

# ZNALECKÝ POSUDEK č.5049/128/2009

o ceně nemovitosti - budovy garáže bez čp/če včetně stavebních parcel číslo 1849 a 1895 a dalších pozemků zapsaných na LV č. 2331 v katastrálním území Čeladná, obec Čeladná, okres Bruntál

Objednavatel posudku: **Exekutorský úřad Ostrava**  
**Usnesení: 024 EX 1333/05-68**  
**Slévárenská 410/14**  
**Ostrava-Mariánské Hory**  
**709 00**

Účel posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Předpis pro ocenění: Vyhláška min. financí číslo 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška) ve vyhlášky číslo 456/2008 Sb.

Posudek vypracoval: **Ing. Pavel Žilinský**  
**Ježnická 1737/88**  
**Krnov 794 01**  
**=====**  
**tel. 554 613 777**  
**mobil 724 747 437**

Posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli ve 3 vyhotoveních.

V Krnově dne 21.06.2009

Podklady pro ocenění:

- Výpis z LV č. 1813 pro kú Čeladná
- Kopie katastrální mapy

Vlastník nemovitosti

-----

Martin Honzek  
Čeladná 260  
739 12

Místní šetření bylo provedeno znalcem dne 11.06.2009

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 11.06.2009.

#### **OCEŇOVANÁ NEMOVITOST**

=====

Budova garáží bez čp/če  
Stavební parc. 1849 a 1895  
Ostatní pozemky

#### **Budova garáží bez čp/če**

##### **Nález**

Předmětem ocenění je zděná přízemní budova, postavená na dvou stavebních parcelách číslo 1849 a 1895 (v KN zapsána jako dvě budovy - ve skutečnosti se jedná o jednu budovu) v kú Čeladná. Dle zjištěných skutečností byla budova využívána jako garáž.

!!!!=====!!!!

Vlastník budovy pan Honzek Martin byl písemně vyzván aby se dostavil dne 11.06. 2009 v 17 hodin k budově a umožnil znalci prohlídku. Písemná zásilka byla poštou vrácena zpět s odůvodněním, že adresát pan Martin Honzek se z adresy Čeladná 129 odstěhoval. Budova tedy nebyla znalci zpřístupněna. Ocenění je tedy provedeno dle dostupných pomocných údajů:

- místní šetření dne 11.06. 2009 - prohlídka venkovní části budovy a pozemků
- svědectví vlastníka jedné ze sousedních nemovitostí, který cca před dvěma lety byl vevnitř budovy
- pořízení fotodokumentace
- sdělení Stavebního úřadu Obecního úřadu v Čeladné ze dne 02.06.2009 ve věci platného Územního plánu obce

!!!!=====!!!!

##### **Popis budovy**

-----

Základy jsou provedeny s izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové konstrukce jsou zděné, stropy jsou dřevěné, zastřešení je provedeno dřevěným sedlovým krovem. Střešní krytina je standartní, klempířské konstrukce jsou z pozinku. Fasáda i vnitřní omítky jsou vápenné.

Stav budovy

Přesné stáří budovy se nepodařilo zjistit. Dle konstrukčního řešení a použitých stavebních materiálů ho předpokládám na cca 50 let (rok pořízení 1960). Celkovou životnost předpokládám na 80 let. Opatřebení je vypočteno lineární metodou.

#### Výměry

#### Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží

| Podlaží |               | Zastavěná plocha      | Výška  |
|---------|---------------|-----------------------|--------|
| 1.NP    | 10,05x12,10 = | 121,61 m <sup>2</sup> | 5,25 m |

Zastavěná plocha podlaží celkem 121,61 m<sup>2</sup>  
Počet podlaží: 1  
Průměrná zast. plocha podlaží: 121,61 m<sup>2</sup> / 1 = 121,61 m<sup>2</sup>  
Výpočet průměrné výšky podlaží (váženým průměrem)

| Podlaží | Zast.plocha | ZP celkem | Výška               |
|---------|-------------|-----------|---------------------|
| 1.NP    | 121,61      | 121,61    | x 5,25 = 5,250000 m |

Průměrná výška podlaží 5,25 m

#### Obestavěný prostor

Vrchní stavba  
121,61x5,25 = 638,45 m<sup>3</sup>

Zastřešení  
121,61x3,20/2 = 194,58 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor celkem 833,03 m<sup>3</sup>

#### Další údaje pro zjištění ceny

Druh stavby: budova

Účel užití: garáže (oprava, údržba)

Konstrukce: zděná

Koeficient podle velikosti průměrné zast. plochy podlaží (p)

$$K_2 = 0,92 + 6,60/p = 0,92 + 6,60/121,61 \text{ m}^2 = 0,974$$

Koeficient podle průměrné výšky podlaží (v)

$$K_3 = 2,10/v + 0,30 = 2,10/5,25 \text{ m} + 0,30 = 0,700$$

#### Konstrukce a vybavení stavby

| Konstrukce a vybavení    | Provedení | Stand.  | %   | Koef. | Podíl   |
|--------------------------|-----------|---------|-----|-------|---------|
| 01 Základy, zemní práce  | S         | 0,10900 | 100 | 1,00  | 0,10900 |
| 02 Svislé konstrukce     | S         | 0,25800 | 100 | 1,00  | 0,25800 |
| 03 Stropy                | S         | 0,12000 | 100 | 1,00  | 0,12000 |
| 04 Zastřešení            | S         | 0,06300 | 100 | 1,00  | 0,06300 |
| 05 Krytiny střech        | S         | 0,02300 | 100 | 1,00  | 0,02300 |
| 06 Klempířské konstrukce | S         | 0,00700 | 100 | 1,00  | 0,00700 |
| 07 Úpravy vnitř. povrchů | S         | 0,04300 | 100 | 1,00  | 0,04300 |
| 08 Úpravy vněj. povrchů  | S         | 0,03000 | 100 | 1,00  | 0,03000 |
| 09 Vnitřní obklady keram | Ch        | 0,00000 | 100 | 0,00  | 0,00000 |
| 10 Schody                | Ch        | 0,02200 | 100 | 0,00  | 0,00000 |
| 11 Dveře                 | S         | 0,02300 | 100 | 1,00  | 0,02300 |
| 12 Vrata                 | S         | 0,02700 | 100 | 1,00  | 0,02700 |
| 13 Okna                  | S         | 0,03300 | 100 | 1,00  | 0,03300 |
| 14 Povrchy podlah        | S         | 0,03100 | 100 | 1,00  | 0,03100 |
| 15 Vytápění              | S         | 0,01200 | 100 | 1,00  | 0,01200 |
| 16 Elektroinstalace      | S         | 0,07200 | 100 | 1,00  | 0,07200 |
| 17 Bleskosvod            | S         | 0,00300 | 100 | 1,00  | 0,00300 |

|                         |    |         |     |      |          |
|-------------------------|----|---------|-----|------|----------|
| 18 Vnitřní vodovod      | Ch | 0,02200 | 100 | 0,00 | 0,000000 |
| 19 Vnitřní kanalizace   | Ch | 0,01900 | 100 | 0,00 | 0,000000 |
| 20 Vnitřní plynovod     | Ch | 0,00000 | 100 | 0,00 | 0,000000 |
| 21 Ohřev teplé vody     | S  | 0,00500 | 100 | 1,00 | 0,005000 |
| 22 Vybavení kuchyní     | Ch | 0,00000 | 100 | 0,00 | 0,000000 |
| 23 Vnitřní hygien. zař. | Ch | 0,02000 | 100 | 0,00 | 0,000000 |
| 24 Výtahy               | Ch | 0,00000 | 100 | 0,00 | 0,000000 |
| 25 Ostatní              | Ch | 0,05800 | 100 | 0,00 | 0,000000 |
| 26 Instal.prefabr.jádra | Ch | 0,00000 | 100 | 0,00 | 0,000000 |

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> 0,859

#### Výpočet opotřebení (lineární metoda)

Stáří stavby: 2009 - 1960 = 49 r.  
Předpokládaná životnost: 80 r.  
Celkové opotřebení: 100 % / 80 r. x 49 r. = 61,25 %

#### Ocenění (§ 3)

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Základní cena (příloha č. 2, typ "R")                        | 2.460,00 Kč/m <sup>3</sup> |
| Koeficienty:   |                            |
| konstrukce K <sub>1</sub> (příloha č. 4, pol. č. 1)          | x 0,939                    |
| průměr.ZP K <sub>2</sub> (dle velikosti průměrné ZP podlaží) | x 0,974                    |
| prům.výška K <sub>3</sub> (podle průměrné výšky podlaží)     | x 0,700                    |
| vybavení K <sub>4</sub>                                      | x 0,859                    |
| poloha K <sub>5</sub> (příloha č. 14, ostatní obce)          | x 0,850                    |
| změna ceny K <sub>i</sub> (příloha č. 38, CZ-CC 1242)        | x 2,136                    |
| prodejnost K <sub>p</sub> (příloha č. 39, FM 2-5tis, sl.1)   | x 0,347                    |

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| Základní cena upravená ZCU | 852,32 Kč/m <sup>3</sup> |
| Obestavěný prostor         | x 833,03 m <sup>3</sup>  |

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Cena stavby bez odpočtu opotřebení | 710.008,13 Kč  |
| Snížení o opotřebení 61,25 %       | -434.879,98 Kč |

**Zjištěná cena 275.128,15 Kč**  
=====

#### Stavební parc. 1849 a 1895

#### Ocenění (§ 28 odst. 2)

Obec: Čeladná, 2.269 obyv.  
Základní cena dle § 28 odst. 1 písm. k) se stanovuje výpočtem.  
Výpočet: (35+(2.269-1.000)x0,007414) x 1,00 = 44,41 Kč/m<sup>2</sup>

| Parcela       | Výměra            | Kč/m <sup>2</sup> | Základní cena |
|---------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Stavební 1849 | 47 m <sup>2</sup> | 44,41             | 2.087,27 Kč   |
| Stavební 1895 | 72 m <sup>2</sup> | 44,41             | 3.197,52 Kč   |

Základní cena celkem 5.284,79 Kč

Úprava základní ceny (příloha č. 21):  
1.2 Výhodnost polohy s ohledem na účel užití  
1.2.4 v ostatních obcích 50 % 2.642,40 Kč

Základní cena po prvotní úpravě 7.927,19 Kč  
2.2 Nelze napojit na veřejný vodovod -5 %  
2.3 Nelze napojit na veřej. kanalizaci -7 %

Úprava základní ceny celkem -12 % -951,26 Kč

Základní cena upravená 6.975,93 Kč

Koeficient  $K_i$  (příloha č. 38, CZ-CC 1242) x 2,136  
Prodejnost  $K_p$  (příloha č. 39, FM 2-5tis, sl.10) x 0,561

---

**Zjištěná cena** **8.359,23 Kč**  
=====

**Ostatní pozemky**

**Ocenění (§ 28 odst. 5)**

Obec: Čeladná, 2.269 obyv.

Základní cena dle § 28 odst. 1 písm. k) se stanovuje výpočtem.

Výpočet:  $(35+(2.269-1.000) \times 0,007414) \times 1,00 = 44,41 \text{ Kč/m}^2$

| Parcela            | Výměra               | Kč/m <sup>2</sup> | Základní cena |
|--------------------|----------------------|-------------------|---------------|
| Ostatní pl. 1362/4 | 1.738 m <sup>2</sup> | 44,41             | 77.184,58 Kč  |
| Orná půda 1362/6   | 503 m <sup>2</sup>   | 44,41             | 22.338,23 Kč  |
| Ostatní pl 1362/9  | 423 m <sup>2</sup>   | 44,41             | 18.785,43 Kč  |
| Ostatní pl 1362/10 | 175 m <sup>2</sup>   | 44,41             | 7.771,75 Kč   |
| Ostatní pl 1362/11 | 931 m <sup>2</sup>   | 44,41             | 41.345,71 Kč  |
| Ostatní pl 1368/1  | 348 m <sup>2</sup>   | 44,41             | 15.454,68 Kč  |
| Zahrada 1368/2     | 248 m <sup>2</sup>   | 44,41             | 11.013,68 Kč  |
| Ostatní pl 1368/5  | 132 m <sup>2</sup>   | 44,41             | 5.862,12 Kč   |
| Ostatní pl 1369/2  | 1.016 m <sup>2</sup> | 44,41             | 45.120,56 Kč  |

---

Základní cena celkem 244.876,74 Kč

Úprava základní ceny (příloha č. 21):

1.2 Výhodnost polohy s ohledem na účel užití

1.2.4 v ostatních obcích 35 % 85.706,86 Kč

---

Základní cena po prvotní úpravě 330.583,60 Kč

2.2 Nelze napojit na veřejný vodovod -5 %

2.3 Nelze napojit na veřej. kanalizaci -7 %

---

Úprava základní ceny celkem -12 % -39.670,03 Kč

---

Základní cena upravená 290.913,57 Kč

Koeficient  $K_i$  (příloha č. 38, CZ-CC 1242) x 2,136

Prodejnost  $K_p$  (příloha č. 39, FM 2-5tis, sl.10) x 0,561

---

Cena dle § 28 odst. 2 348.600,57 Kč

Koeficient dle § 28 odst. 5 x 0,40

---

**Zjištěná cena** **139.440,23 Kč**  
=====

**REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH CEN**

---

Budova garáží bez čp/če 275.128,15 Kč

Stavební parc. 1849 a 1895 8.359,23 Kč

Ostatní pozemky 139.440,23 Kč

---

**Výsledná zjištěná cena** **422.930,00 Kč**  
=====

Slovy: **Čtyřistadvacetdvatisícdevětsettřicet Korun českých**

## Posouzení obvyklé ceny nemovitosti

=====

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů:

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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

- Mimořádnými okolnostmi 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

Ocenění je zpracováno k datu místního šetření 11.06.2009. 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.

Obecným oceňovacím principem pro stanovení obvyklé (tržní) ceny budovy garáže je:

- Porovnání oceňované nemovitosti s uskutečněnými prodeji obdobných nemovitostí
- Výnosové ocenění dle obvyklého nájemného
- Ocenění dle platného cenového předpisu (pouze pomocný ukazatel)

Vzhledem k tomu, že budova nemohla být znalcem prohlédnuta, nebylo možno zjistit, zda její technický stav umožňuje pronájem. Výnosové ocenění není tedy zpracováno.

K porovnání se používají údaje známé z uskutečněných prodejů, popřípadě z realitní inzerce. V současné době není znalci k dispozici dostatek údajů o uskutečněných prodejích obdobných nemovitostí v obci Čeladná, je pravděpodobné, že obdobných objektů je zde velmi málo a v poslední době nebyly obchodovány. Další informace jsou získávány z inzerce realitních kanceláří M+M reality holding, STING, RK CITY atd.

Dle platného územního plánu obce Čeladná je část oceňovaných pozemků umístěno v zóně podnikatelských aktivit (možnost výstavby staveb pro řemeslnou výrobu a výrobní služby, pro zemědělskou rostlinou výrobu, pro administrativu, prodejny vzorkového zboží, čerpací stanici atd.) a část pozemků je v zóně zeleně.

**Posouzení silných stránek nemovitosti:**

- umístění oceňované nemovitosti v klidné lokalitě podhůří BESKYD
- dostatečná výměra pozemků ve funkčním celku

**Posouzení slabých stránek nemovitosti:**

- horší technický stav objektu
- neúplné inženýrské sítě
- složitý příjezd k nemovitosti

Po zvážení všech známých skutečností, s přihlédnutím k ceně zjištěné dle cenového předpisu a ke známým skutečnostem z realitního trhu obdobných nemovitostí v okrese Frýdek Místek, předpokládám obvyklou cenu budovy bez čp/če včetně stavebních parcel 1849 a 1895 v katastrálním území Čeladná ve výši:

**Obvyklá cena** **250.000,-- Kč**  
=====

**Pozemky v zóně podnikatelských aktivit**

1362/2, 1362/6, 1362/10, 1368/1, 1369/2, 1368/5, 1368/2

Výměra celkem 4.205 m<sup>2</sup> x 450,-- Kč 1.892.250,-- Kč

**Obvyklá cena** **1.890.000,-- Kč**  
=====

**Pozemky v zóně zeleně**

1362/9 a 1362/11

Výměra celkem 1.354 m<sup>2</sup> x 50,-- Kč 67.700,-- Kč

**Obvyklá cena** **70.000,-- Kč**  
=====

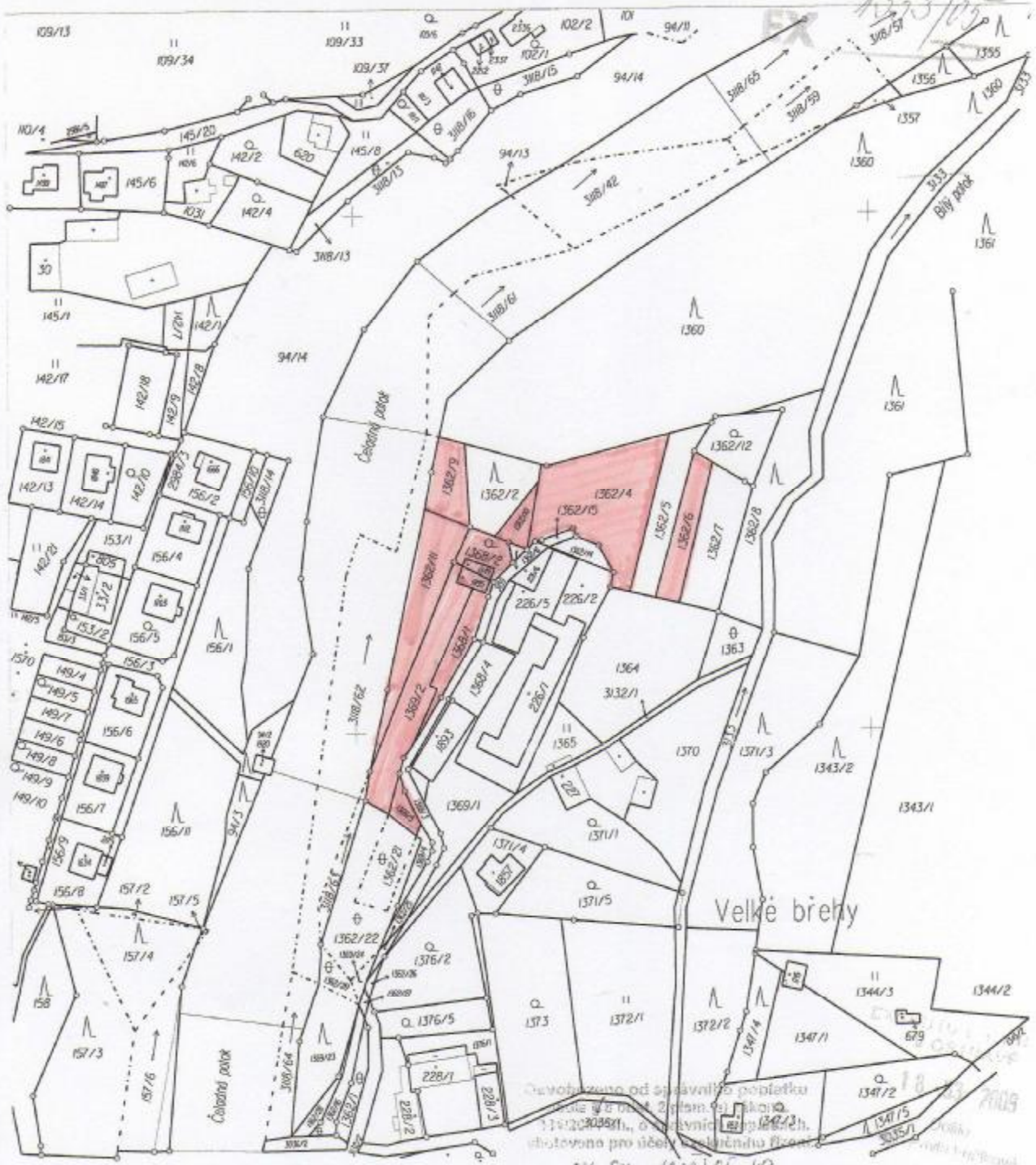
**Obvyklá cena celkem**

**2.220.000,-- Kč**  
=====

Krnov 21.06. 2009

Přílohy:

- Kopie katastrální mapy
- Fotodokumentace staveb



124 EX 1333/05-49

|                                      |                        |                   |                           |
|--------------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------|
| Katastrální úřad<br>ve Frýdku Místku | Okres<br>Frýdek-Místek | Obec<br>Čeladná   | Datum<br>12.3.2009        |
| Kat. území<br>Čeladná                | Mapový list<br>-6--5/1 | Měřítko<br>1:2000 | Podpis<br><i>Konečná</i>  |
| KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY               |                        |                   | Číslo<br>PU-3064/2009-802 |
| Vyhotovil<br>Konečná Kateřina        | Dne<br>12.3.2009       |                   | Razítko<br>               |