

# Znalecký posudek číslo 3859 – 199/08

O ceně nemovitosti: **Rodinný dům čp. 2365**

**OPAVA**

katastrální území: Opava-Předměstí  
bývalý okres: Opava

## **OBVYKLÁ TRŽNÍ CENA**

**Objednatel znaleckého posudku:**

EX. ÚŘAD - Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ  
Slévarenská 410/14 , OSTRAVA - Mariánské Hory

**Vlastník nemovitosti:**

S J M F U C H S Í K Josef a Jarmila	1/2
Ovocná 2365/12 , O P A V A - Předměstí	
S J M F U C H S Í K Petr a Eva	1/2
Ovocná 2365/12 , O P A V A - Předměstí	

**Účel posudku:**

**zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 14.10.2008**

**Zpracovatel znaleckého posudku:**

K Ř E N E K 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 3/2008 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

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

Oceňovaná nemovitost je rodinný dům čp. 2365 s příslušenstvím, který je postavený na rovinatém pozemku v okrajové části města Opavy - na jeho Předměstí v Ovocné ulici.

Jedná se o podsklepený zděný dům se dvěma nadzemními podlažními, který byl původně postaven před 40 lety a tato stavba byla kolaudována dodatečně až v roce 1984. V této době došlo k přístavbě domu tak, že vznikly dvě samostatné bytové jednotky a i kolaudace této přístavby se opozdila a proběhla až v roce 2007. V současné době je celá nemovitost ve spoluvlastnictví dvou rodin a to starších a mladších manželů FUCHSÍKOVÝCH. Dle prohlášení spoluvlastníků je k dnešnímu dni manželství mladších FUCHSÍKOVÝCH již rozvedeno zatím bez majetkového vypořádání.

Rodinný dům čp. 2365 je vlastně dvojdomek, neboť svou západní stěnou je přistavěn k domu sousedů. Je celý podsklepený s jednou garáží a sklep je užíván společně, Vstup do domu je ze severní strany a v každém podlaží jsou dvě samostatné bytové jednotky s vlastním sociálním zařízením.

Dům je postaven na zastavěném pozemku parcelní číslo 1027/14 o výměře 147 m<sup>2</sup>, přilehlým pozemkem je parcelní číslo 1027/4 - zahrada o výměře 474 m<sup>2</sup>, na které jsou všechny potřebné venkovní úpravy a ovocné a okrasné porosty.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení soudního exekutora Mgr. Pavly FUČÍKOVÉ, Slévárenská 410/14 v Ostravě - Mariánských Horách čj. 024 EX 340/04-39 ze dne 22.8.2008 a bude sloužit k vymožení povinnosti zaplatit pohledávku povinného Petra FUCHSÍKA.

### **Sestavení posudku:**

- 1) *Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§5)*
  - a) Rodinný dům čp. 2365
- 2) *Venkovní úpravy (§10)*
  - a) Venkovní úpravy
- 3) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§28)*
  - a) Zastavěný pozemek
  - b) Přilehlý pozemek
- 4) *Oceňování porostů zjednodušeným způsobem (§42)*
  - a) Ovocné a okrasné porosty

## **B) Ocenění nemovitosti:**

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

### **a) Rodinný dům čp. 2365**

Rodinný dům čp. 2365 je podsklepená stavba zděné konstrukce se dvěma nadzemními podlažními a rovnou střechou.

Původní dům byl stavěn v letech 1968 - 1984, kdy proběhla kolaudace a současně byla zahájena přístavba domu se vznikem dvou samostatných bytových jednotek, jejichž kolaudace proběhla v roce 2007. V současné době je dům v dobrém technickém stavu s přiměřenou údržbou.

Vstup do domu je z jeho severní strany do chodby se společným schodišťovým prostorem. V každém podlaží je samostatný byt s kuchyní, čtyřmi pokoji a sociálním zařízením. Suterén je užíván společně a je zde stání pro jedno osobní vozidlo a sklady a dílna.

Standardní klasifikace produkce (SKP):

46.21.11

Klasifikace stavebních děl CZ-CC:

111

Typ: B  
 Konstrukce: zděná  
 Střecha: plochá  
 Podsklepení: nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny 1.NP  
 Počet nadzemních podlaží: 2  
 Základní cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru: 2 150,00 Kč  
 Využitelné podkroví: není  
 Koeficient podkroví: 1,0000  
 Základní cena: 2 150,00 Kč

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

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K <sub>4</sub>
1 Základy	podstandard	7,1000	-1,000	-0,0710
2 Zdivo	standard	22,3000	0,000	0,0000
3 Stropy	standard	8,4000	0,000	0,0000
4 Střecha	podstandard	5,2000	-1,000	-0,0520
5 Krytina	standard	3,2000	0,000	0,0000
6 Klempířské konstrukce	standard	0,8000	0,000	0,0000
7 Vnitřní omítky	standard	6,2000	0,000	0,0000
8 Fasádní omítky	standard	3,1000	0,000	0,0000
9 Vnější obklady	podstandard	0,4000	-1,000	-0,0040
10 Vnitřní obklady	standard	2,3000	0,000	0,0000
11 Schody	standard	2,4000	0,000	0,0000
12 Dveře	standard	3,3000	0,000	0,0000
13 Okna	standard	5,2000	0,000	0,0000
14 Podlahy obytných místností	standard	2,2000	0,000	0,0000
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,1000	0,000	0,0000
16 Vytápění	standard	4,4000	0,000	0,0000
17 Elektroinstalace	standard	4,1000	0,000	0,0000
18 Bleskosvod	chybí	0,6000	-1,852	-0,0111
19 Rozvod vody	standard	3,0000	0,000	0,0000
20 Zdroj teplé vody	standard	1,8000	0,000	0,0000
21 Instalace plynu	standard	0,5000	0,000	0,0000
22 Kanalizace	standard	2,8000	0,000	0,0000
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000
24 Vnitřní vybavení	standard	5,1000	0,000	0,0000
25 Záchod	standard	0,4000	0,000	0,0000
26 Ostatní	standard	3,6000	0,000	0,0000

Součet podílů: -0,1381

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>:  $1 - 0,1381 \times 0,54 = 0,9254$

Koeficient polohový K<sub>5</sub>: 1,1000

Koeficient změn ceny staveb K<sub>j</sub>: 2,0310

Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub>: 0,9500

Základní cena upravená:  $2\ 150,00\ \text{Kč} \times 0,9254 \times 1,1000 \times 2,0310 \times 0,9500 = 4\ 222,74\ \text{Kč}$

Obestavěný prostor:

OP spodní stavby:  $(6,60 \times 10,90 + 9,00 \times 7,15 + 1,65 \times 4,85) \times 2,30 = 331,87\ \text{m}^3$

OP vrchní stavby:  $(10,90 \times 6,60 + 9,00 \times 7,15 + 4,85 \times 1,65) \times 5,30 = 764,75\ \text{m}^3$

OP zastřešení:  $(10,90 \times 6,60 + 9,00 \times 7,15 + 4,85 \times 1,65) \times 0,25 = 36,07\ \text{m}^3$

Obestavěný prostor celkem: 1132,69 m<sup>3</sup>

Stáří: 40 roků

Životnost: 110 roků  
Lineární opotřebení: 36,36%

Reprodukční cena s vlivem  $K_p$ :  $4\,222,74\text{ Kč} \times 1132,69\text{ m}^3 = 4\,783\,055,37\text{ Kč}$   
Opotřebení:  $4\,783\,055,37\text{ Kč} \times 36,36\% = 1\,739\,118,93\text{ Kč}$

**Cena celkem: 3 043 936,44 Kč**

## 2) Venkovní úpravy (§10)

### a) Venkovní úpravy

K venkovním úpravám patří přípojka vody, plynu, kanalizace, zpevněné plochy, opěrné zdi a oplocení pozemku.

Venkovní úpravy jsou oceněny podle §10, odstavec 2) procenty z ceny stavby.

Seznam staveb vybraných pro stanovení ceny venkovních úprav:

<u>stavba</u>	<u>cena</u>
Rodinný dům čp. 2365	3 043 936,44 Kč

Cena staveb: 3 043 936,44 Kč

Podíl ceny venkovních úprav z ceny staveb: 3,50%

Výpočet ceny venkovních úprav:  $3\,043\,936,44\text{ Kč} \times 3,50\% = 106\,537,78\text{ Kč}$

**Cena venkovních úprav: 106 537,78 Kč**

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

### a) Zastavěný pozemek

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 1027/14 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 147 m<sup>2</sup>, na kterém je postaven rodinný dům čp. 2365.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce e) 800,00 Kč/m<sup>2</sup>

Koeficient změn ceny staveb  $K_i$ : 2,0310

Koeficient prodejnosti  $K_p$ : 0,9500

Úpravy základní ceny podle přílohy číslo 21:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
2.11 Pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	+ 10

Úpravy podle tabulky 1: nejsou

Úpravy podle tabulky 2: přírážka 10%

Úpravy podle tabulky 3: nejsou

Parcela číslo: 1027/14

Plocha: 147 m<sup>2</sup>

Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný

Základní cena upravená:

$800,00 \times (100 + 0)\% \times (100 + 10)\% \times 0,9500 \times 2,0310 = 1\,697,92\text{ Kč/m}^2$

Cena za parcelu:  $1\,697,92\text{ Kč/m}^2 \times 147\text{ m}^2 = 249\,594,24\text{ Kč}$

**Cena celkem: 249 594,24 Kč**

## **b) Přilehlý pozemek**

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 1027/4 - zahrada o výměře 474 m<sup>2</sup>, která tvoří s rodinným domem a jeho zastavěnou plochou jeden funkční celek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce e)	800,00 Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient změn ceny staveb K <sub>i</sub> :	2,0310
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	0,9500

Úpravy základní ceny podle přílohy číslo 21:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
2.11 Pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	+ 10

Úpravy podle tabulky 1:	nejsou
Úpravy podle tabulky 2:	přirážka 10%
Úpravy podle tabulky 3:	nejsou

Parcela číslo: 1027/4

Plocha: 474 m<sup>2</sup>

Ocenění podle odstavce: 5) zahrada nebo pozemek ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stave

Základní cena upravená:

$800,00 \times (100 + 0)\% \times (100 + 10)\% \times 0,9500 \times 2,0310 \times 0,4 =$  679,17 Kč/m<sup>2</sup>

Cena za parcelu:  $679,17 \text{ Kč/m}^2 \times 474 \text{ m}^2 =$  321 926,58 Kč

**Cena celkem: 321 926,58 Kč**

### *4) Oceňování porostů zjednodušeným způsobem (§42)*

#### **a) Ovocné a okrasné porosty**

Jedná se o ovocné a okrasné porosty na přilehlém pozemku u rodinného domu.

Oceňování ovocných dřevin a okrasných rostlin zjednodušeným způsobem.

Číslo parcely: 1027/4

Cena za 1 m<sup>2</sup> podle §28: 679,17 Kč

Pokryvná plocha porostu: 474 m<sup>2</sup>

Druh oceňovaného porostu: smíšené porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin

Koeficient pro stanovení ceny porostu podle §42: 0,055

Výpočet ceny porostu:  $679,17 \text{ Kč} \times 474 \text{ m}^2 \times 0,055 =$  17 705,96 Kč

**Cena celkem: 17 705,96 Kč**

## **C) Rekapitulace zjištěných cen**

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

a) Rodinný dům čp. 2365: 3 043 936,44 Kč - podíl 1/2 1 521 968,22 Kč

### *2) Venkovní úpravy (§10)*

a) Venkovní úpravy: 106 537,78 Kč - podíl 1/2 53 268,89 Kč

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

a) Zastavěný pozemek: 249 594,24 Kč - podíl 1/2 124 797,12 Kč

b) Přilehlý pozemek: 321 926,58 Kč - podíl 1/2 160 963,29 Kč

### *4) Oceňování porostů zjednodušeným způsobem (§42)*

a) Ovocné a okrasné porosty: 17 705,96 Kč - podíl 1/2 8 852,98 Kč

**Cena nemovitosti celkem: 1 869 850,00 Kč**

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Jedenmilionosmsetšedesátdevěttisícsmsetpadesát korun českých

## **OBVYKLÁ TRŽNÍ CENA**

Na základě Usnesení soudního exekutora Mgr. Pavly FUCÍKOVÉ z exekutorského úřadu v Ostravě čj. 024 EX 340/04-39 ze dne 22.8.2008 je potřeba stanovit obvyklou tržní cenu podílu ½ nemovitosti ve spoluvlastnictví povinného Petra FUCHSÍKA v SJM s manželkou Evou, druhá polovina je v SJM manželů Josefa a Jarmily FUCHSÍKOVÝCH a to u rodinného domu čp. 2365 na Ovocné ulici v Opavě – Předměstí spolu s venkovními úpravami, porosty a pozemky – parcelní číslo 1027/14 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 147 m<sup>2</sup> a parcelní číslo 1027/4 – zahrada o výměře 474 m<sup>2</sup>, které jsou vedeny na listu vlastnictví číslo 212 pro katastrální území a bývalé okresní město Opava.

Technický stav nemovitosti je přiměřený svému stáří a dobré a včasné údržbě. Dům je standardně vybaven v přiměřené kvalitě všech prvků domu.

Dle podkladů z listu vlastnictví nevyplývají žádné právní závady, které by měly vliv na její cenu.

Cena celé nemovitosti dle zákona 151/97 Sb. je – **3 739 930 Kč.**

Na základě podkladů z internetové nabídky na prodej obdobné nemovitosti jsem vybral šest nemovitostí, které svým rozsahem, technickým stavem i kvalitou přiměřeně odpovídají

nemovitosti domu čp. 2365 na Ovocné ulici v Opavě – Předměstí.  
Jedná se o tyto nemovitosti:

rodinný dům	-	OPAVA – Kylešovice	-	5 500 000 Kč
rodinný dům	-	OPAVA – Předměstí	-	3 500 000 Kč
rodinný dům	-	OPAVA – Předměstí	-	5 900 000 Kč
rodinný dům	-	OPAVA – Krnovská	-	5 500 000 Kč
rodinný dům	-	OPAVA – Krnovská	-	5 500 000 Kč
rodinný dům	-	OPAVA – Kateřinky	-	4 800 000 Kč

**Průměrná cena těchto šesti obdobných nemovitostí činí - 5 100 000 Kč.**  
Snížení této průměrné ceny vlivem navýšení nabídek na trhu s nemovitostmi o cca 10 %  
- **4 600 000 Kč.**

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace, získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu nemovitého majetku z LV číslo 212, což je rodinný dům čp. 2365 včetně venkovních úprav, ovocných a okrasných porostů a zastavěného pozemku parcelní číslo 1027/14 o výměře 147 m<sup>2</sup> a přilehlého pozemku parc. číslo 1027/4 o výměře 474 m<sup>2</sup> ve výši 4 000 000 Kč, čímž cenu podílu povinného Petra FUCHSÍKA, který vlastní v SJM s manželkou Evou jeho polovinu stanovuji na částku

**= 2 000 000 Kč =**

slovy : dvamilióny korun českých

#### **Podklady pro vypracování posudku:**

- výpis z KN - LV číslo 212 pro katastrální území Opava - Předměstí statutárního města OPAVY, vyhotovený KÚ v Opavě dne 28.5.2008
- kopie katastrální mapy
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 340/04-39 ze dne 22.8.2008
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 14.10.2008 za účasti soudního znalce manž. FUCHSÍKOVÝCH
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 14.10.2008

Tento znalecký posudek obsahuje 7 listů a předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

#### **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 ).