

CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ
Ing. František Průša
Západní č.p. 187
538 22 Slatiňany – Škrovád
604 635 555, frantisek.prusa@seznam.cz

objednatel:
JUDr. Danuše Polláková Staňková
insolvenční správce manželů Jaklových
Jindřišská 1441
530 02 Pardubice

Odborné vyjádření

k ceně obvyklé nemovitých věci pro účely objednatele ve věci insolvenčního řízení:

- KSHK 45 INS 6356/2015
- JUDr. Danuše Polláková Staňková

Ocenění je stanoveno ke dni **7.10. 2021**.

Předmět ocenění:

Řadová garáž

- pozemek označený jako stp.č. 1005, jehož součástí je stavba bez čp/če - garáž vše v katastrálním území Broumov. Uvedené nemovité věci jsou zapsány na LV č. 3036 pro katastrální území Broumov, obec Broumov u Katastrálního úřadu pro Královohradecký, Katastrálního pracoviště Náchod.

Poloha:

Oceňované nemovité věci se nachází se v obci Broumov a to v blízkosti centrální části města – východně cca 150 m od Mírového náměstí a cca 50m západně od řeky Stěnavy. V blízkosti se nenachází žádná zhuštěná bytová zástavba či bytové domy. Přístup po asfaltové komunikaci z ulice „Na Příkopech“, mezi garážemi se nenachází zpevněná plocha.

V obci je komplexní občanská vybavenost, nádraží BUS a ČD. V docházkové vzdálenosti je částečná občanská vybavenost.

Popis:

Garáž je řadová vnitřní v bloku sedmi garáží jako druhá zprava, zděné konstrukce bez funkční izolace proti zemní vlhkosti, podlaha betonová, strop betonový, střecha plochá s plechovou krytinou, klempířské prvky – oplechování z pozinkovaného plechu. Dešťová voda svedena na terén, vjezdová vrata z východní strany výklopná. Před garáží převážně jen rostlý terén (travní porost) zpevněná asfaltová plocha s odvodněním, průměrný technický stav, elektřina není zavedena.

pozemek ozn. jako stp.č. 1005 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 18m², po celé své ploše zastavěn stavbou – garáží.

Odhad obvyklé ceny

Porovnávací (srovnávací) způsob – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Závěrečný odborný odhad obecné ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše zjištěných cen.

Porovnávací (srovnávací) způsob

Pro tento konkrétní případ bylo použito srovnání:

A) zrealizované prodeje mimo sídliště

- 1) řadová garáž na stp.č. 426/1
Katastrální území Broumov, LV č. 696
Cena: 50 000,- Kč
Zdroj: ČÚZK (dálkový přístup), V 2661/2021
- 2) řadová garáž na stp.č. 426/5
Katastrální území Broumov, LV č. 158
Cena: 50 000,- Kč
Zdroj: ČÚZK (dálkový přístup), V 2309/2021
- 3) řadová garáž na stp.č. 435/6
Katastrální území Broumov, LV č. 1535
Cena: 65 000,- Kč
Zdroj: ČÚZK (dálkový přístup), V 5311/2021
- 4) řadová garáž na stp.č. 435/7
Katastrální území Broumov, LV č. 3169
Cena: 70 000,- Kč
Zdroj: ČÚZK (dálkový přístup), V 6087/2021

Zrealizované prodeje mimo sídliště

Garáže v podobné či horší poloze (v blízkosti se nenachází bytové domy) a se srovnatelnou zastavěnou plochou a technickým stavem se prodávaly:

rozpětí cen: 50 000,- Kč až 70 000,- Kč

B) zrealizované prodeje v těsné blízkosti bytových domů

- 1) řadová garáž na stp.č. 1070
Katastrální území Broumov, LV č. 939
Cena: 160 000,- Kč
Zdroj: ČÚZK (dálkový přístup), V 2678/2021
- 2) řadová garáž na stp.č. 1641
Katastrální území Broumov, LV č. 3700
Cena: 290 000,- Kč
Zdroj: ČÚZK (dálkový přístup), V 5961/2021
- 3) řadová garáž na stp.č. 249/4
Katastrální území Broumov, LV č. 158
Cena: 120 000,- Kč
Zdroj: ČÚZK (dálkový přístup), V 2060/2021

Zrealizované prodeje u sídliště

Garáže v blízkosti bytových domů a se srovnatelnou zastavěnou plochou a s lepším technickým stavem se prodávaly:

rozpětí cen: 120 000,- Kč až 290 000,- Kč

Závěrečný odborný odhad obecné ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše zjištěných cen.

Faktory negativně ovlivňující cenu jsou:

- technický stav
- z části nezpevněná plocha před garáží
- problémové obyvatelstvo v okolí

Faktory pozitivně ovlivňující cenu jsou:

- malá nabídka v obci
- poloha v obci (blízkost centra)

Cena obvyklá řadové garáže:

cca 95.000 Kč

Závěr

Obvyklou cenou se pro účely příslušného zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto odborné vyjádření na obvyklou cenu.

Znalec vycházel z veřejně dostupných informací, ze svých znalostí a zkušeností a dále z informací a podkladů, které obdržel. Cena je stanovena ke dni uvedenému v záhlaví a může se lišit od ceny sjednané.

Toto vyjádření má informativní charakter.

CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ

Ing. František Průša
Západní 187, 538 21 Slatiňany
tel.: 604 635 555 | frantisek.prusa@seznam.cz


Ing. František Průša

Ve Slatiňanech 7.10. 2021

Zpracovatel odborného vyjádření na obvyklou cenu je zároveň znalcem jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27. dubna 2000, č. j. Spr. 2630/ 99 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném v Krajském soudu Hradec Králové.

Přílohy:

- výpis z LV č. 3036
- informativní snímek z KN
- mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.07.2021 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: insolvenční řízení, č.j.: KSHK 46 INS 6366/2016 pro Danuše Poláková Staňková, JUDr.

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573922 Broumov

Kat.území: 612766 Broumov

List vlastnictví: 3036

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Jaklová Jana, Sídliště Křínické 210, Nové Město, 55001 Broumov	445327/439	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1005	18	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1005				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
na pohledávku ve výši 6.718,-Kč včetně příslušenství a nákladů soudního nalézacího řízení
Oprávnění pro
Direct pojišťovna, a.s., Nové sady 996/25, Staré Brno,
60200 Brno, RČ/IČO: 25073958
Povinnost k
Parcela: St. 1005
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Vsetín 0138 EX-3929/2011 -3 ze dne 27.08.2013.
Z-10911/2013-605
Pofadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 3.552,50 Kč včetně příslušenství - k povinnému Jakl
Jaroslav r.č.400515/056
Oprávnění pro
O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 60193336
Povinnost k
Parcela: St. 1005
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Brno-město 009 EX-4368/2008 -41 ze dne 11.12.2013.
Z-15027/2013-605
Pofadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění daňových pohledávek ve výši 18.215,-Kč včetně příslušenství
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 000000001-001, vykonává:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 603.
strana 1



