

ZNALECKÝ POSUDEK č.2762-41/2017

o ceně nemovitosti
kat.území Český Těšín
obec Český Těšín
okres Karviná

Vlastník nemovitostí : **LV č. 2350 pro k.ú.Český Těšín**
1/2 Baďurová Alena
1/2 Červeňák Radek

Objednatel posudku : **Mgr. Ivo Šotek**
– insolvenční správce dlužníka **Aleny Baďurové**
se sídlem Ostružnická 325/6, 779 00 Olomouc

Účel posudku : Posudek byl vyžádán pro potřeby objednatele
podle stavu k datu 20. 12. 2017

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
a prováděcí vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb.,
kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.,
o oceňování majetku, v účinném znění,
ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,
vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb.
a vyhlášky č. 443/2016 Sb..

Posudek vypracoval: **Ing. Přidalová Petra**
Konská 324
739 61 Třinec
tel. 603 48 40 55

Posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednavateli 2 vyhotoveních .

V Třinci, dne 28. 12. 2017

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

ZADAVATEL - ZADÁNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě požadavku objednavatele, žádosti ze dne 13.12.2017. Zadání odborného posudku je ocenění nemovitostí, zapsané na LV č. 2350 pro kat.území Český Těšín, obec Český Těšín, okres Karviná, podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.

PODKLADY

- a) Zhotovené Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Karviná
 - LV čís.2350 pro k.ú. Český Těšín, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 6.12.2017
 - snímek pozemkové mapy předmětného území
- b) Dodané objednavatelem
 - Informace objednatele posudku p. Baďurové
- c) opatřené znalcem
 - Informace na územním plánu obce
 - Malý lexikon obcí ČR , vydaný ČSÚ
 - KNZ

Podle prohlášení objednavatele posudku nejsou k dispozici jiné podklady vztahující se k oceňované nemovitosti.

OBECNÉ PŘEDPOKLADY - OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

Předmětem zadání posudku není přezkoumání vlastnických, případně zadržovacích práv oceňovaného majetku.

Vlastníci nemovitosti dle jednotlivých LV :

LV č. 2350 pro k.ú.Český Těšín

1/2 Baďurová Alena

1/2 Červeňák Radek

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci :

Místní šetření bylo provedeno dne 20. 12. 2017 za přítomnosti znalce a majitelky nemovitostí p. Baďurové, která znalci poskytla další údaje potřebné pro zpracování posudku .

Datum k němuž se ocenění provádí :

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 20. 12. 2017

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):

Obvyklou cenou 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 oblíby.

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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na str.2. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad obvyklé ceny je použita **metoda porovnávací (tržní, statistická)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných popř. nabízených porovnatelných nemovitostí.

S nemovitostmi tohoto typu se na trhu s nemovitostmi obchoduje, údaje o cenách srovnatelných nemovitostí lze zjistit a vyhodnotit.

V části I. Znaleckého posudku je ocenění předmětných nemovitostí podle cenového předpisu tj. podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb..

V části II. Znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé s použitím metody porovnávací.

A. Nález

1. Dokumentace a skutečnost :

Na základě předložených podkladů nelze porovnat stav právní se stavem skutečným. O účelu staveb a jednotlivých místností nejsou pochybnosti a ocenění je provedeno dle skutečnosti-nálezu.

2. Stručný popis oceňovaných nemovitostí :

2.1. Rodinný dům č.p.872 :

Jedná se o samostatně stojící zděný objekt na pč.1922. Dům je částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží, střechu sedlovou s částečně zařízeným podkrovím. Podle provedení jednotlivých konstrukcí, dispozičního řešení, vybavení stavby a užívání - hlavní stavba rodinný dům čp. 872 slouží k trvalému bydlení. Jedná se stavbu RD s jedním bytem. Dům byl trvale obydlen a užíván, není pronajímán a neobsahuje žádné nebytové prostory. Ke dni ocenění je dům vyklizený a připravený k prodeji. Svou velikostí a stavebním uspořádáním vyhovuje ustanovení §2 vyhl. č.501/2006 Sb.

Stáří stavby nebylo doloženo úředním dokladem - kolaudačním rozhodnutím. Nebyly nalezeny žádné doklady, z nichž by bylo možno odvodit stáří stavby. Při stanovení stáří budovy se vycházelo z informací získaných při místním šetření od majitelky, která uvedla, že je stáří stavby 100 let. Toto stáří bylo vzhledem ke stavebně technickému stavu a charakteru objektu odsouhlaseno znalcem. V průběhu užívání byla prováděna běžná údržba a opravy. V letech 2013-15 byla provedena částečná rekonstrukce a modernizace domu – část nové rozvody instalací, výměna oken, topení, koupelna, část nové podlahy. Technický stav je průměrný – je opadaná venkovní omítka, rekonstrukce proběhla pouze z části. Popis jednotlivých konstrukcí a vybavení je při ocenění.

2.2. Vedlejší stavba :

Jedná se o samostatně stojící zděný objekt na pč. 1922. Stavba je příslušenstvím rodinného domu a obsahuje prostory k úschově náradí a pro chov drobného domácího zvířectva. Stáří stavby se nepodařilo zjistit, opotřebení je stanoveno odborným odhadem ve výši 60%. Stavba není zapsána v KN, je zakreslena v katastr. mapě.

2.3. Příslušenství stavby :

Je tvořeno přípojkami inž. sítí, zpevněnou plochou a oplocením, porosty. Jedná se o příslušenství bez zásadního vlivu na CO.

2.4 Situační popis :

Město Český Těšín je významným městem regionu a má cca 25 000 obyvatel. Předmět ocenění se nachází v katastrálním území Český Těšín. Město Český Těšín leží při silnici č. E 75, která spojuje město Český Těšín s městem Žilina - Slovensko. Nemovitosti se nachází cca 2 km od centra města na okraji sídliště Svibice. V místě je městská hromadná doprava (autobus), nejbližší stanice je cca 200 m. Nejbližší železniční stanice je ve vzdálenosti cca 1800 m v Českém Těšíně. Okolní zástavbu tvoří objekty bydlení a objekty občanské vybavenosti. V Českém Těšíně je MěÚ s rozšířenou působností, kompletní síť obchodů a služeb, nemocnice s poliklinikou, zdravotní střediska, kulturní dům, sportovní areál vč. plaveckého bazénu a zimního stadionu, školy základní a střední.

Nemovitost se nachází v zastavěné části obce, s přístupem po zpevněné komunikaci ulici Pod Zvonek. Terén je rovinný, lokalita je napojena na veřejné sítě - vodovod, elektro přípojku, plyn, kanalizaci.

2.5 Rizika a vlivy na CO :

* Nemovitost se nachází v povodňové zóně s rizikem povodně 2.

B. Posudek - ocenění

1, Cena zjištěná podle vyhlášky č.443/2016 Sb.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7	Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,950$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03

8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,010$$

a) Objekty

a.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

a.1.1) Rodinný dům č.p. 872 – § 35

Podlaží:

Název		Zastavěná plocha		
1.NP		13,76×10,74+4,35×3,60	=	163,44 m ²
1.PP		8,80×4,03	=	35,46 m ²
Součet:			=	198,90 m ²

Podlažnost:	198,90 / 163,44	=	1,22
--------------------	-----------------	---	------

Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	35,46×2,41	=	85,46 m ³
Vrchní stavba	13,76×10,74×(4,21+3,62/2)+4,35×3,60×3,96+3,98×1,8 5/2×3,39/3	=	955,82 m ³
Obestavěný prostor – celkem:			= 1 041,28 m ³

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

	Název, popis
1.	Základy – betonové bez funkční hydroizolace
2.	Zdivo – zděné
3.	Stropy – rovné, část klenbové
4.	Střecha – sedlová
5.	Krytina – živičná
6.	Klempířské konstrukce – úplné
7.	Vnitřní omítky – běžné omítky
8.	Fasádní omítky – vapenocementová stříkaná- opadaná
9.	Vnější obklady – chybí
10.	Vnitřní obklady – běžné keramické obklady
11.	Schody – dřevěné do podkroví, beton.do sklepa
12.	Dveře – ano
13.	Okna – plastová

	Název, popis
14.	Podlahy obytných místností – keramická dlažba, prkenné, laminátové
15.	Podlahy ostatních místností – keramická dlažba
16.	Vytápění – ÚT plynové
17.	Elektroinstalace – světelná a třífázová
18.	Bleskosvod – ne
19.	Rozvod vody – teplá a studená
20.	Zdroj teplé vody – plynový kotel
21.	Instalace plynu – zemní plyn
22.	Kanalizace – do veřejné kanalizace
23.	Vybavení kuchyně – plyn.sporák
24.	Vnitřní vybavení – vana, umývadlo, sprch.kout
25.	Záchod – splachovací
26.	Ostatní – není

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Moravskoslezský

Obec: Český Těšín

Počet obyvatel: 24 787

Základní cena (ZC): 2 038,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

	Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0	Typ stavby	III. Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	C
1	Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2	Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3	Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4	Podlažnost	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6	Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7	Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8	Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m ² do 800 m ² celkem	0,00
12	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1917
 Stáří stavby (y): 100
 Zvýšení koeficientu s: 0,10
 Koeficient pro úpravu (s): 0,700

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,649

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 1 322,66 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,950

Index polohy (I_P): 1,010

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:	
CS_p = OP × ZCU × I_T × I_P = 1 041,28 × 1 322,66 × 0,950 × 1,010	= 1 321 480,40 Kč

Rodinný dům č.p. 872 – zjištěná cena:	1 321 480,40 Kč
--	------------------------

a.1.2) Vedlejší stavba na p.č. 1922 – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–A

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podskepení: nepodskepená nebo podskepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: umožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 1,000

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,113

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba	7,62×5,80×(4,52+3,08)/2	=	167,94 m ³
---------------	-------------------------	---	-----------------------

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy – Betonové	6,20 %	Standardní
2.	Obvodové stěny – zděné	30,40 %	Standardní
3.	Stropy – rovné	19,30 %	Standardní
4.	Krov – sedlová střecha	10,80 %	Standardní
5.	Krytina – tašková	6,90 %	Standardní
6.	Klempířské práce – ano	1,90 %	Standardní
7.	Úprava povrchů – běžné omítky	4,90 %	Standardní
8.	Schodiště – chybí	3,80 %	Standardní
9.	Dveře – dřevěné	3,10 %	Standardní
10.	Okna – ano	1,00 %	Standardní
11.	Podlahy – betonové	6,80 %	Standardní
12.	Elektroinstalace – ano	4,90 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :		1,0000
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:	=	1,0000

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	1,0000
Polohový koeficient K_5 :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1130
Základní jednotková cena upravená:	=	2 641,25 Kč/m³
Základní cena upravená: $167,94 \text{ m}^3 \times 2 641,25 \text{ Kč/m}^3$	=	443 571,52 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:**Opotřebení:** 60,000 %

Odpočet opotřebení: $443 571,52 \text{ Kč} \times 60,000 \%$	–	266 142,91 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	177 428,61 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:** $I_T = 0,950$ **Index polohy:** $I_P = 1,010$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	177 428,61 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,959
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	170 154,04 Kč

Vedlejší stavba na p.č. 1922 – zjištěná cena:	170 154,04 Kč
--	----------------------

a.1.3) Trvalé porosty – § 40 - § 47**Ovocné dřeviny, vinná réva a okrasné rostliny zjednodušeným způsobem – § 47**

Plocha	Název	Parc. č.	Koef.	Jedn. cena poz.	Celková cena
70 m ²	zahrada	1923	0,065	358,6660 Kč	1 631,93 Kč
Trvalé porosty zjednodušeným způsobem § 47 – celkem:					= 1 631,93 Kč

Trvalé porosty – zjištěná cena:	1 631,93 Kč
--	--------------------

Ceny objektů včetně opotřebení:

1) Rodinný dům č.p. 872	1 321 480,40 Kč
2) Vedlejší stavba na p.č. 1922	170 154,04 Kč
3) Trvalé porosty	1 631,93 Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:	1 493 266,37 Kč
Cena po zaokrouhlení:	1 493 270,- Kč

b) Pozemky

b.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

b.1.1) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Český Těšín

Název okresu: Karviná

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2	Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3	Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6	Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 513,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 374,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

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

Index polohy: $I_P = 1,010$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,959$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 358,6660 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1922	zastavěná plocha a nádvoří	455	163 193,03
1923	zahrada	181	64 918,55
	Součet:	636	228 111,58

Pozemky – zjištěná cena:	228 111,58 Kč
---------------------------------	----------------------

c) Ocenění porovnávací metodou

Jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Po nemovitostech uvedeného typu uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí **poptávka je v souladu s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňované nemovitosti jsou **obchodovatelné**.

Relevantní data o skutečně obchodovaných obdobných objektech v dané lokalitě jsou k dispozici v omezené míře, pro cenové porovnání byly použity také nemovitosti z nabídky realitních kanceláří, které byly upraveny.

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

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Český Těšín ul. Alšova, Jedná se o rodinný dům řadový koncový se dvěma byty nedaleko centra města Český Těšín v lokalitě s dobrou dopravní dostupností do významných měst regionu a dobrými docházkovými vzdálenostmi. Celkově lze oceňovaný dům označit za starší po rekonstrukci v dobrém tech. stavu s běžným vybavením v centrální části města.	204,11	1 048		3 000 000	14 698	1,07	15 727
Dům je zděný, podsklepený, má jedno nadzemní podlaží, střechu sedlovou se zařízeným podkrovím. Dům je řadový koncový, na dům navazuje sousední dům. V domě jsou dva byty se společným vstupem a společným měřením energií. Oceňovaný dům byl postaven v klasické stavební technologii v roce 1950, v roce 1980 byly provedeny stavební úpravy, v r. 1990 nástavba a rekonstrukce, v r. 2000 podlahy, v r. 2010 koupelny, kuchyně, elektřina, okna, venkovní fasáda. V průběhu užívání byl dům běžně udržován a modernizován. Technický stav je dobrý. Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, elektřinu a plyn. Hodnocení: Redukce pramene ceny - Podepsaná rezervační smlouva - koeficient 0,98; Velikost objektu - Porovnávaný dům je výrazně větší - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - Porovnávaný dům je řadový - koeficient 1,10; Celkový stav - Porovnávaný dům je v lepším tech. stavu - koeficient 0,90;							



	120,00	750	1 320 000	11 000	1,22	13 420	
Český Těšín - Mosty, okres Karviná, Nabízíme k prodeji rodinný dům dispozičně 2+1 s půdním prostorem, který nabízí možnost vybudování dalších místností. Dům je určen k rekonstrukci. K domu náleží zahrada o výměře 557 m². Poloha domu zajišťuje klidné bydlení a zároveň dobrou dostupnost do centra města s veškerou občanskou vybaveností. S financováním Vám rádi pomůžeme prostřednictvím vlastního hypotečního centra. Více informací u makléře. Hodnocení: Redukce pramene ceny - Inzerovaná cena - koeficient 0,85; Lokalita - Oceňovaný dům je lépe situovaný v lokalitě s lepší dostupností obč. vybavenosti - koeficient 1,20; Provedení a vybavení - Oceňovaný dům je v lepším tech. stavu - koeficient 1,20;							
	108,00	264	1 950 000	18 056	0,85	15 348	
Český Těšín, okres Karviná, Exkluzivně nabízíme k prodeji starší rodinný dům se sedlovou střechou v Českém Těšíně - poblíž centra s výměrou zastavěné plochy domu 85m². Dům je dispozičně o velikosti 4+1 + půda, kdy lze zrealizovat k bydlení další pokoje. Dům je z poloviny podsklepený. RD je po částečné rekonstrukci - nová koupelna se sprchovým koutem - včetně obkladu a dlažby, odpady v plastu, zánovní kuchyňská linka, elektřina v mědi, plovoucí podlahy, vchodové dveře, interiérové dveře, plastová okna....Vytápění a ohřev vody zabezpečuje plynový kotel. Možnost vytápění také krbem, který se nachází v obývacím pokoji. V přízemí domu se nachází zádveří, kuchyň, předsíň, obývací pokoj, ložnice. V pokrovi jsou další 2 pokoje a půda k realizaci dalších pokojů. K domu náleží zahrada o výměře 196m² a ostatní plocha o výměře 68m². Na udržované zahradě je soukromí k venkovnímu posezení a odpočinku. RD je napojený na veřejné inženýrské sítě vodu, plyn, elektřinu, kanalizace. Nemovitost se nachází v rozptýlené rodinné zástavbě klidné a žádané lokality Českého Těšíně a dobrou dostupností do centra (cca 5min pěší chůze). Příjezd je zajištěn po obecní komunikaci. Hodnocení: Redukce pramene ceny - Inzerovaná cena - koeficient 0,85;							
Pod Zvonek, Český Těšín	150,00	717	2 520 000	16 800	0,85	14 280	
Prodej rodinného domu 150 m², pozemek 717 m², Zachovalý dvougenerační RD o dvou bytových jednotkách v Českém Těšíně, ul. Pod Zvonek. Dům je v dobrém stavu po provedení částečných rekonstrukcí. Výměna plastových oken, omítky, podlahy, rozvody atd. V 1. nadzemním podlaží je bytová jednotka o dispozici 2+1, ve 2. nadzemním podlaží je bytová jednotka 3+1. Hodnocení: Redukce pramene ceny - Inzerovaná cena - koeficient 0,85;							
ulice Dlouhá, Český Těšín	139,00	324	2 300 000	16 547	0,85	14 065	
RD v Českém Těšíně na ul. Dlouhé. Podsklepený dvoupodlažní dům s garáží byl kolaudován v roce 1999. Zastavěná plocha domu je 122 m², obytná plocha 139 m² a zahrada má výměru 202 m². Dům se nachází v klidné lokalitě města s okolní zástavbou rodinných domů. V přízemí domu se nachází kuchyň s jídelnou a obývacím pokojem a WC se sprchovým koutem. V patře domu jsou poté 4 pokoje, šatna, samostatná koupelna a WC se sprchovým koutem. Dále se v domě nachází podkrovní s možností rozšíření na obytné prostory. Dům je napojen na veškeré IS, topení plynové zajišťuje kotel BAXI, který zároveň slouží k ohřevu vody a také krbová vložka v obývacím pokoji. Střecha plechová Lindap. Hodnocení: Redukce pramene ceny - Inzerovaná cena - koeficient 0,85;							

Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP			
sklepy	28,37 m ²	0,00	0,00m ²
1.PP - celkem	28,37 m²		0,00 m²
1.NP			
zádveří	1,62 m ²	1,00	1,62m ²
kuchyň	3,38 m ²	1,00	3,38m ²
pokoj	26,22 m ²	1,00	26,22m ²
chodba	8,38 m ²	1,00	8,38m ²
koupelna	5,46 m ²	1,00	5,46m ²
pokoj	13,62 m ²	1,00	13,62m ²
pokoj	24,75 m ²	1,00	24,75m ²
pokoj	10,65 m ²	1,00	10,65m ²
pokoj	13,31 m ²	1,00	13,31m ²
1.NP - celkem	107,39 m²		107,39 m²
Podkroví			
pokoj	12,48 m ²	1,00	12,48m ²
Podkroví - celkem	12,48 m²		12,48 m²

Variační koeficient před úpravami:	15,93 %	Variační koeficient po úpravách:	5,83 %
Započitatelná plocha	119,87 m ²		
Minimální jednotková cena:	13 420 Kč/m ²	Minimální cena:	1 608 655 Kč
Průměrná jednotková cena:	14 568 Kč/m ²	Průměrná cena:	1 746 266 Kč
Maximální jednotková cena:	15 727 Kč/m ²	Maximální cena:	1 885 195 Kč
Stanovená jednotková cena:	14 600 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	1 750 102 Kč

C. Rekapitulace

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	1 493 270,– Kč
Cena pozemků	228 110,– Kč
Celková cena podle cenového předpisu	1 721 380,– Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 750 100,– Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
1 750 000,– Kč

Cena slovy: jedenmilionsedmsetpadesáttisíc Kč

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ostravě dne 1.7.2004, č.j. Spr. 2548/2004 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 2762-41/2017 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu č. 1041-17.

V Třinci 28. 12. 2017

Otisk znal.pečeti

Podpis znalce

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.12.2017 09:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 14 INS 18249/2017 pro Ivo Šotek, Mgr.

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 598933 Český Těšín

Kat.území: 623164 Český Těšín

List vlastnictví: 2350

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Badurová Alena, Nová 1313/3, 73701 Český Těšín	815327/5130	1/2
Červeňák Radek, Pod Zvonek 872/22, 73701 Český Těšín	801115/5086	1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1922	455	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Český Těšín, č.p. 872, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1922				
1923	181	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- pohledávek s příslušenstvím do celkové výše 1 400 000,- Kč
- budoucích pohledávek do výše 840 000,-Kč,

které vzniknou do 31.12.2037

Stavební spořitelna České	Parcela: 1922	V-3415/2007-803
spořitelny, a.s., Vinohradská	Parcela: 1923	V-3415/2007-803
1632/180, Vinohrady, 13000 Praha 3,		
RČ/IČO: 60197609		

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.08.2007.

V-3415/2007-803

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

pro pohledávku ve výši 207 586,- Kč
(k podílu 1/2)

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA	Červeňák Radek, Pod Zvonek 872/22, 73701 Český Těšín,
ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4,	RČ/IČO: 801115/5086
Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO:	Parcela: 1922
41197518	Parcela: 1923

Z-24817/2009-803

Z-24817/2009-803

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 49 E-900/2009 -11 ze dne 29.09.2009. Právní moc ke dni 04.11.2009.

Z-24817/2009-803

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávek v celkové výši 16 549,- Kč včetně příslušenství
(k podílu 1/2)

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Červeňák Radek, Pod Zvonek 872/22, 73701 Český Těšín,
001, vykonává: Okresní správa	RČ/IČO: 801115/5086
sociálního zabezpečení Karviná,	Parcela: 1922

V-6685/2017-803

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.12.2017 09:55:02

Okres: CZ0803 Karviná Obec: 598933 Český Těšín
Kat.území: 623164 Český Těšín List vlastnictví: 2350

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
nám. Budovatelů 1333/31, Nové Město, 73506 Karviná	Parcela: 1923 V-6685/2017-803
Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) ,č.j. 48004-220/8030/06.11.2017-03814/V1 - 1 ze dne 06.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 07.11.2017. Zápis proveden dne 29.11.2017.	V-6685/2017-803
Pořadí k 07.11.2017 13:05	
o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Jiří Nevřela, Libocká 73/57, 161 00 Praha 6	
	Červeňák Radek, Pod Zvonek 872/22, 73701 Český Těšín, RČ/IČO: 801115/5086
	Z-57238/2015-101
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 054 EX 122/15-19 K 48 EXE-1089/2015 13 ze dne 18.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 03.11.2015. Zápis proveden dne 06.11.2015; uloženo na prac. Praha	
	Z-57238/2015-101
Související zápisy	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (k podílu 1/2)	
	Červeňák Radek, Pod Zvonek 872/22, 73701 Český Těšín, RČ/IČO: 801115/5086
	Parcela: 1922 Z-4661/2015-803
	Parcela: 1923 Z-4661/2015-803
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 054 EX-122/2015 -92 Exekutorský úřad Praha-východ - soudní exekutor Mgr. Jiří Nevřela ze dne 03.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 03.11.2015. Zápis proveden dne 12.11.2015; uloženo na prac. Karviná	
	Z-4661/2015-803
Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 054 EX-122/2015 -92 Exekutorský úřad Praha-východ - soudní exekutor Mgr. Jiří Nevřela. Právní moc ke dni 06.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 09.02.2016. Zápis proveden dne 12.02.2016; uloženo na prac. Karviná	
	Z-504/2016-803
o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Dvořákova 222/32, 779 00 Olomouc	
	Červeňák Radek, Pod Zvonek 872/22, 73701 Český Těšín, RČ/IČO: 801115/5086
	Z-6829/2017-805
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Jan Svoboda 164 EX-2601/2017 ze dne 19.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.08.2017. Zápis proveden dne 11.08.2017; uloženo na prac. Olomouc	
	Z-6829/2017-805
Související zápisy	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (k podílu 1/2)	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.12.2017 09:55:02

Okres: CZ0803 Karviná Obec: 598933 Český Těšín
Kat.území: 623164 Český Těšín List vlastnictví: 2350

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
	Červeňák Radek, Pod Zvonek 872/22, 73701 Český Těšín, RČ/IČO: 801115/5086 Parcela: 1922 Z-2928/2017-803 Parcela: 1923 Z-2928/2017-803
Listina	Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 164 EX-2601/2017 -25 Exekutorský úřad Olomouc - soudní exekutor Mgr. Jan Svoboda ze dne 09.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.08.2017. Zápis proveden dne 14.08.2017; uloženo na prac. Karviná Z-2928/2017-803
o Zahájení exekuce	
pověřený soudní exekutor:	JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov Červeňák Radek, Pod Zvonek 872/22, 73701 Český Těšín, RČ/IČO: 801115/5086 Z-11028/2017-808
Listina	Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-33780/2017 -6 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 28.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 29.08.2017. Zápis proveden dne 01.09.2017; uloženo na prac. Přerov Z-11028/2017-808
Související zápisy	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (k podílu 1/2)	Červeňák Radek, Pod Zvonek 872/22, 73701 Český Těšín, RČ/IČO: 801115/5086 Parcela: 1922 Z-3214/2017-803 Parcela: 1923 Z-3214/2017-803
Listina	Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-33780/2017 -10 Exekutorský úřad Přerov - soudní exekutor JUDr. Lukáš Jicha ze dne 29.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 29.08.2017. Zápis proveden dne 01.09.2017; uloženo na prac. Karviná Z-3214/2017-803

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 17.09.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.09.2007.

V-3945/2007-803

Pro: Baďurová Alena, Nová 1313/3, 73701 Český Těšín

RČ/IČO: 815327/5130

Červeňák Radek, Pod Zvonek 872/22, 73701 Český Těšín

801115/5086

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803. strana 3		

prokazující stav evidovaný k datu 06.12.2017 09:55:02

Obec: 598933 Český Těšín

List vlastnictví: 2350

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

181

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 06.12.2017 10:11:03

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



Pozemek p.č. v k.ú. č.

VYHLEDÁVÁNÍ ADRESY A POVODŇOVÉ ZÓNY

Vyhledej adresu: **73701, Český Těšín, Pod Zvonek 872/22**

Obec: **Český Těšín** Část obce: **Český Těšín** PSČ: **73701**
 Ulice: **Pod Zvonek** Číslo popisné: **872** Číslo orientační: **22**
 Stát: **ČESKÁ REPUBLIKA**

[Najít](#) [Vynulovat](#)

Adresa

PSČ **73701** Pošta **Český Těšín 1**
 Městská část **Český Těšín 1** Část obce **Český Těšín**
 Ulice **Pod Zvonek** Číslo domovní/orientační **872/22**
 Okres **Karviná** Obec **Český Těšín**
 Geo X **1115135.50** Geo Y **447387.63**

Stavební objekt

Typ stavebního objektu **Budova s číslem popisným** Počet bytů **1**
 Dokončení Počet podlaží **1**
 Druh konstrukce **Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací** Obestavěný prostor (m³)
 Zastavěná plocha (m²) Podlahová plocha (m²)
 Připojení kanalizace **Připoj na kanalizační síť** Připojení plyn **Plyn z veřejné sítě**
 Připojení vodovod **S vodovodem** Vybavení výtahem **Bez výtahu**
 Způsob vytápění **Centrální domovní (kotel ve stav** Způsob využití **rodinný dům**

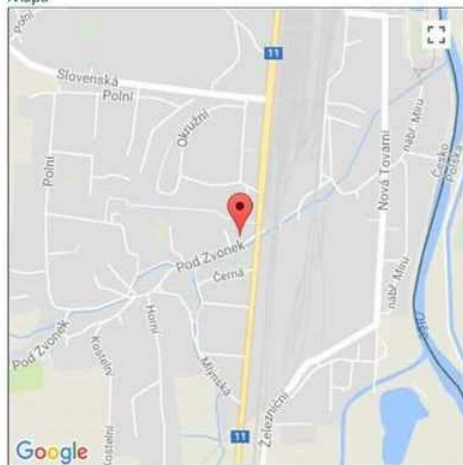
LPI

Riziko povodní **2** Riziko kriminalita **4**
 Riziko vichřice Riziko vloupání **4**

Parcela

Kmenové číslo **1922** Číslo **1922**
 Poddělení čísla Výměra parcely **455**
 Způsob využití Druh pozemku **zastavěná plocha a nádvoří**
 Typ parcely **Pozemková**

Mapa



[Otevřít mapu v novém okně](#)

Náhled



[Otevřít mapu v novém okně](#)

