


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 68/8038/2018

**o obvyklé ceně nemovitých věcí –
pozemku čís. parcely St. 465 a na pozemku stojící stavby
garáže bez č.p./č.e. (stavba bez LV), k.ú. Hostomice nad Bílinou,
v Hostomicích, okres Teplice, Ústecký kraj**



PŘEHLED ÚDAJŮ

ID (Surveyor's Report): 68/8038/2018		LV no.: 291, stavba bez LV			
Name of subject / Předmět ocenění: Pozemek čís. parcely St. 465 a na pozemku stojící stavby garáže bez č.p./č.e. (stavba bez LV), k.ú. Hostomice nad Bílínou, v Hostomicích, okres Teplice, Ústecký kraj					
Address of subject / Adresa majetku: Pozemek čís. parcely St. 465, k.ú. Hostomice, 417 52 Hostomice (50.5864472N, 13.8135467E)					
Purpose of Appraisal / Účel ocenění: Stanovení aktuální obvyklé ceny výše uvedeného nemovitého majetku ve věci likvidace pozůstalosti po Vladimíru Kratochvílovi, nar. 23.4.1954, naposledy bytem Duchcovská 412/88c, Teplice, zemřelém dne 27.1.2017, na základě usnesení č.j. 35 D 335/2017-212 ze dne 12.3.2018					
Cost value: Věcná hodnota:	40.550	Kč	Market value Tržní hodnota	15.000	Kč
Yield value: Výnosová hodnota:	nebyla stanovena	Kč	Common price Obvyklá cena	15.000	Kč
Comparative value: Porovnávací hodnota:	15.000	Kč	Quick sale (validity 6 monts): Rychlý prodej (platnost 6 měsíců):	nestanoveno	Kč
Number of properties: Počet objektů:	1		LAND / POZEMEK		
Main building: Hlavní stavba:	garáž		Číslo parcel Parcel of land nr.	St. 465	
Appurtenances: Příslušenství:			Size: Velikost:	25	m ²
Location in the town: Poloha v obci:	kraj obce		Type: Druh:	zastavěná plocha a nádvoří	
Infrastructure: Infrastruktura:	odpovídající velikosti města		Unit price: Jednotková cena:	400,-	Kč/ m ²
MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT			LEASE / PRONÁJEM		
Construction system: Konstrukční systém:	zděný		Whole property: Celá nemovitost:		m ²
Built-up area: Zastavěná plocha:	19	m ²	Office area: Kancelářské plochy:		m ²
Floor area: Podlahová plocha:		m ²	Storage area: Skladové plochy:		m ²
Built-up space: Obestavěný prostor:	58,75	m ³	Other and manufacturing: Ostatní		m ²
Unit price: Jednotková cena:	2600	Kč/m ³	Income: Příjem:		Kč
Building finished in year Rok pořízení:			Cost: Náklady:		Kč
Wear (average): Znehodnocení:	80	%	Capitalization rate: Kapitalizační míra:		%

A. NÁLEZ

Client of Appraisal / Objednatel ocenění:

Okresní soud v Teplicích, U soudu 1450/11, 415 01 Teplice

Property right / Vlastnické právo:

Podle části A listu vlastnictví č. 291 (prokazující stav ke dni 12.3.2018) je oceňovaný pozemek ve vlastnictví Vladimíra Kratochvíla, naposledy bytem Duchcovská 412/88c, 41503 Teplice. Na pozemku stojí stavba: bez č.p./č.e., garáž, bez LV.

Podle usnesení Okresního soudu v Teplicích č.j. 36 D 335/2017-212 jsou oceňované nemovité věci předmětem projednání pozůstalosti po zemřelém Vladimíru Kratochvílovi.

Restricting conditions / omezující podmínky:

V části C listu vlastnictví č. 291 (prokazující stav ke dni 12.3.2018) je evidováno:

- zástavní právo soudcovské ve výši 22 181 Kč ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení Teplice, podle usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva ze dne 28.4.2003
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pohledávky ve výši 21 987 Kč s příslušenstvím ve prospěch Finančního úřadu pro Ústecký kraj podle rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva ze dne 13.12.2010
- zástavní právo exekutorské, pohledávka ve výši 53 136 ve prospěch Všeobecní zdravotní pojišťovna České republiky podle exekučního příkazu o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti ze dne 27.2.2014
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pohledávky ve výši 129 686 Kč ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení Teplice podle rozhodnutí správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva ze dne 19.5.2015
- nařízení exekucí
- exekuční příkazy k prodeji nemovitostí
- nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí (podrobněji na LV č. 291 v příloze)

Real burden / věcná břemena:

Podle části C listu vlastnictví č. 291 není vlastnické právo k nemovitým věcem omezeno žádným věcným břemenem.

Mortgages: / zástavní práva:

V části C listu vlastnictví č. 291 (prokazující stav ke dni 12.3.2018) je evidováno:

- zástavní právo soudcovské ve výši 22 181 Kč ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení Teplice, podle usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva ze dne 28.4.2003
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pohledávky ve výši 21 987 Kč s příslušenstvím ve prospěch Finančního úřadu pro Ústecký kraj podle rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva ze dne 13.12.2010
- zástavní právo exekutorské, pohledávka ve výši 53 136 ve prospěch Všeobecné zdravotní pojišťovny České republiky podle exekučního příkazu o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti ze dne 27.2.2014
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pohledávky ve výši 129 686 Kč ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení Teplice podle rozhodnutí správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva ze dne 19.5.2015

Legal and structural state / stavebně právní stav:

Oceňovaný pozemek je v katastru nemovitostí evidován v druhu zastavěná plocha a nádvoří. Na oceňovaném pozemku čísl. parcely St. 465 stojí stavba garáže bez č.p./č.e. (bez LV).

Weak points / slabé stránky:

- stavba je ve velmi špatném stavebně technickém stavu a nelze ji užívat
- podle informace obyvatele z okolí garáž užívají bezdomovci (do prostoru garáže vnikají poškozenými vraty)

Strong points / silné stránky:

- nebyly zjištěny

Background Papers / podklady:

a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 291, prokazující stav ke dni 12.3.2018

b/ katastrální mapa

c/ zjištění při prohlídce na místě

Tour / prohlídka

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 16.4.2018. Oceňovaná garáž byla prohlédnuta pouze z vnějšku, interiér nebyl běžným způsobem přístupný.

B. POSUDEK A OCENĚNÍ

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území :	645915
Název katastrálního území :	Hostomice nad Bílinou
Kód obce :	567531
Název obce :	Hostomice
Počet obyvatel obce :	1.249
Datum stanovení počtu obyvatel :	1.1.2018
Kód okresu :	CZ0426
Název okresu :	Teplice
Název kraje :	Ústecký
Poloha v obci :	Okraj obce

Infrastructure / infrastruktura:

Městys Hostomice se nalézá v podhůří Krušných hor, mezi městy Teplice a Bílina. Hostomice se svými 1.249 obyvateli patří již k větším obcím Ústeckého kraje a má od roku 2006 status městyse. V Hostomicích je občanská vybavenost odpovídající velikosti a významu obce, je zde úřad městyse, pošta, mateřská i základní škola, zdravotní středisko, kulturní dům, fotbalové hřiště, prodejny a restaurace, s vyšší vybaveností jsou obyvatelé orientováni na blízké město Teplice (9 km) nebo Bílina (6 km), dostupné linkovou autobusovou dopravou. Hostomice jsou přístupné silnicí I/13 Most – Teplice, II/258 spojující silnice I/13 a dálnici D8 i železniční dopravou frekventovanou tratí Cheb – Teplice – Ústí nad Labem s návaznými směry Děčín, Lovosice, Praha. Městys má veřejný vodovod, kanalizaci s čistírnou odpadních vod a rozvod zemního plynu. V okolí městyse je řada průmyslových závodů, elektrárna Ledvice, sklárna Chudeřice a další, zejména hnědohelný důl Bílina. Na východní straně má městys příjemnou krajinu navazující na Chráněnou krajinnou oblast České středohoří.

Property Location / poloha nemovitostí:

Oceňované nemovité věci se nacházejí v jihovýchodním okraji Městyse Hostomice, ve skupině řadových garáží. V blízkosti zástavby řadových garáží se nachází nová výstavba rodinných domů.

Oceňované nemovité věci jsou přístupné z okolních veřejných přístupných pozemků ve vlastnictví Městyse Hostomice.

Short description property / stručný popis majetku:

Garáž bez č.p./č.e. na Stp.č. 465:

Garáž je řadová vnitřní stavba, stojící na pozemku čís. parcely St. 465, k.ú. Hostomice nad Bílinou.

Dispoziční řešení:

Garáž je přízemní stavba, vnitřní dispozice je tvořena jedním garážovým stáním pro osobní automobil.

Konstrukční řešení a vybavení:

Svislé nosné konstrukce jsou zděné se založením na základových pasech, střecha je plochá s mírným sklonem střešní roviny, s krytinou ze svařovaných izolačních asfaltových pásů, vnitřní omítky jsou hladké, vnější povrchy jsou opatřeny rovněž hladkou omítkou, vrata jsou dřevěná dvoukřídlá.

Stáří a stavební stav:

Stáří oceňované stavby garáže se nepodařilo zjistit, dobu vzniku odhadujeme na počátek 70.let, stáří stavby je za tohoto předpokladu cca 45 až 50 let. Garáž je ve velmi špatném stavebně technickém stavu, vnější omítky jsou ve značném rozsahu opadané a obnažené zdivo je narušeno povětrností, dřevěná vrata jsou poškozena, část bednění vrat chybí z důvodu násilného vniknutí do stavby, lze předpokládat, že interiér je též ve špatném stavu a zanesen odpadem. Garáž je ve stavu, kdy ji nelze bez provedení rozsáhlých stavebních úprav užívat.

Pozemky:

Pozemek čís. parcely St. 465, k.ú. Hostomice nad Bílinou, o výměře 25 m², evidovaný v katastru nemovitostí v druhu zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba garáže bez č.p./č.e. Jde o stavební pozemek zastavěný garáží bez č.p./č.e.

Pozemek je rovinné konfigurace.

Pozemek je přístupný z okolních veřejně přístupných pozemků ve vlastnictví Městyse Hostomice.

Tvar pozemku je patrný z kopie katastrální mapy v příloze.

ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA

Pro stanovení odhadu obvyklé ceny za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu ocenění vycházíme obvykle z věcné hodnoty, výnosové hodnoty a porovnávací hodnoty.

Podle přiložené analýzy byly výše uvedené hodnoty stanoveny takto:

Věcná hodnota:	40.550 Kč
Výnosová hodnota:	nebyla stanovena
Porovnávací hodnota:	15.000 Kč

Věcná hodnota majetku byla stanovena nákladovým způsobem na základě reprodukční ceny stavby a odpočtu přiměřeného opotřebení a ceny pozemku. Výnosová hodnota stanovena nebyla, pozemek ani stavba garáže nejsou určeny k dosahování výnosů, např. pronajímáním. Porovnávací hodnota majetku byla stanovena na základě porovnání s nabídkami srovnatelných nemovitých věcí ve srovnatelných lokalitách města.

Při stanovení obvyklé ceny oceňovaného majetku byla dána přednost porovnávací hodnotě stanovené porovnávací metodou na základě údajů o aktuálních nabídkách srovnatelných nemovitostí, s přihlédnutím ke stavebnímu stavu oceňované stavby.

Věcná hodnota při stanovení obvyklé ceny není relevantní, poskytuje však nezbytné údaje pro rozhodování při koupi resp. prodeji, např. dispoziční řešení, zjištění rozměrů staveb, popis konstrukcí, vybavení a stavebně technický stav apod.

C. HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí - pozemku čís. parcely St. 465 a na pozemku stojící stavba garáže bez č.p./č.e. (stavba bez LV), k.ú. Hostomice nad Bílinou, v Hostomicích, okres Teplice, Ústecký kraj, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v příložené tabulce, činí ke dni ocenění 16. dubna 2018 celkem

15.000,- Kč

Slovy: Patnácttisíc Kč

Ocenění práv a závad spojených s nemovitými věcmi

V části C listu vlastnictví č. 291 (podle výpisu z katastru nemovitostí prokazujícímu stav ke dni 12.3.2018) je evidováno zástavní právo soudcovské, z rozhodnutí správního orgánu, exekutorské, nařízení exekucí, nařízení výkonu rozhodnutí k prodeji nemovitostí a exekuční příkaz k prodeji (podrobněji v části C listu vlastnictví č. 291 v příloze).

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná na listu vlastnictví č. 291.

Jiná rizika v souvislosti s oceňovanými nemovitými věcmi nebyla zjištěna.

Znalecká doložka:

ENI CONSULT spol. s r.o. podává znalecký posudek jako znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 13.1.1999 pod zn. 212/98-ODO do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny nemovitého a movitého majetku.

Znalecký posudek je veden pod pořadovým číslem 68/8038/2018.

Ing. Vladimír Hůda
jednatel

V Mostě, dne 18. dubna 2018

ID (Surveyor's Report):

68/8038/2018

LV no.:

291

Cost Value (Buildings) - Věcná hodnota (Stavby)

Item no.	Name of "the tangible investment asset" - TIA	Build-up space	Unit price	Built-up area	Unit price	Starting price	Wear	Time price "TIA"	Comments
Poř.č.	Název HIM	Obestavěný prostor stavby	Jednotková cena	Užitná plocha	Jednotková cena	Výchozí cena	Znehodnocení	Časová cena HIM	Komentář
		m ³	Kč/m ³	m ²	Kč/m ²	Kč	%	Kč	
1	garáž bez č.p./č.e.na stp.č.465	59	2 600	25,00		152 750	80,0	30 550	
Buildings subtotal - Stavby mezisoučet								30 550	

Cost Value (Lands) - Věcná hodnota (Pozemky)

Item no.	Site no.	Type land	Acreage	Price	Total	Comments
Poř.č.	Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra	Cena	Celkem	Komentář
			m ²	Kč/m ²	Kč	
1	St. 465	zastavěná plocha a nádvoří	25,00	400	10 000	
Lands subtotal - Pozemky mezisoučet					10 000	

**Cost Value (Buildings and Lands total)
Věcná hodnota (Stavby a pozemky celkem)**

40 550 Kč

Yield value - Výnosová hodnota

Item no.	Name	Area for lease	Lease price per sq. m.	Gross yield	Risk of loss of rent	Net rent	Costs total	Net yield	Capitalization rate	Yield value	Comments
Poř.č.	Název	Pronajimatelná plocha	Cena za pronájem m ²	Hrubý výnos	Riziko výpadku nájemného	Čisté nájemné	Náklady celkem	Čistý výnos	Kapitalizační míra	Výnosová hodnota	Komentář
		m ²	Kč/m ² /year/rok	Kč/year/rok	%	Kč	Kč	Kč	%	Kč	
1											
0											
0											

**Yield value
Výnosová hodnota**

Není stanovena

Comparative value - Porovnávací hodnota

Item no.	Name	Realized / offer price	Date of sale / offers	Residential / utility area	Type of unit	Unadjusted price	Rate of price adjustment	Total price of residential / utility area	Price per object	Comments
Poř.č.	Název	Realizovaná / nabídková cena	Datum prodeje / nabídky	Obytná / užitná plocha	Typ jednotky	Neupravená cena	Koeficient cenové úpravy	Celková cena obytné / užitné plochy	Cena za objekt	Komentář
		Kč		m ²		Kč/m ²		Kč	Kč/m ²	
1	Garáž Bílina - Chudeřice	99 000,00	4-18	24,00		4 125	0,15	14 850,00	619	1) osobní vlastnictví, řadová, zděná
2	Garáž Bílina - Chudeřice	99 000,00	4-18	24,00		4 125	0,15	14 850,00	619	2) osobní vlastnictví, řadová, zděná
3	Garáž Teplice, ul. Buzulecká	80 000,00	4-18	21,00		3 810	0,15	12 000,00	571	3) osob. vlastnictví, řadová, zděná

1) aktuální nabídka realitní kanceláře RE/MAX Synergy Teplice



2) aktuální nabídka realitní kanceláře RE/MAX Synergy Teplice



3) aktuální nabídka realitní kanceláře R-PROGRES reality Teplice



Cost Value - Věcná hodnota

0,041 mil.Kč

Yield value - Výnosová hodnota

Není stanovena

Comparative value - Porovnávací hodnota

0,015 mil.Kč

Market value - Tržní hodnota (Common price - Obvyklá cena)

0,015 mil.Kč

**Pozemek čís. parcely St. 465 se stavbou garáže bez č.p./č.e.
v Hostomicích, okres Teplice**



Situace oblasti



Situace lokality



Fotomapa

541/5

541/7

⊕
246/6

518
519

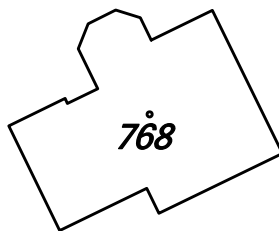
691	473
686	472
481	471
480	470
479	469
478	468
477	467
476	466
475	465
474	464

422	412
421	411
420	410
419	409
418	408
417	407
416	406
415	405
414	404
413	403

246/9

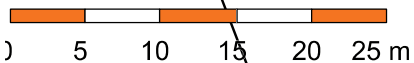
246/16

246/17



768

1:500



0 5 10 15 20 25 m

236/21

541/5

541/7

⊕
246/6

518
519

422	412
421	411
420	410
419	409
418	408
417	407
416	406
415	405
414	404
413	403

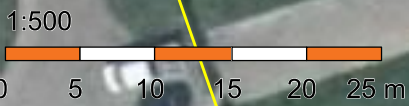
691	473
686	472
481	471
480	470
479	469
478	468
477	467
476	466
475	465
474	464

246/9

246/16

246/17

768



**Pozemek čís. parcely St. 465 se stavbou garáže bez č.p./č.e.
v Hostomicích, okres Teplice**



Přístupová komunikace



Pohled na řadové garáže



Garáž bez č.p./č.e. na stp. č. 465



Garáž bez č.p./č.e. na stp. č. 465