

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 4514-5/2021

NEMOVITÁ VĚC: Garáž na pč.st. 699/2

Katastrální údaje : Kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Lanškroun, k.ú. Lanškroun
Adresa: Hradební, 563 01 Lanškroun

OBJEDNATEL: Město Lanškroun, IČ: 00279102

Adresa: J.M. Marků 12, 563 01 Lanškroun

ZHOTOVITEL: Ing. Milan Nágl

Adresa: Dolní Čermná 13, 561 53 Dolní Čermná
IČ: 13563912 telefon: 465 393193 e-mail: naglmilan@tiscali.cz
DIČ: nejsem plátcem
DPH

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny



OBVYKLÁ CENA

300 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady specializace nemovitosti.

Stav ke dni: 11.2.2021

Datum místního šetření: 11.2.2021

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo: 1

V Dolní Čermné, dne 15.2.2021

ZADÁNÍ

VÝČET PODKLADŮ

Přehled podkladů

- a) objednávka znaleckého posudku ze dne 3.12. 2020
- b) výpis údajů z katastru nemovitostí - informace o oceňované nemovitosti
- c) katastrální mapa
- d) skutečnosti zjištěné při místním šetření

NÁLEZ

Místopis

Popis města: Město Lanškroun leží v Podhůří Orlických hor. Město vykonává rozšířenou působnost na úseku státní správy. Lanškroun je správním centrem regionu pro 22 obcí s 25 000 obyvateli. Má úplnou občanskou vybavenost - mateřské a základní školy, střední školy, polikliniku, kompletní síť obchodů a služeb, poštu, policii, zimní stadión, atletický stadión s fotbalovým hřištěm s umělým povrchem. Je zde autobusové nádraží a vlaková zastávka.

Hlavními průmyslovými odvětvími jsou elektrotechnický průmysl (výroba elektronických prvků a součástí), strojírenský průmysl (výroba jednoúčelových strojů), papírenský průmysl a stavebnictví. Ve městě působí na 250 společností, současná průmyslová síla se projevuje tím, že ve městě je jen v samotném průmyslu 6 000 pracovních míst, proto velké firmy dováží své zaměstnance z okruhu 50-60 km. Větší firmy (AVX, SCHOTT, INA, SOMA, ORPA, LUX, FOREZ, DWLa, SANELA).

Celkový popis

Popis lokality: Zastavěná střední část města, ul. Hradební.

Popis polohy oceňované nemovitosti: Okolní zástavba je smíšená (historická zástavba města).

Dostupové vzdálenosti: Centrální část města (J.M. Marků) 190 m, autobusové nádraží v místě, železniční zastávka 700 m.

Základní popis:

Garáž (stáří > 60 roků) je volně stojící, zděná, jednopodlažní, zastřešena plochou střechou. Má betonovou podlahu, vnitřní omítky vápenocementové štukové, strop dřevěný trámový se SDK podhledem, krytinu z pozinkovaného plechu, vnější omítku vápenou hrubou, vrata dřevěná. Má zanedbanou údržbu - zvýšenou vlhkost omítek, dožitý nátěr střešní krytiny.

Nemovitost je pronajata za obvyklé nájemné na dobu neurčitou.

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

- 1.1. Garáž st. 699/2

2. Ocenění pozemků

- 2.1. Pozemek § 4 odst. 1

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Garáž na pč.st. 699/2
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Garáž st. 599/2

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Hradební
563 01 Lanškroun
LV: 10000
Kraj: Pardubický
Okres: Ústí nad Orlicí
Obec: Lanškroun
Katastrální území: Lanškroun
Počet obyvatel: 9 906
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: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
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 železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 428,00 \text{ Kč/m}^2$

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	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Vlivy zvyšující cenu - index trhu nad rámec rozpětí	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,457$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,360$$

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: Rezidenční zástavba	I	0,04
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:	III	0,05

Výhodná poloha		
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,872$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,271$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,186$$

1. Ocenění staveb

1.1. Garáž st. 699/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	70 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 431,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Plocha	[m ²]
1.NP:	=	39,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	39,00 m ²	0,00 m

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
celek:	39,0*(2,6+0,5*0,2)	= 105,30 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		105,30 m ³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05

4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 70 let:

$$s = 1 - 0,005 * 70 = 0,650$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,650 = 0,519$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,360$

Index polohy pozemku $I_P = 0,872$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,431,- \text{ Kč/m}^3 * 0,519 = 742,69 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 105,30 \text{ m}^3 * 742,69 \text{ Kč/m}^3 * 1,360 * 0,872 = 92\,745,18 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 92 745,18 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek § 4 odst. 1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,360$

Index polohy pozemku $I_P = 0,872$

Výpočet indexu cenového porovnání

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,360 * 1,000 * 0,872 = 1,186$

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	428,-	1,186		507,61

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 699/2	39	507,61	19 796,79
Stavební pozemek celkem			39		19 796,79

Pozemek § 4 odst. 1 - zjištěná cena celkem = 19 796,79 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Garáž na pč.st. 699/2

Analýza tržního nájemného

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Ostatní prostory	celek	29	858	2 060	24 720	6,00
Celkový výnos za rok:						24 720	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	29
Reprodukční cena	RC	Kč	
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	858
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	24 720
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	23 484
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění		Kč/rok	450
Opravy a údržba		Kč/rok	2 500
Správa nemovitosti		Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	2 950
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	20 534
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení		Kč	342 233

do pron. stavu)

Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu

Výnosová hodnota

Cv

Kč

60 000

Kč

282 233

2. Porovnávací hodnota

2.1. Garáž st. 599/2

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	39,00 m ²
Obestavěný prostor:	105,30 m ³
Zastavěná plocha:	39,00 m ²
Plocha pozemku:	39,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název: Garáž

Lokalita: orlickoústecko

Popis: Kupní cena včetně provize RK, řadová zděná garáž (st. 1698) v ul. Palackého, Lanškroun. Průměrný technický stav.

Užitná plocha: 24,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Zdroj ceny

1,00

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

k 2020

[m²]

Kč/m²

K_C

[Kč/m²]

330 000

24,00

13 750

1,00

13 750

Název: Garáž

Lokalita: orlickoústecko

Popis: Kupní cena pod OC, řadová zděná garáž (st. 1621) v ul. Lidická, Lanškroun. Průměrný technický stav.

Užitná plocha: 20,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Zdroj ceny

1,00

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

k 2020

[m²]

Kč/m²

K_C

[Kč/m²]

150 000

20,00

7 500

1,00

7 500

Název: Garáž

Lokalita: orlickoústecko

Popis: Odhad obvyklé ceny, řadová zděná garáž (st. 375) v ul. Dukelská, Ústí nad Orlicí, z roku 1990, dobrý technický stav.

Užitná plocha: 19,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Zdroj ceny

1,00

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

k 2020

[m²]

Kč/m²

K_C

[Kč/m²]

240 000

19,00

12 632

1,00

12 632

Název:	Garáž			
Lokalita:	orlickoústecko			
Popis:	Odhad obvyklé ceny, řadová zděná garáž mezi ul. Vily, U Teplárny, Kubelkova a U Stadionu, Česká Třebová, průměrný technický stav.			
Užitná plocha:	16,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Zdroj ceny			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2020	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
163 000	16,00	10 188	1,00	10 188

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena na základě uvedených tří garáží.

Obvyklá cena řadové garáže v průměrném technickém stavu o ZP 20-22 m² je ve městě Lanškroun v úrovni 220 tis. Kč.

Oceňovaná garáž má ZP 39 m², má zanedbanou údržbu.

Minimální jednotková porovnávací cena	7 500 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 018 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	13 750 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Stanovená jednotková cena	8 000 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	39,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	312 000 Kč

ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1. Garáž st. 699/2	92 745,20 Kč
Ocenění staveb - celkem:	92 745,20 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek § 4 odst. 1	19 796,80 Kč
Ocenění pozemků - celkem:	19 796,80 Kč

Výsledná cena - celkem: 112 542,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 112 540,- Kč

slovy: Jednostodvanácttisícpětsetčtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

112 540 Kč

slovy: Jednostodvanácttisícpětsetčtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Garáž na pč.st. 699/2 282 233,30 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Garáž st. 599/2 312 000,- Kč

Porovnávací hodnota

312 000 Kč

Výnosová hodnota

282 233 Kč

Silné stránky

- město Lanškroun

Slabé stránky

- zanedbaná údržba garáže

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Na základě uvedené porovnávací hodnoty je výslednou hodnotou určená obvyklá cena 300 000 Kč. Určená obvyklá cena je výrazně vyšší než cena zjištěná, která nezohledňuje přesně současnou situaci na trhu s garážemi (včetně možného zohlednění v koeficientech), je v úrovni výnosové hodnoty.

Obvyklá cena

300 000 Kč

slovy: Třistatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

ZÁVĚR

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Objednávka znaleckého posudku	1
Informace o pozemku pč.st. 699/2	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 17.11. 1995, č.j. Spr. 2040/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady specializace nemovitostí s rozšířením o obor stavebnictví, odvětví stavby zemědělské ze dne 13.1. 1997, č.j. Spr. 77/97, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

V Dolní Čermné 15.2.2021

Ing. Milan Nágľ
Dolní Čermná 13
561 53 Dolní Čermná
telefon: 465 393193
e-mail: naglmilan@tiscali.cz



PŘÍLOHY

Objednávka znaleckého posudku



Odbor investic a majetku

nám. J. M. Marků 12
Lanškroun - Vnitřní Město
563 01 Lanškroun
www.lanskroun.eu

Vyřizuje: Bc. Kateřina Gregorová
Telefon: 465 385 233
E-mail: katerina.gregorova@lanskroun.eu

Ing. Milan Nágľ
Dolní Čermná 13

V Lanškrouně 03.12.2020

Objednávka znaleckého posudku – garáž Hradební ulice

Objednávám u Vás zhotovení znaleckého posudku na ocenění hodnoty garáže v majetku města, budovy bez čp./če., která je součástí pozemku stpč. 699/2 v ulici Hradební v k. ú. Lanškroun. Na fakturu uveďte značku LIM 200060.

Děkuji za spolupráci a s pozdravem

Bc. Kateřina Gregorová
referentka majetkového oddělení
odboru investic a majetku

MĚSTO LANŠKROUN
Odbor investic a majetku
nám. J. M. Marků 12
563 01 Lanškroun

Město Lanškroun
Tel.: 465 385 111, E-mail: podatelna@lanskroun.eu
IČO: 00279102, Č. účtu: 19-2725611/0100

- 1 -

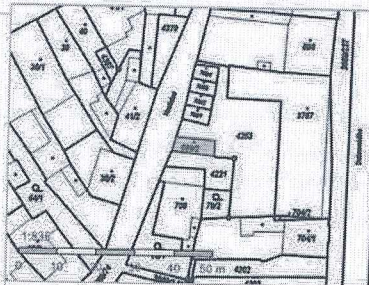
Informace o pozemku pč.st. 699/2

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=8h3Y98...>

Informace o pozemku

Parcelní číslo: st. 699/2
Obec: Lanskroun [58051]
Katastrální území: Lanskroun [678929]
Číslo LV: 10001
Výměra [m²]: 39
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: garáž
Stavba stojí na pozemku: p. č. st. 699/2

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo Podíl
Město Lanskroun, nám. J. M. Marků 12, Lanskroun-Vnitřní Město, 56301 Lanskroun

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

➤ **Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj**

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.02.2021 12:00.