

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2698/12/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně pozemku p.č. st.2299 se stavbou bez čp/če (řadová garáž), v České Třebové, vše zapsáno na LV č. 1987 pro katastrální území a obec Česká Třebová, kraj Pardubický.

Znalec: Ing. Miroslav Kopáček
Jabloňová 814
537 01 Chrudim IV
telefon: 608 048 653
e-mail: kopacekmir@gmail.com

Zadavatel: ODOAKER a.s. Pardubice, IČ: 26147645
Pernerova 441
530 02 Pardubice

Počet stran: 15 a 2 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 22.6.2021

Vyhotoveno: V Chrudimi 6.7.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně řadové garáže se stavební parcelou č. 2299, v České Třebové, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, na LV č. 1987 pro katastrální území a obec Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí.

Stanovení ceny obvyklé.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovit. dle vyhlášky
a stanovení obvyklé ceny
pro účely dobrovolné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.6.2021 za přítomnosti objednatele posudku .

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí - Kat. úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, LV č. 1987 - k.ú. Česká Třebová
- snímek katastrální mapy
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: řadová garáž v České Třebové

Adresa předmětu ocenění: Benátky
560 02 Česká Třebová

LV: 1987

Kraj: Pardubický

Okres: Ústí nad Orlicí

Obec: Česká Třebová

Katastrální území: Česká Třebová

Počet obyvatel: 15 384

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **617,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 477,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Jaroslava Novotná, Sychrova 16, 562 01 Ústí nad Orlicí, LV: 1987, podíl 1 / 1

Dle LV č. 1978 pro k.ú. Česká Třebová:

Novotná Jaroslava (465109/078), Sychrova 16, 562 01 Ústí nad Orlicí

Celkový popis nemovité věci

Zděná přízemní řadová garáž s plochou střechou, situovaná v posledním severním bloku dvojřady 5-ti garáží v ulici Benátky, v průmyslově zastavěné čtvrti, cestou do Kauflandu, za říčkou Třebůvka je sportovní areál Skalka.

Garáže jsou na rovinném pozemku, příjezd po nezpevněné cestě mezi garážemi, ze silnice Benátky, inženýrské sítě v místě – přípojka elektro, vody (společný záchod s tekoucí vodou). Předmětná garáž je ve zhoršeném technickém stavu.

3.2. Obsah

1. Garáž na p.p.č. st. 2299
2. Pozemek

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,047}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,997}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,997$

Index polohy pozemku $I_P = 0,800$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,985,- \text{ Kč/m}^3 * 0,499 = 990,52 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 50,40 \text{ m}^3 * 990,52 \text{ Kč/m}^3 * 0,997 * 0,800 = 39\,817,95 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 39 817,95 Kč

2. Pozemek

Jedná se o pozemek zapsaný na výpisu z katastru nemovitostí LV 1987 v k.ú. Česká Třebová, zastavěný řadovou garáží.

Pozemky se nacházejí v okrajové části města Česká Třebová, v místě možnost napojení na některé inženýrské sítě.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,997$

Index polohy pozemku $I_P = 0,800$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,997 * 1,000 * 0,800 = 0,798$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	477,-	0,798		380,65

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.2299	21	380,65	7 993,65
Stavební pozemek - celkem				21	7 993,65

Pozemek - zjištěná cena celkem = 7 993,65 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Byty a garáž oceněné porovnávacím způsobem (administrativní cena)

1. Garáž na p.p.č. st. 2299	39 818,- Kč
2. Pozemek	7 994,- Kč

Výsledná cena - celkem: **47 812,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **47 810,- Kč**

slovy: Čtyřicetsedmtisícsmsetdeset Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

Vypracovat znalecký posudek o ceně řadové garáže se stavební parcelou č. 2299, v České Třebové, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, na LV č. 1987 pro katastrální území a obec Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí.

Stanovení ceny obvyklé.

5.2. Odpověď

Obvyklá cena:

LV č. 1987 - garáž

Dle údajů realitních kanceláří a vlastní zkušenosti při realizace prodejů nemovitostí se garáž prodá za obvyklých podmínek, v daném místě a čase za cenu 300-350 tis. Kč. Zde řadové garáže mimo zastavěnou část města, v průmyslové zóně, s nutnou celkovou rekonstrukcí, ve městě převyšují poptávky (bez realitní nabídky v místě).

Nabídky RK (staršího data, vzdálenější srovnatelné lokality):



1. řadová garáž Králíky, Hřbitovní ul.

Cena 319 000,- Kč

Nemovitost se nachází v lokalitě za hřbitovem a je součástí pásu největších garáží v této lokalitě s možností parkování motocyklu i kol vedle vozu, místo pro pracovní ponk, větší prostor pro skladování. Garáž disponuje elektřinou 220 i 380. Vrata křídlová, kovová. Podlaha betonová mazanina. Zděno z pálené cihly. Užiténá plocha 27 m², stav velmi dobrý.

Pozn.: horší lokalita, lepší techn. stav, velikost větší ($k = 1,05 * 0,95 * 0,95 = 0,947$)



2. garáž Svitavy, Lanškrounská ul.

Cena 300 000,- Kč

Podej garáže o ploše 30m2 na ulici Lanškrounská ve Svitavách. Garáž je zděná, v původním stavu. Elektřina není zavedena. Užitiná plocha 30 m2, stav objektu dobrý

Pozn.: horší lokalita, podobný techn. stav, větší velikost ($k= 1,05*1,0*0,90 = 0,945$)



3. garáž Pardubice - Pardubičky

Cena 430 000,- Kč

Prodej garáže o výměře 19 m2, v osobním vlastnictví, na vlastním pozemku, v Pardubicích - v části obce Pardubičky. Elektřina je do garáže zavedena. Jedná se o krajní garáž s výborným přístupem. Zast. plocha 19 m2, stav objektu velmi dobrý

Pozn.: podstatně lepší lokalita, lepší techn. stav, srovnatelná velikost ($k= 0,90*0,95*1,0 = 0,855$)

Celkové vyhodnocení:

Z nabídkových cen realitních kanceláří nutno odečíst 10-20 % (snižování cen, provize RK + smlouvy, daně, zařízení objektů, rekonstrukce, aj.). Pro výpočet uvažovány koeficienty vztažené k oceňované nemovitosti a srovnatelným nemovitostem: koef. místa 1,0-1,1, hodnověrnost údajů /snižování cen/ 1,0-1,10, velikost 0,90 -1,10, vybavení a techn. stav /prům/ 0,9-0,95:

Ad 1) $319000 * 0,90 * 1 / (1,05 * 1,05 * 0,95 * 0,95) = 288\ 500$

Ad 2) $300000 * 0,95 * 1 / (1,05 * 1,05 * 0,90 * 1,0) = 287\ 300$

Ad 3) $430000 * 0,90 * 1 / (1,05 * 1,05 * 1,0 * 0,95) = 369\ 500$

Vážený průměr: $(288\ 500 * 2 + 287\ 300 * 2 + 369\ 500 * 1) / 5 = 304\ 220,- \text{ Kč}$

- aktuální nabídky nejsou, pouze vzdálenější lokality

- srovnávané nemovitosti: internetové nabídky se v současné době pohybují cca 300 000 - 500 000,- Kč (nutno redukovat o cca 10-20 % - v ceně provize, smlouvy, poplatky, aj.). Proto obvyklá cena řadové garáže v dané lokalitě je stanovena na cca 300 tis. Kč. U předmětné garáže je nutno tuto obvyklou cenu snížit o nutné investice na rekonstrukci a statického zabezpečení (velmi špatný technický stav stropu se střešní krytinou, podlahy, omítky, elektroinstalaci, vrata) - odhadované náklady cca 80 tis. Kč, proto obvyklá cena: $300\ 000 - 80\ 000 = 220\ 000 \text{ Kč}$ dle vyhl. cca 47 tis. Kč).

Obvyklá cena garáže včetně pozemku - LV č. 1987 **220.000,- Kč**

C. REKAPITULACE

Byty a garáž oceněné porovnávacím způsobem (administrativní cena)

1. Garáž na p.p.č. st. 2299

39 818,- Kč

2. Pozemek

7 994,- Kč

Výsledná cena - celkem:

47 812,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

47 810,- Kč

slovy: Čtyřicetsedmtisícossmdeset Kč

Stanovisko k ceně obvyklé:

Obvyklá cena (garáž na p.č.st.2299 k.ú. Česká Třebová, dle LV č.1987)

..... **220 000,- Kč**

slovy: dvěštedvacettisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	4
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2698/12/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.6.1988 č.j. Spr. 207/88 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2698/12/2021 evidence posudků.

V Chrudimi 6.7.2021

Ing. Miroslav Kopáček
Jabloňová 814
537 01 Chrudim IV

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1987 k.ú. Česká Třebová

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 21.06.2021 14:15:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 20D 1619/2019 pro JUDr. Marie Fajtová

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 580031 Česká Třebová

Kat.území: 621757 Česká Třebová

List vlastnictví: 1987

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Novotná Jaroslava, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí	465109/078	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 2299		21 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2299				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Novotná Jaroslava, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí,
RČ/IČO: 465109/078

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139 EX 00263/14-009 ze dne 11.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2018 16:50:57. Zápis proveden dne 15.08.2018; uloženo na prac. Šumperk

Z-5816/2018-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 2299

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk č.j.139EX-00263/2014 -145 ze dne 13.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2018 16:44:29. Zápis proveden dne 28.08.2018; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-3284/2018-611

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Šumperk č.j.139EX-00263/2014 -149 (nabylo právní moci 17.08.2018) ze dne 22.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2018 16:48:59. Zápis proveden dne 30.08.2018; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-3351/2018-611

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Novotná Jaroslava, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí,
RČ/IČO: 465109/078

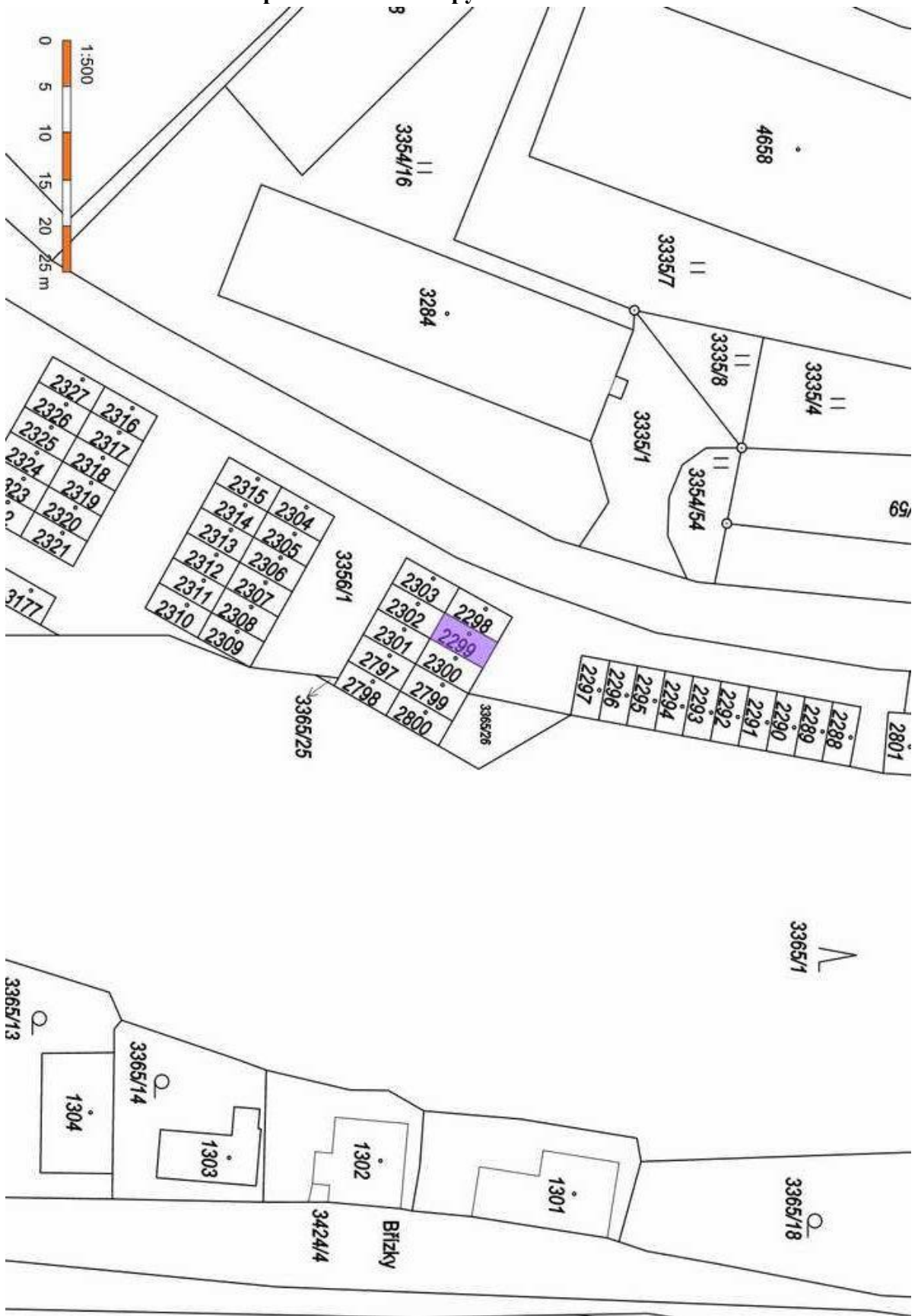
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-34457/2017 -6 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.

strana 1

Kopie katastrální mapy k.ú. Česká Třebová



Fotodokumentace dne 22.6.2021

