

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TEPLICE Husitská 692/3, Teplice, 415 01 SOUDNÍ EXEKUTOR Mgr. Martin Svoboda	
Došlo dne: 1. 02. 2019 08:03:45	Hod. 1000 Min. 1000
Počet stejnopisů: 1	Podpis: 

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 11182-40/2019

o ceně nemovitých věcí - pozemku parc.č. 1951/12 se stavbou Roudnice nad Labem č.p. 1990 a pozemku parc.č. 3766/12, vše v k.ú. a obci Roudnice nad Labem, okres Litoměřice, kraj Ústecký

Objednavatel znaleckého posudku: Soudní exekutor Mgr. Martin Svoboda
Husitská 692/3
41501 Teplice

Účel znaleckého posudku: odhad obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby exekučního řízení (č.j.: 110 Ex 2003/18-345 ze dne 21.11.2018)



Dle 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. a č. 225/2017 Sb., podle stavu ke dni 5.2.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Zdeněk Garlík
Srbice 48
415 01 Teplice
telefon: 603872207
e-mail: garlik.zdenek@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Srbicích 11.2.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku parc.č. 1951/12 se stavbou Roudnice nad Labem č.p. 1990 a pozemku parc.č. 3766/12, vše v k.ú. a obci Roudnice nad Labem, okres Litoměřice, kraj Ústecký.

Na základě usnesení Soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, Exekutorský úřad Teplice se sídlem Husitská 692/3, 415 01 Teplice (č.j.: 110 Ex 2003/18-345 ze dne 21.11.2018) se jedná o odhad obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby exekučního řízení.

Vzhledem k účelu je proveden odhad ceny obvyklé ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVSC). Pro odhad obvyklé ceny jsou běžně užívány metody věcná, výnosová a porovnávací, s následujícím zdůvodněním obvyklé ceny. Vzhledem k oceňované kategorii nemovitosti – provozní objekt a samostatný pozemek, je pro stanovení obvyklé ceny použita kombinace metod věcné, výnosové a srovnávací (tržní) u provozního objektu a metoda srovnávací (tržní) u pozemku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Provozní objekt a pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Kratochvílova 1990 413 01 Roudnice nad Labem
LV:	5309
Kraj:	Ústecký
Okres:	Litoměřice
Obec:	Roudnice nad Labem
Katastrální území:	Roudnice nad Labem
Počet obyvatel:	12 981

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.1.2019 za přítomnosti znalce (zástupce vlastníka se nedostavil, přestože byl řádně obeslán) a následně 5.2.2019 za přítomnosti zástupce vlastníka, zástupce soudního exekutora pana Bukvy a znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- usnesení Soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, Exekutorský úřad Teplice se sídlem Husitská 692/3, 415 01 Teplice č.j.: 110 Ex 2003/18-345 ze dne 21.11.2018
- výpis z KN LV č. 5309 ze dne 21.11.2018
- kopie katastrální mapy v měřítku 1:1000 z nahlížení do KN ze dne 4.1.2019
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 4.1.2019 a 5.2.2019
- mapa oblasti
- informace poskytnuté zástupcem vlastníka

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 5309 pro k.ú. Roudnice nad Labem je uvedeno:

A - Vlastnické právo:

KERATECH, s.r.o., Španělská 770/2, Vinohrady, 12000 Praha 2

B - Nemovitosti:

Pozemky:

parc.č. 1951/12 132 m² zastavěná plocha a nádvoří
součástí je stavba Roudnice nad Labem č.p. 1990, výroba
stavba stojí na pozemku parc.č. 1951/12
parc.č. 3766/12 446 m ostatní plocha, manipulační plocha

B1 - Jiná práva, sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Bez zápisu

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

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu podrobně viz. příloha LV č. 5309.

D - Poznámky a další obdobné údaje:

Nařízení předběžného opatření, zahájení exekucí, podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva - podrobně viz. příloha LV č. 5309.

E - Nabývací tituly a jiné podklady zápisu.:

Podrobně viz. příloha LV č. 5309.

U pozemků je uvedena ochrana - ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovitá kulturní památka.

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace není k dispozici, ocenění je provedeno na základě vlastního zjištění a zaměření znalce a na základě sdělení zástupce vlastníka.

7. Celkový popis nemovité věci a lokality

Jedná se o dvě nemovité věci v různých lokalitách města Roudnice nad Labem.

První nemovitou věc tvoří pozemek parc.č. 1951/12 se stavbou Roudnice nad Labem č.p. 1990. Stavba tvoří částečně přístavbu k objektu v bývalém sousedním průmyslovém areálu a má jedno podzemní a jedno nadzemní podlaží a není napojena na žádné inženýrské sítě.

Situování je vedle marketu BILLA v Kratochvílově ulici v Roudnici nad Labem.

V současné době nemá stavba přístup přímo z veřejného prostranství, možný vstup je v úrovni cca 3,20 m nad podlahou 1.PP z parkoviště u marketu BILLA (pozemek ve vlastnictví právnické osoby Epsilon Immorent, s.r.o.) nebo v úrovni 1.PP ze sousedního polozbořeného objektu (pozemek ve vlastnictví fyzické osoby Lacinová Zinaida).

Druhou nemovitou věc tvoří pruh pozemku na východní hranici areálu bývalé továrny ROSS - parc.č. 3766/12 s přístupem z tohoto areálu.

Roudnice nad Labem je středně velkým městem okresu Litoměřice, které je vzdáleno od okresního města cca 30 km, příznivá je vzdálenost k nájezdu na dálnici D8 a potažmo spojení do Prahy jak autobusové, tak železniční. Ve městě je kompletní občanská vybavenost i vybavenost inženýrskými sítěmi. První nemovitost je situována na rozhraní obchodní a průmyslové zóny v blízkosti centra města, druhá nemovitost na okraji průmyslové zóny v okrajové části města.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Na základě usnesení Soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, Exekutorský úřad Teplice se sídlem Husitská 692/3, 415 01 Teplice (č.j.: 110 Ex 2003/18-345 ze dne 21.11.2018) se jedná o odhad obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby exekučního řízení.

Vzhledem k účelu je proveden odhad ceny obvyklé ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVSC). Pro odhad obvyklé ceny jsou běžně užívány metody věcná, výnosová a porovnávací, s následujícím zdůvodněním obvyklé ceny. Vzhledem k oceňované kategorii nemovitosti – provozní objekt a samostatný pozemek, je pro stanovení obvyklé ceny použita kombinace metod věcné, výnosové a srovnávací (tržní) u provozního objektu a metoda srovnávací (tržní) u pozemku.

1. Popis objektů a pozemků

Stavba Roudnice nad Labem č.p. 1990

Jak bylo uvedeno, stavba tvoří částečně přístavbu k objektu v bývalém sousedním průmyslovém areálu a má jedno podzemní a jedno nadzemní podlaží. Stavba je zděná, s pultovou střechou s krytinou z pozinkovaného trapézového plechu, s klemp. konstrukcemi z pozink. plechu a s hromosvodem, omítky jsou vápenné hladké (vnitřní s částečně zadržnými a neupravenými bývalými otvory ve zdivu), podlaha v 1.PP betonová s neupraveným povrchem, strop nad 1.PP železobetonový monolitický trámový, vstupní dveře z parkoviště u marketu hliníkové s izolačním dvojsklem. Tento vstup je však v úrovni 3,20 m nad podlahou 1.PP, takže přístup do vnitřku budovy nebyl umožněn a další popis vychází pouze ze sdělení zástupce vlastníka. Krov je údajně kombinace dřevěných trámů a ocelových průvlaků s deskami na bázi dřeva pod krytinou, podlaha ve 2.NP neupravená, propojení obou podlaží spíše provizorním kovovým schodištěm. Další vybavení chybí.

Výčet místností:

1.PP - jeden prostor v úrovni 3,20 m pod vstupem z parkoviště bez schodiště nebo jiné možnosti přístupu.

1.NP - podle sdělení jeden prostor neupravený, přístupný po dožitém kovovém schodišti z 1.PP.

Charakter stavby:

Dům je zapsán na LV jako objekt výroby, vzhledem k přístupu není v současném stavu užívání možné.

Stáří a opotřebení:

Jedná se zřejmě o část původního sousedního výrobního areálu stáří min. 100 roků. Vzhledem k havarijnímu stavu byla podle sdělení zástupce vlastníka provedena před 10 roky nová střecha a osazeny vstupní dveře, ostatní konstrukce jsou původní, ve spíše zhoršeném stavebně technickém stavu, nepříznivě působí zejména sousední stavba v areálu v havarijním stavu s propadlou střechou.

Pozemky:

Pozemek zastavěný stavbou Roudnice nad Labem č.p. 1990.

Výměra pozemků:

parc.č. 1951/12	132 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
-----------------	--------------------	----------------------------

Pozemek na okraji průmyslové areálu parc.č. 3766/12

Výměra pozemků:

parc.č. 3766/12	446 m ²	ostatní plocha, manipulační plocha
-----------------	--------------------	------------------------------------

2. Obvyklá cena

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Jednotlivé metody pro zjištění obvyklé ceny nemovitosti

- a) metoda nákladového ohodnocení (věcná)
- b) metoda výnosová (příjmová)
- c) metoda srovnávací (tržní)
- d) zdůvodnění obvyklé ceny

Stručná charakteristika a použití těchto metod:

a) metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). V tomto případě je použita nákladová cena staveb s využitím oceňovacího předpisu (vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. - nákladová cena bez koeficientu pp) a obvyklá cena pozemku, stanovená na základě zkušenosti znalce.

b) metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

c) metoda srovnávací (tržní)

V principu se jedná o vyhodnocení prodaných nebo nabízených porovnatelných nemovitostí.

Pozemek parc.č. 1951/12 se stavbou Roudnice nad Labem č.p. 1990:

Obvyklá cena pro danou kategorii stanovena kombinací hodnoty věcné, výnosové a srovnávací.

a) metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Stavby:

Stavba Roudnice nad Labem č.p. 1990

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	8,40*15,75	=	132,30
1.NP	8,40*15,75	=	132,30

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	132,30 m ²	6,55 m	866,57
1.NP	132,30 m ²	3,15 m	416,75
Součet	264,60 m ²		1 283,32

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\ 283,32 / 264,60 = 4,85$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $264,60 / 2 = 132,30$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Spodní stavba	$8,40*15,75*(0,10+6,55)$	=	879,80 m ³
Vrchní stavba	$8,40*15,75*(0,15+3,00/2)$	=	218,30 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba	PP	879,80 m ³
Vrchní stavba	NP	218,30 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 098,10 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. do 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrtvé omítky	N	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	kovové	P	100
11. Dveře	hliníkové s dvojsklem	N	50
11. Dveře	chybí	C	50

12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	beton	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	N	2,90	100	1,54	4,47
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	1,80	100	0,46	0,83
11. Dveře	N	2,40	50	1,54	1,85
11. Dveře	C	2,40	50	0,00	0,00
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,65
Koeficient vybavení K_4:					0,8265

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9699
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7330
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8265
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 604,68
Plná cena: 1 098,10 m ³ * 2 604,68 Kč/m ³	=	2 860 199,11 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 140 = 71,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 71,4 % / 100)

* 0,286

Stavba Roudnice nad Labem č.p. 1990 - zjištěná cena

= **818 016,95 Kč**

Pozemky:

132 m² á 800,- Kč/m²

= 105 600,- Kč

Pozemky celkem

= **105 600,- Kč**

Rekapitulace věcné hodnoty:

Stavby

= 818 017,- Kč

Pozemky

= 105 600,- Kč

Cena nemovitosti včetně odpočtu opotřebení činí celkem

923 617,- Kč

Výsledná věcná hodnota nemovitosti po zaokrouhlení činí

923 620,- Kč

b) metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

Typ hodnocené nemovitosti (prakticky spíše skladovací prostory) se v dané lokalitě pronajímá, výnosovou hodnotu lze zjistit.

Popis:

K pronájmu je využitelný prostor v 1.PP, ovšem za předpokladu, že k němu bude zřízen přístup a dále je využitelná část 2.NP s dostatečnou světlou výškou a rovněž za předpokladu zřízení přístupu. Obvyklé nájemné pro ocenění je uvažováno v obvyklé výši - 500 Kč/m²,rok pro prostory v 1.PP a

300,- Kč/m2,rok pro hůře přístupné prostory ve 2.NP. Vzhledem k velikosti prostor uvažují s výpadkem nájemného cca 10%.

Celkové náklady (údaje o placené dani z nemovitosti a pojistném, náklady na opravy a údržbu a na obnovu investice, náklady na správu) jsou uvažovány vzhledem ke stavu budovy ve výši cca 40% výnosů.

Míru kapitalizace uvažují vzhledem k situování v obchodně zajímavé lokalitě města při spodní hranici obecně doporučeného rozpětí (6.00 až 12.00 %) ve výši 7.00%.

Takto zjištěná výnosová hodnota je snížena o náklady, nutné k řádnému užívání nemovitosti (uvažováno s náklady na zpřístupnění obou podlaží a dále náklady na zajištění přístupu k nemovitosti – tyto náklady uvažují v celkové výši 200 tis. Kč).

Výnosy z pronajatelných částí

Název	Výměra m2	Nájemné [Kč/m2,rok]	Roční výnos [Kč]
Sklad v 1.PP	110,00	500,-	55 000,-
Sklad v 1.NP	40,00	300,-	12 000,-
Výnosy celkem			67 000,-
Výnosy se zohledněním výpadku nájemného			60 300,-

Propočet nákladů spojených s provozem nemovitosti:

40% z 60 300,- Kč = 24 120,- Kč
 Náklady celkem = 24 120,- Kč

Výpočet čistého ročního výnosu z nemovitosti:

Zisk: 60 300,-Kč – 24 120,-Kč = 36 180,-Kč

Výnosová hodnota nemovitosti stanovená tzv. věčnou rentou:

Úroková míra: 7,00 %

Výnosová hodnota: (36 180,-/ 0,0700) = 516 857,-Kč

Odpočet nákladů na uvedení nemovitosti do pronajimatelného stavu - 200 000,- Kč

Výnosová hodnota po zaokrouhlení = 417 000,-Kč

c) metoda srovnávací (tržní)

K dispozici údaje z inzerce v místě a okolí:

Prodej výrobní haly, prostoru 12 517 m2, Židovice, okres Litoměřice

Prodej komerčního objektu (bývalá zemědělská usedlost) s pozemky u Labe o rozloze 12517 m², která se nachází v obci Židovice. Objekt je kompletně uzavřený o rozloze 6458 m², na dvůr vjezd i pro kamiony, které zde mohou i parkovat. Má čtyři hlavní objekty, částečně rekonstruované, o celkové užité ploše cca 1 900 m².



Inzerce na sreality.cz, ID zakázky 15177 (Reality 11 KPreal, Sovova 56/1, 41201 Litoměřice), aktualizace 3.2.2019, inzerovaná cena 8,3 mil. Kč.

Jednotková cena 4 400,- Kč/m².

Porovnání: areál s pozemkem v obci prakticky sousedící s Roudnicí nad Labem, lepší vybavení, stav srovnatelný, další pozemky. Úprava (inzerce, lokalita, vybavení, stav, velikost, pozemek) 0,90x1,10x0,90x1,00x1,10x0,90=0,88

Redukovaná jednotková cena 3 900,- Kč/m².

Prodej výrobní haly, prostoru 630 m², Erbenova, Roudnice nad Labem

Nemovitost vhodná k výrobě, skladování, po úpravách případně i s možností bydlení. Celková výměra pozemků je 1221 m². K dispozici je dílna 79 m², dílna 108 m², dílna 97 m², sklad 52 m², kancelář s příslušenstvím 40 m², hala 160 m² a stodola o výměře 97 m² a přístřešky. Na pozemek je bezproblémový vjezd širokými vraty. K dispozici jsou všechny IS. Vytápění je kamny na tuhá paliva. Objekt je celkově v dobrém stavu.



Inzerce na sreality.cz, ID zakázky 157948 (CENTURY 21 General, Bělohorská 184/167, 16900 Praha-Břevnov), aktualizace 28.1.2019, inzerovaná cena 5,85 mil. Kč.

Jednotková cena 9 300,- Kč/m².

Porovnání: menší areál s pozemky ve stejném městě, v lepším stavu a lépe vybavený, větší velikosti, další pozemek. Úprava (inzerce, lokalita, vybavení, stav, velikost, pozemek) 0,90x1,10x0,80x0,80x1,10x0,90=0,63

Redukovaná jednotková cena 5 900,- Kč/m².

Prodej výrobní haly, prostoru 3747 m², K Labi, Hrobce, okres Litoměřice

Prodej bývalého provozu kovovýroby a výroby kontejnerů v obci Hrobce nedaleko Roudnice nad Labem. V areálu jsou dílenské prostory, přístřešky, garáže, stodola a obytná budova, která sloužila jako kanceláře. Objekt má nové přípojky vody a kanalizace, jednotlivé dílny mají vlastní měření spotřeby elektrické energie. V současnosti je část areálu pronajata. Užžitná plocha uvažována jako 80% uváděné celkové zastavěné 1546 m².



Inzerce na sreality.cz, ID zakázky 8482 (REALITNÍ AGENTURA PRORADOST, Lidická 3461/9b, 69002 Břeclav), aktualizace 6.2.2019, inzerovaná cena 3,8 mil. Kč.

Jednotková cena 3 100,- Kč/m².

Porovnání: větší areál s pozemky v nedaleké přiměřeně vybavené obci, v lepším stavu a lépe vybavený, větší velikosti, další pozemek. Úprava (inzerce, lokalita, vybavení, stav, velikost, pozemek)

0,90x1,20x0,90x0,90x1,10x0,90=0,87


Redukovaná jednotková cena 2 700,- Kč/m².

Vyhodnocení srovnávací hodnoty:


Rozpětí redukováných cen: 2 700,- až 5 900,- Kč/m²

Stanovená cena za 1 m² u oceňované nemovitosti: **3 000,- Kč/m²**


Komentář:

Lokalita	Roudnice nad Labem – orná půda	
Popis	Pozemek parc.č. 3114/1, pozemek navazující na obytnou zástavbu a ÚP určen k zastavění obytnou zástavbou, nepřipravený, v okrajové části města.	
Zdroj informace	Kupní smlouva V – 7850/2017-506	
Datum vkladu	16.8.2017	
Cena celkem	1 000 000,- Kč	
Výměra	4 329 m ²	
Jednotková cena	231,- Kč/m ²	

koeficienty jednotlivých vlivů		celkový koeficient
velikost pozemku	1,05	0,89
poloha pozemku	1,00	redukováná jednotková cena
přístup k pozemku	1,00	
vybavenost pozemku	1,00	
jiné vlivy – nárůst cen, nižší ceny v průmyslové zástavbě	0,85	

Lokalita	Roudnice nad Labem – orná půda	
Popis	Pozemek parc.č. 3161, pozemek v okrajové části města, cca z 50% určen ÚP k zastavění komunikačním obchvatem a občanskou vybaveností, převáděn podíl 1/6.	
Zdroj informace	Kupní smlouva V – 12573/2017-506	
Datum vkladu	22.12.2017	
Cena celkem	200 000,- Kč x 6	
Výměra	10 392 m ²	
Jednotková cena	115,- Kč/m ²	

koeficienty jednotlivých vlivů		celkový koeficient
velikost pozemku	1,10	1,72
poloha pozemku	1,30	redukováná jednotková cena
přístup k pozemku	1,00	
vybavenost pozemku	1,00	
jiné vlivy – nárůst cen, nižší ceny pozemků komunikací	1,20	

Lokalita	Vědomice – zahrada	
Popis	Pozemek parc.č. 159/1, kompletně připravený k výstavbě rodinného domu – zasíťovaný.	
Zdroj informace	Kupní smlouva V – 3230/2017-506	
Datum prodeje	4.4.2017	
Cena celkem	793 800,- Kč	
Výměra	1 260 m ²	
Jednotková cena	630,- Kč/m ²	

koeficienty jednotlivých vlivů		celkový koeficient
velikost pozemku	1,05	0,43
poloha pozemku	0,80	redukováná jednotková cena
přístup k pozemku	1,00	
vybavenost pozemku	0,60	
jiné vlivy – nárůst cen, nižší ceny v průmyslové zástavbě	0,85	

Vyhodnocení porovnání

Jedná se z pohledu ocenění i z pohledu srovnání o pozemky stavební resp. územním plánem určené k zastavění – pozemek nepřipravený, určený k zastavění, pozemek nepřipravený, určený částečně k zastavění, oba ve stejném městě v okrajových částech a pozemek připravený určený k zastavění v sousední obci, prakticky s městem srostlé.

Rozpětí redukováných cen:

198,- až 271,- Kč/m²

Cena obvyklá

Obvyklou cenu oceňovaného pozemku uvažuji vzhledem k porovnání a rozptylu redukováných cen spíše v převažující výši kolem cca 200,- Kč/m².

Obvyklá cena = 446 m² á 200,- Kč/m²

= 89 200,- Kč

Výsledná obvyklá cena pozemku parc.č. 3766/12 po zaokrouhlení

89 000,- Kč

Obvyklá cena je stanovena bez vlivu závad, uvedených na listu vlastnictví a dale respektuje omezení plynoucí ze situování v ochranném pásmu památkové zóny.

Rekapitulace

Pozemek parc.č. 1951/12 se stavbou Roudnice nad Labem č.p. 1990
Pozemek parc.č. 3766/12

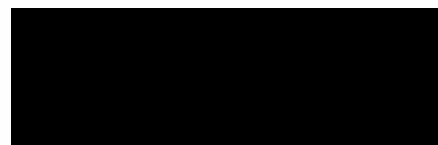
420 000,- Kč
89 000,- Kč

Výsledná obvyklá cena - celkem:

509 000,- Kč

slovy: pětsetdevěttisíc Kč

V Srbicích 11.2.2019



Ing. Zdeněk Garlík
Srbice 48
415 01 Teplice

C. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 6.5.1991, č.j. Spr. 2146/91 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 11182-40/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 025 19.

V Srbicích 11.2.2019



Ing. Zdeněk Garlík

D. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	2
Výpis z KN LV č. 5309 ze dne 21.11.2018	3
Kopie katastrální mapy v měřítku 1:1000 ze dne 4.1.2019	2
Mapa oblasti	2

Fotografie ze dne 4.1. a 5.2. 2019 - pozemek parc.č. 1951/12 se stavbou č.p. 1990



Pohled s parkovištěm u marketu



Čelní pohled na stavbu



Boční pohled na stavbu



Provlhlé zdivo od sousedního objektu



Interiér 1.PP



Interiér 1.PP se schodištěm do 2.NP

Fotografie ze dne 4.1.2019 - pozemek parc.č. 3766/12



Pohled ze sousedního pole na konec areálu bývalé továrny ROSS s pozemkem parc.č. 3766/12

Výpis z KN LV č. 5309 ze dne 21.11.2018

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2018 11:15:02

Vyhотовeno bezplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 110 Ex 2003/18 pro Mgr. Martin Svoboda

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565555 Roudnice nad Labem

Kat.území: 741647 Roudnice nad Labem

List vlastnictví: 5309

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
KERATECH s.r.o., Španělská 770/2, Vinohrady, 12000 Praha 2		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	1951/12	132	zastavěná plocha a nádvoří		ochr. pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
Součástí je stavba: Roudnice nad Labem, č.p. 1990, výroba					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1951/12					
	3766/12	446	ostatní plocha	manipulační plocha	ochr. pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam

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 z rozhodnutí správního orgánu

pro pohledávku ve výši 1.214.800,-Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/ICO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,
Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Parcela: 1951/12, Parcela: 3766/12

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚZP pro Prahu 2, č. -7165035/2018 -2002-00540-609327, ze dne 12.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 12.09.2018. Zápis proveden dne 05.10.2018; uloženo na prac. Litoměřice

V-8402/2018-506

Požadí k 12.09.2018 16:24

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚZP pro Prahu 2, č. -7165035/2018 -2002-00540-609327, ze dne 12.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 12.09.2018. Zápis proveden dne 05.10.2018; uloženo na prac. Litoměřice

V-8402/2018-506

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚZP pro Prahu 2, č. -7165035/2018 -2002-00540-609327, ze dne 12.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 12.09.2018. Zápis proveden dne 05.10.2018; uloženo na prac. Litoměřice

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR katastrální úřad pro Střežovský kraj, katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 504.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2018 11:15:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565555 Roudnice nad Labem
Kat.území: 741647 Roudnice nad Labem List vlastnictví: 5309
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-8402/2018-506

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení předběžného opatření

Povinnost k

Parcela: 1951/12, Parcela: 3766/12

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Obvodního soudu pro Prahu 2, 26 C-278/2016 -117 ze dne 14.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 14.11.2017. Zápis proveden dne 16.11.2017.

Z-10545/2017-506

o Zahájení exekuce

pověřeny soudní exekutor: Mgr. Martin Svoboda, Husitská 692/3, 415 01 Teplice

Povinnost k

KERATECH s.r.o., Španělská 770/2, Vinohrady, 12000
Praha 2, RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-2003/2018 -26 ze dne 16.07.2018. Právní účinky zápisu ke dni 23.07.2018. Zápis proveden dne 26.07.2018; uloženo na prac. Teplice

Z-3531/2018-509

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1951/12, Parcela: 3766/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu v Teplicích 110 Ex-2003/2018 -41 ze dne 17.07.2018. Právní moc ke dni 25.07.2018. Právní účinky zápisu ke dni 24.07.2018. Zápis proveden dne 26.07.2018; uloženo na prac. Litoměřice

Z-5688/2018-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu v Teplicích 110 Ex-2003/2018 -331 ze dne 19.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 19.10.2018. Zápis proveden dne 24.10.2018; uloženo na prac. Litoměřice

Z-8731/2018-506

o Zahájení exekuce

- pověřeny soudní exekutor : Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

KERATECH s.r.o., Španělská 770/2, Vinohrady, 12000
Praha 2, RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl 094 EX-05030/2018 -020 ze dne 03.08.2018. Právní účinky zápisu ke dni 03.08.2018. Zápis proveden dne 06.08.2018; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-6072/2018-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
katastrální úřad pro ústecký kraj, katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2018 11:15:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565555 Roudnice nad Labem
Kat.území: 741647 Roudnice nad Labem List vlastnictví: 5309
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1951/12, Parcela: 3766/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Plzeň - město 094 EX-05030/2018 -024 ze dne 03.08.2018. Právní moc ke dni 08.08.2018. Právní účinky zápisu ke dni 03.08.2018. Zápis proveden dne 07.08.2018: uloženo na prac. Litoměřice

Z-6013/2018-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Plzeň - město 094 EX-05030/2018 -024 ze dne 12.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 12.10.2018. Zápis proveden dne 16.10.2018: uloženo na prac. Litoměřice

Z-8461/2018-506

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

NUTEC EUROPE S.L., id.č. [REDAKCE] Eitua Industrialdea
71/A, Berriy, 482 40 Byzkaia, Španělské království

Povinnost k

Parcela: 1951/12, Parcela: 3766/12

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Plzeň - město 094 EX-06405/2018 ze dne 23.08.2018. Právní účinky zápisu ke dni 23.08.2018. Zápis proveden dne 28.08.2018.

Z-6773/2018-506

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva směnná ze dne 01.03.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.04.2006.

V-2059/2006-506

Pro: KERATECH s.r.o., Španělska 770/2, Vinohrady, 12000 Praha 2

RČ/ÍČO: [REDAKCE]

o Rozhodnutí správce daně o udělení příklepu v exekučním řízení Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚZP v Roudnici nad Labem č.j.-1556357/2015 /2512-80542-506661 ze dne 11.06.2015. Právní moc ke dni 08.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 05.11.2015. Zápis proveden dne 02.12.2015.

V-12422/2015-506

Pro: KERATECH s.r.o., Španělská 770/2, Vinohrady, 12000 Praha 2

RČ/ÍČO: [REDAKCE]

F Včetně bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

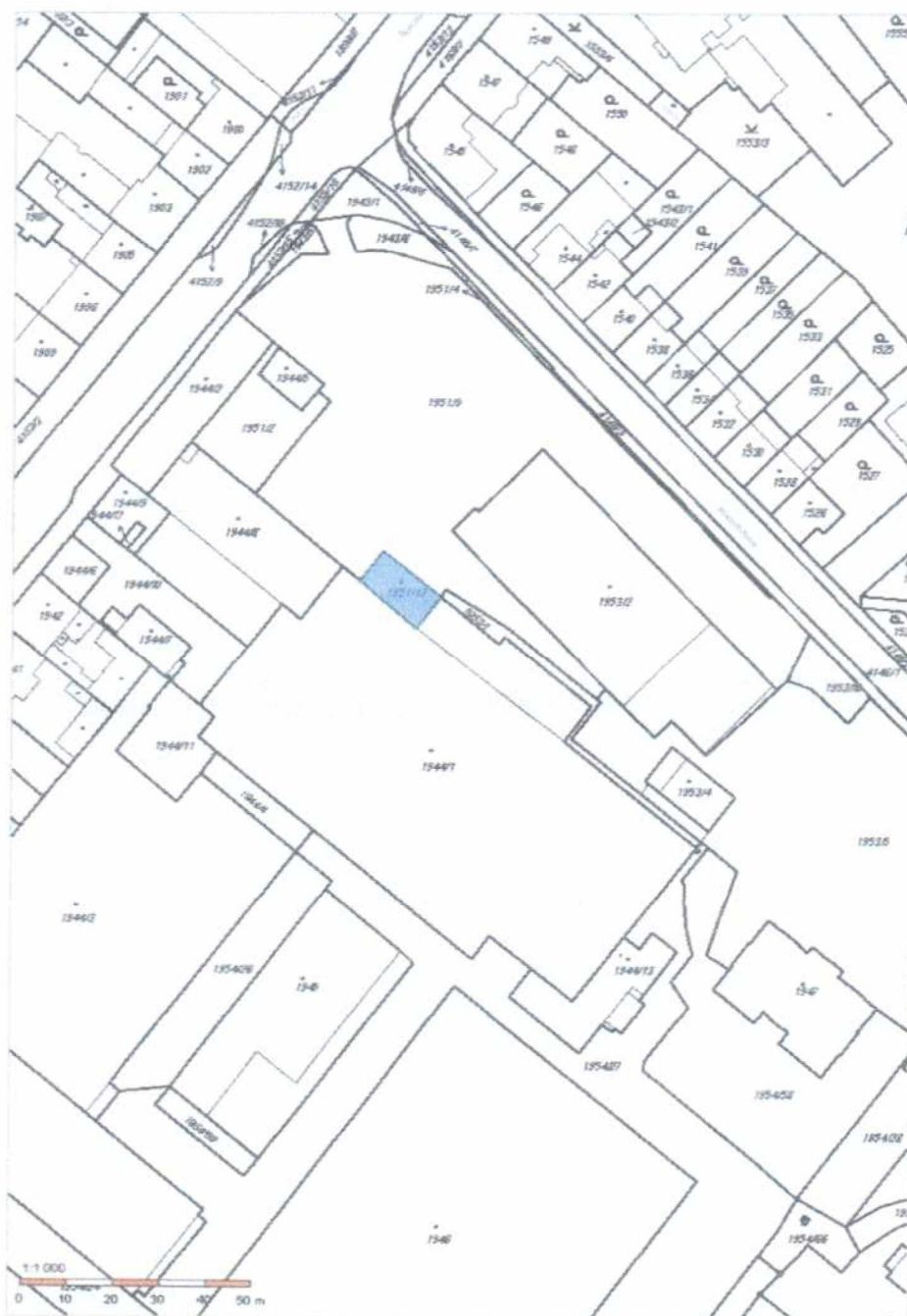
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

Vyhotovili:
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

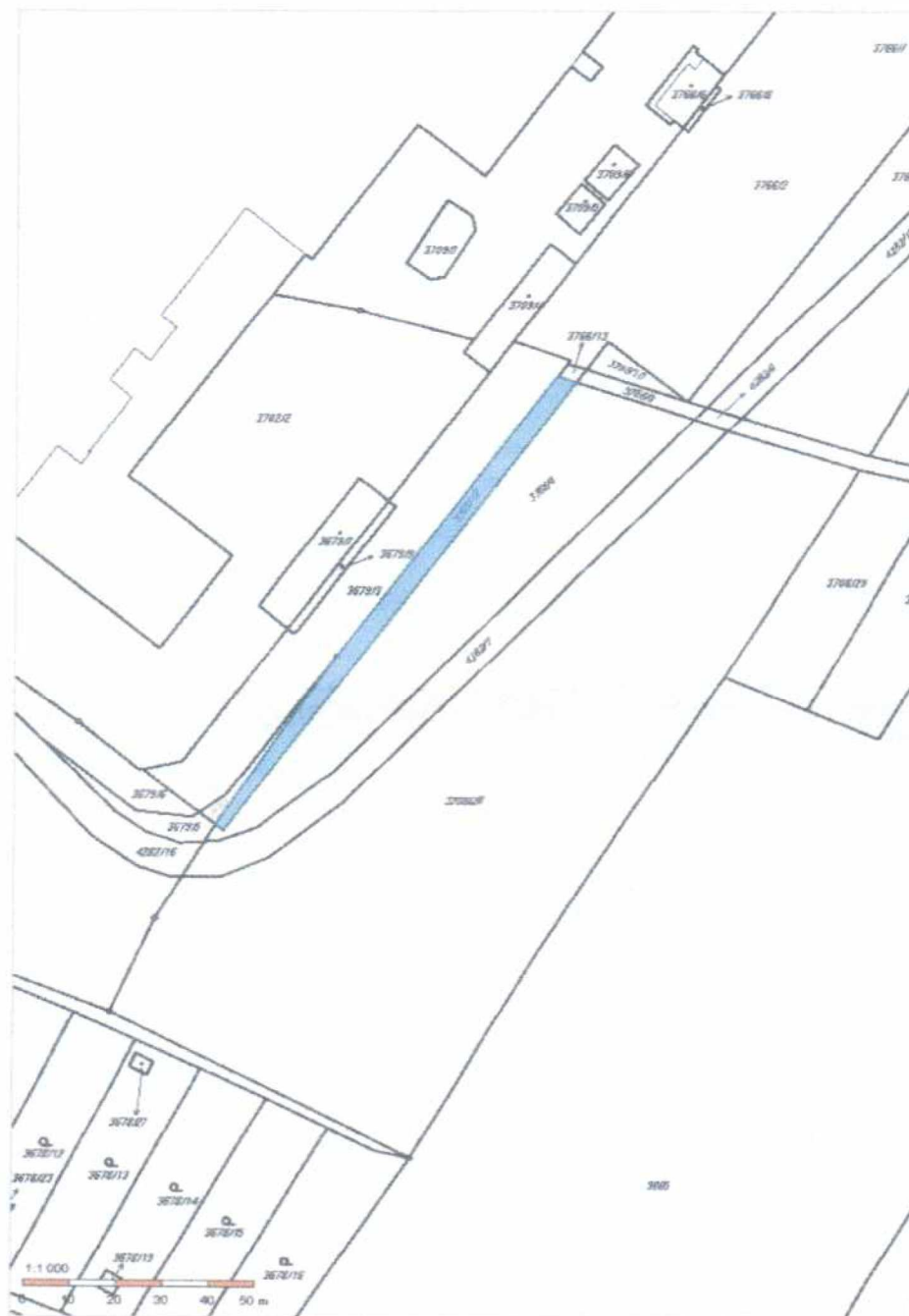
Vyhotoveno: 21.11.2018 11:19:39

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.
strana 3

Kopie katastrální mapy v měřítku 1:1000 ze dne 4.1.2019

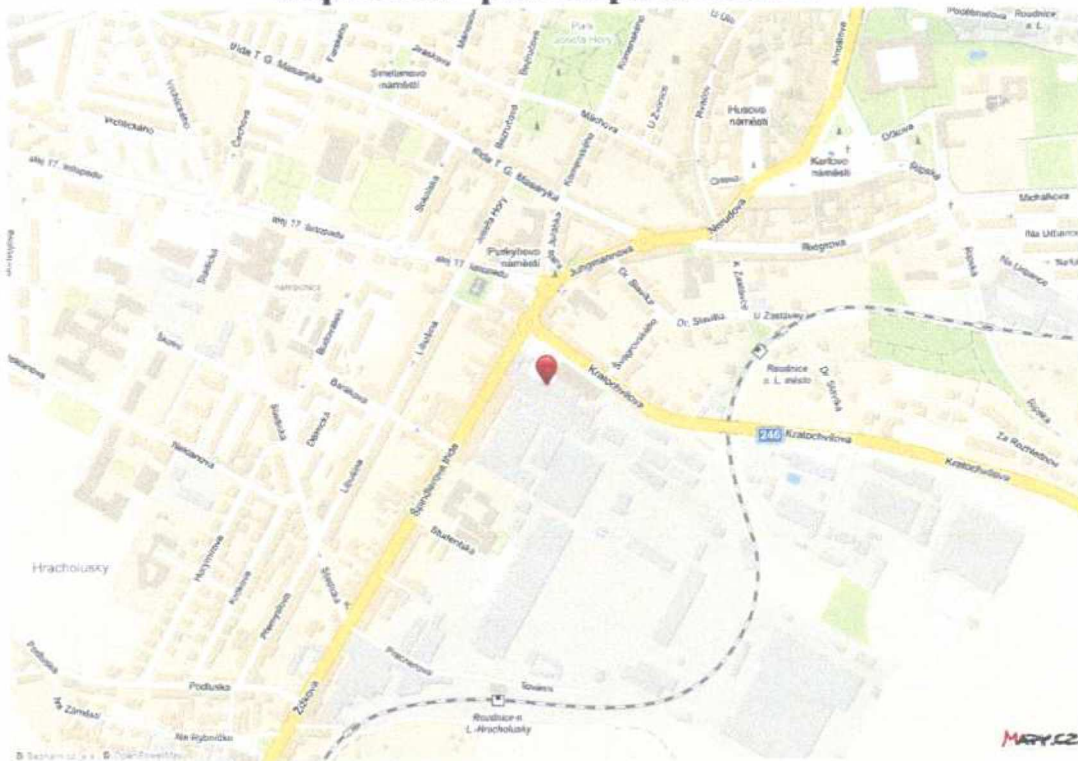


parc.č. 1951/12

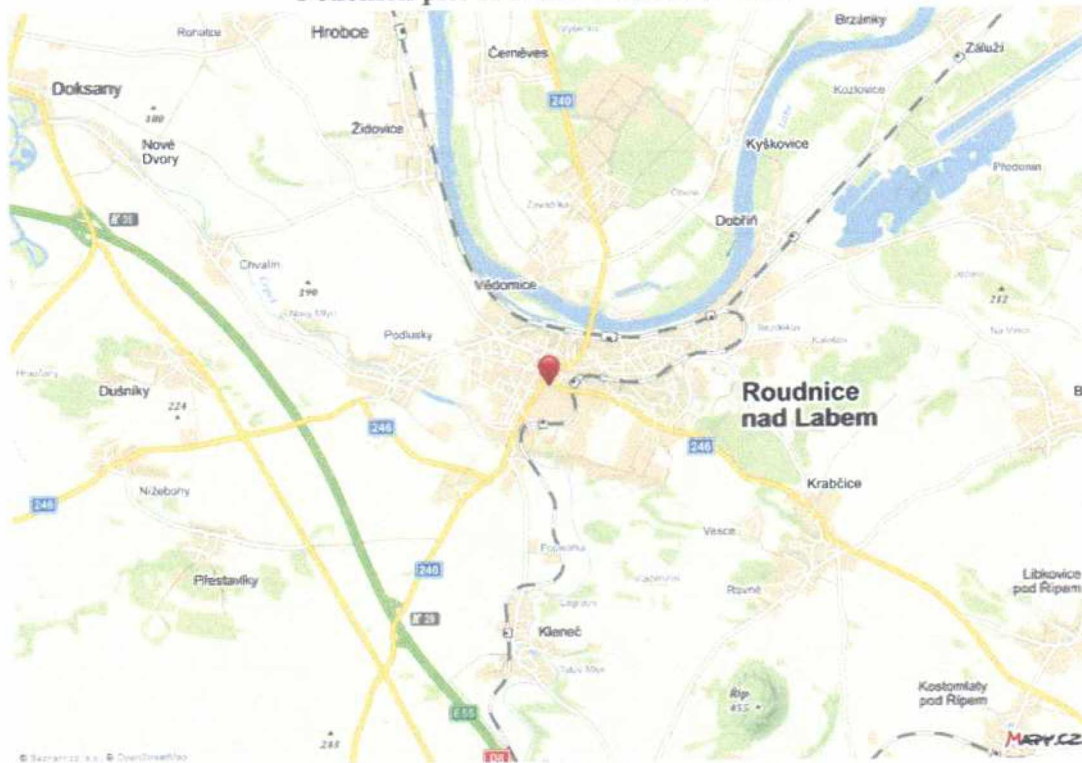


parc.č. 3766/12

Mapa oblasti - pozemek parc.č. 1951/12

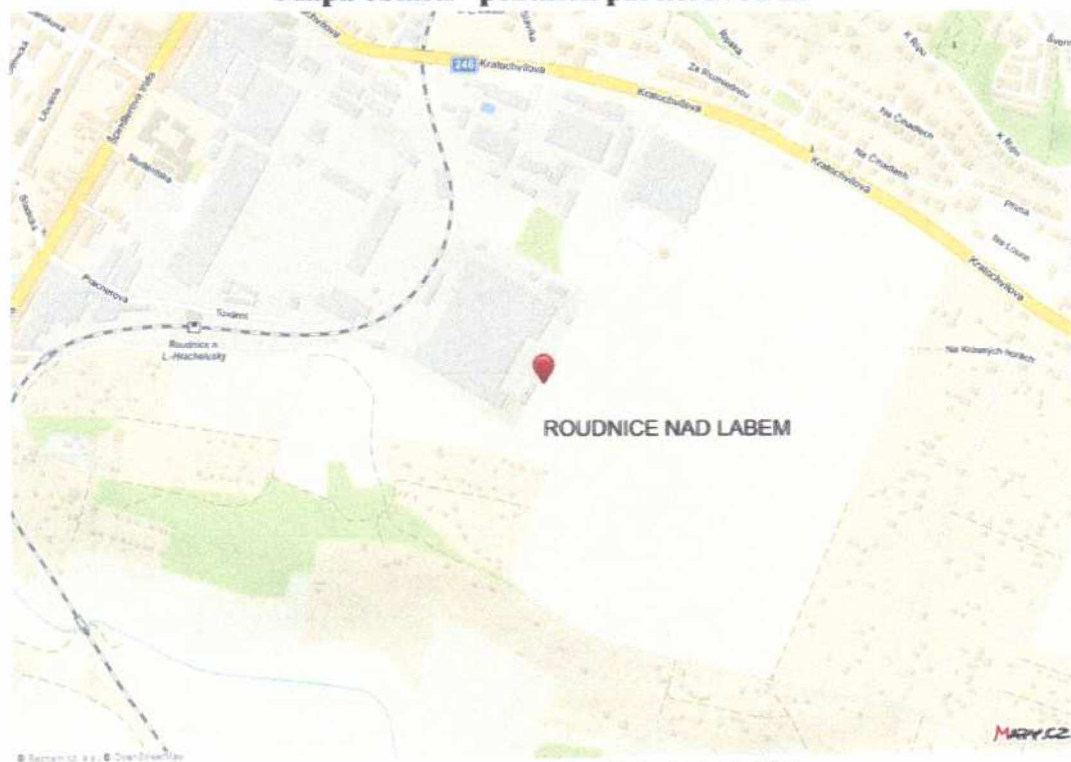


Pozemek p.č. 1951/12 v k.ú. č. 741647

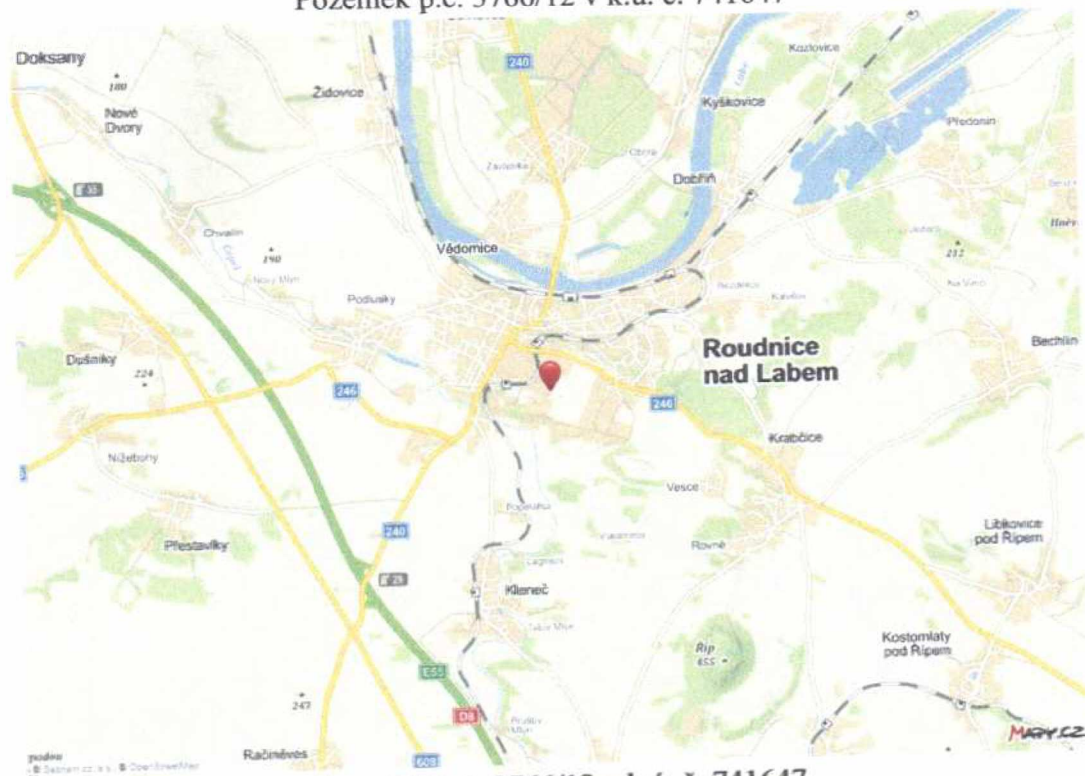


Pozemek p.č. 1951/12 v k.ú. č. 741647

Mapa oblasti - pozemek parc.č. 3766/12



Pozemek p.č. 3766/12 v k.ú. č. 741647



Pozemek p.č. 3766/12 v k.ú. č. 741647



Ověřovací doložka konverze z moci úřední do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji podle adového čísla **115867872-70174-190212103215**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z **23** listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zajišťovací prvek: **Suchá pečeť**

Ověřující osoba: **Pavλίna Marešová**

Vystavil: **Svoboda Martin, Mgr. - soudní exekutor**

v **Teplicích** dne **12.02.2019**



115867872-70174-190212103215