

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1705/11/25

Ekonomika - ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemků č. 1342 a č. 1343, které se nachází v katastrálním území Ráj v obci Karviná v okrese Karviná

Znalec:

Ing. Miroslav Balnar
Vratimovská 425
739 32 Vratimov - Horní Datyně
telefon: 777 729 127
e-mail: miroslav.balnar@seznam.cz
IČ: 154 90 807 datová schránka: pkys5ya



Zadavatel:

TP Insolvence v.o.s insolvenční správce dlužníka ART PROSPERA, IČ:
27805077
Ropice 413
739 61 Ropice

OBVYKLÁ CENA	6 000 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 25 a 7 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 18.2.2025

Vyhotoveno: Ve Vratimově - Horní Datyni 2.3.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Na základě objednávky společnosti TP Insolvence v.o.s. insolvenčního správce dlužníka ART PROSPERA a.s. , IČ: 27805077, se sídlem Ropice 413, 739 61 Ropice je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé ve smyslu ustanovení § 219 odst. 4 a 5 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „InsZ“), pozemků č. 1342 a č. 1343, které se nachází v katastrálním území Ráj v obci Karviná v okrese Karviná

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění se provádí pro účely insolvenčního řízení

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.2.2025 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování znaleckého posudku byly předány zadavatelem a to především výpis z katastru nemovitostí, znalec si zajistil vyjádření obce k umístění pozemků z hlediska územního plánu, informace o účelu posudku a pod.

Další data získal znalec při prohlídce pozemků v terénu a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 1295 pro k.ú. Ráj, který byl vyhotovený dálkovým přístupem ke dni 25.11.2024
- Kopie katastrální mapy, která byla vyhotovena internetovým přístupem do katastru nemovitostí
- Vyjádření k územnímu plánu obce Karviná, které sdělil Magistrát města Karviné ke dni 3.2.2025
- Informace a skutečnosti zjištěné znalcem od zadavatele znaleckého posudku

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Informace o cenách pozemků byly znalcem zjišťovány jednak z databáze uskutečněných prodejů ([www.cenová mapa](#)) a z vlastního archivu nemovitostí.

Dále byla provedena podrobná analýza trhu a kontrola dat z databází realitních kanceláří působících v regionu.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy, mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

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 nikoliv 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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec nejprve provedl důkladnou analýzu realitního trhu. Byla zkoumána současná situace na trhu vývojové trendy pro poptávku jednotlivých druhů nemovitostí. V rámci tohoto zkoumání byla provedena kontrola dat z databází realitních agentur. Dále byly zkoumány uskutečněné prodeje v databázi Octopus, která shromažďuje data o uskutečněných prodejích. Jednotlivé údaje bylo nutno verifikovat s ohledem na typ a charakteristické vlastnosti oceňovaného pozemku.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro tvorbu tržní hodnoty nemovitosti byly vybrány nemovitosti, které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako má oceňovaná nemovitost.

Získané údaje byly zpracovány především pomocí porovnávací metody.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Karviná, k.ú. Ráj

Adresa nemovité věci: Karviná, 733 01 Karviná

Vlastnické a evidenční údaje

ART PROSPERA, IČ: 27805077, Ropice 413, 739 61 Ropice, podíl 1 / 1

Pozemek č. 1342	-	orná půda	-	2 021 m ²
Pozemek č. 1343	-	orná půda	-	4 062 m ²

Vlastník :

ART PROSPERA a.s.

Ropice č.p. 413

739 61 Ropice

Dokumentace a skutečnost

Znalec měl k dispozici kopii katastrální mapy, informace z územního plánu města Karviná a aktuální výpis z katastru nemovitostí.

Místopis

Statutární město Karviná se nachází v Moravskoslezském kraji. Město je známé především pro svoji bohatou hornickou tradici. Ve městě žije necelých 65 tisíc obyvatel. Okrajem města protéká řeka Olše. Ve městě se nachází kompletní infrastruktura obchodů a služeb. Ve městě funguje městská hromadná doprava (autobusy) a k dispozici je železniční stanice. Ve městě jsou obchodní

centra, všechny potřebné služby, všechny typy škol, nemocnice s poliklinikou, restaurace, pošta, sportovní areál, golfové hřiště, kulturní dům a pod.

Nemovitost se nachází na okraji města v místní části Ráj. Přístup k pozemkům je z ulice Poutní a dále po nezpevněné komunikaci přes cizí pozemky.

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 ☐ dálkové vytápění
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: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemky, které jsou vedené v druhu jako orná půda. Dle platného územního plánu města Karviná se pozemky nachází v zastavitelné ploše Z34 - plochy smíšené obytné - SM a částečně také v zastavitelné ploše Z7 - plochy veřejných prostranství a zastavitelné ploše Z24 plochy veřejné zeleně ostatní - ZO.

Pozemky mají v územním plánu specifické podmínky využití ploch, které je nutné splnit a mají prioritu před ostatními podmínkami.

Všechny plochy mají v územním plánu dále určené hlavní, podmíněně přípustné a nepřípustné využití, včetně podmínek prostorového uspořádání.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Na listu vlastnictví č. 1295 pro katastrální území Ráj je v oddíle C Věcná práva zatěžující nemovitosti uvedeno :

°Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávek v celkové výši 19 729 272,- Kč včetně příslušenství
Oprávnění pro : Česká republika, vykonává Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na
Jízdárně 3162/3, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava
Povinnost k : Parcela č. 1342, Parcela č. 1343
Listina : Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.
3196579/2022/3202-80545-801583 ze dne 20.7.2022

°Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor Mgr. Vojtěch Jaroš, Rooselvetova 2, 669 02 Znojmo
Povinnost k : ART PROSPERA a.s., č.p. 413, 739 61 Ropice
Listina : Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 133 EX - 273/2024 -13 Exekutorský úřad
Znojmo - soudní exekutor Mgr. Vojtěch Jaroš ze dne 20.5.2024

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek č. 1342
2. Pozemek č. 1343

Obsah ocenění na tržních principech

- 1. Hodnota pozemků**
 - 1.1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy pozemku. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Karviná
	733 01 Karviná
LV:	1295
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Karviná
Obec:	Karviná
Katastrální území:	Ráj
Počet obyvatel:	49 724

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 905,00 Kč/m²

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Na pozemku vážne zástavní právo smluvní a exekuční příkaz k prodeji.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,143}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,960}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,097}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,950}$$

1. Pozemek č. 1342

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako orná půda. Pozemek se nachází z převážné části v ploše Z34 - plochy smíšené obytné městské a z části také v zastavitelné ploše Z7 - plochy veřejných prostranství.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,960$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,960 = 0,950$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)	1 905,-	0,950	0,300	542,93	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	1342	2 021	542,93	1 097 261,53
Stavební pozemek - celkem			2 021	1 097 261,53	

Pozemek č. 1342 - cena zjištěná celkem = 1 097 261,53 Kč

2. Pozemek č. 1343

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako orná půda. Pozemek se nachází z převážné části v ploše Z34 - plochy smíšené obytné městské a z části také v zastavitelné ploše Z7 - plochy veřejných prostranství.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,960$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,960 = 0,950$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 905,-	0,950	0,300	542,93

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	1343	4 062	542,93	2 205 381,66
Stavební pozemek - celkem			4 062		2 205 381,66

Pozemek č. 1343 - cena zjištěná celkem = 2 205 381,66 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek č. 1
Lokalita:	Karviná
Popis:	Jedná se o poměrně rozlehlý pozemek o velikosti 2 459 m ² v nádherné oblasti Loukách nad Olší. Tento atraktivní pozemek je již připraven k okamžitému zahájení stavebních projektů, díky předem schválenému stavebnímu povolení. Ideální pro investiční příležitost, nabízí pozemek předpracovanou studii pro výstavbu dvou rodinných domů. S kompletně připojenými inženýrskými sítěmi je tento pozemek perfektně připraven pro realizaci vašich stavebních ambicí. Lokalita Louky nad Olší

má svoji svou přírodní krásu a výbornou dostupnost. Zdejší prostředí poskytuje ideální podmínky pro komfortní život, nabízí klid a zároveň snadný přístup k veškerým potřebným službám.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Informace z RK	0,95
velikost pozemku - podobná velikost	1,00
poloha pozemku - Karviná	1,00
dopravní dostupnost - dobrá	1,00
možnost zastavění poz. - možná výstavba	1,00
intenzita využití poz. - výstavba	1,00
vybavenost pozemku - IS v dosahu	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - podobný pozemek	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 600 000	2 459	1 057,34	0,95	1 004,47

Název: Pozemek č. 2

Lokalita: Karviná

Popis: Jedná se o stavební pozemek umístěný naproti archeoparku v Loukách je rovinatý, veškeré sítě jsou na hranici pozemku. Nedaleká autobusová zastávka nabízí možnost dopravy do jen 3 km vzdáleného Českého Těšína. Lokalita je vyhledávanou turistickou oblastí, vedou zde mimo jiné i cyklostezky. Výhodou je možnost postavit i dva domy či parcelu rozdělit na dvě. Dostupnost autem - Havířov 15 minut, Ostrava 30 minut, Karviná 10 minut, Český Těšín 3 minuty.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Informace z RK	0,95
velikost pozemku - podobná velikost	1,00
poloha pozemku - Karviná	1,00
dopravní dostupnost - dobrá	1,00
možnost zastavění poz. - výstavba	1,00
intenzita využití poz. - výstavba	1,00
vybavenost pozemku - IS v dosahu pozemku	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný pozemek	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 000 000	1 880	1 063,83	0,95	1 010,64

Název: Pozemek č. 3

Lokalita: Český Těšín

Popis: Jedná se o prodej stavebního pozemku o rozloze 5421 m² nebo 3x 1807 m² v klidné části obce Stanislavice, ideální pro výstavbu rodinného/rodinných bydlení. Svým umístěním vyniká pozemek skvělou polohou a dostupností. Leží nedaleko Havířova, Českého Těšína a dalších měst, což zajišťuje pohodlné spojení. Výborná dopravní dostupnost je podpořena autobusovou zastávkou přímo u pozemku. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost, včetně inženýrských sítí na hranici. Parcela nabízí příležitost pro klidné bydlení v krásném prostředí na kopci s výhledy do krajiny.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Informace z RK	0,95
velikost pozemku - podobná velikost	1,00

poloha pozemku - Český Těšín	1,05
dopravní dostupnost - dobrá	1,00
možnost zastavění poz. - výstavba RD	1,00
intenzita využití poz. - výstavba	1,00
vybavenost pozemku - IS na hranici pozemku	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - podobný pozemek	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 500 000	5 421	1 014,57	1,00	1 014,57

Název: Pozemek č. 4

Lokalita: Karviná

Popis: Jedná se o prodej stavebního pozemku o celkové ploše 3900 m² v žádané lokalitě Karviná – Darkov. Tento pozemek se nachází v blízkosti vyhlášených Lázní Darkov, což jej činí ideálním místem pro výstavbu rodinného domu nebo menšího developerského projektu. Pozemek je určen k výstavbě a disponuje připojením na všechny základní inženýrské sítě – elektřinu, plyn a vodu, které jsou přímo na pozemku.
Díky své velikosti a strategickému umístění je pozemek vhodný nejen pro výstavbu jedné nemovitosti, ale také pro rozdělení na menší parcely. Vzhledem k tomu, že se pozemek nachází v oblíbené a klidné lokalitě Darkov, má ideální dostupnost do centra města Karviná.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Informace z RK	0,95
velikost pozemku - podobná velikost	1,00
poloha pozemku - Karviná	1,00
dopravní dostupnost - dobrá	1,00
možnost zastavění poz. - výstavba	1,00
intenzita využití poz. - výstavba	1,00
vybavenost pozemku - IS na pozemku	0,95
úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 900 000	3 900	1 256,41	0,90	1 130,77

Minimální jednotková porovnávací cena	1 004,47 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 040,11 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 130,77 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Při provedené analýze realitního trhu bylo zjištěno, že existuje v omezené míře trh s pozemky v daném místě. Pro porovnání byly vybrány pozemky, které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako má oceňovaný pozemek. V tomto případě byly porovnávány zejména následující atributy : typ pozemku, jeho velikost, účel využití, dopravní dostupnost, možnost napojení pozemku na inženýrské sítě a umístění v lokalitě.

Informace o takových nemovitostech byly prověřovány v databázi realizovaných prodejů ve sledovaném období k datu vypracování znaleckého posudku v intervalu cca deseti měsíců. Údaje o porovnávaných pozemcích byly získány z databází realitních agentur působících v regionu.

U pozemků bylo přihlédnuto k jejich zařazení z hlediska platného územního plánu, podmínek využitelnosti a jejich umístění v lokalitě a dostupnosti..

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	1342	2 021	1 000,00	1 / 1	2 021 000
orná půda	1343	4 062	1 000,00	1 / 1	4 062 000
Celková výměra pozemků		6 083	Hodnota pozemků celkem		6 083 000

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek č. 1342	1 097 262,- Kč
2. Pozemek č. 1343	2 205 382,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **3 302 644,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 302 640,- Kč**

slovy: Tři miliony tři sta dva tisíc šest set čtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	3 302 640 Kč
--	---------------------

slovy: Tři miliony tři sta dva tisíc šest set čtyřicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků	
1.1. Pozemky	6 083 000,- Kč

Hodnota pozemku	6 083 000 Kč
------------------------	---------------------

Obvyklá cena	6 000 000 Kč
---------------------	---------------------

slovy: Šest milionů Kč

Silné stránky

- + pozemky dle územního plánu v zóně výstavby
- + klidné místo na okraji města
- + inženýrské sítě v dosahu pozemku

Slabé stránky

- přístup po nezpevněné komunikaci
- přístup přes cizí pozemky
- nutnost akceptace podmínek výstavby dle ÚP města Karviná

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny byly použity objekty, které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako oceňovaný objekt. V tomto konkrétním případě byly porovnávány zejména následující ukazatele : typ pozemku, využitelnost pozemku, velikost pozemku, dopravní dostupnost, umístění v lokalitě z hlediska územního plánu a napojení na inženýrské sítě.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Na základě objednávky společnosti TP Insolvence v.o.s. insolvenčního správce dlužníka ART PROSPERA a.s., IČ: 27805077, se sídlem Ropice 413, 739 61 Ropice je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé ve smyslu ustanovení § 219 odst. 4 a 5 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „InsZ“), pozemků č. 1342 a č. 1343, které se nachází v katastrálním území Ráj v obci Karviná v okrese Karviná

Obvyklá cena

6 000 000 Kč

slovy: Šest milionů Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

List vlastnictví č. 1295 pro k.ú. Ráj	1
List vlastnictví č. 1295 - str. 2	1
List vlastnictví č. 1295 - str. 3	1
Kopie katastrální mapy	1
Územní plán	1
Textová část ÚP	1
Fotografie pozemků	1

Konzultant a důvod jeho přihrání

Znalec k vypracování znaleckého posudku nepřibíral žádného konzultanta.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze den 18. 4. 1996, č.j. Spr. 1879/96 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1705/11/25.

Ve Vratimově - Horní Datyni 2.3.2025

A handwritten signature in blue ink is positioned to the left of a circular blue ink stamp. The stamp contains the text 'Ing. Miroslav BALNAR' around the top edge and 'Krajský soud v Ostravě' around the bottom edge. In the center of the stamp is a coat of arms.

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Miroslav Balnar
Vratimovská 425
739 32 Vratimov - Horní Datyně

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 1705/11/25

	počet stran A4 v příloze:
List vlastnictví č. 1295 pro k.ú. Ráj	1
List vlastnictví č. 1295 - str. 2	1
List vlastnictví č. 1295 - str. 3	1
Kopie katastrální mapy	1
Územní plán	1
Textová část ÚP	1
Fotografie pozemků	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2024 08:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j. KSOS 37 INS 16425 / 2023 pro TP Insolvence,
V.O.S.

Oblast: CZ0803 Karviná
Obec: 598917 Karviná
List vlastnictví: 1295
Kat. území: 663981 Ráj
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě
Identifikátor Podíl
Vlastník, jiný oprávněný
Vlastnické právo
ART PROSPERA, a.s., č.p. 413, 73961 Ropice 27805077

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1342	2021	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
1343	4062	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

B) Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C) Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávek v celkové výši 19 729 272 Kč včetně příslušenství

Správně pro

Česká republika, RC/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jízdně
3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Povinnost k

Parcela: 1342, Parcela: 1343

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Čj.:3196579/2022/3202-80545-801583 Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Územní pracoviště Ostrava II ze dne 20.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2022 10:14:33. Zápis proveden dne 11.08.2022; uloženo na prac. Karviná
V-4461/2022-803

Podíl k 20.07.2022 10:14

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Čj.:3196579/2022/3202-80545-801583 Finanční úřad pro

Moravskoslezský kraj, Územní pracoviště Ostrava II ze dne 20.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2022 10:14:33. Zápis proveden dne 11.08.2022; uloženo na prac. Karviná
V-4461/2022-803

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Čj.:3196579/2022/3202-80545-801583 Finanční úřad pro

Moravskoslezský kraj, Územní pracoviště Ostrava II ze dne 20.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2022 10:14:33. Zápis proveden dne 11.08.2022; uloženo na prac. Karviná
V-4461/2022-803

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 303.

VÍPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2024 08:55:02

Okres: CZ0803 Karviná
Kat.území: 663981 Ráj

Obec: 598917 Karviná
List vlastnictví: 1295

v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

ART PROSPERA, a.s., č.p. 413, 73961 Ropice, RČ/IČO:
27805077

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

ART PROSPERA, a.s., č.p. 413, 73961 Ropice, RČ/IČO:
27805077

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Vojtěch Jaroš, Rooseveltova 2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

ART PROSPERA, a.s., č.p. 413, 73961 Ropice, RČ/IČO:
27805077

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 133
EX-273/2024 -8 ze dne 17.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2024
18:11:21. Zápis proveden dne 22.05.2024; uloženo na prac. Znojmo
Z-5019/2024-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: ART PROSPERA, a.s., IČ: 27805077

Povinnost k

Parcela: 1342, Parcela: 1343

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 133 EX-273/2024 -13 Exekutorský
úřad Znojmo - soudní exekutor Mgr.Vojtěch Jaroš ze dne 20.05.2024. Právní
účinky zápisu k okamžiku 20.05.2024 18:11:10. Zápis proveden dne 23.05.2024;
uloženo na prac. Karviná
Z-3147/2024-803

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 07.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.10.2008.

V-4723/2008-803

RČ/IČO: 27805077

Pro: ART PROSPERA, a.s., č.p. 413, 73961 Ropice

o Smlouva kupní ze dne 07.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.11.2008.

V-5495/2008-803

RČ/IČO: 27805077

Pro: ART PROSPERA, a.s., č.p. 413, 73961 Ropice

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m²]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2024 08:55:02

Okres: CZ0803 Karviná
 Kat.území: 663981 Ráj
 Obec: 598917 Karviná
 List vlastnictví: 1295

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	64300	1755
1342	64310	266
	64300	3174
1343	64310	888

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

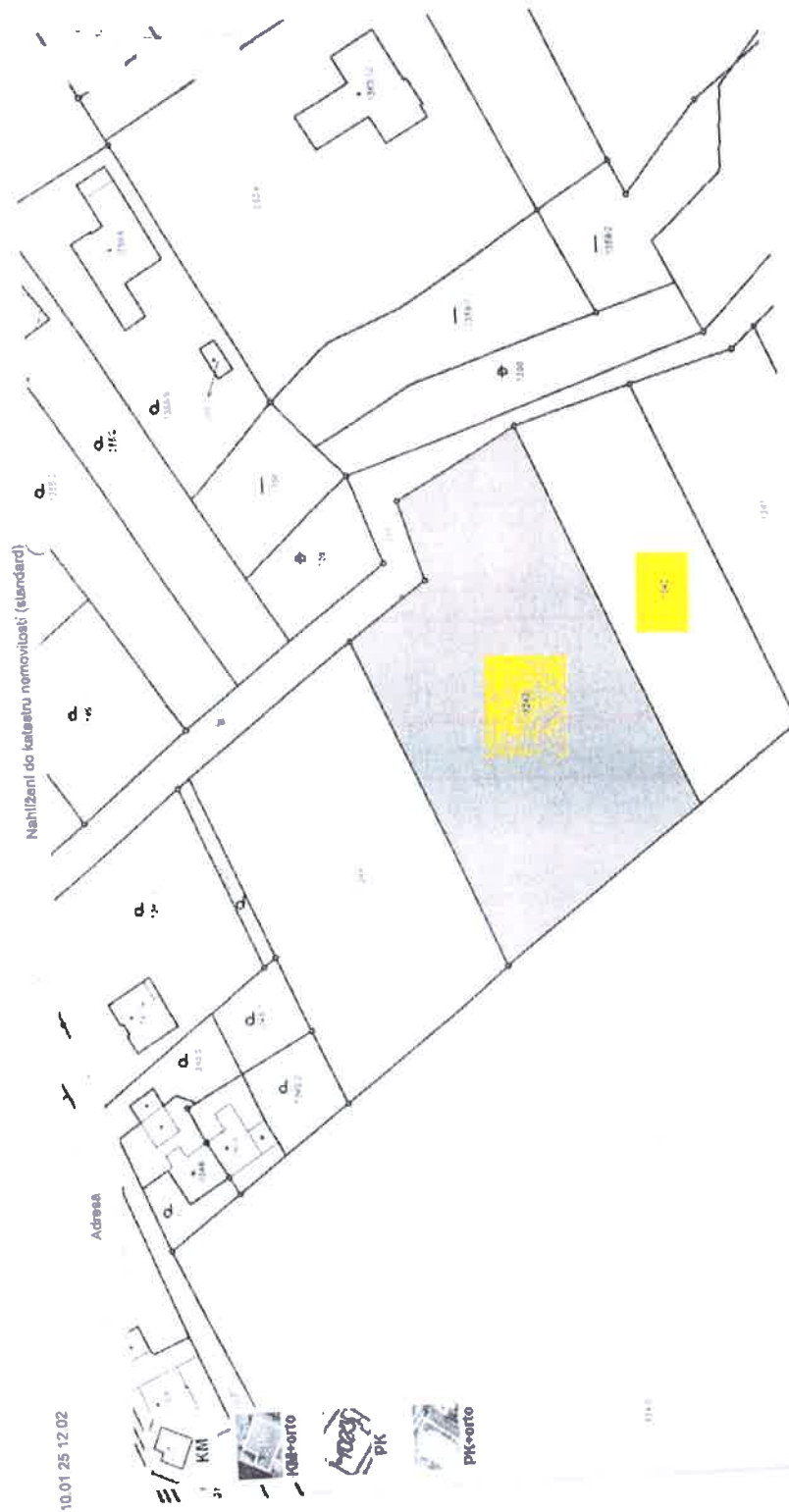
Vyhotoveno: 25.11.2024 09:16:10

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

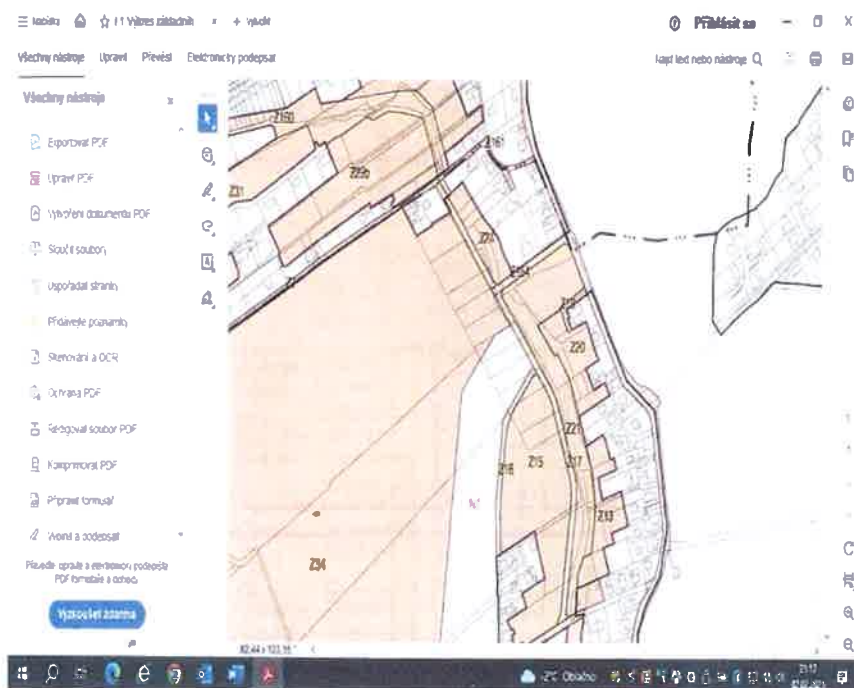
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
 Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
 o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://czegl.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.
 strana 3



Y: 449375.37 | X: 1100334.88 | Nahliženi dokončeno 158 ms
 Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Provozní informace k používání mapy a situacím jeřím obsahu najdete v manuálu PDF. Všechny státní budovy součástí a síťové MĚŘÍTE vyžadují pro vyhledání hranic pozemků v katastru.

1/1



i.č.	způsob využití plochy	k.ú.	část města, lokalita	specifické podmínky využití ploch (tyto podmínky mají před ostatními podmínkami prioritu)
Z20	plochy bydlení individuálního - BI	Ráj	Ráj, sever	• obsluhu plochy řešit ze severu - realizovat komunikaci v ploše Z19, příp. z jihovýchodu ze stabilizované plochy PV • v OP ZVN lze řešit pouze zahradu bez nadzemních staveb a oplocení
Z21	plochy veřejné zelené ostatní - ZO	Ráj	Ráj, sever	• řešit průchod ÚSES – biokoridoru LBK 19
Z23				<i>zrušeno</i>
Z24	plochy veřejné zelené ostatní - ZO	Ráj	Ráj, sever	• respektovat vodní tok a umožnit jeho zpřístupnění • respektovat podmínky využití ploch v území určeném k rozlivu, kap. 6.1.
Z27	plochy veřejných prostranství - PV	Karviná-město	Mizerov, ul. Nad Dubinou	• řešit komunikaci a pěší propojení
Z29a Z29b	plochy bydlení individuálního - BI	Karviná-město	Mizerov, u lesoparku Dubina	• umožnit rozšíření ulice Poutní • řešit pěší propojení do plochy Z160 - k ploše pro setkávání a odpočinek
Z31	plochy bydlení individuálního - BI	Karviná-město	Mizerov, u lesoparku Dubina	• realizovat komunikaci v ploše Z3 • respektovat podmínky, kap. 6.1., odst. ochrana zdravých životních podmínek - Podmínky výstavby v plochách, do nichž zasahují negativní vlivy ze silniční dopravy, výroby, sportu
Z33	plochy veřejných prostranství - PV	Karviná-město	Mizerov, u lesoparku Dubina	• řešit komunikaci s obřístím, navazující na komunikaci v ulici Stavbařů pro obsluhu plochy Z36, Z38
Z34	plochy smíšené obytné městské - SM	Ráj	Ráj, lokalita Pod lesem	• řešit lokalitu s převažujícím využitím pro bydlení v rodinných domech • řešit lokální centrum, viz kap. 3.1.2. • hlavní obsluhu dopravní a technickou infrastrukturou řešit z ul. Borovského a z ul. Na Kopci (plocha Z7) • propojení do ulice Mickiewiczovy řešit napojením na plochu veřejných prostranství (plocha Z154) • řešit napojení lokality na městskou hromadnou dopravu, pěší propojení k zastávkám MHD • řešit pěší propojení k vodní ploše Pískovna - k ploše pro setkávání a odpočinek • řešit plochy veřejné zelené a dětské hřiště • respektovat údolnici u vodní plochy Pískovna, podpořit ji pásem izolační zeleně • řešit odvedení dešťových vod
Z35a Z35b	plochy bydlení individuálního - BI	Karviná-město	Mizerov	• v rámci plochy řešit komunikace • řešit přístup pěších do plochy Z160 - plochy pro setkávání a odpočinek
Z36	plochy bydlení individuálního - BI	Karviná-město	Mizerov, u lesoparku Dubina	• realizovat komunikaci v ploše Z33, Z37 • plochu pro setkávání a odpočinek řešit v ploše Z4a, zpřístupnit pro pěší
Z37	plochy veřejných prostranství - PV	Karviná-město	Mizerov u lesoparku Dubina	• řešit komunikaci pro plochu, Z3, Z31, Z29a, Z36
Z38	plochy bydlení individuálního - BI	Karviná-město	Mizerov u lesoparku Dubina	• realizovat komunikaci v ploše Z33



