

**Znalecký posudek č. 52 – 1895 / 07**  
**o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)**  
**pro účel exekučního řízení**  
**pro exekutorku Mgr. Fučíkovou**

**Předmět ocenění:**

Bytová jednotka č. 50/3 v domě č.p. 50 na pozemku parc.č. St. 47/1.

Ulice: Komerční

č.p. 50

Městský obvod : Slezská Ostrava

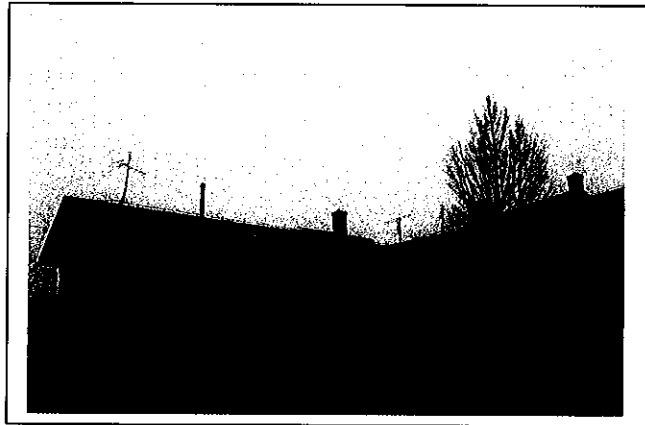
PSČ 710 00

Okres: Ostrava-město

Kraj : Moravskoslezský

Katastrální území: Muglinov

Identifikační kód: 714941



**Vlastník stavby a pozemku:** Šišák Stanislav

**podíl:** 14391/47137

**Objednavatel:**

Mgr. Pavla Fučíková - Exekutorský úřad Ostrava  
Poděbradova 909/41  
702 00 Moravská Ostrava

**Znalecký posudek je zpracován ke dni 7.3.2007**

**Vypracoval:**

Ing. František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.16**, platná od 15.3.2007

Tento znalecký posudek obsahuje 12 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 19.3.2007

**Obsah**

Úkol znalce .....	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek: .....	3
Nález a posudek.....	4
Úvod .....	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení bytů a nebytových prostor.....	5
C. Pozemky.....	8
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	9
F. Omezení vlastnických práv .....	10
F. Právní stav .....	10
Rekapitulace .....	11

Znalecká doložka

**Přílohy**

Usnesení č.j. 024 EX 388/06-13 ze dne 29.1.2007  
 Výpis z katastru nemovitostí  
 Snímek z katastrální mapy  
 Situační plánec  
 Fotodokumentace

## Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 388/06-13 ze dne 29.1.2007 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 1549 pro k.ú. Muglinov, obec Ostrava.

### **Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:**

Ocenit nemovitosti, a to:

- bytovou jednotku č. 50/3 a spoluvlastnický podíl ve výši 14391/47137 na společných částech domu a pozemku parc.č. St. 47/1.

Znalci se ukládá, aby ocenil uvedené nemovitosti včetně příslušenství a aby ocenil případná práva a závady s nemovitostmi spojené, a dále ocenil závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, ke dni zpracování znaleckého posudku.

## Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 19.2.2007 od 12:00 hod.

Nemovitost nebyla zpřístupněna, byla provedena vnější prohlídka nemovitosti a prohlídka společných prostor domu.

Přítomni: soudní znalec, Ing. František Vlček, a vlastník sousední bytové jednotky, MVDr. Barbora Jelonková.

## Podklady pro znalecký posudek:

### **1. Základní podklady**

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Muglinov, obec Ostrava, list vlastnictví č. 1549, vyhotovený KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava ze dne 12.5.2006

### **2. Situační podklady**

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Muglinov v měřítku 1:1000 ze dne 12.5.2006

kopie geometrického plánu č.p.: 1842-124/2004 ze dne 1.7.2004

### **3. Doklady o nabytí**

kupní smlouva ze dne 26.1.2005

### **4. Ostatní podklady**

kopie prohlášení vlastníka ze dne 4.11.2004

fotodokumentace pořízená znalcem dne 19.2.2007

údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

## Nález a posudek

### Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Podle § 66 odst. (5) znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu 18) § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Právní vady se v tomto případě na nemovitosti nevyskytují.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

## A. Místopis, vstupní údaje:

### **Všeobecné místopisné údaje**

Bytová jednotka se nachází v 1.NP obytného cihlového domu č.p. 50, na ul. Komerční 45, v k.ú. Muglinov, městském obvodu Slezská Ostrava, části Muglinov (19466 obyvatel), město Ostrava, okr. Ostrava-město. Dům je umístěn v severní okrajové části města ve vzdálenosti cca 400 m od frekventované komunikace ul. Bohumínská, v původní, rozptýlené cihlové zástavbě obytných domů části Muglinov. Stanice MHD (trolejbus a autobus) je ve vzdálenosti do 200 m na ul. Hladnovská. Základní obchody, služby a infrastruktura jsou ve vzdálenosti 1,5 km, obchodní zóna "Karolína" je ve vzdálenosti cca 3,5 km. Dům je z hlediska bydlení umístěn v průměrně atraktivní lokalitě vzdálené cca 3 km od centra Ostravy.

### **Údaje o oceňovaném bytu**

**Užitná plocha bytové jednotky - celkem: 133,11 m<sup>2</sup>**

### **Údaje o oceňované nemovitosti**

Přístup k domu č.p. 50 je po zpevněné komunikaci ul. Komerční, přístup do oceňované bytové jednotky č. 50/3 je pouze od východu z vnitřního nádvoří domu, přístup je přes pozemky ve vlastnictví Statutárního města Ostrava (pozemky parc.č. 115/3, parc.č. 504 a parc.č. St. 47/2). Přístup k oceňované nemovitosti není po právní stránce zajištěn, což má negativní vliv na cenu obvyklou.

Stavba na pozemku je napojena na inženýrské sítě: vodovod, elektro a plyn z veřejných řádů, kanalizace je žumpy. Budova je postavena na vlastním pozemku parc.č. St. 47/1.

## B. Nákladové ohodnocení bytů a nebytových prostor

### **Použitá metodika**

Jako nejvhodnější pro zjištění nákladové ceny bytu je v daném případě použita přiměřeně metodika zjištění reprodukční ceny, snižené o přiměřené opotřebení.

Vlastní zaměření a výpočet nákladové ceny bytu je provedeno podle oceňovacího systému vypracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o., který je chráněn autorskými smlouvami a autorskými právy.

Základem pro nákladové ocenění bytu nebo nebytových prostor je zjištění nákladové ceny vybraných konstrukcí tj. obvodových stěn, vnitřního nosného zdiva, příček, fasády, stropů, podlah a vnitřní vybavení, k jejich výchozí ceně se připočtou poměrnou částí výkopy, střešní krytina, ev. konstrukce krovu, a některé samostatně oceňované vybavení (výtahy), jakož i poměrná část společných prostor (schodiště, chodby a pod.)

Vynásobením zjištěné výměry a cen jednotlivých konstrukcí a připočtem konstrukcí, vybavení nebo poměrných ploch se zjistí výchozí cena v cenové úrovni k 1.1.2000. Pro přepočet na cenovou úroveň ke dni ocenění slouží tzv. Stavební index, zpracovaný na základě statistických informací, vydávaných Českým statistickým úřadem v Praze.

Takto zjištěná cena čistých stavebních dodávek se vynásobí koeficientem místa, tj. koeficientem odrážejícím skutečnost rozdílných nákladů na výstavbu podle místa výstavby.

Náklady na projekt, technický dozor, rizika pojištění a pod., jsou zahrnuty ve výchozí ceně staveb.

Výsledkem jsou skutečné průměrné (střední) náklady nutné na zřízení bytu.

Od výchozí ceny se ev. odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří.

Pro stanovení plánované životnosti jednotlivých staveb, jakož i zjištění procenta opotřebení staveb je vypracována metodika, která je součástí oceňovacího systému.

Ocenění bytu se provádí nezávisle na hodnotě celého domu.

Podrobný výpočet cen jednotlivých konstrukcí staveb, resp. jejich částí není pro obsáhlost uveden.

## Popis, výměry, výpočet ceny

### 1. Bytová jednotka č. 50/3

Obec : Slezská Ostrava

Katastrální území : Muglinov

Ulice : Komerční

Dům č.p. 50

Spoluvlastnický podíl na budově : 14391/47137

### Údaje o oceňované bytové jednotce

Oceňovaná bytová jednotka se nachází se v 1.nadzemním podlaží. Podlahová plocha bytu je 143,91 m<sup>2</sup> (včetně prostoru venkovní kryté pavlače), vnitřní užitná plocha činí 133,11 m<sup>2</sup>. Oceňovaná bytová jednotka má tři obytné místnosti, kuchyň, spíž, koupelnu, WC, chodbu, prádelnu a dílnu. Podlahy jsou betonové, podlahové krytiny nejsou provedeny, v jedné místnosti podlaha není provedena. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře jsou dřevěné hladké. Vnitřní obklady nejsou provedeny. Byt má podstandardní vybavení a ke dni ocenění je ve zhoršeném stavu. Jednotka je napojena na inženýrské sítě elektro, vodu, plyn a kanalizaci, vytápění je zajištěno kombinovaně lokálními kamny na TP a el. přímotopy. K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku pod stavbou parc.č. St. 47/1 o velikosti 14391/47137.

### Výčet jednotlivých místností a jejich výměry :

1.nadzemní podlaží		
pokoj	m <sup>2</sup>	15.00
pokoj	m <sup>2</sup>	25.00
pokoj	m <sup>2</sup>	25.71
kuchyň	m <sup>2</sup>	25.80
spíž	m <sup>2</sup>	5.20
koupelna	m <sup>2</sup>	5.51
WC	m <sup>2</sup>	1.42
chodba	m <sup>2</sup>	9.05
prádelna	m <sup>2</sup>	7.22
dílna	m <sup>2</sup>	13.20
<b>Výměra celkem</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>133.11</b>

### Popis obytného domu č.p. 50

Oceňovaná budova byla kolaudována v roce 1914 jako obytný dům. Dům se nachází v původní rozptýlené cihlové zástavbě obytných domů bývalé dělnické kolonie a je postavený jako samostatně stojící. Objekt je jednopodlažní, částečně podsklepený, v podkroví se nachází společné půdní prostory. V domě jsou tři bytové jednotky a jedna nebytová jednotka. Stavba je zděná, cihlové konstrukce v tl. 45 cm, základy jsou kamenné. Stropní konstrukce jsou dřevěné trámové. Střecha domu je sedlová s krytinou z pozink. plechu. Klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda je vápenná, poškozená. Vytápění je zajištěno lokálními kamny na tuhá paliva a el. přímotopy, ohřev vody je zajištěn plynovými kotli. Dům je ke dni ocenění v průměrném až zhoršeném stavebně-technickém stavu.

Dům je situován na vlastním pozemku parc.č. St. 47/1, pozemky ve funkčním celku s domem jsou ve vlastnictví Statutárního města Ostrava. Stavba na pozemku je napojena na inženýrské sítě: vodovod, plyn a elektro z veřejných řádů, kanalizace je do žumpy. Přístupová komunikace k domu je zpevněná. Pozemek je v rovině.

#### Výpočet ceny

##### **Část konstrukcí**

Výchozí hodnota části společných konstrukcí	Kč	186 586.94
Výchozí podíl společných prostor a vybavení	Kč	0.00
Výchozí cena bytu	Kč	887 843.70
Výchozí cena v CÚ k 1.1.2000	Kč	1 074 430.64
Stavební index	%	124.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena bytu CÚ 2007	Kč	1 332 294.00
Rok uvedení do provozu		1914
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	%	70.00
Cena k roku 2007	Kč	399 688.20
Zaokrouhlení	Kč	11.80
<b>Cena zaokrouhlená</b>	<b>Kč</b>	<b>399 700.00</b>

## C. Pozemky

### **Použitá metodika**

Zjištění hodnoty pozemků v souladu s tržním stavem se provádí ve smyslu Metodického návodu zpracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o.

Tento metodický pokyn také obsahuje jednotný postup spolupracujících odhadců pro vypracování cenových map zastavěných pozemků.

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR se vychází z těchto cen, je-li jejich cena odlišná od Metodického návodu firmy stanovují se ceny variantně.

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

Obec: Slezská Ostrava  
Katastrální území: Muglinov

Vlastník stavby:	podíl:
Šišák Stanislav	14391/47137
Vlastník pozemku:	podíl:
Šišák Stanislav	14391/47137

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh	Využití
St. 47/1	577	zastavěná plocha a nádvoří	

**Výměra pozemků celkem** m<sup>2</sup>      577.00

### **Výpočet ceny**

Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	577.00
Směrná cena pozemku	Kč/m <sup>2</sup>	270.00
<b>Výchozí cena pozemku</b>	<b>Kč</b>	<b>155 790.00</b>

Směrná cena pozemku byla stanovena podle cenové mapy schválené ministerstvem financí pro obec Slezská Ostrava, k.ú. Muglinov, dne 1.1.2007.

<b>Pozemky celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>155 790.00</b>
<b>Spoluvlast. podíl o velikosti 14391/47137 (po zaokrouhlení)</b>	<b>Kč</b>	<b>47 563.00</b>



## D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

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

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. 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.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **bytových jednotkách (příp. menších rodinných domech)**, uvedené velikosti, vybavení, zjištěného technického stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je ke dni ocenění **poptávka nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je ke dni ocenění **obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z 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.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zobchodovány tyto nemovitosti :

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Velikosti bytů (užitná plocha v m <sup>2</sup> )	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m <sup>2</sup> podl.plochy [Kč]	
Rodinný dům, ul. Lučinská Slezská Ostrava	k rekonstrukci	4+1 (118)	990 000	2007
			8 390	
Rodinný dům, ul. Paskovská, Ostrava - Hrabová	k rekonstrukci	5+1 (140)	690 000	2007
			4 930	
Rodinný dům, ul. U Důlníáku, Ostrava - Bartovice	zhoršený	3+1 (81)	850 000	2007
			10 494	
Finský domek, Slezská Ostrava	průměrný	3+1 (110)	650 000	2007
			5 909	
Polovina rodinného domu, Ostrava - Hrušov	zhoršený	4+1 (94)	610 000	2007
			6 490	
Rodinný dům, Ostrava - Koblov	k rekonstrukci	5+1 (125)	1 300 000	2007
			10 400	

### **Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem k srovnatelným nemovitostem**

Oceňovaná nemovitost je s ohledem na účel užití pro bydlení umístěna v průměrně atraktivní lokalitě cca 3 km od centra města. Z hlediska dostupnosti se jedná o dobře dostupnou lokalitu, stavem a vybavením se nemovitost řadí do nižší cenové kategorie. Negativní vliv na cenu obvyklou má skutečnost, že přístup k oceňované nemovitosti není po právní stránce zajištěn (přes cizí pozemky ve vlastnictví Statutárního města Ostrava).

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených na m<sup>2</sup> užitné plochy.

Dle průzkumu trhu a vzhledem k umístění bytové jednotky, stanovuji cenu obvyklou ke dni ocenění ve výši od 4 až 7 tis. Kč za m<sup>2</sup>.

Na základě výše uvedených srovnání, a zavedených předpokladů, odhaduji srovnatelnou hodnotu bytové jednotky ve výši :

**5 500 Kč/m<sup>2</sup> tj. celkem za užitnou plochu (133 m<sup>2</sup>) 731 500 Kč**

### **F. Omezení vlastnických práv**

Byla provedena kontrola všech pozemků podle zápisu v katastru nemovitostí a konstatuje se, že předmětem ocenění jsou výhradně stavby, které podle výpisu z katastru nemovitostí jsou v něm zapsány.

Všechny pozemky a stavby na nich umístěné, které jsou předmětem ocenění jsou doloženy v příloze tohoto ocenění a jsou barevně vyznačeny na snímku z katastru nemovitostí.

**Omezení vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí jsou:**

**Nařízení exekuce** na základě usnesení soudu o nařízení exekuce Okresním soudem v Ostravě č.j. 50Nc-10051/2006 - 8 (EX 388/06) ze dne 6.3.2006.

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti** vydaný Exekutorským úřadem Ostrava - Mgr. Pavla Fučíková č.j. 024 Ex-388/2006 - 5 (k č.j. 50Nc 10051/2006 - 8) ze dne 13.4.2006.

**Tato práva nemají výrazný vliv na obvyklou cenu a v odhadu obvyklé ceny jsem je nezohlednil.**

### **F. Právní stav**

Za právní stav nemovitosti se považuje takový stav, kdy jednotlivé místnosti, nebo stavby jsou užívány v souladu se správním rozhodnutím příslušného úřadu.

Stavební dokumentace nebyla předložena.

Místním šetřením bylo zjištěno, že ocenění je možno i přes tuto skutečnost provést, protože se jedná o univerzálně využitelné prostory a lze stanovit obvyklou cenu nemovitosti.

# Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny bytu

(pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 388/06-13 ze dne 29.1.2007 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na LV č. 1549 pro k.ú. Muglinov, obec Ostrava.

Znalecký posudek měl posoudit a zodpovědět tuto otázku:

Ocenit nemovitosti, a to:

- bytovou jednotku č. 50/3 a spoluvlastnický podíl ve výši 14391/47137 na společných částech domu a pozemku parc.č. St. 47/1.

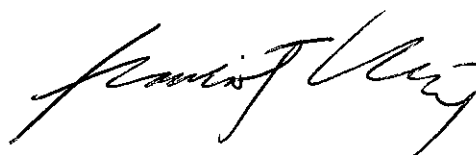
Znalci se ukládá, aby ocenil uvedené nemovitosti včetně příslušenství a aby ocenil případná práva a závady s nemovitostí spojená, a dále ocenil závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, ke dni zpracování znaleckého posudku.

<b>Nákladová cena stavby po opotřebení</b>		
Bytová jednotka č. 50/3	Kč	399 700
Cena spoluvlastnického podílu o velikosti 14391/47137 na pozemku	Kč	47 563
<b>Nákladová cena stavby a pozemku</b>	<b>Kč</b>	<b>447 263</b>
<b>Srovnávací hodnota</b>		
<b>Cena bytové jednotky dle srovnávací hodnoty</b>	<b>Kč</b>	<b>731 500</b>

## Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitostí v průměrně atraktivní lokalitě, v okrajové lokalitě městské části Slezská Ostrava, dobré dopravní napojení, ale zejména zhoršený stavebně-technický stav, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši:

**750 000 Kč**




Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 1994 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

**Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.**

## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 pod č.j. Spr. 1467-99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 52-1895/07 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Ing.František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava I

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě dne 19.3.2007

## USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Pavla Fučíková, Exekutorský úřad Ostrava, se sídlem Poděbradova 41, Ostrava – Moravská Ostrava, PSČ 702 00, pověřený k provedení exekuce usnesením Okresního soudu v Ostravě ze dne 6.3.2006, č.j. 50 Nc 10051/2006-8, vydaným podle vykonatelného rozsudku Okresního soudu v Ostravě č.j. 54 C 9/2005-22 ze dne 12.7.2005, který nabyl právní moci dne 15.9.2005

proti povinnému: **Stanislav Šišák, IČ: 72976080, r.č.: 681125/1832, bytem Komerční 50/45, Ostrava - Muglinov**

na návrh oprávněného: **Statutární město Ostrava - Městský obvod Slezská Ostrava, se sídlem Těšínská 35, Slezská Ostrava,**

o nařízení exekuce k vymožení povinnosti zaplatit pohledávku ve výši 10.331,- Kč, poplatky z prodlení 2,5 ‰ za každý den prodlení od 14.11.2003 z částky 10.331,- Kč do zaplacení, poplatky z prodlení ve výši 5.104,- Kč, zaplatit náklady nalézacího řízení ve výši 600,- Kč a povinnosti zaplatit náklady exekuce,  
r o z h o d l

### t a k t o :

I. **Znalcem z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí se ustanovuje: Ing. František Vlček, Poděbradova 41, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava.**

II. **Úkolem znalce je:**

- **ocenit nemovitost(i), a to:**

- **jednotka č. 50/3, způsob využití: byt, v domě Muglinov, č.p. 50 na parcele St. 47/1,**
- **spolu se spoluvlastnickým podílem o velikosti 14391/47137 na společných částech domu Muglinov, č.p. 50 na parcele St. 47/1,**
- **spolu se spoluvlastnickým podílem o velikosti 14391/47137 na parcele St. 47/1,**

**vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj - KP Ostrava pro obec Ostrava, katastrální území Muglinov na listu vlastnictví č. 1549**

**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 vážnou 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 ě 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 29.1.2007

**Za správnost vyhotovení:**  
Mgr. Lucie Anna Benešová  
exekutorská koncipientka.



Mgr. Pavla Fučíková, v.r.  
soudní exekutor

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Okres: 3807 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714941 Muglinov

List vlastnictví: 1549

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Šišák Stanislav, Komerční 50/45, Slezská Ostrava, Muglinov, 712 00 Ostrava 12	681125/1832	

B Nemovitosti

Jednotky

č.p.	č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společný částech domu a pozemk
50/3		byt		14391/4713
		Budova Muglinov, č.p. 50, LV 1546, byt.dům na parcele St. 47/1		
		Parcely St. 47/1	zastavěná plocha a nádvoří	577m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

● Nařízení exekuce

Šišák Stanislav, Komerční 50/45, Z-7644/2006-807  
Slezská Ostrava, Muglinov, 712 00  
Ostrava 12, RČ/IČO: 681125/1832

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě 50Nc-10051/2006 -8 (EX 388/06) ze dne 06.03.2006.

Z-7644/2006-807

● Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Šišák Stanislav, Komerční 50/45, Z-8411/2006-807  
Slezská Ostrava, Muglinov, 712 00  
Ostrava 12, RČ/IČO: 681125/1832,  
Jednotka: 50/3

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Pavla Fučíková 024Ex-388/2006 -5 ( k č.j. 50 Nc 10051/2006-8) ze dne 13.04.2006.

Z-8411/2006-807

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

● Smlouva kupní ze dne 26.01.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.02.2005.

V-1224/2005-807

Pro: Šišák Stanislav, Komerční 50/45, Slezská Ostrava, Muglinov,  
712 00 Ostrava 12

RČ/IČO: 681125/1832

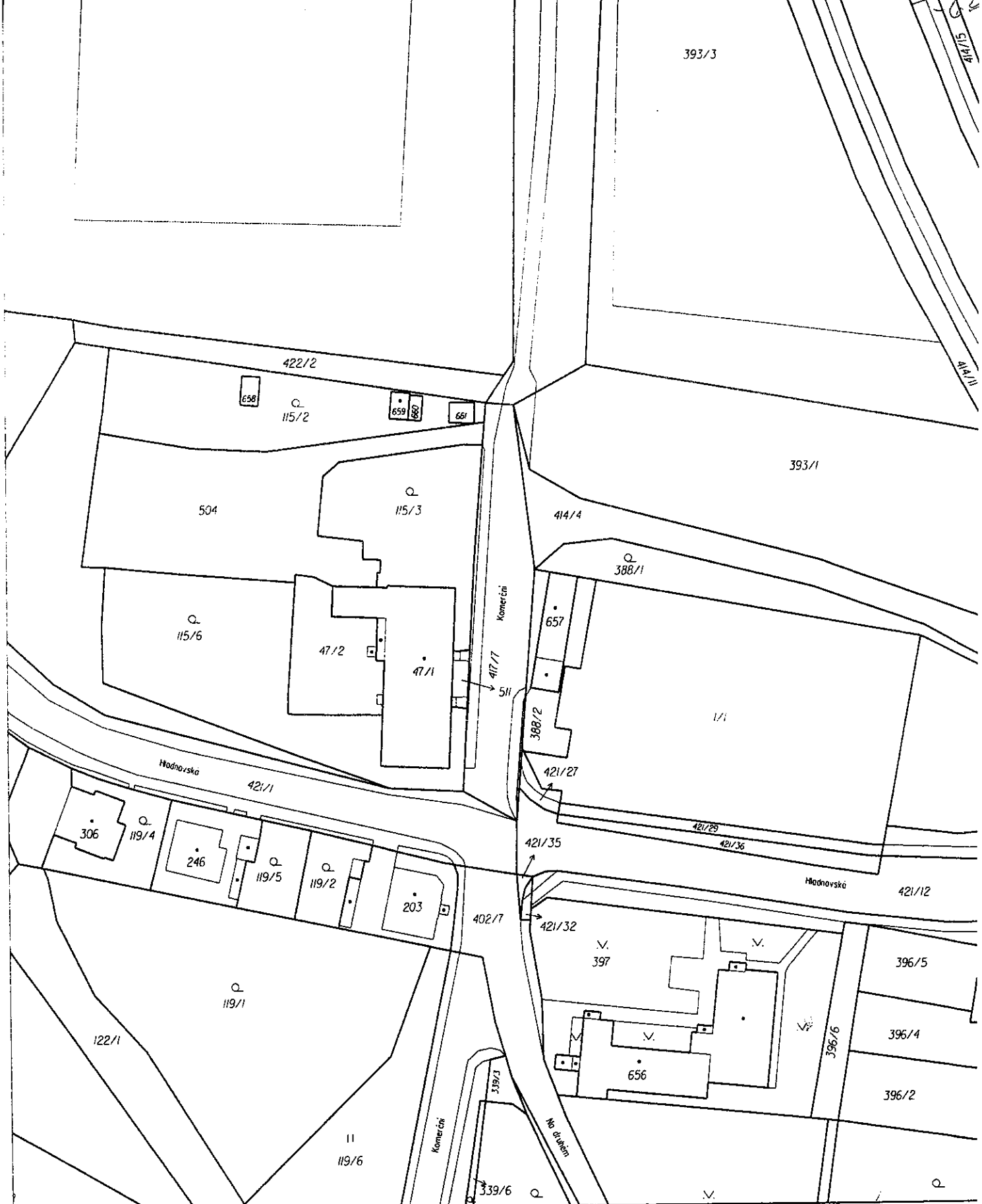
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými

*Kaňka*



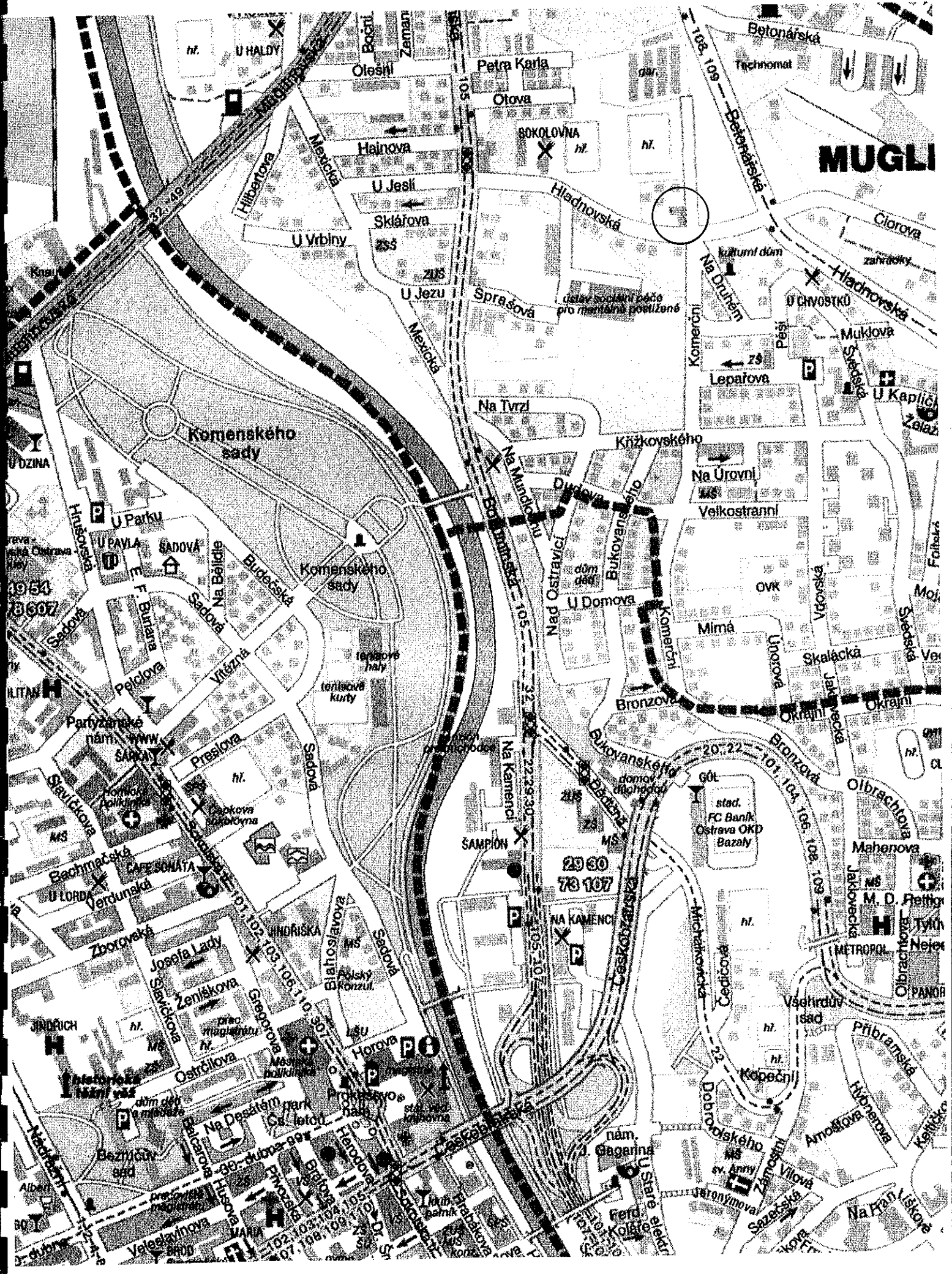




Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava	Okres Ostrava-město	Obec Ostrava	Stav k 12. 5. 2006, 10:56:03 Podpis Číslo
Kat. území Muglinov	Mapový list č. BOHUMÍN 7-9/34	Měřítko 1:1000	11391/66
<b>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</b> podle § 8 odst. 2 písm. e) zákona č. 289/2004 Sb. o správních poplatcích pro účely exekučního řízení.			
Vyhotoval Sítková Alena	Dne 12. 5. 2006		



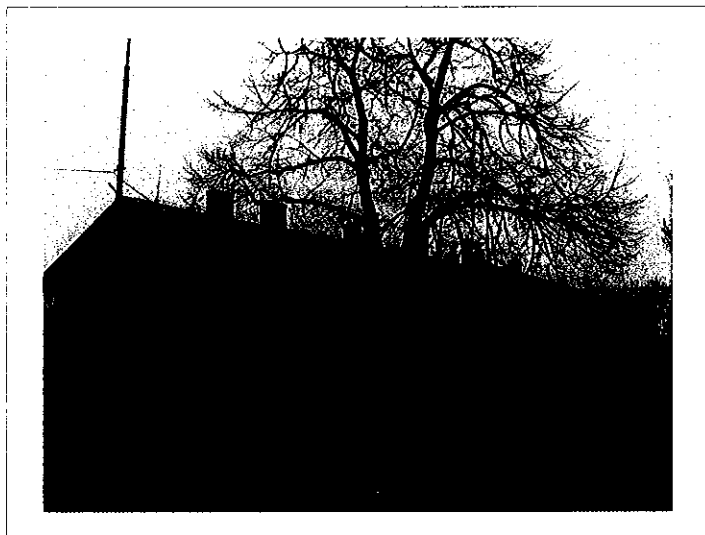
# Situační plánek



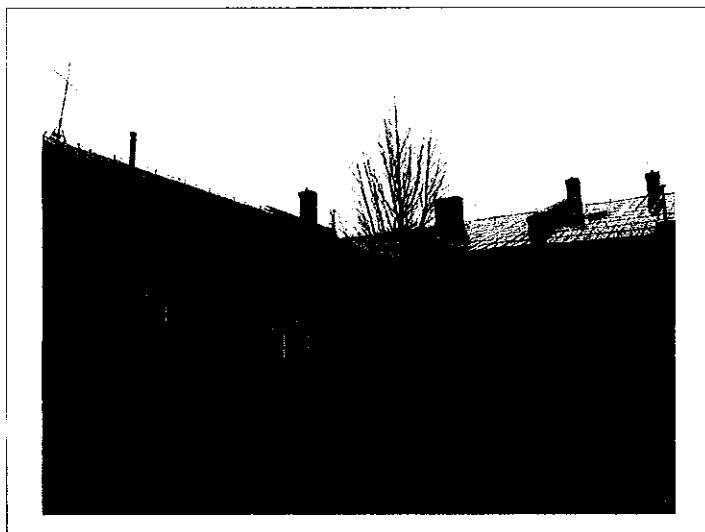
# Fotodokumentace



Pohled od východu na obytný dům č.p. 50  
s bytovou jednotkou číslo 50/3 v k.ú. Muglinov.



Pohled od jihovýchodu na obytný dům č.p. 50  
na ul. Komerční v k.ú. Muglinov.



Pohled od jihozápadu z pozemku parc.č. St. 47/2  
na bytovou jednotku číslo 50/3.