace
Příslušenství: sklep
Vybavení: výtah



Stanovení porovnávací hodnoty

1. Bytová jednotka 2+1, Ostrava, ul. Petra Křičky		
Cena nemovité věci (CN)	3 200 000,- Kč	

Plocha (P)	56,00 m ²	
K _{Redukce pramene ceny}	1,00	prodej 3/2026
K _{Lokalita}	1,00	stejná
K _{Velikost objektu}	0,99	obdobná
K _{Provedení a vybavení}	0,97	částečná rekonstrukce
K _{Celkový stav}	1,00	obdobný
K _{Vliv pozemku}	1,00	obdobný
K _{Příslušenství}	1,00	stejně
K _{Úvaha znalce}	1,00	větší bytový dům x s výtahem, umístění BJ, spoluvlastnictví oceň. nem.
Jednotková cena za m ² (JC)	54 874,29 Kč	

2. Bytová jednotka 2+1, Ostrava, ul. Petra Kříčky		
Cena nemovité věci (CN)	3 040 000,– Kč	
Plocha (P)	52,00 m ²	
K _{Redukce pramene ceny}	1,00	prodej 2/2026
K _{Lokalita}	1,00	stejná
K _{Velikost objektu}	0,98	obdobná
K _{Provedení a vybavení}	0,95	částečná rekonstrukce
K _{Celkový stav}	1,00	obdobný
K _{Vliv pozemku}	1,00	obdobný
K _{Příslušenství}	1,00	stejně
K _{Úvaha znalce}	1,00	větší bytový dům x s výtahem, umístění BJ, spoluvlastnictví oceň. nem.
Jednotková cena za m ² (JC)	54 427,69 Kč	

3. Bytová jednotka 2+1, Ostrava, ul. Petra Kříčky		
Cena nemovité věci (CN)	3 500 000,– Kč	
Plocha (P)	59,00 m ²	
K _{Redukce pramene ceny}	1,05	prodej 7/2025
K _{Lokalita}	1,00	stejná
K _{Velikost objektu}	1,00	obdobná
K _{Provedení a vybavení}	0,90	po rekonstrukci
K _{Celkový stav}	1,00	obdobný
K _{Vliv pozemku}	1,00	obdobný
K _{Příslušenství}	1,00	stejně
K _{Úvaha znalce}	0,98	spoluvlastnictví oceň. nem.
Jednotková cena za m ² (JC)	54 938,14 Kč	

4. Bytová jednotka 2+1, Ostrava, ul. Zelená		
Cena nemovité věci (CN)	3 385 000,– Kč	
Plocha (P)	56,80 m ²	
K _{Redukce pramene ceny}	1,00	prodej 6/2026
K _{Lokalita}	1,00	stejná
K _{Velikost objektu}	1,00	obdobná
K _{Provedení a vybavení}	0,90	po rekonstrukci

$K_{\text{Celkový stav}}$	1,00	obdobný
$K_{\text{Vliv pozemku}}$	1,00	obdobný
$K_{\text{Příslušenství}}$	1,02	bez balkónu / lodžie
$K_{\text{Úvaha znalce}}$	0,98	mírně větší bytový dům x s výtahem, umístění BJ, spoluvlastnictví oceň. nem.
Jednotková cena za m ² (JC)	53 614,11 Kč	

kde $JC = (CN / P) \times (K_{\text{Redukce pramene ceny}} \times K_{\text{Lokalita}} \times K_{\text{Velikost objektu}} \times K_{\text{Provedení a vybavení}} \times K_{\text{Celkový stav}} \times K_{\text{Vliv pozemku}} \times K_{\text{Příslušenství}} \times K_{\text{Úvaha znalce}})$

Minimální jednotková cena za m ²		53 614,11 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 4$	54 463,56 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		54 938,14 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	54 463,56 Kč
Plocha	P	58,35 m ²
Porovnávací hodnota	$SJC \times P$	3 177 948,73 Kč
Porovnávací hodnota		3 177 948,73 Kč

E. Rekapitulace

Výsledky analýzy dat

Věcná hodnota podle THU	1 890 540,– Kč
Tržní hodnota pozemku	21 170,– Kč
Stanovená věcná hodnota celkem	1 911 710,– Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3 177 950,– Kč

Obvyklá cena podle odborného odhadu znalce (po zaokrouhlení)

3 180 000,– Kč

Cena slovy: třimilionyjednostoosmdesát tisíc Kč

F. Odůvodnění

Obvyklou cenu definuje § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění ke dni ocenění.

Při určení obvyklé ceny předmětné nemovitosti se vycházelo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů K1-K8. Obdobné nemovitosti jsou srovnatelné z hlediska lokality, polohy, započítatelné plochy, konstrukčního systému, vybavení, stavebně technického stavu aj.

K dispozici byly aktuální údaje o prodejích srovnatelných nemovitých věcí, sjednané ceny byly upraveny korekcí.

Bytový dům je situován v lokalitě vhodné k bydlení - stávající obytná zástavba v širším centru města, s pěší dostupností obč. vybavenosti, autobusové zastávky a vlakové stanice. Technický stav bytového domu je dobrý po provedení částečné revitalizace. Bytovou jednotku uvažuji v původním stavu.

Na základě výše stanovených cen, po zohlednění možných rizik, s ohledem na výhody a nevýhody odhaduji obvyklou cenu ve výši **3.180.000,-Kč.**

Silné stránky nemovitosti

- bytový dům situován v blízkosti občanské vybavenosti
- velmi dobré nákupní možnosti v okolí nemovitosti
- pěší dostupnost zastávky MHD, autobusového nádraží, vlakové stanice
- možnost parkování v okolí bytového domu
- provedena revitalizace bytového domu
- zasíťování pozemku
- nízkopodlažní bytový dům
- balkón, sklep

Slabé stránky nemovitosti

- umístění bytové jednotky v nejvyšším podlaží v domě bez výtahu
- předpokládané podstandardní vybavení, v původním stavu příp. se stavebními úpravami v min. rozsahu
- spoluvlastnictví oceň. nem.

Uvedená rizika jsou zahrnuta v obvyklé ceně.

G. Závěr

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení:

- ocenit nemovité věci cenou obvyklou, se všemi jejími součástmi a příslušenství
- označit příslušenství nemovitých věcí
- ocenit zjištěná věcná břemena, výměnky, nájemní práva, pachtovní práva, předkupní práva

Obvyklá cena nemovitosti – bytové jednotky číslo 2705/12 v domě č.p. 2705, stojící na pozemku parc. č. 4097, včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 4097 ve výši 576/7676, vše zapsáno na LV 5360 a 2816 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, podle odborného odhadu znalce je

3 180 000,– Kč

Cena slovy: třimilionyjednastoosmdesátisíc Kč

Podmínkou platnosti ceny je:

- Interiér bytové jednotky je v původním stavu, bez větších rekonstrukcí.
- Skutečné výměry odpovídají výměrám uvedených v Prohlášení vlastníka budovy.

• **Příslušenství nemovitých věcí:**

Sklepní kóje v 1.PP

• **Věcná břemena, výměnky, nájemní práva, pachtovní práva, předkupní práva:**

Jiná věcná břemena, výměnky, nájemní/pachtovní/předkupní práva mimo uvedených v listu vlastnictví č. 5360 a 2816 k.ú. Moravská Ostrava nebyla zjištěna.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalec pro vypracování znaleckého posudku nepřibral konzultanta ve smyslu §46 vyhlášky o znalecké činnosti č. 503/2020 Sb. v platném znění.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 17.3.2009 č.j. Spr. 735/09, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem položky 046620/2026 v evidenci znaleckých posudků.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 39-2026 podle připojené likvidace. Náhrada nákladů byla určena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2022 Sb., o znalečném.

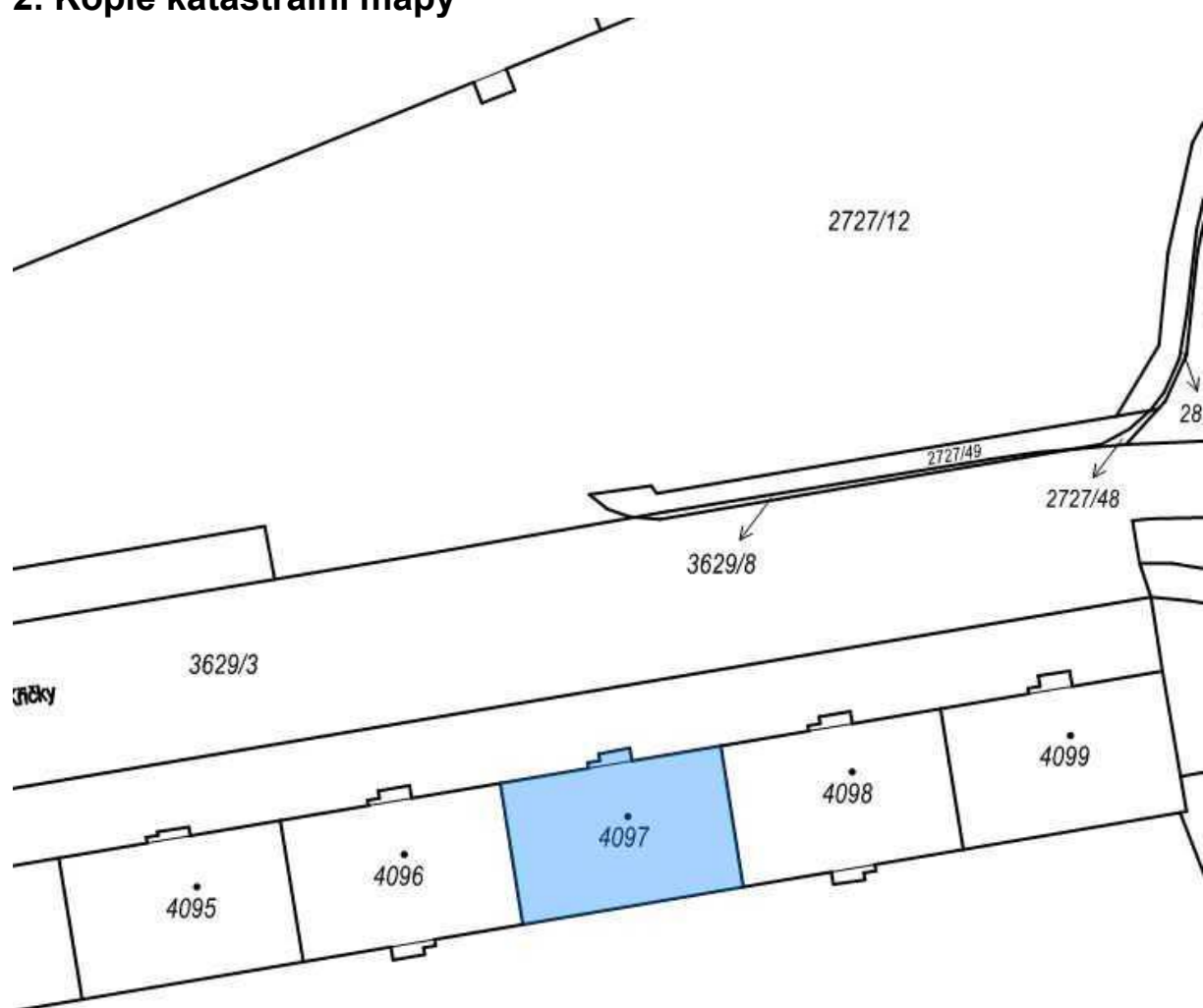
V Tiché, 1. 9. 2026

Ing. Zdeněk Michálek
742 74 Tichá 591

H. Seznam příloh

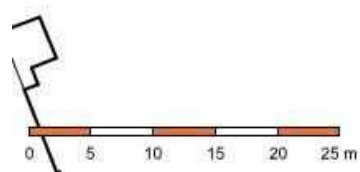
1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Kopie katastrální mapy
3. PENB
4. Zpráva o nebezpečí povodně
5. Mapa s vyznačením polohy nemovitosti
6. Fotodokumentace

2. Kopie katastrální mapy



a-východ

2885/2





3. PENB

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 254/2020 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: Petra Křičky, 2705 / 9

PSČ, místo: 70200, Ostrava

K.ú., parcelní č.: Moravská Ostrava (713520), 4097

Typ budovy: Bytový dům

Celková energeticky vztažná plocha: 856 m²



KLASIFIKAČNÍ TŘÍDA

Primární energie z neobnovitelných zdrojů
kWh/(m²·rok)

Mimořádně úsporná	A	65,1
Velmi úsporná	B	97,7
Úsporná	C	130
Méně úsporná	D	187
Nehospodárná	E	244
Velmi nehospodárná	F	301
Mimořádně nehospodárná	G	

B

93,2

ROZDĚLENÍ DODANÉ ENERGIE

MWh/rok

■ účinná SZTE – OZE≤80%: 72,6

■ elektřina: 5,5



UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI

	Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	0,43 (W/(m ² ·K))	C
	Měrná potřeba tepla na vytápění	35,0 (kWh/(m ² ·rok))	
	Celková dodaná energie	91,4 (kWh/(m ² ·rok))	C
	Vytápění	46,8 (kWh/(m ² ·rok))	C
	Chlazení	-	
	Nucené větrání	-	
	Úprava vlhkosti	-	
	Příprava teplé vody	38,3 (kWh/(m ² ·rok))	C
	Osvětlení	6,19 (kWh/(m ² ·rok))	C

Požadavek vyhlášky na energetickou náročnost

není stanoven

Energetický specialista: Ing. Světlana Kravčenková

Osvědčení č.: 039

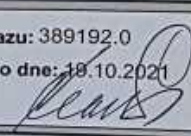
Kontakt: skr@iol.cz

č. osv.

0039

Ev. č. průkazu: 389192.0

Vyhotoveno dne: 18.10.2021

Podpis: 

4. Zpráva o nebezpečí povodně



Zpráva o nebezpečí povodně

Adresa

Kraj: Moravskoslezský kraj

Okres: Ostrava-město

Obec - část obce: Ostrava - Moravská Ostrava

Ulice, č.p./č.o.: Petra Kříčky 2705/9

PSČ: 70200

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

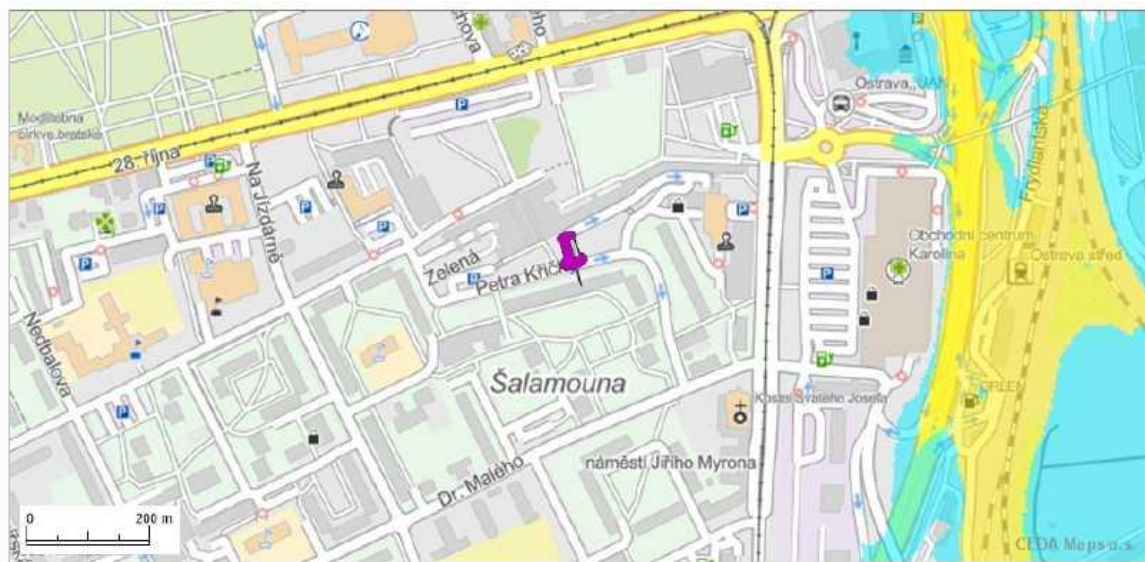
Doplňující informace

Souřadnice JTSK: X: -471139 Y: -1102279

Souřadnice GPS: N: 49°49'43,38" E: 18°16'33,63"

Kód adresy: 3196372 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) – geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy – předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojištelným trhem k podpoře vyhodnocení pojištelných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Copyright a Disclaimer – úplné znění ke stažení [zde](#).

The map shows a detailed view of the Ostrava area. A red pin is placed on the street labeled 'Petra Kříčky 2705/9'. Surrounding streets include Václavská, 28. října, Místecká, and others. Landmarks such as the Městská nemocnice (City Hospital) and autobusové nádraží (bus station) are also visible.

6. Fotodokumentace

