

O d h a d c e n y o b v y k l é č. 3712/12/24

o ceně garáž bez č.p. v k.ú. Rudoltice.
a obec Rudoltice.
okres Ústí n/Orlicí
kraj Pardubický

Účel ocenění : Zjištění ceny obvyklé
zák. č. 151/97 Sb.

Ocenění vyžádal : Podíly WU s.r.o.
Spojenců 876 Mařatice
674 01 Třebíč
IČ 21533458

Ocenění vypracoval : ing. Jaroslav Brož, znalec z oboru
ekonomiky
Havlíčkův Brod, Sokolovská 801
tel. 777 951 864

Ocenění obsahuje 6 stran textu a předává se ve 2 vyhotovení.

A. S I T U A C E :

Oceňovaná nemovitost je garáž bez č.p. v k.ú. Rudoltice.

Podklady :

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 245 pro obec Rudoltice a k.ú. Rudoltice u Lanškrouna je vlastnické právo zapsáno Martin Stejskal 739 59 Stržitež 118, 1/30
- zák. č. 151/97 Sb.

B. S T R U Č N Ý P O P I S A O C E N Ě N Í :

Obec Rudoltice se nachází východně od města Lanškroun

3 km.

Počet obyvatel 302.

Město Lanškroun je plně vybaveno inženýrskými sítěmi plynovod, el.energie, kanalizace a vodovod a veškeré vybavení občanské vybavenosti a škol.

I. stavby

garáž objekt jednopodlažní, přízemní, zděná založená na základových pasech zastřešení krovem pultovým, krytina vlnitý eternit, vrata plechová, vnitřní omítky a fasáda vápenné štukové, podlahy betonové.

byla postavena v r. 1976 stáří 58 let
předpokládána životnost 90 let

$$58 \text{ let} \times \frac{100}{90} = 64,44 \%$$

stojí na pozemku č.p. st. 445/1 st. 445/2

zastavěná plocha :

$$5,1 \times 5,95 = 30,64 \text{ m}^2$$

III. pozemky

v k.ú. Rudoltice u Lanškrouna

č.p.	kultura	vým. m ²
445/1	stavební	15
445/2	stavební	15

		30

II. Věcná hodnota**Věcná hodnota staveb**

za použití katalogu URS Praha a.s. - ukazatelé průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku.

Ocenění :

garáž

30,64 m² x 28.500,-

873.240,- Kč

snížení opotř. 64,44 %

- 562.726,- Kč

310.524,- Kč**2.2. Hodnota pozemku**

Ocenění :

výměra

30 m² x 3.200,-

96.000,- Kč

I. stavby

a. garáž

310.524,- Kč

III. pozemky

96.000,- Kč

406.524,- Kč

Věcná hodnota je

407.000,- Kč

III. Výnosová hodnota stavby

Hodnota nemovitosti je dána kapitalizací čistých výnosů nemovitosti / snížení o provozní náklady apod./ kapitalizačním faktorem. Tato hodnota se stanovuje u objektů pronajatých poskytující trvalý výnos.

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

výnosy	m ²	roční nájem Kč/m ²	výnos
byt			
podlahová plocha	24,5	1.800,-	44.100,-
výdaje 40 %			- 17.640,-
			26.460,-

$$\frac{26.460}{7,5} \times 100 = 352.800,- \text{ Kč}$$

2.2. Hodnota pozemku

Cena zastavěného pozemku je zahrnuta do ceny stavby

I. stavby	
a. garáž	352.800,- Kč
III. pozemky	-
	352.800,- Kč
Výnosová hodnota je	353.000,- Kč

Cena obvyklá

Srovnání :

Nabídky srovnatelné nemovitosti na internetu
vše v k.ú. Ústí n/Orlicí

- a. Česká Třebová - Parník
řadová
plocha 20 m², zděná, dobrý stav
cena 600.000,- Kč (30.000,- Kč/m²)
- b. Dlouhá Třebová - Spojovací
řadová plocha 19 m²,
cena 350.000,- Kč (18.420,- Kč/m²)
- c. Lanškroun
plocha 19 m²,
cena 350.000,- Kč (18.420,- Kč/m²)
- d. Čenkovice
plocha 49 m²,
cena 750.000,- Kč (15.300,- Kč/m²)

Ceny garáží nabízenými realitními kanceláři jsou vyšší než je konečná realita. Do ceny jsou zahrnuty i odměny realitních kanceláří

Ceny v realitních kancelářích jsou často vyšší než skutečná realita bývá nižší o 10 - 30 %

/ stavba 14.500,- Kč/m², vč. pozemku /

c e n u o b v y k l o u
444.300,- Kč

Předmětem ocenění je pouze 1/30 nemovitosti, podílové vlastnictví se obtížněji prodává a tím cena klesá

cena podílu 1/30

11.800, -

Posudek vypracován dne 8.11.2024

Znalecká doložka :

Znal. posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 16.1.1985 č.j. spr. 307/84 pro zákl. obor ekonomiky odvětví ceny a odhady se spec. odhady nemovitostí.

Zn. úkon je zapsán pod poř.č. 3712/12/24 zn. deníku.
Znalečné a úhr. nákl. účtuji dle přílož. vyúčtování.

