ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 014250/2025

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Rozestavěná stavba „Bytový dům pro seniory" postavená na pozemku parc.č. 1836/4 a pozemky parc.č. 306/2 parc.č. 1818/35, parc.č. 1818/41, parc.č. 1818/42, parc.č. 1833/2, parc.č. 1836/4, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Český Těšín, obec Český Těšín, okres Karviná.

Znalec:	**Ing. Tomáš Volek**	
Adresa:	Velatice 214, 664 05 Velatice	
IČ: 70896461	telefon: 724256828	e-mail: volek@odhady-posudky.cz
	datová schránka: xeit4gu	
Číslo posudku v evidenci znalce:	09-2025	

Zadavatel:	**TP Insolvence, v.o.s., insolvenční správce dlužníka - ART PROSPERA, a.s., IČO: 27805077,**
Adresa:	Černokostelecká 281/7, 110 00 Praha

Číslo jednací:	KSOS 37 INS 16425 / 2023

Počet stran: 54 **Počet vyhotovení:** 1-elektronicky **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 14.2.2025 **Vyhotoveno:** Ve Velaticích 26.3.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti ART PROSPERA, a.s., IČO: 27805077, a to rozestavěná stavba „Bytový dům pro seniory" postavená na pozemku parc.č. 1836/4 a pozemky parc.č. 306/2 parc.č. 1818/35, parc.č. 1818/41, parc.č. 1818/42, parc.č. 1833/2, parc.č. 1836/4, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Český Těšín, obec Český Těšín, okres Karviná.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně ve smyslu ustanovení § 219 odst. 4 a 5 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů, těchto nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, a to k datu místního šetření.

Požadavkem objednatele je určení obvyklé ceny majetku samostatně pro tyto části:

I. pozemek parc.č. 1836/4 s rozestavěnou stavbou bytového domu včetně součástí a příslušenství v k.ú. Český Těšín,

II. pozemky parc.č. 1818/35, parc.č. 1818/41, parc.č. 1818/42, parc.č. 1833/2 včetně součástí a příslušenství v k.ú. Český Těšín,

III. pozemek parc.č. 306/2 včetně součástí a příslušenství v k.ú. Český Těšín.

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení rozestavěné stavby není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné ceny.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 370/2024 Sb..

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení hodnoty nemovitého majetku pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení sp.zn. KSOS 37 INS 16425 / 2023.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.2.2025 za přítomnosti pana Pavla Indráka (zástupce objednatele) a pana Ing. Stanislava Szkandery (zástupce vlastníka).

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a) Informace získané nahlížením do KN (https://nahlizenidokn.cuzk.cz/)
b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 88 k.ú. Český Těšín ze dne 28.1.2025.
c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Český Těšín (https://nahlizenidokn.cuzk.cz/).
d) Informace a podklady poskytnuté panem Ing. Stanislavem Szkanderou na místním šetření:
e) Informace a podklady poskytnuté objednatelem:
   - Projektová dokumentace akce „Bytový dům pro seniory, parc.č. 1836/4 Český Těšín", vypracoval Ing. Roman Sabela v 10/2015 (půdorysy podlaží, pohledy, TZ, ústřední vytápění, zdravotní technika, přípojka plynu, přípojky kanalizace).
   - Stavební povolení stavby „Bytový dům pro seniory, ul. Svojsíkova, Český Těšín", č.j.: MUCT/40878/2015, vydal MÚ Český Těšín, odbor výstavby a životního prostředí, dne 9.11.2015, nabytí právní moci dne 13.11.2015.
   - Rozhodnutí o prodloužení lhůty k dokončení stavby č.j. R/2025/43672/2 ze dne 12.3.2025, kterým se lhůta pro dokončení stavby „Bytový dům pro seniory, ul. Svojsíkova, Český Těšín" prodlužuje do 31.12.2025.
   - Usnesení prodloužení lhůty k doplnění žádosti o dodatečné povolení stavby – „Odvodňovací potrubí" č.j. MUCT/94000/2024 ze dne 29.11.2024, kterým se lhůta pro doplnění žádosti prodlužuje do 31.12.2025.
   - Nájemní smlouva č. 13/10/MAJ na pronájem pozemků za účelem výstavby zpevněných ploch, parkovacích stání a přístupových chodníků k bytovým domům, uzavřená mezi Městem Český Těšín (pronajímatel) a ART PROSPERA, a.s. (Nájemce) dne 14.10.2010.
   - Nájemní smlouva č. 4/13/MAJ na pronájem pozemků za účelem výstavby zpevněných ploch, parkovacích stání a přístupových chodníků k bytovým domům, uzavřená mezi Městem Český Těšín (pronajímatel) a ART PROSPERA, a.s. (Nájemce) dne 28.6.2013.
   - Sdělení sp.zn.: SPIS/2747/2025/MAJ/Kar k dotazu ohledně prodloužení, příp. převodu nájemní smlouvy č. 13/10/MAJ, kterou má město Český Těšín uzavřenou se spol. ART PROSPERA a.s., ze dne 17.3.2025.
f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
g) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
h) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz.
i) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (https://katastr.cuzk.cz).
j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/).
k) Mapa města Český Těšín a okolí (https://mapy.cz/).
l) Územní plán města Český Těšín (https://mapy.tesin.cz/mapa/uzemni-plan)
m) Informace z Povodňového informačního systému (https://webmap.dppcr.cz/).

POUŽITÁ LITERATURA

- BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

PRÁVNÍ PŘEDPISY

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (s účinností od 31.1.2025).
- Standardy pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014).
- Znalecké standardy ÚSI VUT v Brně.
- Znalecké standardy AZO POSN Morava.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.

b) Zpracovatel považuje data získaná z katastru nemovitostí za věrohodná (jedná se o veřejný seznam), obdobně i data z aplikací třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

c) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

d) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracovaní ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely insolvenčního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užitku, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen

„zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhlašují ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2023 je účinná vyhláška č. 337/2022 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) Zákon o cenách popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

b) zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku. Obvyklá cena 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 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.

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 hodnota

Dle zákona č. 237/2020 Sb., (aktuální znění zák. č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku - 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 tísni. 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.

Z odborného pohledu znalce tyto výše uvedené zákony nemají plošnou působnost na všechny případy oceňování majetku a služeb, a tedy je možné z těchto pramenů vycházet spíše

podpůrně. Dále je základní terminologie z oblasti oceňování zakotvena v mezinárodních oceňovacích standardech (IVSC), Standardech pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), Znaleckých standardech ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardech AZO POSN Morava.

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy IVSC definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

"Odhadnutá částka..." představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacena za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

"... majetek měl být směněn..." odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

"... k datu ocenění..." vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

"... mezi dobrovolným kupujícím..." odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl nezaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

"... dobrovolný prodávající..." není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

"... v nezávislé transakci..." je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

"... po náležitém marketingovém období..." znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

"... při které každá strana jedná informovaně a racionálně..." předpokládá, že jak dobrovolný kupující tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodejů a koupí na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

"... a bez nátlaku ..." stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

dodržení právních předpisů,

fyzická realizovatelnost,

finanční proveditelnost,

maximální ziskovost.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu

samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Zjištěná cena

Ocenění podle Vyhlášky MF č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb..

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

NS – nájemní smlouva

BD - bytový dům

PD – projektová dokumentace

IS – inženýrské sítě

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejích ze serverů https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/, informací o kupních cenách ze sbírky listin a z realitních serverů byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro ocenění obvyklou cenou / tržní hodnotou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé nebo jsou v době ocenění inzerovány v realitní inzerci. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejích ze serverů https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/, https://www.sreality.cz/ a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Český Těšín, k.ú. Český Těšín
Adresa nemovité věci:	Svojsíkova, 737 01 Český Těšín

Vlastnické a evidenční údaje

ART PROSPERA a.s., Ropice 413, 739 61 Ropice, LV: 88, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Byla předložena projektová dokumentace akce „Bytový dům pro seniory, parc.č. 1836/4 Český Těšín", vypracoval Ing. Roman Sabela v 10/2015. Zpracovatel v den technické prohlídky nemovitost kontrolně zaměřil laserovým měřidlem Leica DISTO A3, provedl technickou fotodokumentaci a popisy.

Místopis

Český Těšín je město v okrese Karviná na východě Česka, ve Slezsku, na hranici s Polskem. Po Jablunkovu a Třinci je třetím nejvýchodnějším městem celého Česka. Leží na levém, západním, břehu hraniční řeky Olše. Žije zde přibližně 23 tisíc obyvatel.

Předmět ocenění (rozestavěný bytový dům) je situovaný v širším centru města při ulici Svojsíkova, v lokalitě se zástavbou bytových domů, v blízkosti supermarketu Billa, sportovních hal, vlakové stanice a autobusového nádraží Český Těšín

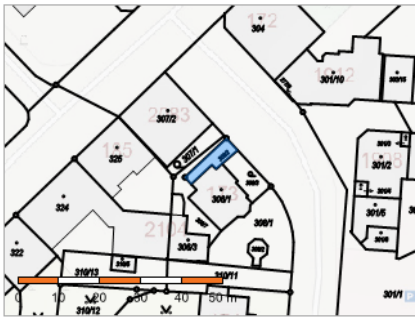
Pozemek parc.č. 306/2 je situovaný v centrální části města při ulici Smetanova.

Celkový popis nemovité věci

<u>Pozemky:</u>

Parc.č. 306/2

Parcelní číslo:	306/2
Obec:	Český Těšín [598933]
Katastrální území:	Český Těšín [623164]
Číslo LV:	88
Výměra [m^2]:	43
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Jedná se o rovinatý pozemek využívaný jako část oplocené zahrady u bytového domu č.p. 173 jiného vlastníka při ulici Smetanova. Pozemek lze napojit na veškeré IS. Dle územního plánu leží pozemek ve stabilizované ploše stavební s funkčním využitím SC - SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ.

**Pozemek je zatížen věcným břemenem chůze a jízdy s oprávněním pro jednotky v bytovém domě č.p. 173 a č.p. 2104 a dále věcným břemenem zřizování a provozování vedení s oprávněním pro ČEZ Distribuce, a.s., vše v k.ú. Český Těšín.*

Parc.č. 1818/35

Parcelní číslo:	1818/35
Obec:	Český Těšín [598933]
Katastrální území:	Český Těšín [623164]
Číslo LV:	88
Výměra [m^2]:	176
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

Jedná se o rovinatý pozemek v druhu ostatní plocha využívaný jako jiná plocha - komunikace u bytového domu č.p. 2087 jiného vlastníka při ulici Svojsíkova. Na pozemku je postavena zpevněná plocha ze zámkové dlažby (dle sdělení ve vlastnictví dlužníka - ART PROSPERA, a.s.,). Pozemek lze napojit na veškeré IS. Dle územního plánu leží pozemek ve stabilizované ploše stavební s funkčním využitím SC - SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ.

**Pozemek je zatížen věcným břemenem chůze a jízdy s oprávněním pro parc.č. 1817/2, 1817/3, 1818/38, k.ú. Český Těšín.*

Parc.č. 1818/41

Parcelní číslo:	1818/41
Obec:	Český Těšín [598933]
Katastrální území:	Český Těšín [623164]
Číslo LV:	88
Výměra [m^2]:	36
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

Jedná se o rovinatý pozemek v druhu ostatní plocha využívaný jako jiná plocha - travnatá plocha u bytového domu č.p. 2087 jiného vlastníka při ulici Svojsíkova. Pozemek lze napojit na veškeré IS. Dle územního plánu leží pozemek ve stabilizované ploše stavební s funkčním využitím SC - SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ.

Parc.č. 1818/42

Parcelní číslo:	1818/42
Obec:	Český Těšín [598933]
Katastrální území:	Český Těšín [623164]
Číslo LV:	88
Výměra [m^2]:	115
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

Jedná se o rovinatý pozemek v druhu ostatní plocha využívaný jako jiná plocha - travnatá plocha a parkovací plocha se zpevněným povrchem ze zámkové dlažby, situovaný mezi bytovými domy č.p.

2087 a č.p. 2078 jiných vlastníků při ulici Svojsíkova. Na části pozemku je postavena zpevněná plocha ze zámkové dlažby (dle sdělení ve vlastnictví dlužníka - ART PROSPERA, a.s.,). Pozemek lze napojit na veškeré IS. Dle územního plánu leží pozemek ve stabilizované ploše stavební s funkčním využitím SC - SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ.

**Pozemek je zatížen věcným břemenem chůze a jízdy s oprávněním pro parc.č. 1817/2, 1817/3, 1818/38, k.ú. Český Těšín.*

Parc.č. 1833/2

Parcelní číslo:	1833/2
Obec:	Český Těšín [598933]
Katastrální území:	Český Těšín [623164]
Číslo LV:	88
Výměra [m^2]:	175
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

Jedná se o rovinatý pozemek v druhu ostatní plocha využívaný jako jiná plocha - komunikace a parkovací plocha u bytového domu č.p. 2087 jiného vlastníka při ulici Svojsíkova. Na pozemku je postavena zpevněná plocha ze zámkové dlažby (dle sdělení ve vlastnictví dlužníka - ART PROSPERA, a.s.,). Pozemek lze napojit na veškeré IS. Dle územního plánu leží pozemek ve stabilizované ploše stavební s funkčním využitím SC - SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ.

**Pozemek je zatížen věcným břemenem chůze a jízdy s oprávněním pro parc.č. 1817/2, 1817/3, 1818/38, k.ú. Český Těšín.*

Parc.č. 1836/4

Parcelní číslo:	1836/4
Obec:	Český Těšín [598933]
Katastrální území:	Český Těšín [623164]
Číslo LV:	88
Výměra [m^2]:	509
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

Jedná se o rovinatý pozemek přibližně obdélníkového tvaru, který je celý zastavěný rozestavěnou stavbou bytového domu (stavba není předmětem evidence v dokumentech katastru nemovitostí). Pozemek je napojen na veškeré IS. Dle územního plánu leží pozemek ve stabilizované ploše stavební s funkčním využitím SC - SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ.

Stavba:

Rozestavěná stavby bytového domu (na parc.č. 1836/4)

**pozn.: stavba neevidovaná v dokumentech katastru nemovitostí*

Jedná se o zděnou samostatně stojící stavbu, která má čtyři nadzemní podlaží a pultovou střechu s mírným spádem. Ke dni ocenění se jedná o rozestavěnou stavbu bytového domu (rozestavěnost viz. věcná hodnota). Stavba je napojena na IS (el. energie, voda, plyn, splašková kanalizace) vlastními přípojkami. Funkčnost přípojek nebyla ověřena.

Dispoziční řešení:

1.NP - v levé (jižní) části objektu je situovaný vstup do objektu s komunikačními prostory (výtah a schodiště) a dále nebytové prostory tvořící zázemí pro byty: společenská místnost s výdejnou stravy, úklidová komora, příruční sklady, plynová kotelna a soc. zázemí (WC-muži, WC-ženy, WC-ZTP). Ve středové a pravé (severní) části jsou situované 4 jednopokojové byty (1+kk) se soc. příslušenstvím (koupelna s WC) a dále sklepní boxy k bytům. V samotném okraji je druhý hlavní vstup do bytové části s komunikačními prostory (výtah, schodiště).

2.NP až 4.NP - jsou situovány jednopokojové byty (1+kk) se soc. příslušenstvím (koupelna s WC) a sklepní boxy k bytům, a to vždy 7 bytů a 8 boxů na patře.

Užitná plocha

Název				**Užitná plocha**
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
Byt 1.22	35,92 m^2	1,00	35,92 m^2	
Byt 1.23	35,64 m^2	1,00	35,64 m^2	
Byt 1.24	35,64 m^2	1,00	35,64 m^2	
Byt 1.25	38,14 m^2	1,00	38,14 m^2	
Nebyt.prostory 1.04-1.11	147,69 m^2	1,00	147,69 m^2	
3x sklepní box	10,66 m^2	1,00	10,66 m^2	
kotelna	9,96 m^2	1,00	9,96 m^2	
2x úklidová místnost	13,69 m^2	1,00	13,69 m^2	
spol. komunikační plochy	78,62 m^2	1,00	78,62 m^2	
místnost pro UPS	5,95 m^2	1,00	5,95 m^2	
				411,91 m^2
2.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
Byt 2.14	35,92 m^2	1,00	35,92 m^2	
Byt 2.15	35,64 m^2	1,00	35,64 m^2	
Byt 2.16	35,64 m^2	1,00	35,64 m^2	
Byt 2.17	38,14 m^2	1,00	38,14 m^2	

Byt 2.18	35,64 m^2	1,00	35,64 m^2	
Byt 2.19	35,64 m^2	1,00	35,64 m^2	
Byt 2.20	35,92 m^2	1,00	35,92 m^2	
komunikační plochy (haly, chodby)	110,32 m^2	1,00	110,32 m^2	
8x sklepní box	33,28 m^2	1,00	33,28 m^2	
				396,14 m^2
3.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
Byt 3.14	35,92 m^2	1,00	35,92 m^2	
Byt 3.15	35,64 m^2	1,00	35,64 m^2	
Byt 3.16	35,64 m^2	1,00	35,64 m^2	
Byt 3.17	38,14 m^2	1,00	38,14 m^2	
Byt 3.18	35,64 m^2	1,00	35,64 m^2	
Byt 3.19	35,64 m^2	1,00	35,64 m^2	
Byt 3.20	35,92 m^2	1,00	35,92 m^2	
komunikační plochy (haly, chodby)	110,32 m^2	1,00	110,32 m^2	
8x sklepní box	33,28 m^2	1,00	33,28 m^2	
				396,14 m^2
4.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
Byt 4.14	35,92 m^2	1,00	35,92 m^2	
Byt 4.15	35,64 m^2	1,00	35,64 m^2	
Byt 4.16	35,64 m^2	1,00	35,64 m^2	
Byt 4.17	38,14 m^2	1,00	38,14 m^2	
Byt 4.18	35,64 m^2	1,00	35,64 m^2	
Byt 4.19	35,64 m^2	1,00	35,64 m^2	
Byt 4.20	35,92 m^2	1,00	35,92 m^2	
komunikační plochy (haly, chodby)	110,32 m^2	1,00	110,32 m^2	
8x sklepní box	33,28 m^2	1,00	33,28 m^2	
				396,14 m^2
				1 600,33 m^2

Konstrukční charakteristika:

*viz. Věcná hodnota, Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Stáří a technický stav:

Výstavba objektu byla započata na základě vydaného stavebního povolení pro stavbu „Bytový dům pro seniory, ul. Svojsíkova, Český Těšín", č.j.: MUCT/40878/2015, které vydal MÚ Český Těšín, odbor výstavby a životního prostředí, nabytí právní moci dne 9.11.2015 s termínem dokončení stavby nejpozději do 31.12.2017. Práce na výstavbě byly dle sdělení přerušeny v roce 2020. Následně bylo vydáno několik rozhodnutí o povolení změny stavby - prodloužení termínu k dokončení stavby. Posledním rozhodnutím č.j. R/2025/43672/2 ze dne 12.3.2025 bylo rozhodnuto o prodloužení termínu pro dokončení stavby nejpozději do 31.12.2025.

Na objektu je viditelné poškození střešní krytiny v severozápadním rohu.

Ke dni ocenění není proveden retenční objekt „RNA" na jímání dešťových vod z objektu.

Na příslušný stavební úřad byla podána žádost o dodatečné povolení stavby „Odvodňovací potrubí – Bytový dům pro seniory, ul. Svojsíkova, Český Těšín" (pro odvod vzlínající vody z výtahové šachty).

Vzhledem k tomu, že předložená žádost neposkytovala dostatečný podklad pro posouzení stavby, stavební úřad vyzval žadatele k doplnění žádosti. Usnesením o prodloužení lhůty k doplnění žádosti o dodatečné povolení stavby – „Odvodňovací potrubí“ č.j. MUCT/94000/2024 ze dne 29.11.2024, se lhůta pro doplnění žádosti prodlužuje do 31.12.2025.

Dle projektové dokumentace je v souladu s ČSN 736110 vyžadováno 16 parkovacích míst (z toho 2 místa pro ZTP). Zpevněné plochy a parkoviště jsou projektované na pozemcích parc.č.1836/2, 1833/1, 1817/1, 1818/37 v k.ú. český Těšín v majetku Města Český Těšín. Společnost ART PROSPERA, a.s. má s Městem Český Těšín uzavřenou Nájemní smlouvu č. 4/13/MAJ ze dne 28.6.2013 za účelem výstavby zpevněných ploch a parkovacích stání a přístupových chodníků k bytovým domům. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu 25 let, tj. do 1.5.2038. Nájemné je stanoveno ve výši 100,-Kč/25 let. Přístupové a parkovací zpevněné plochy kolem bytového domu nejsou ke dni ocenění vystavěné. Projekt na výstavbu těchto ploch nebyl zpracovateli předložen.

<u>Součástí a příslušenství:</u>

Součástí pozemků parc.č. 1818/35, 1833/2, 1818/42 jsou zpevněné plochy ze zámkové dlažby.

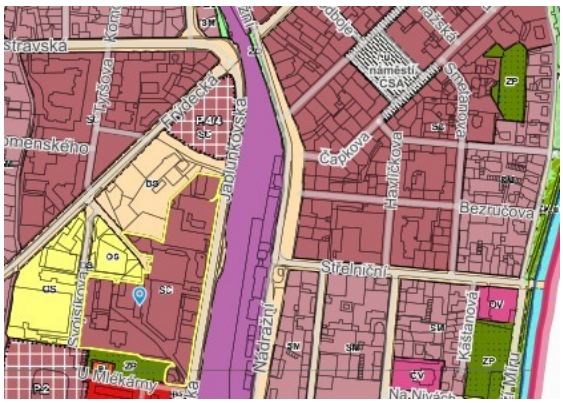
Příslušenství pozemku parc.č. 1836/4 a rozestavěného bytového domu tvoří přípojky IS - vodovodní, plynová, sdružená kanalizace, dešťová kanalizace, el.NN.

Stavebně technický stav těchto venkovních úprav je velmi dobrý. Pro účely ocenění není cena venkovních úprav samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné hodnotě.

**Pozn.: součástí projektu jsou zpevněné parkovací a přístupové plochy a retenční objekt, které nejsou ke dni ocenění realizované.*

<u>Územní plán</u>:

Předmětné pozemky leží ve stabilizované ploše stavební SC



SC - SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ

Charakteristika

Tato plocha zahrnuje území tvořící centrální část města, v níž je soustředěna občanská vybavenost sloužící celému území města i jeho spádového území v integraci s bydlením. Tyto plochy představují historické jádro města, jemuž je nutno věnovat mimořádnou pozornost při funkční i prostorové regulaci výstavby.

Využití hlavní

- stavby občanského vybavení:
  - stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, tělovýchovu, sport, relaxaci a volný čas lokálního významu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;
  - stavby pro obchod;
  - stavby ubytovacích zařízení, veřejného stravování;
- bytové domy a stavby bezprostředně související a podmiňující bydlení, jako stavby doplňkové ke stavbě hlavní;
- veřejná prostranství včetně ploch pro relaxaci obyvatel;
- zeleň na veřejných prostranstvích včetně mobiliáře a dětských hřišť;
- místní komunikace funkčních skupin C a D, parkovací plochy a další stavby související s dopravní infrastrukturou.

Využití přípustné

- stavby bezprostředně související a podmiňující bydlení u stávajících rodinných domů;
- stavby a zařízení pro provozování služeb a podnikatelské aktivity, jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru;
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- hromadné garáže a parkovací domy mimo vnitrobloky bytových domů;
- přístřešky a zpevněné plochy ve vnitroblocích bytových domů, max. 60 procent stavebního pozemku vnitrobloku;
- oplocování pozemků (do výše 150 cm) ve vnitroblocích v nezbytně nutném rozsahu s ohledem na organizaci veřejných prostranství;
- reklamní a informační zařízení vztahující se k zařízení nebo provozovně umístěné v této ploše.

Využití podmíněně přípustné

- v ploše P4/4 využití podmíněně přípustné za podmínky vyhodnocení vlivů související dopravy a zajištění účinné ochrany okolní stávající i výhledové obytné zástavby proti hluku.

Využití nepřípustné

- nové rodinné domy a stavby pro individuální rekreaci;
- hřbitovy;
- restaurační zahrádky ve vnitroblocích bytových domů;
- stavby pro hospodářská zvířata;
- doprovodné stavby pro hospodářská zvířata;
- stavby pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby;
- stavby pro skladování minerálních hnojiv a přípravků na ochranu rostlin;
- stavby pro výrobu a skladování;
- autobazary;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- uzavřená areálová zařízení jakéhokoliv typu;
- ostatní garáže neuvedené ve využití hlavním a přípustném;
- odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů;
- prodejní stánky na veřejných prostranstvích;
- stavby pro reklamu
- ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním a přípustným.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

- objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a odpovídat kontextu a charakteru okolní zástavby a charakteru centra města.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou
ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Průběh výstavby odpovídá projektové dokumentaci
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář:
**rozestavěná stavba bytového domu není předmětem evidence v dokumentech katastru nemovitostí.*

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:
NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Způsob ochrany na LV
Komentář:
** chráněná ložisková území*

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Předkupní právo
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář:
Na LV č. 88 k.ú. Český Těšín jsou uvedena následující omezení vlastnického práva věcným právem, poznámky a další obdobné údaje:

- *Předkupní právo do doby kolaudace k parc.č. 1836/4; oprávnění pro Město Český Těšín*
- *Věcné břemeno chůze a jízdy*
- *Věcné břemeno chůze*
- *Věcné břemeno zřizování a provozování vedení*
- *Zástavní právo smluvní*
- *Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*
- *Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - ART PROSPERA, a.s.*
- *Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - ART PROSPERA, a.s.*
- *Zahájení exekuce - ART PROSPERA, a.s.*
- *Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého*
- *Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh*

Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.
Na omezení (tj. na zástavní práva smluvní a s tím související závazky neumožnit zápis nového zást. práva a nezajistit zást. právo ve výhodnějším pořadí, exekuce, prohlášení konkursu, rozhodnutí o úpadku) není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika:
ANO Nájemní smlouva na přístupové pozemky
ANO Rozestavěná stavba

Komentář:
- Na pronájem okolních pozemků za účelem výstavby zpevněných ploch a parkovacích stání a přístupových chodníků k bytovým domům jsou uzavřeny nájemní smlouvy s vlastníkem pozemků (Město Český Těšín). Nájemní smlouva č. 13/10/MAJ ze dne 14.10.2010 je uzavřena na dobu 15 let, tj. do 14.10.2025. Nájemní smlouva č. 4/13/MAJ ze dne 28.06.2013 je uzavřena na dobu 25 let, tj. do 1.5.2038. Výstavba zpevněných ploch kolem rozestavěného bytového domu není ke dni ocenění provedena. Dle sdělení paní Ing. Michaely Karasové (vedoucí majetkoprávního odboru MÚ Český Těšín), sp.zn.: SPIS/2747/2025/MAJ/Kar, ze dne 17.3.2025 je možné požádat o prodloužení nájemní smlouvy popř. o jiné majetkoprávní vypořádání dotčených pozemků, a to zřízením věcného břemene nebo prodejem.
- Výstavba byla započata v r. 2017, práce přerušeny v r. 2020.

3.4. Obsah

1. I. (rozestavěný bytový dům a parc.č. 1836/4)

1.1. Věcná hodnota staveb

1.1.1. Rozestavěný bytový dům

1.2. Porovnávací hodnota

1.2.1. Rozestavěná stavba s pozemkem parc.č. 1836/4

1.3. Hodnota pozemků

1.3.1. Pozemek (parc.č. 1836/4)

2. II. (komunikace a parkoviště)

2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. Pozemky (parc.č. 1818/35, 1818/41, 1818/42, 1833/2)

3. III. (ost. plocha)

3.1. Hodnota pozemků

3.1.1. Pozemek (parc.č. 306/2)

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro ocenění cenou obvyklou se používá výhradně porovnávací metoda, a to jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Porovnání bylo provedeno na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad.

Pro výpočet stupně rozestavěnosti je dále uvedena i věcná hodnota rozestavěné stavby, tzn. majetková hodnota znovupořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením.

4.2. Ocenění

I. (rozestavěný bytový dům a parc.č. 1836/4)

1.1. Věcná hodnota staveb

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

1.1.1. Rozestavěný bytový dům

Věcná hodnota dle THU

Věcná hodnota je vypočtena podle cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2025.

803 Budovy pro bydlení; 803.5 Domy bytové netypové = základní jednotková cena 8 935 Kč/m^3

Pro výpočet věcné hodnoty nemovitosti je výchozí reprodukční cena kalkulována přes kapacitu celkového obestavěného prostoru objektu, která byla určena pouze informativně z projektové dokumentace, bez přesného zaměření objektu.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	508,70	3,15 m
2.NP	508,70	3,15 m
3.NP	508,70	3,15 m
4.NP	508,70	3,22 m
	2 034,80 m^2	

Obestavěný prostor
(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	Vrchní stavba	(508,7)*(12,67) =	6 445,23
Z	Zastřešení	(508,7)*(0,96/2) =	244,18
Obestavěný prostor - celkem:			**6 689,41 m^3**

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	100 %
2. Svislé konstrukce	zdivo POROTHERM tl. 300	100 %
3. Stropy	montované SPIROLL s podhledem (chybí dokončit podhledy ve 4.NP)	80 %
4. Krov, střecha	dřevěný pultový s mírným spádem	100 %
5. Krytiny střech	TiZn šablony	100 %
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	100 %
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky (chybí drobné nedodělky)	95 %
8. Úprava vnějších povrchů	kontaktní zateplovací systém, silikátová omítka (chybí dokončit obklad soklu)	95 %
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady v soc. místnostech	100 %
10. Schody	železobetonové, keramická dlažba	100 %
11. Dveře	plné do ocelových zárubní, vchodové hliníkové prosklené (osazeny vchodové a část zárubní interiérových)	30 %
12. Vrata	chybějící konstrukce	
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	100 %
14. Povrchy podlah	keramická dlažba (chybí dokončit dlažbu a laminát/vinyl)	30 %
15. Vytápění	navrženo teplovodní, radiátory, plynový kotel (provedena pouze část rozvodů)	10 %
16. Elektroinstalace	světelná a motorová (provedeny rozvody, osazeny jističe, chybí kompletace zásuvek, vypínačů, jističe)	90 %
17. Bleskosvod	ano	100 %
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky, rozvody teplé i studené	100 %
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí, svedeno do řadu	100 %
20. Vnitřní plynovod	zaveden do kotelny	100 %
21. Ohřev teplé vody	není osazen	0 %
22. Vybavení kuchyní	(není součástí OC)	0 %
23. Vnitřní hygienické vyb.	nejsou osazeny zařiz. předměty	0 %
24. Výtahy	2x osobní	100 %
25. Ostatní	rozvod domácího telefonu, odvětrání (chybí osadit zábradlí na balkónech, ostatní nedodělky)	50 %
Rozestavěnost celkem		**79,64 %**

Jednotková cena	8 935 Kč/m^3
Množství	6 689,41 m^3
Reprodukční cena	59 769 878 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	3 586 193	3 586 193	6,11
2. Svislé konstrukce	18,80	11 236 737	11 236 737	19,14
3. Stropy	8,20	4 901 130	4 901 130	8,35
4. Krov, střecha	5,30	3 167 804	3 167 804	5,40
5. Krytiny střech	2,40	1 434 477	1 434 477	2,44
6. Klempířské konstrukce	0,70	418 389	418 389	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	4 124 122	4 124 122	7,03
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	1 852 866	1 852 866	3,16
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	1 255 167	1 255 167	2,14
10. Schody	3,00	1 793 096	1 793 096	3,05
11. Dveře	3,20	1 912 636	1 912 636	3,26
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	3 227 573	3 227 573	5,50
14. Povrchy podlah	3,10	1 852 866	1 852 866	3,16
15. Vytápění	4,70	2 809 184	2 809 184	4,79
16. Elektroinstalace	5,20	3 108 034	3 108 034	5,30
17. Bleskosvod	0,40	239 080	239 080	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,30	1 972 406	1 972 406	3,36
19. Vnitřní kanalizace	3,20	1 912 636	1 912 636	3,26
20. Vnitřní plynovod	0,40	239 080	239 080	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,10	1 255 167	1 255 167	2,14
22. Vybavení kuchyní	1,80	1 075 858	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	2 271 255	2 271 255	3,87
24. Výtahy	1,30	777 008	777 008	1,32
25. Ostatní	5,60	3 347 113	3 347 113	5,70
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			58 694 020 Kč	
Množství			6 689,41 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		8 774 Kč/m^3	

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	509	509
Užitná plocha (UP)	[m^2]	1 600	1 600
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	6 689,41	6 689,41
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	8 774	8 774
Rozestavěnost	[%]	79,64	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	6 987	8 774
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	46 740 371	58 692 883
Stáří	[roků]	5	5
Další životnost	[roků]	95	95
Opotřebení	[%]	5,00	5,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**44 403 352**	**55 758 239**

1.2. Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

1.2.1. Rozestavěná stavba s pozemkem parc.č. 1836/4

Oceňovaná nemovitá věc

Podlahová plocha:	1 600 m^2
Obestavěný prostor:	6 689 m^3
Zastavěná plocha:	509 m^2
Výměra pozemku:	509 m^2

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za celek nebo za m^2 užitné plochy, m^2 zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

V daném případě je provedeno porovnání na základě podlahové plochy stavby, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (umístění v lokalitě, občanská vybavenost, velikost, vybavení a stavebně technický stav nemovitosti, pozemkové zázemí, atd.). Jednotlivé odlišnosti mezi oceňovanou a srovnávací nemovitou věcí jsou subjektivně hodnoceny pomocí koeficientů K1 – K7. Více náklady na zkolaudování stavby (mimo standardní dokončení rozestavěných konstrukci) je zohledněno v koeficientu K7.

Jako podklady byly použity údaje o realizovaných prodejích ze serverů (https://profi.valuo.cz/, https://ikarus21.cz/) nebo ceny ze sbírky listin (https://katastr.cuzk.cz/). V daném případě nebyly v lokalitě realizovány všechny prodeje v časovém horizontu předchozích 12 měsíců. Z toho důvodu byly starší prodeje korigovány indexem vývoje cen (ČSOB index bydlení, dříve HB Index – kategorie byty) k Q3/2024 (nejbližší zveřejněný údaj k datu ocenění; zdroj: https://www.csob.cz/). Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány v lokalitě, kde se nachází oceňovaná nemovitost nebo v nedalekém okolí, tyto nemovitosti:

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**1. Bytový dům**
Lokalita:	Svojsíkova č.p. 2087, Český Těšín
Popis:	Realizovaný prodej zděného pětipodlažního bytového domu, který byl postavený v roce 2014. Dle informací z RÚIAN BD obsahuje 31 bytů. BD obsahuje výtah a je napojen na všechny inženýrské sítě. Pozemek pouze pod stavbou BD. Kupní cena z 11/2021: 87.601.000,-Kč (osvobozeno od DPH) ČSOB index růstu cen bytů od 11/2021 (datum prodeje) do 11/2024 (poslední zveřejněný údaj) : 1,09 Kupní cena po redukci na nárůst cen : 95.485.090,-Kč

Obestavěný prostor: 14 000,00 m^3
Podlahová plocha: 3 168,00 m^2
Zastavěná plocha: 842,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - přepočet na UP	1,00
K3 Poloha - stejná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K7 Jiné vlivy - zkolaudovaná stavba / bez vedlejších nákladů	0,90

Zdroj: Kupní smlouva, V-8393/2021-803

Cena [Kč] k 11/2021	**Podlahová plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
95 485 090	3 168,00	30 140	0,90	**27 126**

Název: **2. Bytový dům**
Lokalita: Svojsíkova č.p. 2112, Český Těšín
Popis: Realizovaný prodej zděného čtyřpodlažního bytového domu, který byl postavený v roce 2018. Dle informací z RÚIAN BD obsahuje 20 bytů. Z toho na 18 bytů je uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou a 2 byty jsou volné. BD obsahuje výtah a je napojen na všechny inženýrské sítě. Pozemek pouze pod stavbou BD. Pět parkovacích stání na zpevněných parkovacích plochách na okolních pozemcích ve vlastnictví města.
Kupní cena z 03/2020: 20.000.000,-Kč (bez informací o DPH)
ČSOB index růstu cen bytů od 03/2020 (datum prodeje) do 11/2024 (poslední zveřejněný údaj) : 1,41
Kupní cena po redukci na nárůst cen : 28.200.000,-Kč
Pozemek: 462,00 m^2
Obestavěný prostor: 7 000,00 m^3
Podlahová plocha: 1 346,00 m^2
Zastavěná plocha: 462,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - přepočet na UP	1,00
K3 Poloha - stejná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - obdobný pod stavbou + 5 park. stání	0,95
K7 Jiné vlivy - zkolaudovaná stavba / bez vedlejších nákladů	0,90

Zdroj: Kupní smlouva, V-1295/2020-803

Cena [Kč] k 03/2020	**Podlahová plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
28 200 000	1 346,00	20 951	0,86	**18 018**

Název: **3. Obč. vyb.**
Lokalita: Svojsíkova č.p. 2112, Český Těšín
Popis: Realizovaný prodej zděného čtyřpodlažního objektu obč. vybavenosti s využitím jako domov pro seniory, který byl kompletně zrekonstruován v roce 2015. Dle informací z RÚIAN BD obsahuje 16 bytů. Stavba obsahuje výtah a je napojen na všechny inženýrské sítě. Pozemek pod stavbou + oplocená travnatá a zpevněná parkovací plocha ve funkčním celku.
Kupní cena z 11/2021: 43.800.000,-Kč (osvobozeno od DPH)
ČSOB index růstu cen bytů od 11/2021 (datum prodeje) do 11/2024 (poslední zveřejněný údaj) : 1,09
Kupní cena po redukci na nárůst cen : 47.742.000,-Kč

Pozemek: 3 188,00 m^2
Obestavěný prostor: 15 390,00 m^3
Podlahová plocha: 2 458,00 m^2
Zastavěná plocha: 959,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - přepočet na UP	1,00
K3 Poloha - menší obec	1,10
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - nepatrně horší	1,10
K6 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí	0,95
K7 Jiné vlivy - zkolaudovaná stavba / bez vedlejších nákladů	0,90

Zdroj: Kupní smlouva, V-8393/2021-803

Cena [Kč] k 03/2020	**Podlahová plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
47 742 000	2 458,00	19 423	1,03	**20 006**

Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	18 018 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 717 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	27 126 Kč/m^2

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Po korekci cen srovnávacích věcí nemovitých a přepočtu na podlahovou plochu lze uvažovat jako reálně dosažitelné upravené jednotkové ceny v intervalech 18.000,-Kč/m^2 až 27.100,-Kč/m^2.

Hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména k poloze, velikosti, stavebně technickému stavu objektu, velikosti a tvaru pozemků, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu.

Výpočet porovnávací hodnoty		
Stanovená jednotková cena		**21 700 Kč/m²**
Celková podlahová plocha oceňované nemovité věci		1 600,00 m²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	**34 720 000,00**	

Takto stanovená porovnávací hodnota je následně upravena podle stupně rozestavěnosti stavby v současném stavu, a to podle následujícího postupu:

Porovnávací hodnota před korekcí ceny	**34 720 000,00 Kč**	
Hodnota pozemku (viz. níže)	- 712 600,00 Kč	
	= 34 007 400,00 Kč	
Úprava na rozestavěnost stavby 80%	- 20 %	
	= 27 205 920,00 Kč	
Hodnota pozemku	+ 712 600,00 Kč	
	= 27 918 520,00 Kč	
Výsledná porovnávací hodnota – současný stav		**27 918 520 Kč**

1.3. Hodnota pozemků

1.3.1. Pozemek (parc.č. 1836/4)

Oceňovaná nemovitá věc

Výměra pozemku: 509,00 m²

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh pozemku a dané využití pro možnou výstavbu. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované prodejní ceny v dané lokalitě (město Český Těšín) vztažené na 1 m² plochy pozemků.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **1.**
Lokalita: ul. Jablunkovská, Český Těšín
Popis: Realizovaný prodej pozemku v druhu ostatní plocha. Dle územního plánu leží pozemek v ploše OK - občanské vybavení komerční. Příjezd po zpevněné komunikaci. Možnost napojení na veškeré IS.
Pozemek: 447,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - obdobná	1,00
K3 Velikost a tvar - obdobné	1,00
K4 Účel využití - nepatrně horší dle ÚP	1,10
K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení	1,00

Zdroj: Cena z KN, V-5702/2024-803

Cena [Kč] k 10/2024	**Výměra pozemku** [m²]	**Jedn. cena** [Kč/m²]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m²]
591 381	447	1 323	1,10	**1 455,00**

Název: **2.**
Lokalita: ul. Tovární, Český Těšín
Popis: Realizovaný prodej pozemku v druhu zahrada. Dle územního plánu leží pozemek v ploše BI - bydlení individuální. Příjezd po zpevněné komunikaci. Možnost napojení na veškeré IS.
Pozemek: 641,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - nepatrně horší	1,10
K3 Velikost a tvar - obdobné	1,00
K4 Účel využití - obdobný dle ÚP	1,00
K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení	1,00

Zdroj: Cena z KN, V-4265/2024-803

Cena [Kč] k 10/2024	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** **Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
770 000	641	1 201	1,10	**1 321,00**

Název: **3.**
Lokalita: ul. Strojnická, Český Těšín
Popis: Realizovaný prodej pozemku v druhu ostatní plocha. Dle územního plánu leží pozemek v ploše VL - výroba lehká. Příjezd po zpevněné komunikaci. Možnost napojení na veškeré IS.
Pozemek: 1 295,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - horší	1,10
K3 Velikost a tvar - větší výměra, horší tvary	1,10
K4 Účel využití - horší dle ÚP	1,10
K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení	1,00

Zdroj: Cena z KN, V-2349/2024-803

Cena [Kč] k 04/2024	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** **Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
1 295 000	1 295	1 000	1,33	**1 330,00**

Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 321 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 369 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	1 455 Kč/m^2

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Na základě výše uvedenému srovnání, po korekci cen se zohledněním vlastností pozemků, lze konstatovat, že obdobné stavebně připravené pozemky jsou v dané lokalitě obchodovatelné v rozmezí 1.300,- Kč/m^2 až 1.500,- Kč/m^2.

Vzhledem k dobré poloze, přístupu a napojení na IS stanovuji jednotkovou porovnávací hodnotu za 1 m^2 předmětného pozemku ve středním pásmu zjištěného intervalu, tj. po zaokrouhlení na 1.400,- Kč/m^2.

Seznam oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
ostatní plocha	1836/4	509	1 400,00	712 600,00
Výsledná porovnávací hodnota				**712 600 Kč**

2. II. (komunikace a parkoviště)

2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. Pozemky (parc.č. 1818/35, 1818/41, 1818/42, 1833/2)

Oceňovaná nemovitá věc

Výměra pozemku: 502,00 m^2

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh pozemku a dané využití jako veřejně přístupné plochy komunikací. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované prodejní ceny v dané lokalitě (město Český Těšín) **Srovnatelné nemovité věci:**

Název: **1.**
Lokalita: Jablunkovská, Český Těšín
Popis: Realizovaný prodej pozemků v druhu ostatní plocha, které jsou využívané jako komunikace se zpevněným povrchem. Prodej realizován včetně všech součástí a příslušenství.
Pozemek: 243,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - obdobná	1,00
K3 Využití - obdobné komunikační plochy	1,00
K4 Součástí a příslušenství - obdobná zpevněná plocha	1,00

Zdroj: Cena z KN, V-4775/2024-803

Cena [Kč] k 11/2024	Výměra pozemku [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m^2]
82 666	243	340	1,00	**340,00**

Název: **2.**
Lokalita: Ostravská , Český Těšín
Popis: Realizovaný prodej pozemku v druhu ostatní plocha, který je využívaný jako travnatá plocha podél komunikace u objektu občanské vyb...
Pozemek: 15,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - obdobná	1,00
K3 Využití - obdobné komunikační plochy	1,00
K4 Součástí a příslušenství - obdobná zpevněná plocha	1,00

Zdroj: cena z KN, V-6348/2024-803

Cena [Kč] k 11/2024	Výměra pozemku [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m^2]
3 600	15	240	1,00	**240,00**

Název: **3.**
Lokalita: Ostravská , Český Těšín
Popis: Realizovaný prodej pozemků v druhu ostatní plocha, které jsou využívané jako zpevněná plocha komunikace a chodníku. Prodej realizován včetně všech součástí a příslušenství.
Pozemek: 62,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - obdobná	1,00
K3 Využití - obdobné komunikační plochy	1,00
K4 Součástí a příslušenství - obdobná zpevněná plocha	1,00

Zdroj: cena z KN, V-6323/2023-803

Cena [Kč] k 12/2023	Výměra pozemku [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m^2]
12 648	62	204	1,00	**204,00**

Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	204 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	261 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	340 Kč/m^2

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Na základě výše uvedenému srovnání, po korekci cen se zohledněním vlastností pozemků, lze konstatovat, že obdobné pozemky jsou v dané lokalitě obchodovatelné v rozmezí 200,- Kč/m^2 až 340,- Kč/m^2.

Vzhledem k dobré poloze a účelu využití stanovuji jednotkovou porovnávací hodnotu za 1 m^2 předmětných pozemků ve středním pásmu zjištěného intervalu, tj. po zaokrouhlení na 260,- Kč/m^2.

Seznam oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
ostatní plocha	1818/35	176	260,00	45 760,00
ostatní plocha	1818/41	36	260,00	9 360,00
ostatní plocha	1818/42	115	260,00	29 900,00
ostatní plocha	1833/2	175	260,00	45 500,00
Výsledná porovnávací hodnota				**130 520 Kč**

3. III. (ost. plocha)

3.1. Hodnota pozemků

3.1.1. Pozemek (parc.č. 306/2)

Oceňovaná nemovitá věc

Výměra pozemku: 43,00 m²

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh pozemku a dané využití (zahrada u staveb jiného vlastníka). Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované prodejní ceny v dané lokalitě (město Český Těšín) vztažené na 1 m² plochy pozemků.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **1.**
Lokalita: Jablunkovská , Český Těšín
Popis: Realizovaný prodej pozemku v druhu ostatní plocha, který je využívaný jako část oplocené zahrady u RD č.p. 840.
Pozemek: 73,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - obdobná	1,00
K3 Účel využití - obdobný / část zahrady	1,00
K4 Jiné vlivy - neuplatněny	1,00

Zdroj: Kupní smlouva, V-88/2023-803

Cena [Kč] k 01/2023	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
66 829	73	915	1,00	**915,00**

Název: **2.**
Lokalita: Mlýnská , Český Těšín
Popis: Realizovaný prodej pozemku v druhu ostatní plocha, který je využívaný jako část oplocené zahrady u RD č.p. 941.
Pozemek: 214,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - nepatrně horší	1,10
K3 Účel využití - obdobný / část zahrady	1,00
K4 Jiné vlivy - větší výměra	1,15

Zdroj: cena z KN, V-590/2024-803

Cena [Kč] k 02/2024	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
60 000	214	280	1,27	**356,00**

Název: **3.**
Lokalita: Mezi Lány, Český Těšín
Popis: Realizovaný prodej pozemků v druhu zahrada, které jsou využívané jako část oplocené zahrady u RD č.p. 260.
Pozemek: 158,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - dále od centra	1,10
K3 Účel využití - obdobný / část zahrady	1,00
K4 Jiné vlivy - větší výměra	1,10

Zdroj: cena z KN, V-1580/2024-803

Cena [Kč] k 03/2024	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
51 098	158	323	1,21	**391,00**

Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	356 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	554 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	915 Kč/m²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Na základě výše uvedenému srovnání, po korekci cen se zohledněním vlastností pozemků, lze konstatovat, že obdobné stavebně připravené pozemky jsou v dané lokalitě obchodovatelné v rozmezí 360,- Kč/m² až 920,- Kč/m².

Vzhledem k poloze a účelu využití stanovuji jednotkovou porovnávací hodnotu za 1 m² předmětného pozemku ve středním pásmu zjištěného intervalu, tj. po zaokrouhlení na 550,- Kč/m².

Seznam oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
ostatní plocha	306/2	43	550,00	23 650,00
Výsledná porovnávací hodnota				**23 650 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. I. (Rozestavěný bytový dům a parc.č. 1836/4)

1.1. Věcná hodnota staveb

1.1.1. Rozestavěný bytový dům	44 403 352,30 Kč

1.2. Porovnávací hodnota

1.2.1. Rozestavěná stavba s pozemkem parc.č. 1836/4	27 918 520,- Kč

1.3. Hodnota pozemků

1.3.1. Pozemek (parc.č. 1836/4)	712 600,- Kč

I. (Rozestavěný bytový dům a parc.č. 1836/4)

Obvyklá cena 27 900 000 Kč

slovy: Dvacet sedm milionů devět set tisíc Kč

2. II. (komunikace a parkoviště)

2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. Pozemky (parc.č. 1818/35, 1818/41, 1818/42, 1833/2)	130 520,- Kč

II. (komunikace a parkoviště)

Obvyklá cena 130 500 Kč

slovy: Jedno sto třicet tisíc pět set Kč

3. III. (ost. plocha)

3.1. Hodnota pozemků

3.1.1. Pozemek (parc.č. 306/2)	23 650,- Kč

III. (ost. plocha)

Obvyklá cena 23 700 Kč

slovy: Dvacet tři tisíc sedm set Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto ocenění bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto ocenění provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s definicí § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí **cenou obvyklou**.

Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům srovnávací metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Ocenění bylo provedeno na základě výše popsaných analýz, metodik a výše provedeného rozboru kladů a záporů.

Výsledná hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena v kapitole 4.3. Výsledky analýzy dat.

5.2. Kontrola postupu

V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla plně využita metodika podle §52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

a) vybere zdroj dat	bylo provedeno
b) sebere nebo vytvoří data	bylo provedeno
c) zpracuje data	bylo provedeno
d) provede analýzu dat, zformuluje její výsledky	bylo provedeno
e) interpretuje výsledky analýzy dat	bylo provedeno
f) zkontroluje svůj postup podle písm. a) až e)	bylo provedeno
g) zformuluje závěr	bylo provedeno

Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti ART PROSPERA, a.s., IČO: 27805077, a to rozestavěná stavba „Bytový dům pro seniory" postavená na pozemku parc.č. 1836/4 a pozemky parc.č. 306/2 parc.č. 1818/35, parc.č. 1818/41, parc.č. 1818/42, parc.č. 1833/2, parc.č. 1836/4, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Český Těšín, obec Český Těšín, okres Karviná.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně ve smyslu ustanovení § 219 odst. 4 a 5 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů, těchto nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, a to k datu místního šetření.

Požadavkem objednatele je určení obvyklé ceny majetku samostatně pro tyto části:

I. pozemek parc.č. 1836/4 s rozestavěnou stavbou bytového domu včetně součástí a příslušenství v k.ú. Český Těšín,

II. pozemky parc.č. 1818/35, parc.č. 1818/41, parc.č. 1818/42, parc.č. 1833/2 včetně součástí a příslušenství v k.ú. Český Těšín,

III. pozemek parc.č. 306/2 včetně součástí a příslušenství v k.ú. Český Těšín.

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení rozestavěné stavby není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné ceny.*

ODPOVĚĎ:

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí ke dni ocenění 14.2.2025, po zaokrouhlení následovně:

I. Pozemek parc.č. 1836/4 s rozestavěnou stavbou bytového domu, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Český Těšín.

Obvyklá cena	**27 900 000 Kč**
slovy: Dvacet sedm milionů devět set tisíc Kč	

II. Pozemky parc.č. 1818/35, parc.č. 1818/41, parc.č. 1818/42, parc.č. 1833/2, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Český Těšín.

Obvyklá cena	**130 500 Kč**
slovy: Jedno sto třicet tisíc pět set Kč	

III. Pozemek parc.č. 306/2, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Český Těšín.

Obvyklá cena	**23 700 Kč**
slovy: Dvacet tři tisíc sedm set Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku zpracovatele. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, jako je i energetická krize, si vyžadují časem odpovídající korekce.

Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 88	5
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace	2
Stavební povolení	8
Rozhodnutí o prodloužení lhůty k dokončení stavby	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 88

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.01.2025 09:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 37 INS 16425 / 2023 pro TP Insolvence, v.o.s.

Okres: **CZ0803 Karviná** Obec: **598933 Český Těšín**

Kat.území: **623164 Český Těšín** List vlastnictví: **88**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
ART PROSPERA, a.s., č.p. 413, 73961 Ropice	**27805077**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
306/2	**43**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**chráněná ložisková území**
1818/35	**176**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**chráněná ložisková území**
1818/41	**36**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**chráněná ložisková území**
1818/42	**115**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**chráněná ložisková území**
1833/2	**175**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	**chráněná ložisková území**
1836/4	**509**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	**chráněná ložisková území**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**
  (k části pozemku dle G.P.3411-101/2011)
  Oprávnění pro
  Parcela: 1818/35, Parcela: 1818/41, Parcela: 1818/42, Parcela: 1833/2
  Povinnost k
  Parcela: 1818/37, Parcela: 1818/53, Parcela: 1833/1
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 01.03.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.03.2012.**
  V-811/2012-803
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**
  Oprávnění pro
  Jednotka: 173/1, Jednotka: 173/2, Jednotka: 173/3, Jednotka: 173/4, Jednotka: 173/5, Jednotka: 173/6, Jednotka: 173/7
  Povinnost k
  Parcela: 306/2
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 05.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.11.2009.**
  V-4424/2009-803
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**
- **Věcné břemeno chůze a jízdy**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.
strana 1

Typ vztahu

(k části pozemku dle G.P.3411-101/2011)
Oprávnění pro
Parcela: 1817/2, Parcela: 1817/3
Povinnost k
Parcela: 1818/35, Parcela: 1818/42, Parcela: 1833/2

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 01.03.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.03.2012.**
V-811/2012-803

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**
(k části pozemku dle G.P.3411-101/2011)
Oprávnění pro
Parcela: 1818/38
Povinnost k
Parcela: 1818/35, Parcela: 1818/42, Parcela: 1833/2

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 18.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.06.2012.**
V-2651/2012-803

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**
(k části pozemku dle GP 3536-174/2012)
Oprávnění pro
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035
Povinnost k
Parcela: 306/2

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 07.01.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.01.2013.**
V-176/2013-803

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno chůze**
(k části pozemku dle GP 3574-9/2013)
Oprávnění pro
Jednotka: 2104/4
Povinnost k
Parcela: 306/2

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.03.2013.**
V-1022/2013-803

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**
(k části pozemku dle G.P.3569-20/2013)
Oprávnění pro
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035
Povinnost k

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: 306/2

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.11.2013.**
V-4594/2013-803

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Předkupní právo**
do doby kolaudace stavby komunitního domu seniorů

Oprávnění pro
Město Český Těšín, náměstí ČSA 1/1, 73701 Český Těšín, RČ/IČO: 00297437

Povinnost k
Parcela: 1836/4

Listina **Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva ,č.V 31/15/MAJ ze dne 17.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2015 10:00:27. Zápis proveden dne 09.10.2015.**
V-6540/2015-803

Pořadí k **18.09.2015 10:00**

o **Zástavní právo smluvní**
k zajištění:
1.a) dluhu až do výše 10 400 000,Kč s příslušenstvím
b) dluhu z bezdůvodného obohacení v důsledku odstoupení zástavního věřitele od smlouvy až do výše 15 600 000,- Kč
c) smluvní pokuta sjednaná ve výši 0,03% denně z dlužné částky dle článku VI. odst. 1) písm. a) smlouvy o úvěru
d) smluvní pokuta ve výši 5 000,- Kč podle článku VI. odst. 1), písm. b) smlouvy o úvěru
e) smluvní pokuty ve výši 50 000,- Kč podle článku VI. odst. 1) písm. c) a d) smlouvy o úvěru
f) smluvní pokuty ve výši 500 000,- Kč podle článku VI. odst. 1) písm. e), f), g) a j) smlouvy o úvěru
g) smluvní pokuty ve výši 20 000,- Kč podle článku VI. odst. 1) písm. h), i), k) a l) smlouvy o úvěru
2.smluvní pokuta ve výši 5 000,- Kč podle článku V. odst. 4.
po dobu trvání 30 let a 9 měsíců

Oprávnění pro
Státní fond podpory investic, Vinohradská 1896/46, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 70856788

Povinnost k
Parcela: 1836/4

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ,reg.č.28421060-Z ze dne 11.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2017 10:42:57. Zápis proveden dne 14.02.2017; uloženo na prac. Karviná**
V-397/2017-803

Pořadí k **24.01.2017 10:42**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ,reg.č.28421060-Z ze dne 11.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2017 10:42:57. Zápis**

Typ vztahu

proveden dne 14.02.2017; uloženo na prac. Karviná
V-397/2017-803

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ,reg.č.28421060-Z ze dne 11.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2017 10:42:57. Zápis proveden dne 14.02.2017; uloženo na prac. Karviná**
V-397/2017-803

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **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

- **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: 1818/35, Parcela: 1818/41, Parcela: 1818/42, Parcela: 1833/2, Parcela: 1836/4, Parcela: 306/2

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.01.2025 09:15:02*

Okres: **CZ0803 Karviná** Obec: **598933 Český Těšín**

Kat.území: **623164 Český Těšín** List vlastnictví: **88**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 03.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.09.2008.**
  V-4073/2008-803
  Pro: **ART PROSPERA, a.s., č.p. 413, 73961 Ropice** *RČ/IČO:* **27805077**
- **Smlouva kupní ze dne 16.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.06.2010.**
  V-2866/2010-803
  Pro: **ART PROSPERA, a.s., č.p. 413, 73961 Ropice** *RČ/IČO:* **27805077**
- **Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva ,č.V 31/15/MAJ ze dne 17.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2015 10:00:27. Zápis proveden dne 09.10.2015.**
  V-6540/2015-803
  Pro: **ART PROSPERA, a.s., č.p. 413, 73961 Ropice** *RČ/IČO:* **27805077**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

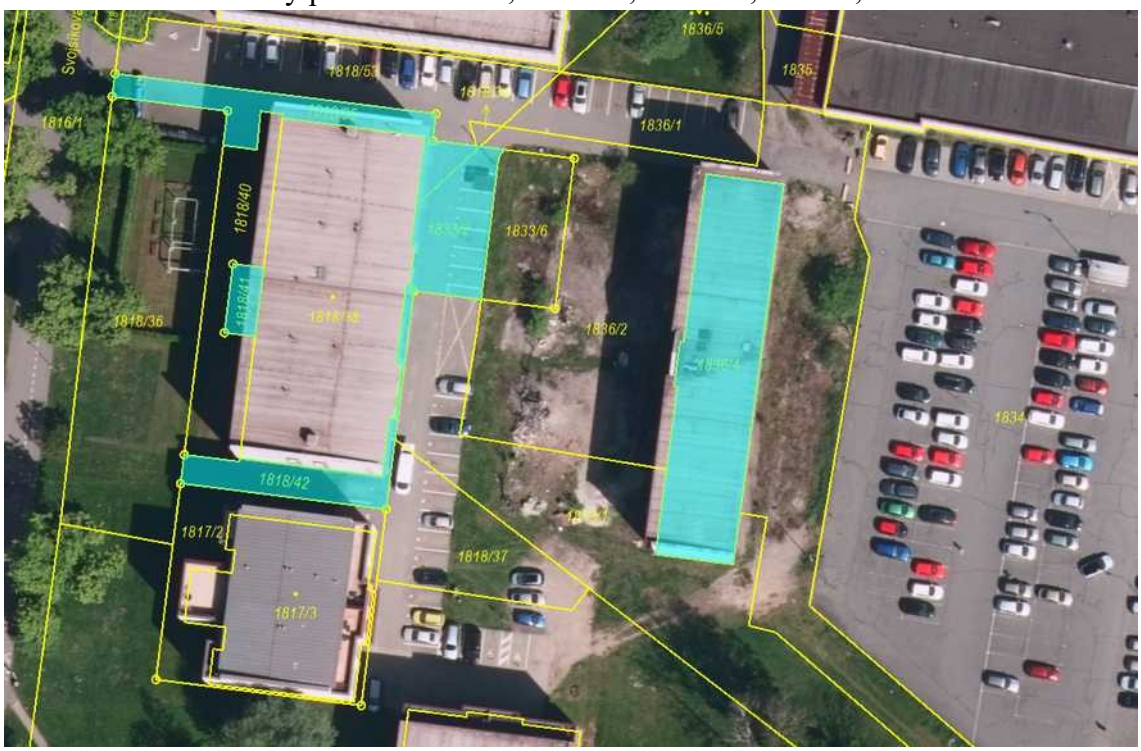
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 28.01.2025 09:19:43*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít 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://cuzk.gov.cz/.

Kopie katastrální mapy

Pozemky parc.č. 1818/35, 1818/41, 1818/42, 1833/2, 1836/4



Kopie katastrální mapy

Parc.č. 306/2

Fotodokumentace

Stavební povolení

MUCTX00HZZUV

Městský úřad Český Těšín
náměstí ČSA čp. 1/1, 737 01 Český Těšín
odbor výstavby a životního prostředí

Vypraveno dne: 10.11.2015

Č.j.: MUCT/40878/2015
Č.sp.: SPIS/6559/2015/Výst/Kra
Datum: 9. listopadu 2015

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dnem 13.11.2015
Městský úřad Český Těšín, odbor výstavby a životního prostředí dne 13.11.2015

STAVEBNÍ POVOLENÍ

Dne 14.10.2015 podala společnost ART PROSPERA, a.s., IČ 27805077, Ropice č.p.413, 739 61 (dále jen „stavebník") žádost o stavební povolení na stavbu

Bytový dům pro seniory, ul. Svojsíkova, Český Těšín

na pozemku parcelní číslo 1836/4 v katastrálním území Český Těšín.

Rozhodnutí o umístění stavby bylo vydáno dne 20.8.2015 pod č.j. MUCT/28991/2015.

Městský úřad Český Těšín, odb. výstavby a životního prostředí, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) a e), zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, rozhodl takto:

Stavba Bytový dům pro seniory, ul. Svojsíkova, Český Těšín (dále jen "stavba") na pozemku parcelní číslo 1836/4 v katastrálním území Český Těšín, která obsahuje:

bytový dům zděný se zateplením kontaktním zateplovacím systémem, omítkou v barevném provedení Baumit zelená 1042, světle šedá 0867, nepodsklepený, se čtyřmi nadzemními podlažími, zastřešený pultovou střechou, půdorysných rozměrů 49,9 m x 10,2 m, výšky 14 m od upraveného terénu, obsahující 25 bytových jednotek (1 + KK): v 1.NP 4 BJ, společenská místnost s výdejnou stravy a zázemím, sklepní boxy, kotelna, ve 2.NP - 4. NP po 7 BJ,

se podle § 115 stavebního zákona a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů

p o v o l u j e.

Účastníkem řízení podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů je ART PROSPERA, a.s., IČ 27805077, Ropice č.p.413, 739 61.

e-mail: info@tesin.cz
http://www.tesin.cz
tel.: 553 035 111
fax: 553 035 115
IČ: 00 297 437
úřední hodiny
pondělí 08:00 – 11:30 h 12:30 – 17:30 h
středa 08:00 – 11:30 h 12:30 – 16:30 h

Pro provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení nebo schválení stavebního úřadu.
2. Stavebník je povinen před zahájením stavby oznámit termín jejího zahájení.
3. Stavba bude dokončena nejpozději do 31.12.2017. Pokud stavebník v tomto termínu z vážného důvodu stavbu nedokončí, požádá stavební úřad před uplynutím lhůty k dokončení stavby o její prodloužení.
4. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení stavby stavbyvedoucím. Stavebník před zahájením stavby oznámí název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět.
5. Stavba bude viditelně označena štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě (štítek "Stavba povolena"). Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné po celou dobu provádění stavby.
6. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.
7. Dle vyjádření NIPI BEZBARIEROVÉ PROSTŘEDÍ, o.p.s. č.j.093150086 (FM155/D86/15) ze dne 3.10.2015 budou stavební detaily a vybavení bezbariérovými prvky v realizační dokumentaci odpovídat vyhlášce č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.
8. Napojení na technickou infrastrukturu:

a) zásobení pitnou vodou bude zajištěno přípojkou na veřejný vodovod

b) odvodnění a odkanalizování bude provedeno:

- splaškové vody budou přípojkou svedeny do městské kanalizace
- dešťové vody budou svedeny do retenční nádrže a následně do sdružené kanalizace

c) zásobení elektrickou energií bude zajištěno přípojkou na místní síť NN

d) dodávka tepla bude zajištěna z individuální kotelny ústředního vytápění na plyn

9. Dle závazného stanoviska Hasičského záchranného sboru MSK, územního odboru Karviná, č.j. HSOS-10129-2/2015 ze dne 30.10.2015 - chráněné únikové cesty budou vybaveny evakuačním výtahem, větrání bude spouštěno manuálně tlačítky v každém podlaží i samočinně od kouřového čidla situovaného do nejvyššího místa CHÚC.
10. Nutno splnit podmínky uvedené ve stanovisku města Český Těšín zast. Městký úřad Český Těšín odb. místního hospodářství č.j. MUCT/29825/2015 ze dne 30.7.2015.
11. Před zahájením zemních prací je stavebník povinen zajistit vytyčení všech podzemních i nadzemních sítí technické infrastruktury, aby nedošlo k jejich případnému poškození.
12. Pro dohled stavebního úřadu nad prováděním stavby je stanovena závěrečná kontrolní prohlídka po dokončení výstavby.
13. Po ukončení stavby budou pozemky a nemovitosti narušené stavebními pracemi uvedeny do původního stavu.

Odůvodnění

Rozhodnutím o umístění stavby č.j. MUCT/28991/2015 ze dne 20.8.2015 byla umístěna předmětná stavba.

Dne 14.10.2015 podal ART PROSPERA, a.s. žádost o stavební povolení na stavbu uvedenou ve výroku rozhodnutí. Uvedeným dnem bylo zahájeno stavební řízení.

Předložená žádost byla doložena všemi podklady a stanovisky podle § 110 stavebního zákona a § 18b vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů potřebnými pro posouzení navrhované stavby dle § 111 stavebního zákona.

Stavební úřad opatřením ze dne 22.10.2015 oznámil podle § 112 stavebního zákona zahájení stavebního řízení účastníkům řízení, kteří jsou mu známi, a dotčeným orgánům.

V souladu s § 69 odst. 2 správního řádu je správní orgán povinen v písemném vyhotovení rozhodnutí označit všechny účastníky řízení. Při vymezování okruhu účastníků stavebního řízení dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení podle § 109 stavebního zákona přísluší:

- stavebníku - ART PROSPERA, a.s.
- vlastníku sousedního pozemku nebo stavby na něm, jehož vlastnické právo může být prováděním stavby přímo dotčeno – město Český Těšín, zast. Městský úřad Český Těšín, odb. územního rozvoje, Těšínské bytové družstvo Svojsíkova 2078, SENIOR DOMY POHODA ČESKÝ TĚŠÍN a.s., ART PROSPERA, a.s., vlastníkům sousedních staveb technické infrastruktury RWE Distribuční služby, s.r.o., Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s., ČEZ Distribuce, a. s.

Jelikož stavebnímu úřadu byly dobře známy poměry staveniště a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby a stanovení podmínek k jejímu provedení, upustil od ústního jednání a určil lhůtu do 10 dnů od doručení tohoto oznámení, do kdy mohou dotčené orgány uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námitky, popřípadě důkazy.

Protože podklady rozhodnutí byly úplné, stavební úřad podle § 36 odst. 3 správního řádu dal účastníkům řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí ve lhůtě do 3 dnů po uplynutí lhůty pro uplatnění námitek.

Námitky účastníků nebyly v řízení uplatněny.

Stanoviska dotčených orgánů byla zkoordinována a zahrnuta do podmínek tohoto rozhodnutí. Do podmínek rozhodnutí nebyly zahrnuty podmínky, kde povinnost jejich plnění vyplývá přímo z platných právních předpisů, a ty, které se týkají soukromoprávních vztahů účastníků.

Žádost o stavební povolení byla doložena těmito rozhodnutími, souhlasy a stanovisky:

- územní rozhodnutí o umístění stavby MěÚ Český Těšín odb. VaŽP č.j. MUCT/28991/2015 ze dne 20.8.2015, řešící soubor staveb: bytový dům pro seniory, zpevněné plochy a parkovací stání, přípojky plynu a vody
- veřejnoprávní smlouva o umístění a provedení stavby (dále jen VPS) č.j. MUCT/38844/2014, která nabyla účinnosti 4.11.2014 – v rámci stavby bytového domu na p.p.č. 1817/4 byly řešeny a povoleny přípojky kanalizace splaškové i dešťové a část zp. ploch + parkovací stání i pro navrhovaný bytový dům pro seniory

- závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru MSK, územní odboru Karviná, č.j. HSOS-10129-2/2015 ze dne 30.10.2015 - *požadavky zapracovány do podmínky č. 9*
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice MSK se sídlem v Ostravě, územního pracoviště Karviná, č.j. KHSMS 40529/2015/KA/HOK ze dne 9.10.2015 - *souhlasné bez podmínek*
- koordinované závazné stanovisko, koordinované stanovisko a vyjádření Městského úřadu Český Těšín č.j. MUCT/18389/2015 ze dne 5.6.2015
  - ve vztahu k zákonu č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších změn a doplňků: *požadavky se vztahují ke zpevněným plochám, tyto nejsou předmětem povolení*
  - ve vztahu k zákonu č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů: *souhlasné bez podmínek, s upozorněním na zákonná opatření*
  - ve vztahu k zákonu č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů: *souhlasné bez podmínek*
  - ve vztahu k zákonu č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů; ve vztahu k zákonu č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů; ve vztahu k zákonu č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů; ve vztahu k zákonu č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), ve znění pozdějších předpisů; ve vztahu k zákonu č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů; ve vztahu k zákonu č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů: *veřejné zájmy vyplývající z těchto zákonů, jejichž ochrana je v působnosti MěÚ Český Těšín nejsou dotčeny*
- stanovisko města Český Těšín zast. Městský úřad Český Těšín odb. místního hospodářství č.j. MUCT/29825/2015 ze dne 30.7.2015 - *požadavky zapracovány do podmínky č. 10*
- vyjádření O2 Czech Republic a.s. č.j. 609134/15 ze dne 28.5.2015 - *nedojde k dotčení.*
- vyjádření Severomoravských vodovodů a kanalizací Ostrava a.s. č.j. 9773/V009644/2015/KA ze dne 2.7.2015 a k vodovodní přípojce č.j. 9773/V009642/2015/KA ze dne 2.7.2015 – *z PD je zřejmé, že vlastní stavbou bytového domu nedojde k dotčení, požadavky se vztahují k dalším podmiňujícím stavbám, tyto nejsou předmětem povolení (kanalizační přípojka bude provedena dle původní PD, nedojde k její změně)*
- vyjádření RWE GasNet, s.r.o. (RWE Distribuční služby, s.r.o.) č.j. 5001143670 ze dne 2.7.2015 a č.j. 5001143505 ze dne 8.7.2015 - *z PD je zřejmé, že vlastní stavbou bytového domu nedojde k dotčení, požadavky se vztahují k dalším podmiňujícím stavbám, tyto nejsou předmětem povolení*
- RWE GasNet, s.r.o. - smlouva o připojení k distribuční soustavě č. 320090062860 ze dne 3.7.2015
- stanovisko ČEZ Distribuce, a.s. č.j.0100418650 ze dne 20.5.2015, č.j. 1075906853 ze dne 30.7.2015 - *z PD je zřejmé, že vlastní stavbou bytového domu nedojde k dotčení, požadavky se vztahují k dalším podmiňujícím stavbám, tyto nejsou předmětem povolení*
- ČEZ Distribuce, a.s. - smlouva o uzavření budoucích smluv o připojení odběrných el. zařízení č. 15_SOBS01_4121105584 ze dne 3.7.2015
- vyjádření NIPI BEZBARIÉROVÉ PROSTŘEDÍ, o.p.s. č.j. 093150086 ze dne 3.10.2015 - *požadavky zapracovány do podmínky č. 7*

Vlastnická práva žadatele k dotčenému pozemku parcelní číslo 1836/4, k. ú. Český Těšín byla prokázána výpisem z katastru nemovitostí.

Stavební úřad podle § 111 odst. 1 a 2 stavebního zákona přezkoumal podanou žádost a připojené doklady z toho hlediska, zda stavbu lze podle nich provést a ověřil, že:

- projektová dokumentace je zpracována v souladu s podmínkami územního rozhodnutí č.j. MUCT/28991/2015 ze dne 20.8.2015 a VPS č.j.MUCT/38844/2014
- projektová dokumentace byla zpracována oprávněnou osobou – Ing. Romanem Sabelou, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, Ing. Milanem Bortíkem, autorizovaným inženýrem pro požární bezpečnost staveb, Ing. Martinem Kaletou, autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb, Ing. Zdeňkem Valchou, autorizovaným technikem pro techniku prostředí staveb, specializace vytápění a vzduchotechnika, Manfrédem Casadio, autorizovaným technikem pro technol. zař. staveb, Ing. Vlastimilem Bobrekem, autorizovaným technikem pro techniku prostředí staveb, specializace zdravotní technika
- projektová dokumentace je úplná, přehledná, zpracována dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů. V projektové dokumentaci jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu, zejména vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, údaj, jak byly dodrženy požadavky konkrétních ustanovení vyhlášky, je projektantem zpracován v části A.4 Údaje o stavbě.
- je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem: Příjezd je zajištěn stávajícím sjezdem z ul. Svojsíkové a dále po stávající zpevněné ploše (příjezdové cestě). Parkoviště a přípojky jsou podmiňujícími stavbami, na které bylo vydáno územní rozhodnutí a uzavřena VPS. Přípojky nevyžadují stavební povolení ani ohlášení a lze je realizovat na základě vydaného územního rozhodnutí a VPS, zpevněné plochy a parkovací stání vyžadují stavební povolení speciálního úřadu a budou řešeny samostatně.
- předložené podklady vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány: Stavba byla posouzena dotčenými orgány a jejich požadavky byly buď zapracovány do dokumentace, nebo do podmínek tohoto rozhodnutí.
- stavební úřad ověřil rovněž účinky budoucího užívání stavby: Stavební úřad zjistil, že účinky užívání stavby budou obdobné jako v blízkém okolí a z projektové dokumentace ani ze stanovisek dotčených orgánů nevyplynul žádný požadavek na zajištění zvláštních opatření.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení a provedení stavby, a rozhodl způsobem uvedeným ve výroku.

Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí se může účastník řízení odvolat podle § 81 odst. 1 správního řádu. Odvolání je možno učinit ve lhůtě 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. O odvolání rozhoduje Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor územního plánování, stavebního řádu a kultury. Odvolání se

podává u zdejšího stavebního úřadu. Odvolání obsahuje údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je na jeho náklady stavební úřad. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Další poučení

Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci.

Podle § 115 odst. 3 stavebního zákona stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci. Dobu platnosti stavebního povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. Podáním žádosti se staví běh lhůty platnosti stavebního povolení.

Zhotovitel stavby je povinen vést stavební deník (§ 157 stavebního zákona a § 6 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů a příloha č. 9 k této vyhlášce).

Podle § 152 odst. 3 stavebního zákona je stavebník povinen při provádění stavby, pokud vyžadovala stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu:

- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby,
- oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.

Zhotovitel stavby je povinen účinně předcházet prašnosti při realizaci zemních a stavebních prací a při manipulaci se zeminami a stavebními materiály (např. čištěním a mlžením prostoru staveniště, zkrápěním materiálů, s nimiž se manipuluje, obzvláště v době sucha, čištěním vozidel předcházet znečišťování komunikací, atd.). Důsledně je třeba sledovat aktuální imisní situaci (na www.chmi.cz – sekce „Ovzduší") a zejména při zhoršeném stavu pak zvolit vhodné technologické postupy, příp. stavební práce částečně nebo zcela omezit, aby přínos emisí škodlivin do ovzduší byl minimální.

Podmiňujícími stavbami bytového domu jsou: zpevněné plochy a parkovací stání, přípojky plynu, vody - tyto byly povoleny územním rozhodnutím č.j. MUCT/28991/2015 ze dne 20.8.2015, přípojky kanalizace splaškové i dešťové - tyto byly povoleny veřejnoprávní smlouvou č.j.MUCT/38844/2014 v rámci stavby bytového domu na p.p.č. 1817/4, přípojka NN - bude řešena samostatně společnosti ČEZ Distribuce a.s. Zpevněné plochy a parkovací stání jsou dopravní stavbou, která vyžaduje stavební povolení speciálního stavebního úřadu, o které stavebník požádá samostatně. Přípojky pak podle § 103 odst. 1 písm. e) bod 10. stavebního zákona nevyžadují stavební povolení ani ohlášení a lze je realizovat na základě výše uvedeného územního rozhodnutí a VPS.

Podle § 122 odst. 1 stavebního zákona lze stavbu užívat jen na základě kolaudačního souhlasu. O kolaudační souhlas je možno požádat po dokončení všech podmiňujících staveb.

K žádosti se připojí přílohy uvedené v části B přílohy č. 12 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů a vyhodnocení zkoušek předepsané zvláštními právními předpis.

Stavebník se dále upozorňuje na povinnosti vyplývající ze zákona č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a

o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci) ve znění pozdějších předpisů, zejména na povinnosti vyplývající z § 15 odst. 1 (oznámení o zahájení prací oblastnímu inspektorátu práce) a § 14 (určení potřebného počtu koordinátorů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi, vymezení pravidel spolupráce, předání potřebných podkladů koordinátorovi).

Zařízení staveniště: Pro stavby zařízení staveniště o jednom nadzemním podlaží do 25 m^2 zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují obytné ani pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení nebo chovu zvířat, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých kapalin nebo hořlavých plynů a nejedná se o jaderná zařízení (§ 103 odst. 1 písm. e) bod 1), postačí územní souhlas podle § 96 odst. 2 písm. a) stavebního zákona. Ostatní stavby zařízení staveniště vyžadují ohlášení stavebnímu úřadu podle § 104 odst. 1 písm. g) stavebního zákona.

MĚSTSKÝ ÚŘAD ČESKÝ TĚŠÍN
OBOR VÝSTAVBY A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Marcela Krauzová
referent stavebního úřadu

Příloha pro stavebníka (po nabytí právní moci rozhodnutí):
- ověřená projektová dokumentace
- štítek "Stavba povolena"

Poplatek:
Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, stanovený podle položky 18 odst. 1, písm. b) ve výši 10000,- Kč, sazebníku správních poplatků v celkové hodnotě 10000,- Kč byl uhrazen dne 9.11.2015.

Doručí se:
Účastníci řízení a zástupci účastníků řízení
Datová schránka:
ART PROSPERA, a.s., Ropice č.p.413, 739 61 Třinec 1, DS: PO, n3ycwdp
Těšínské bytové družstvo Svojsíkova 2078, Svojsíkova č.p.2078, 737 01 Český Těšín 1, DS: PO, gg4rrg5
SENIOR DOMY POHODA ČESKÝ TĚŠÍN a.s., Smetanova č.p.173/2, 737 01 Český Těšín 1, DS: khs37tf
RWE Distribuční služby, s.r.o., Plynárenská č.p.1/499, 657 02 Brno, DS: PO, jnnyjs6
Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s., 28. října č.p.169, 709 45 Ostrava, DS: PO, 4xff9pv
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická č.p.874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2, DS: PO, v95uqfy

Doporučeně do vlastních rukou na doručenku:
Městský úřad Český Těšín, odb. územního rozvoje, náměstí ČSA č.p.1/1, 737 01 Český Těšín 1

Dotčené orgány

Doporučeně na doručenku:

Městský úřad Český Těšín, odd. životního prostředí, nám. ČSA č.p.1/1, 737 01 Český Těšín 1

Datová schránka:

Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje územní odbor Karviná, Ostravská č.p.883/8, 733 01 Karviná 1, DS: OVM, spdaive

Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě, územní pracoviště Karviná, Těreškovové č.p.2206/38, 734 01 Karviná 4, DS: OVM, w8pai4f

Rozhodnutí o prodloužení lhůty k dokončení stavby

Záměr:	Z/2025/40635	Dne: 12.03.2025
Řízení:	R/2025/43672	
Č.j.:	**R/2025/43672/2**	
PID:	SR00X00KW1WH	
Úřad:	**Městský úřad Český Těšín** náměstí ČSA 1/1 73701 Český Těšín DICBU92	Adresát: **TP Insolvence, v.o.s.** Černokostelecká 281/7 Strašnice 10000 Praha
Vyřizuje:	**MARCELA KRAUZOVÁ**	
Tel:	553 035 611	

Rozhodnutí o prodloužení lhůty k dokončení stavby

Městský úřad Český Těšín, odbor výstavby a životního prostředí, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 34a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), posoudil podle § 200 stavebního zákona žádost o změnu povolení, kterou dne 24.02.2025 podal TP Insolvence v.o.s., IČO 03296636, Černokostelecká č.p. 281/7, 100 00 Praha (insolvenční správce), a na základě tohoto posouzení v souladu s § 200 stavebního zákona podle § 195 stavebního zákona

prodlužuje do 31.12.2025 lhůtu k dokončení stavby

pod názvem **Bytový dům pro seniory, ul. Svojsíkova, Český Těšín,** na pozemku parcelní číslo 836/4 v katastrálním území Český Těšín, která byla povolena stavebním povolením č.j. MUCT/40878/2015 ze dne 9.11.2015.

Ostatní podmínky rozhodnutí zůstávají v platnosti.

Účastníkem řízení podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), je ART PROSPERA, a.s., v konkurzu, zastoupen insolvenčním správcem TP Insolvence v.o.s.

Odůvodnění

Výše uvedená stavba byla povolena stavebním povolením č.j. MUCT/40878/2015 ze dne 9.11.2015, následně byla vydána rozhodnutí o povolení změny stavby před jejím dokončením, prodloužení lhůty k dokončení stavby, naposledy pod č.j. MUCT/23335/2023 ze dne 15.6.2023 a lhůta k dokončení stavby byla prodloužena do 31.12.2024. Stavební povolení bylo vydáno stavebníkovi ART PROSPERA, a.s., IČO 27805077, Ropice č. p. 413, 739 61 Třinec 1.

Na majetek společnosti ART PROSPERA, a.s. byl prohlášen konkurz a v rámci insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. KSOS 37 INS 16425/2023 byl ustanoven do funkce insolvenčního správce TP Insolvence, v.o.s.

Dne 24.2.2025 podal insolvenční správce TP Insolvence, v.o.s. žádost o změnu povolení spočívající v prodloužení lhůty k dokončení stavby a předpokládá proces prodeje nemovitosti do 30.6.2025, a proto žádá o prodloužení termínu k dokončení stavby do 31.12.2025.

V souladu s § 69 odst. 2 správního řádu je správní orgán povinen v písemném vyhotovení rozhodnutí označit všechny účastníky řízení. Při vymezování okruhu účastníků řízení podle § 182 stavebního zákona dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení přísluší stavebníkovi ART PROSPERA, a.s., v konkurzu, zastoupený insolvenčním správcem TP Insolvence v.o.s.

Stavební úřad podanou žádost přezkoumal podle § 200 stavebního zákona a přiměřeně podle § 182 až § 195 stavebního zákona, posoudil uvedený důvod jako opodstatněný a nezjistil žádné okolnosti, které by bránily prodloužení lhůty k dokončení stavby. Proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí se může účastník řízení odvolat podle § 81 odst. 1 správního řádu. Odvolání je možno učinit ve lhůtě 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. O odvolání rozhoduje Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor krajský stavební úřad. Odvolání se podává u zdejšího stavebního úřadu.

Odvolání obsahuje údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je na jeho náklady stavební úřad. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné

Podepsáno dle data v el. podpisu.

Digitálně podepsal Marcela Krauzová
dne 12.03.2025 12:58

.....

MARCELA KRAUZOVÁ

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započetím výkonu. Znalečné účtuji dokladem č. 2025036.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 014250/2025.

Ve Velaticích 26.3.2025

Ing. Tomáš Volek

Digitálně podepsal Ing. Tomáš Volek
DN: c=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-70896461, o=Ing. Tomáš Volek, ou=Ing. Tomáš Volek - znalec, ou=1, cn=Ing. Tomáš Volek, sn=Volek, givenName=Tomáš, serialNumber=P728361, title=znalec
Datum: 2025.03.26 09:43:24 +01'00'

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.15.0.