

# Znalecký posudek číslo 3231 - 121/06

**O ceně nemovitosti:**     **Rodinný dům č.p.171 s příslušenstvím**  
**Český Těšín**

katastrální území: Český Těšín  
okres: Karviná

**Objednatel znaleckého posudku:**

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD - Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ  
Poděbradova 41, O S T R A V A

**Vlastník nemovitosti:**


MALIŠ Petr	r.č. 770303/5582	podíl 1/2
Kolonie 171/17a, ČESKÝ TĚŠÍN		
SEK Josef		podíl 1/2
Kolonie 171/17, ČESKÝ TĚŠÍN		

**Účel posudku:**

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 8.6.2006

**Zpracovatel znaleckého posudku:**

KŘENEK Ladislav  
soudní znalec  
Kunčice pod Ondřejníkem čp.497  
73913



**Cenový předpis:**

Zákon číslo 151/1997 Sb. ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku a vyhláška Ministerstva financí číslo 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení tohoto zákona, ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb. a č. 640/2004Sb.

## **A) Nález - celkový popis nemovitosti:**

Oceňovanou nemovitostí je spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na nemovitém majetku z listu vlastnictví č.2906 pro katastrální území obce Český Těšín, který je dle katastru nemovitostí veden ve vlastnictví p. Petra Mališe, údajně bytem ul.Karvinská Kolonie 171/17a Český Těšín.

Konkrétně se jedná o stavbu rodinného domu čp.171 s příslušenstvím, který je postaven na rovinatém, částečně oploceném pozemku v katastrálním území obce Český Těšín, v místě, zastavěném převážně rodinnými a bytovými domy.

Rodinný dům čp.171 tvoří pravou polovinu dvojdomku a je částečně podsklepenou zděnou stavbou s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, pod kterou není vytvořeno obytné podkroví. Uvnitř objektu jsou situovány dvě samostatné bytové jednotky, každá o velikosti 2+1 s příslušenstvím a samostatnými hlavními vstupy. Společné jsou prostory malého vnitřního schodiště, suterénu a půdy.

Příslušenství domu je tvořeno některými druhy venkovních úprav jako vodovodní přípojkou, plynovodní přípojkou, kanalizační přípojkou, betonovými zpevněnými plochami, betonovými obrubníky, venkovními předloženými schody a částečným oplocením ocelovým rámovým plotem s plotovou brankou.

Rodinný dům čp.171 je postaven na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 764/2 - zastavěná plocha a nádvoří, přílehlý pozemek u domu je tvořen parcelou číslo 765/2 - zahrada.

Na vlastním pozemku u rodinného domu rostou dva okrasné porosty.

Příjezd k nemovitosti je po místní asfaltové komunikaci.

Dle katastru nemovitostí a dle zjištění, se k oceňovanému nemovitému majetku z LV č.2906 nevážou žádná práva ani věcná břemena, která by měla vliv na jeho výslednou cenu.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024 EX 1755/04 ze dne 16.5.2006 a bude sloužit jako podklad při exekuci spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2, která je ve vlastnictví povinného.

### **Sestavení posudku:**

#### *1) Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§ 5)*

- a) Rodinný dům čp.171

#### *2) Venkovní úpravy (§ 10)*

- a) Vodovodní přípojka
- b) Plynovodní přípojka
- c) Kanalizační přípojka
- d) Venkovní předložené schody
- e) Betonová zpevněná plocha
- f) Betonové obrubníky
- g) Rámový plot
- h) Plotová branka

#### *3) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)*

- a) Zastavěná plocha p.č.764/2
- b) Přílehlý pozemek p.č.765/2

#### *4) Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)*

- a) Okrasné porosty

## B) Ocenění nemovitosti:

### 1) Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§ 5)

#### a) Rodinný dům čp.171

Rodinný dům čp.171 tvoří pravou polovinu dvojdomku a je částečně podsklepenou zděnou stavbou s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, pod kterou není vytvořeno obytné podkroví. Uvnitř objektu č.p.171 (tedy pravé poloviny dvojdomku) jsou situovány dvě samostatné bytové jednotky, každá o velikosti 2+1 s příslušenstvím a samostatnými hlavními vstupy ze severní štítové strany. Společné jsou prostory malého vnitřního schodiště, suterénu a půdy, které jsou přístupné z obou bytových jednotek.

K rodinnému domu se pro značné stáří stavby již nedochovala téměř žádná původní stavební dokumentace, ale dle informací, získaných v místněpříslušném stavebním archivu města, byl postaven v roce 1922. Po dobu trvání stavby byl dům průběžně modernizován. K částečné rekonstrukci došlo v letech 1982 - 1983, kdy byly převážně v zadní polovině objektu provedeny výměny a opravy některých prvků krátkodobé životnosti a části zdiva. K dalším modernizacím a úpravám docházelo po této rekonstrukci až do současné doby, a to především opět v zadní bytové jednotce, užívané spoluvlastníkem p. Sekem. Přední bytová jednotka, kterou užívá povinný p. Mališ, je ve velmi špatném technickém stavu, bez základní pravidelné údržby, přičemž řada především vnitřního vybavení je buďto značně opotřebovaná nebo zcela nefunkční.

V roce 2005 byl dům zatopen povodňovou vodou do výšky cca 100 cm. Zdivo a podlahy domu jsou doposud vlhké a částečně poškozené, což má za následek opadávání a plíseň vnitřních omítek.

Podrobný popis vybavenosti stavby a opotřebení je uveden níže v samostatné tabulce.

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.11
Typ:	A
Konstrukce:	zděná
Střecha:	šikmá nebo strmá
Podsklepení:	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny 1.NP
Počet nadzemních podlaží:	1
Základní cena za 1 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru:	2 290,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Umístění domu:	koncový
Koeficient umístění:	0,9500
Základní cena:	2 175,50 Kč

#### Rozdělení konstrukčních prvků

Konstrukční prvek	% z celku	FOP
10 Vnitřní obklady	50,0000	1,1500
10 Vnitřní obklady - jiný druh	50,0000	1,1500
12 Dveře	50,0000	1,6000
12 Dveře - jiný druh	50,0000	1,6000
14 Podlahy obytných místností	50,0000	1,1000
14 Podlahy obytných místností - jiný druh	50,0000	1,1000
17 Elektroinstalace	50,0000	2,1500
17 Elektroinstalace - jiný druh	50,0000	2,1500
23 Vybavení kuchyně	50,0000	0,2500
23 Vybavení kuchyně - jiný druh	50,0000	0,2500
24 Vnitřní vybavení	50,0000	2,0500
24 Vnitřní vybavení - jiný druh	50,0000	2,0500
26 Ostatní	50,0000	1,7000
26 Ostatní - jiný druh	50,0000	1,7000

Výpočet koeficientu vybavenosti K<sub>4</sub>:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K <sub>4</sub>
1 Základy	podstandard	8,2000	-1,000	-0,0820
- smíšené betonové a kamenné bez dostatečné izolace proti zemní vlhkosti				
2 Zdivo	standard	21,2000	0,000	0,0000
- cihelné tl.45 cm				
3 Stropy	standard	7,9000	0,000	0,0000
- dřevěné trámové s rovným podhledem				
4 Střecha	standard	7,3000	0,000	0,0000
- střecha je sedlového tvaru dřevěné vaznicové konstrukce				
5 Krytina	standard	3,4000	0,000	0,0000
- plechová krytina typu SATJAM				
6 Klempířské konstrukce	standard	0,9000	0,000	0,0000
- úplné střechy z pozinkovaného plechu včetně parapetů				
7 Vnitřní omítky	podstandard	5,8000	-1,000	-0,0580
- vápenné štukové (v části domu opadané, zvětralé, v celém domě navlhle vlhkostí ze zdiva)				
8 Fasádní omítky	standard	2,8000	0,000	0,0000
- chybí				
9 Vnější obklady	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
10 Vnitřní obklady	standard	1,1500	0,000	0,0000
- kolem zařizovacích předmětů keramické obklady				
10 Vnitřní obklady - jiný druh	podstandard	1,1500	-1,000	-0,0115
- pouze částečný obklad				
11 Schody	standard	1,0000	0,000	0,0000
- betonové stupně do suterénu, dřevěné schody na půdu				
12 Dveře	standard	1,6000	0,000	0,0000
- dřevěné piné a náplňové do ocelových zárubní				
12 Dveře - jiný druh	podstandard	1,6000	-1,000	-0,0160
- původní dřevěné do dřevěných zárubní				
13 Okna	standard	5,2000	0,000	0,0000
- dřevěná dvojitá okna				
14 Podlahy obytných místností	standard	1,1000	0,000	0,0000
- betonová mazanina s cementovým potěrem, PVC				
14 Podlahy obytných místností - jiný druh	podstandard	1,1000	-1,000	-0,0110
- původní prkenné (velmi špatný stav)				
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,0000	0,000	0,0000
- betonová mazanina s cementovým potěrem a keramické dlažby				
16 Vytápění	standard	5,2000	0,000	0,0000
- ústřední teplovodní s kotlem na plyn				
17 Elektroinstalace	standard	2,1500	0,000	0,0000
- světelná a třífázová 400 V				
17 Elektroinstalace - jiný druh	podstandard	2,1500	-1,000	-0,0215
- pouze světelná				
18 Bleskosvod	chybí	0,6000	-1,852	-0,0111
19 Rozvod vody	standard	3,2000	0,000	0,0000
- rozvod teplé a studené vody do kuchyně a koupelny				
20 Zdroj teplé vody	podstandard	1,9000	-1,000	-0,0190
- průtokový plynový ohřívač vody				
21 Instalace plynu	standard	0,5000	0,000	0,0000
- rozvod zemního plynu				
22 Kanalizace	standard	3,1000	0,000	0,0000
- běžné odpady ze všech zařizovacích předmětů				
23 Vybavení kuchyně	standard	0,2500	0,000	0,0000
- plynový sporák				
23 Vybavení kuchyně - jiný druh	chybí	0,2500	-1,852	-0,0046
24 Vnitřní vybavení	standard	2,0500	0,000	0,0000
- vana a umývadlo				
24 Vnitřní vybavení - jiný druh	podstandard	2,0500	-1,000	-0,0205
- umývadlo				
25 Záchod	podstandard	0,3000	-1,000	-0,0030

- splachovací WC součástí koupelny				
26 Ostatní	standard	1,7000	0,000	0,0000
- běžné vybavení pro rodinný dům				
26 Ostatní - jiný druh	chybí	1,7000	-1,852	-0,0315

Součet podílů:				-0,2990
Koeficient vybavení stavby $K_4$ : $1 - 0,2990 \times 0,54 =$				0,8385
Koeficient polohový $K_5$ :				1,0000
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :				1,8280
Koeficient prodejnosti $K_p$ :				0,7110
Základní cena upravená: $2\ 175,50\ Kč \times 0,8385 \times 1,0000 \times 1,8280 \times 0,7110 =$				2\ 370,87\ Kč

Obestavěný prostor:				
OP spodní stavby: $3,30 \times 11,20 \times 2,00 =$				73,92 m <sup>3</sup>
OP vrchní stavby: $(11,20 \times 11,05 \times 3,10) + (1,80 \times 11,20 \times (2,90 + 3,00) : 2) + (2,00 \times 5,90 \times (2,80 + 2,90) : 2) =$				476,76 m <sup>3</sup>
OP zastřešení: $11,20 \times 11,05 \times (3,00 : 2) =$				185,64 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor celkem:				736,32 m <sup>3</sup>

Analytický způsob opotřebení:

Konstrukční prvek	přep. FOP z $K_4$	stáří	živ.	opotř.
1 Základy	4,4982	84	110	3,44 %
2 Zdivo	25,2817	84	110	19,31 %
3 Stropy	9,4210	84	110	7,19 %
4 Střecha	8,7055	84	110	6,65 %
5 Krytina	4,0546	4	30	0,54 %
6 Klempířské konstrukce	1,0733	24	40	0,64 %
7 Vnitřní omítky	3,1817	45	55	2,60 %
8 Fasádní omítky	3,3391	24	50	1,60 %
9 Vnější obklady	0,0000	0	0	0,00 %
10 Vnitřní obklady	1,3714	4	30	0,18 %
10 Vnitřní obklady - jiný druh	0,6309	24	30	0,50 %
11 Schody	1,1925	84	110	0,91 %
12 Dveře	1,9081	4	30	0,25 %
12 Dveře - jiný druh	0,8777	45	60	0,66 %
13 Okna	6,2012	24	50	2,98 %
14 Podlahy obytných místností	1,3118	4	30	0,17 %
14 Podlahy obytných místností - jiný druh	0,6034	45	45	0,60 %
15 Podlahy ostatních místností	1,1925	45	71	0,76 %
16 Vytápění	6,2012	11	37	1,84 %
17 Elektroinstalace	2,5639	24	50	1,23 %
17 Elektroinstalace - jiný druh	1,1794	45	46	1,15 %
18 Bleskosvod	0,0000	0	0	0,00 %
19 Rozvod vody	3,8161	24	50	1,83 %
20 Zdroj teplé vody	1,0423	11	20	0,57 %
21 Instalace plynu	0,5963	11	37	0,18 %
22 Kanalizace	3,6969	24	50	1,77 %
23 Vybavení kuchyně	0,2981	11	20	0,16 %
23 Vybavení kuchyně - jiný druh	0,0000	0	0	0,00 %
24 Vnitřní vybavení	2,4447	4	30	0,33 %
24 Vnitřní vybavení - jiný druh	1,1246	45	50	1,01 %
25 Záchod	0,1646	4	30	0,02 %
26 Ostatní	2,0273	24	35	1,39 %
26 Ostatní - jiný druh	0,0000	0	0	0,00 %

Opotřebení celkem: 60,49 %

Reprodukční cena s vlivem  $K_p$ :  $2\ 370,87\ Kč \times 736,32\ m^3 =$  1\ 745\ 719,00 Kč  
 Opotřebení:  $1\ 745\ 719,00\ Kč \times 60,49\% =$  1\ 055\ 985,42 Kč

**Cena celkem: 689\ 733,58 Kč**

2) Venkovní úpravy (§ 10)

**a) Vodovodní přípojka**

Vodovodní přípojka pitné vody z městského vodovodního řádu do rodinného domu.

Vodovody - vodovodní přípojka umělá hmota - DN 25 mm (položka 1. 1. 6. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.1
Cena za m	355,00 Kč
Množství:	6,00 m
Koeficient polohový $K_5$ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,9320
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,7110
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $355,00 \text{ Kč} \times 6,00 \times 1,0000 \times 1,9320 \times 0,7110 =$	2 925,88 Kč
Stáří:	11 roků
Životnost:	37 roků
Lineární opotřebení:	29,73%
Opotřebení: $2 925,88 \text{ Kč} \times 29,73\% =$	869,86 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>2 056,02 Kč</b>

**b) Plynovodní přípojka**

Plynovodní přípojka zemního plynu z městského plynovodního řádu do rodinného domu.

Plynovody - plynová přípojka do DN 40 (položka 4. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.42.3
Cena za m	305,00 Kč
Množství:	7,00 m
Koeficient polohový $K_5$ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,9320
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,7110
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $305,00 \text{ Kč} \times 7,00 \times 1,0000 \times 1,9320 \times 0,7110 =$	2 932,75 Kč
Stáří:	11 roků
Životnost:	37 roků
Lineární opotřebení:	29,73%
Opotřebení: $2 932,75 \text{ Kč} \times 29,73\% =$	871,91 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>2 060,84 Kč</b>

**c) Kanalizační přípojka**

Kanalizační přípojka na odpadní a splaškové vody z rodinného domu do městské kanalizační sítě.

Kanalizace - kameninová kanalizační přípojka DN 150 mm (položka 2. 1. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.4
Cena za m	1 180,00 Kč
Množství:	6,00 m

Koeficient polohový $K_5$ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,9320
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,7110
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $1\ 180,00\ Kč \times 6,00 \times 1,0000 \times 1,9320 \times 0,7110 =$	9 725,46 Kč
Stáří:	45 roků
Životnost:	71 rok
Lineární opotřebení:	63,38%
Opotřebení: $9\ 725,46\ Kč \times 63,38\% =$	6 164,00 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>3 561,46 Kč</b>

**d) Venkovní předložené schody**

Venkovní předložené betonové schody před hlavními vstupy do bytových jednotek domu.

Schody venkovní předložené - schodiště betonové (položka 12. 4. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.5
Cena za m	225,00 Kč
Množství: $(4 \times 1,40) + (4 \times 1,40) =$	11,20 m
Koeficient polohový $K_5$ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,8280
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,7110
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $225,00\ Kč \times 11,20 \times 1,0000 \times 1,8280 \times 0,7110 =$	3 275,26 Kč
Stáří:	24 roky
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	48,00%
Opotřebení: $3\ 275,26\ Kč \times 48,00\% =$	1 572,12 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>1 703,14 Kč</b>

**e) Betonová zpevněná plocha**

Zpevněná plocha z monolitického betonu u vstupu do rodinného domu.

Zpevněné plochy mimo silnice a letiště - zpevněná plocha - betonový monolitický povrch tloušťky 10 cm  
(položka 8. 2. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
Cena za $m^2$	235,00 Kč
Množství: $3,00 \times 6,00 =$	18,00 $m^2$
Koeficient polohový $K_5$ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,9280
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,7110
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $235,00\ Kč \times 18,00 \times 1,0000 \times 1,9280 \times 0,7110 =$	5 798,52 Kč
Stáří:	24 roky
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	60,00%
Opotřebení: $5\ 798,52\ Kč \times 60,00\% =$	3 479,11 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>2 319,41 Kč</b>

**f) Betonové obrubníky**

Betonové obrubníky u rodinného domu lemuji betonové zpevněné plochy.

Obrubníky a krajníky - obrubník monolitický do průřezu 0,01 m<sup>2</sup> (položka 9. 5. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
Cena za m	160,00 Kč
Množství: 14,00 =	14,00 m
Koeficient polohový K <sub>5</sub> :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K <sub>i</sub> :	1,9280
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	0,7110
Reprodukční cena s vlivem K <sub>p</sub> : 160,00 Kč x 14,00 x 1,0000 x 1,9280 x 0,7110 =	3 070,61 Kč
Stáří:	26 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	65,00%
Opotřebení: 3 070,61 Kč x 65,00% =	1 995,90 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>1 074,71 Kč</b>

**g) Rámový plot**

Část vlastního pozemku u rodinného domu je oploceno plotem z ocelových plotových ráků s pletivovým výpletem na ocelových sloupcích.

Ploty - plot z ocelových plotových ráků s pletivem nebo dřevěné hoblované ráky na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr (položka 13. 2. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m <sup>2</sup> pohl. plochy	450,00 Kč
Množství: 1,20x(14,00+5,00+17,00) =	43,20 m <sup>2</sup> pohl. plochy
Koeficient polohový K <sub>5</sub> :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K <sub>i</sub> :	1,8280
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	0,7110
Reprodukční cena s vlivem K <sub>p</sub> : 450,00 Kč x 43,20 x 1,0000 x 1,8280 x 0,7110 =	25 266,32 Kč
Stáří:	26 roků
Životnost:	35 roků
Lineární opotřebení:	74,29%
Opotřebení: 25 266,32 Kč x 74,29% =	18 770,35 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>6 495,97 Kč</b>

**h) Plotová branka**

Plotová branka je přímou součástí oplocení.

Plotová vrátka - vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva, včetně sloupků (položka 14. 2. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	1 450,00 Kč
Množství: 1 =	1,00 kus
Koeficient polohový K <sub>5</sub> :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K <sub>i</sub> :	1,8280



Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,7110
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $1\,450,00\text{ Kč} \times 1,00 \times 1,0000 \times 1,8280 \times 0,7110 =$	1 884,58 Kč
Stáří:	26 roků
Životnost:	35 roků
Lineární opotřebení:	74,29%
Opotřebení: $1\,884,58\text{ Kč} \times 74,29\% =$	1 400,05 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>484,53 Kč</b>

3) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)*

**a) Zastavěná plocha p.č.764/2**

Zastavěná plocha je tvořena jednou parcelou pozemku parcelní číslo 764/2 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 138 m<sup>2</sup>. Uvedená parcela je zastavěna samotnou stavbou rodinného domu čp.171(oceňovanou polovinou dvojdomku).

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).	
Počet obyvatel v místě:	26059
Cena pozemku: $ZC = 35 + (26059 - 1000) \times 0,007414 \times 1,00 =$	220,79 Kč/m <sup>2</sup>
Stavba umístěná na pozemku:	
<u>stavba</u>	<u>koeficient <math>K_p</math></u> <u>koeficient <math>K_i</math></u>
Rodinný dům čp.171	0,7110      1,8280

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
11.6 Stavební uzávěra	srážka 5
15 Možnost napojení na plynovod	přirážka 10

Úpravy podle položek 1, 2, 12 a 13:	nejsou
Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 16:	přirážka 5%

Parcela číslo:	764/2
Plocha:	138 m <sup>2</sup>
Ocenění podle odstavce: 1) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný	
Základní cena upravená:	
$220,79 \times (100 + 0)\% \times (100 + 5)\% \times 0,7110 \times 1,8280 =$	301,31 Kč/m <sup>2</sup>
Cena za parcelu: $301,31\text{ Kč/m}^2 \times 138\text{ m}^2 =$	41 580,78 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>41 580,78 Kč</b>

**b) Přilehlý pozemek p.č.765/2**

Přilehlý pozemek rodinného domu čp.171(poloviny dvojdomku) je tvořen parcelou číslo 765/2 - zahrada s výměrou 246 m<sup>2</sup>. Plocha, tvořená uvedenou parcelou, tvoří s rodinným domem čp.171 a jeho zastavěnou plochou jeden funkční celek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).	
Počet obyvatel v místě:	26059
Cena pozemku: $ZC = 35 + (26059 - 1000) \times 0,007414 \times 1,00 =$	220,79 Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,8280
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,7110

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
11.6 Stavební uzávěra	srážka 5
15 Možnost napojení na plynovod	přirážka 10
Úpravy podle položek 1, 2, 12 a 13:	nejsou
Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 16:	přirážka 5%
Parcela číslo:	765/2
Plocha:	246 m <sup>2</sup>
Ocenění podle odstavce:	8) jednotný funkční celek se zastavěnou plochou (podle odst. 1)
Základní cena upravená:	
220,79 x (100 + 0)% x (100 + 5)% x 0,7110 x 1,8280 =	301,31 Kč/m <sup>2</sup>
Úprava ceny podle odstavce 8: 301,31 Kč/m <sup>2</sup> x 0,4 =	120,52 Kč/m <sup>2</sup>
Cena za parcelu: 120,52 Kč/m <sup>2</sup> x 246 m <sup>2</sup> =	29 647,92 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>29 647,92 Kč</b>

#### 4) *Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)*

##### a) Okrasné porosty

V těsné blízkosti rodinného domu čp.171 rostou na vlastním pozemku dva okrasné stromy. Tyto porosty rostou v těsné blízkosti stavby na malé ploše a zespod částečně odvětveny. Při výpočtu jejich ceny použijí průměrný odpočet.

Druh:	smrk černý + kultivary
Skupina okrasných rostlin:	Jehličnaté stromy - borovicovitého a jedlového typu (Položka: 14)
Stáří:	20 roků
Cena za 1 ks:	15 250,00 Kč
Množství:	1 ks
Srážky:	50 %
Poloha výsadby:	Zeleň u rodinných domů, v sídelních útvarech venkovského typu a u objektů pro individuální rekreaci
Polohový koeficient:	0,75
Upravená cena za 1 ks: 15 250,00 Kč x 0,75 x (100 - 50)% =	5 718,75 Kč
Celkem: 5 718,75 Kč x 1 ks =	5 718,75 Kč

Druh:	smrk pichlavý (stříbrný) + kultiva
Skupina okrasných rostlin:	Jehličnaté stromy - borovicovitého a jedlového typu (Položka: 14)
Stáří:	20 roků
Cena za 1 ks:	15 250,00 Kč
Množství:	1 ks
Srážky:	50 %
Poloha výsadby:	Zeleň u rodinných domů, v sídelních útvarech venkovského typu a u objektů pro individuální rekreaci
Polohový koeficient:	0,75
Upravená cena za 1 ks: 15 250,00 Kč x 0,75 x (100 - 50)% =	5 718,75 Kč
Celkem: 5 718,75 Kč x 1 ks =	5 718,75 Kč

**Okrasné porosty celkem: 11 437,50 Kč**

### C) Rekapitulace zjištěných cen

1) Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§ 5)

a) Rodinný dům čp.171: 689 733,58 Kč - podíl 1/2 344 866,79 Kč

2) Venkovní úpravy (§ 10)

a) Vodovodní přípojka: 2 056,02 Kč - podíl 1/2	1 028,01 Kč
b) Plynovodní přípojka: 2 060,84 Kč - podíl 1/2	1 030,42 Kč
c) Kanalizační přípojka: 3 561,46 Kč - podíl 1/2	1 780,73 Kč
d) Venkovní předložené schody: 1 703,14 Kč - podíl 1/2	851,57 Kč
e) Betonová zpevněná plocha: 2 319,41 Kč - podíl 1/2	1 159,70 Kč
f) Betonové obrubníky: 1 074,71 Kč - podíl 1/2	537,36 Kč
g) Rámový plot: 6 495,97 Kč - podíl 1/2	3 247,99 Kč
h) Plotová branka: 484,53 Kč - podíl 1/2	242,26 Kč

3) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)

a) Zastavěná plocha p.č.764/2: 41 580,78 Kč - podíl 1/2	20 790,39 Kč
b) Přílehlý pozemek p.č.765/2: 29 647,92 Kč - podíl 1/2	14 823,96 Kč

4) Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)

a) Okrasné porosty: 11 437,50 Kč - podíl 1/2 5 718,75 Kč

**Cena podílu 1/2 na nemovitosti z LV č.2906 celkem: 396 080,00 Kč**  
(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Třistadevadesátšesttisícosmdesát korun českých

#### Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 2906 pro katastrální území obce Český Těšín, vyhotovený pracovištěm KÚ v Karviné dne 27.12.2004
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 1755/04 ze dne 16.5.2006
- část stavební projektové dokumentace rekonstrukce RD čp.171 z roku 1983 a informace archivu stavebního úřadu v Českém Těšíně
- studium dochovalé stavební a jiné dokumentace k nemovitosti z LV č.2906 u spoluvlastníka nemovitosti p.Seka
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 8.6.2006 za účasti soudního znalce a spoluvlastníka p.Seka (povinný p.Mališ bez kontaktu)
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 8.6.2006

Tento znalecký posudek obsahuje 12 listů textu + přílohu a předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

# OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU č. p. 171

Při stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na rodinném domě čp.171 s příslušenstvím, který je dle katastru nemovitostí veden na listu vlastnictví č.2906 v k. ú. obce Český Těšín v podílovém spoluvlastnictví p. Seka a povinného p. Petra Mališe, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., jednak z tiskové a internetové nabídky obdobných nemovitostí, nabízených k prodeji realitními kancelářemi v dané lokalitě a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen.

Rodinný dům čp.171 který je postaven na rovinatém, částečně oploceném pozemku v katastrálním území obce Český Těšín, v místě, zastavěném převážně rodinnými a bytovými domy, tvoří pravou polovinu dvojdomku a je částečně podsklepenou zděnou stavbou s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, pod kterou není vytvořeno obytné podkroví. Uvnitř oceňovaného objektu jsou situovány dvě malé samostatné bytové jednotky, každá o velikosti 2+1 s příslušenstvím a samostatnými hlavními vstupy. Společné jsou prostory malého vnitřního schodiště, suterénu a pudy. Příslušenství domu je tvořeno některými druhy venkovních úprav jako vodovodní přípojkou, plynovodní přípojkou, kanalizační přípojkou, betonovými zpevněnými plochami, betonovými obrubníky, venkovními předloženými schody a částečným oplocením ocelovým rámovým plotem s plotovou brankou. Rodinný dům čp.171 je postaven na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 764/2, přilehlý pozemek u domu je tvořen parcelou číslo 765/2.

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na nemovitém majetku z LV č.2906, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí 396 080 Kč. Dle katastru nemovitostí a dle zjištění, se k oceňovanému nemovitému majetku z LV č.2906 nevážou žádná práva ani věcná břemena, která by měla vliv na jeho výslednou cenu.

Dům je součástí husté zástavby malých rodinných dvojdomů bývalé hornické kolonie, postavených v minulém století v období mezi světovými válkami. Nevýhodou je právě tato hustá zástavba a malý vlastní pozemek. Dále je nutno upozornit na stavební uzávěru v místě nemovitosti, neboť kolonie byla v roce 2005 zatopena povodňovou vodou do výšky cca 100 cm.

Pro porovnání vycházím především z aktuální nabídky konstrukčně, velikostně i věkově podobných objektů k rodinnému bydlení, které jsou nabízeny k prodeji realitními kancelářemi v blízkém okolí oceňované nemovitosti. Uvedené ceny jsou cenami nabídkovými, přičemž při případném prodeji se dosahuje právě těchto cen nabídkových nebo cen o něco nižších :

- podobný starší přízemní RD 3+1 s malým pozemkem v Rychvaldu.....nabízená cena 400 000 Kč
- podobný 3+1 (polovina dvojdomku) s poz.1000m2 v Karviné Novém městě...nabízená cena 500 000 Kč
- podobný 2+1+HB k rekonstrukci s pozemkem 1200m2 v Dětmovicích.....nabízená cena 550 000 Kč
- podobný starší 2+1 (finský domek) s pozemkem 300m2 v Petřvaldu.....nabízená cena 650 000 Kč
- podobný 3+1 (polovina dvojdomku) s pozemkem 600m2 v Bohumíně.....nabízená cena 700 000 Kč
- podobný starší malý RD 3+1 s pozemkem 800m2 v Karviné průměrný stav....nabízená cena 500 000 Kč

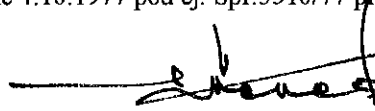

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na nemovitosti z listu vlastnictví č.2906 v k.ú.obce Český Těšín, tedy rodinného domu čp.171 (poloviny dvojdomku) s příslušenstvím, tvořeným venkovními úpravami, trvalými porosty a pozemkem p.č.764/2 a 765/2 cenou ve výši :

**=240 000 Kč=**

slovy : dvěstačtyřicetisícokorunčeských

## Znalecká doložka

Znaleckou doložku jsem obdržel od Krajského soudu v Ostravě dne 4.10.1977 pod čj. Spr.3510/77 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady ( nemovitostí ).

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ k datu: 27.12.2004 07:59

Okres: 3803 Karviná

Obec: 598933 Český Těšín

Území: 623164 Český Těšín

List vlastnictví: 2906

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

1455/04-1

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<b>Vlastnické právo</b>		
Mališ Petr, Kolonie 171/17a, Český Těšín, 737 01 Český Těšín 1	770303/5582	1/2
Sek Josef, KOLONIE 171/17, ČESKÝ TĚŠÍN, 737 01 Český Těšín 1	580224/1984	1/2

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
764/2	138	zastavěná plocha a nádvoří		
765/2	246	zahrada		zemědělský půdní fond

Typ budovy				
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele	
Český Těšín, č.p. 171	rod.dům		764/2	

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
------------	---------------	-------------

Nařízení exekuce

Mališ Petr, Kolonie 171/17a, Český Těšín, 737 01 Český Těšín 1, RČ/IČO: 770303/5582 Z-9730/2004-803

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 49 Nc-1253/2004 -4 ze dne 27.09.2004.

Z-9730/2004-803

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Mališ Petr, Kolonie 171/17a, Český Těšín, 737 01 Český Těšín 1, RČ/IČO: 770303/5582, Budova: Český Těšín, č.p. 171 Z-10195/2004-803  
 Mališ Petr, Kolonie 171/17a, Český Těšín, 737 01 Český Těšín 1, RČ/IČO: 770303/5582, Parcela: 764/2 Z-10195/2004-803  
 Mališ Petr, Kolonie 171/17a, Český Těšín, 737 01 Český Těšín 1, RČ/IČO: 770303/5582, Parcela: 765/2 Z-10195/2004-803

Listina Exekuční příkaz EX 1755/04-6 ze dne 13.12.2004.

Z-10195/2004-803

Jiné zápisy

EXEKUČNÍ ÚŘAD  
V OSTRAVĚ

Typ vztahu	Vztah pro	Vztah k	Došlo
Změna výměr obnovou operátu			Mg. Pavla Fučíková
	Parcela: 765/2		Z-2524/2002-803
	Parcela: 764/2		Z-2524/2002-803

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ k datu: 27.12.2004 07:30

Okres: 3803 Karviná Obec: 598933 Český Těšín  
 t.území: 623164 Český Těšín List vlastnictví: 2906  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu  
 Vztah pro Vztah k

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- Smlouva o převodu nemovitosti RI 1232/1989 Darovací smlouva ze dne 13.7.1989  
 POLVZ: 263/1989 Z-800263/1989-803  
 Pro: Sek Josef, KOLONIE 171/17, ČESKÝ TĚŠÍN, 737 01 Český Těšín 1 RČ/IČO: 580224/198
- Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 188/2000 v Karviné ze dne 20.7.2000  
 POLVZ: 549/2000 Z-800549/2000-803  
 Pro: Mališ Petr, Kolonie 171/17a, Český Těšín, 737 01 Český Těšín 1 RČ/IČO: 770303/5582

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
765/2	74300	246

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitov

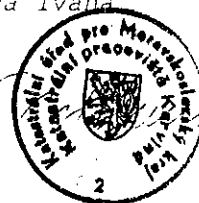
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj,  
 Katastrální pracoviště Karviná

Vyhotoveno: 27.12.2004 07:59:30

Vyhotovil: Mikešová Ivana

Řízení PÚ: .....

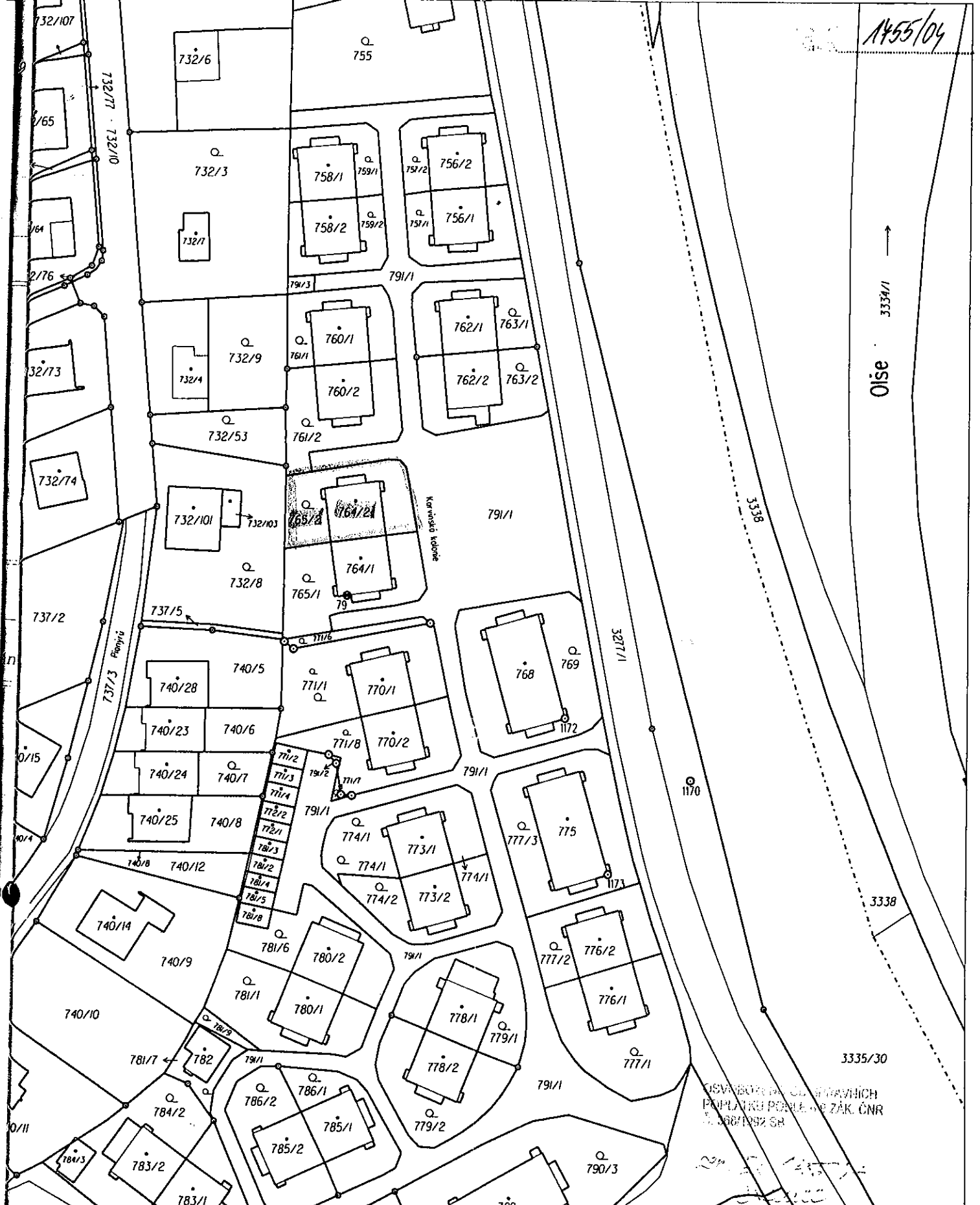
Podpis, razítko:



OSVČEKOVÉ A JINÝCH PRÁVNÍCH  
 POPLATKŮ PODLE SAZ. ZÁK. ČNR  
 366/1992 Sb.

*10. 12. 2004*  
*Mikešová*

1455/04



Oise 3334/1

3338

3277/1

1170

3338

3335/30

OSVĚDČENÍ O ÚPLATNOSTI  
POPLATKU PODLE ZÁK. ČNR  
158/1992 Sb.

Ústřední úřad pro Moravskoslezský kraj,  
Ústřední pracoviště Karviná

Okres  
Karviná

Obec  
Český Těšín

Platnost k 20.12.2004, 12:05:39

Podpis *765202055*

Číslo *PH-14991/12/0011*

Území  
Český Těšín

Mapový list č.  
ČESKÝ TĚŠÍN 9-6/22

Měřítko  
1:1000

# KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Razítko



Dotyční

Dne

## U s n e s e n í

Soudní exekutor Mgr. Pavla Fučíková, Exekutorský úřad Ostrava, se sídlem Poděbradova 41, pověřený k provedení exekuce usnesením Okresního soudu v Karviné ze dne 27.9.2004, č.j. 49 Nc 1253/2004-4, vydaným podle vykonatelného platebního rozkazu Okresního soudu v Karviné č.j. 33 Ro 867/2004-19 ze dne 16.7.2004, který nabyl právní moci dne 18.8.2004,

proti povinnému: Petr Mališ, r.č.: 770303/5582, bytem Karvinská kolonie 171/17a, Český Těšín

na návrh oprávněného: Česká spořitelna, a. s., IČ: 45244782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, s adresou pro doručení Česká spořitelna, a.s., Regionální centrum v Ostravě, Dr. E. Beneše 6, 702 70 Ostrava

o nařízení exekuce k vymožení povinnosti zaplatit pohledávku ve výši 71.134,60 Kč, úroky 15,5 % p.a. od 22.3.2003 z částky 71.134,60 Kč do zaplacení, náklady nalézacího řízení ve výši 2.850,- Kč a povinnosti povinného zaplatit náklady exekuce ve výši 11.809,50 Kč, r o z h o d l

### t a k t o :

I. Znalcem z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí se ustanovuje: Ladislav Křenek, Sdružení Křenek Ladislava a David, Kunčice pod Ondřejníkem č.p. 497, 739 13.

II. Úkolem znalce je:

- ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti ½ na nemovitostech, a to:

- pozemek parcelní číslo 764/2, druh: zastavěná plocha a nádvoří, pozemek parcelní číslo 765/2, druh: zahrada, budova Český Těšín, č.p. 171, způsob využití: rod. dům, na parcele 764/2, vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj-KP Karviná, pro obec a katastrální území Český Těšín na listu vlastnictví č. 2906

se všemi jejími součástmi a příslušenstvím

- ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojená.

Znalci se ukládá, aby nemovitosti a jejich příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojená ocenil cenou obvyklou dle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.

III. Znalci se ukládá vypracovat znalecký posudek písemně ve trojím vyhotovení ve lhůtě 30 dnů ode dne právní moci tohoto rozhodnutí.

Účastníci jsou povinni poskytnout znalci potřebnou součinnost, jinak se vystavují možnosti použití pořádkových opatření podle ust. § 53 o.s.ř.

### O d ů v o d n ě n í :

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitostí.



Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství a aby ocenil jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.

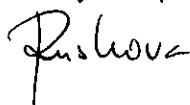
Jelikož k ocenění nemovitosti, závad, které na ní váznou a práv, která jsou s ní spojená je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

**P o u č e n í :** Proti tomuto usnesení n e n í odvolání přípustné.

Proti osobě znalce je možno vznést námitky ve lhůtě 8 dnů ode dne doručení tohoto usnesení, písemně, k soudnímu exekutorovi pověřenému provedením exekuce.

Exekutorský úřad Ostrava  
dne 16.5.2006

**Za správnost vyhotovení:**  
Mgr. Lucie Anna Rusková  
exekutorský koncipient



Mgr. Pavla Fučíková  
soudní exekutor, v.r.



