

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12272-2050/2020

Objednatel znaleckého posudku: AAA INSOLVENCE OK v.o.s.
insolvenční správce dlužníka Lucie Gerekové
Dlouhá 228/50, 417 42 Krupka

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Krupka, okres Teplice

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 01.09.2020

Zpracováno ke dni: 01.09.2020

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 18.10.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 garáže bez č.p./č.ev. vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 750/6 v obci Krupka, okres Teplice pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Garáž bez č.p./č.ev. v obci Krupka, okres Teplice
Adresa předmětu ocenění:	Krupka, okres Teplice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Teplice
Obec:	Krupka
Katastrální území:	Krupka

3. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 01.09.2020. Místnímu šetření nebyl nikdo přítomen, obhlídka nemovitosti byla na základě pokynu insolvenčního správce provedena pouze z vně objektu. Stavebně technický stav nemovitosti se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby, užitná plocha se dovozuje dle plochy zastavěné. Dále byly pro potřeby znaleckého posudky využity veřejně dostupné zdroje dat.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Gerek Michal, Přítkovská 1645/9, Trnovany, 41501 Teplice - podíl 1/4

Gerek Tomáš, Lidická 1548/4, 35002 Cheb - podíl 1/4

Gereková Jaroslava, Dlouhá 228/50, Bohosudov, 41742 Krupka - podíl 1/4

Gereková Lucie, Mírové náměstí 49/37, Bohosudov, 41742 Krupka - podíl 1/4

Nemovitosti:

Garáž bez č.p./č.ev. vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 750/6 v obci Krupka, okres Teplice.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je jednopodlažní řadová garáž. Objekt byl postaven odhadem v 70. letech 20. století. Garáž má přidělení evidenční číslo 162 a je postavena na parc. č. st. 750/6.

Základy betonové bez izolace, konstrukce objektu je cihlová, stěny mají tloušťku cca do 30 cm, střecha betonová pultová, střešní krytinu tvoří živичná lepenka, s plechovými klempířskými prvky. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Vrata do garáže jsou dřevěná dvoukřídlá podlaha pravděpodobně betonová. Napojení na inženýrské sítě se nepředpokládá. Zastavěná plocha je 20 m².

Objekt je dle vizuálního posouzení v původním stavu, pravděpodobně pouze s nutnou průběžnou údržbou. Pro účely ocenění se objekt uvažuje před rekonstrukcí.

Pozemek parc. č. st. 750/6 je zcela zastavěn stavbou - bez porostů, bez oplocení. Pozemek je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě.

Garáž je situována v západní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými a rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí objektu je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí garáže jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Okolí garáže je klidné bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové a parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku.

V okolí garáže není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - Gereková Lucie), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis garáže	Typ garáže	přízemní
	Zastavěná plocha	20,00 m ²
	Počet nadzemních podlaží	1
	Počet podzemních podlaží	---
	Rok výstavby	70. léta 20. století
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce	---
	Základy	betonové bez izolace
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	betonové
	Tloušťka stěn	30 cm
	Střecha	pultová
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	břizolitové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Typ oken v garáži	---
	Vrata	dřevěná dvoukřídlá
	Elektrina	---
	Vodovod	---
	Svod splašek	---
	Plynovod	---
	Řešení vytápění	---
Řešení ohřevu vody	---	
Podlahy v garáži	betonová podlaha	
Popis stavu garáže	před rekonstrukcí	
Vady garáže	vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdivo: zastaralý prvek	
Popis pozemku garáže	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	---
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	nejsou	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - Gereková Lucie), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitosti.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 01.09.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Garáž v obci Krupka, okres Teplice

Garáž obec Krupka					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Krupka, okres Teplice	20 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	Řadová garáž, bez elektriky.
1	Novosedlice, okres Teplice	19 m ²	Dobrý	Cihlová	Řadová garáž, elektrika.
2	U horského pramene, Teplice, okres Teplice	21 m ²	Dobrý	Cihlová	Řadová garáž, bez elektriky.
3	Bohosudovská, Teplice, okres Teplice	17 m ²	Dobrý	Cihlová	Řadová garáž, elektrika.
4	Panorama, Teplice, okres Teplice	22 m ²	Dobrý	Cihlová	Řadová garáž, bez elektriky.
5	Krupka, okres Teplice	20 m ²	Dobrý	Cihlová	Řadová garáž, elektrika.

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	199.000 Kč	0.9	179.100,00 Kč	1.00	0.98	1.05	1.00	1.10	1.00	1.1319	158.230 Kč
2	75.000 Kč	Nepoužit	75.000,00 Kč	1.10	1.02	1.05	1.00	1.00	1.00	1.1781	63.662 Kč
3	160.000 Kč	0.9	144.000,00 Kč	1.10	0.94	1.10	1.00	1.10	1.00	1.2511	115.099 Kč
4	150.000 Kč	0.9	135.000,00 Kč	1.10	1.04	1.10	1.00	1.00	1.00	1.2584	107.279 Kč
5	149.000 Kč	Nepoužit	149.000,00 Kč	1.00	1.00	1.05	1.00	1.10	1.00	1.1550	129.004 Kč
Celkem průměr											114.654,80 Kč
Minimum											63.662,00 Kč
Maximum											158.230,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											34.494,79 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											80.160,01 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											149.149,59 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

= 114.655 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

115.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Garáž obec Krupka					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Krupka, okres Teplice	20 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	Řadová garáž, bez elektriky.
1	Novosedlice, okres Teplice	19 m ²	Dobrý	Cihlová	Řadová garáž, elektrika.
2	U horského pramene, Teplice, okres Teplice	21 m ²	Dobrý	Cihlová	Řadová garáž, bez elektriky.
3	Bohosudovská, Teplice, okres Teplice	17 m ²	Dobrý	Cihlová	Řadová garáž, elektrika.
4	Panorama, Teplice, okres Teplice	22 m ²	Dobrý	Cihlová	Řadová garáž, bez elektriky.
5	Krupka, okres Teplice	20 m ²	Dobrý	Cihlová	Řadová garáž, elektrika.

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	10.473,68	0,90	9.426,32
2	3.571,43	-	3.571,43
3	9.411,76	0,90	8.470,59
4	6.818,18	0,90	6.136,36
5	7.450,00	-	7.450,00
Maximální hodnota		9.426,32	(případ č.1)
Minimální hodnota		3.571,43	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		2,6394	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		7.010,94	
Odchylka max hodnoty od průměru		2.415,38	
Odchylka min hodnoty od průměru		3.439,51	
Bude vyřazena min hodnota (případ č.2)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	10.473,68	0,90	9.426,32
2	3.571,43	-	3.571,43
3	9.411,76	0,90	8.470,59
4	6.818,18	0,90	6.136,36
5	7.450,00	-	7.450,00
Maximální hodnota		9.426,32	(případ č.1)
Minimální hodnota		6.136,36	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,5361	OK
Aritmetický průměr		7.870,82	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Garáž obec Krupka						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Krupka, okres Teplice	20 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	Řadová garáž, bez elektriky.	X
1	Novosedlice, okres Teplice	19 m ²	Dobrý	Cihlová	Řadová garáž, elektrika.	2
2	U horského pramene, Teplice, okres Teplice	21 m ²	Dobrý	Cihlová	Řadová garáž, bez elektriky.	2
3	Bohosudovská, Teplice, okres Teplice	17 m ²	Dobrý	Cihlová	Řadová garáž, elektrika.	1
4	Panorama, Teplice, okres Teplice	22 m ²	Dobrý	Cihlová	Řadová garáž, bez elektriky.	1
5	Krupka, okres Teplice	20 m ²	Dobrý	Cihlová	Řadová garáž, elektrika.	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	10.473,68	0,90	9.426,32	2	18.852,64
2	3.571,43	-	3.571,43	2	7.142,86
3	9.411,76	0,90	8.470,59	1	8.470,59
4	6.818,18	0,90	6.136,36	1	6.136,36
5	7.450,00	-	7.450,00	2	14.900,00
Mezisoučet				6	48.359,59
<u>Celkem</u>					<u>8.059,93</u>

Základní cena: 8.059,93 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$8.059,93 * 0,8000 = 6.447,94 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

6.447,94 Kč/m²

*** 20,00 m²**

= 128.958,8 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

129.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

115.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

129.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

120.000 Kč

Předmětem znaleckého posudku je ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 k předmětné nemovitosti. Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje, a proto výše tvrzenou cenu redukuje o 25 %. Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 k předmětné nemovitosti stanovujeme po zaokrouhlení na částku ve výši

23.000 Kč

Slovy: dvacetřítisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 18.10.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 12272-2050/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 750/6
Obec:	Krupka [567639]
Katastrální území:	Krupka [675261]
Číslo LV:	1654
Výměra [m ²]:	20
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem evidenčním:	Krupka [409332] č. ev. 162; garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 750/6
Stavební objekt:	č. ev. 162
Adresní místa:	č. ev. 162

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Gerek Michal, Přítkovská 1645/9, Trnovany, 41501 Teplice	1/4
Gerek Tomáš, Lidická 1548/4, 35002 Cheb	1/4
Gereková Jaroslava, Dlouhá 228/50, Bohosudov, 41742 Krupka	1/4
Gereková Lucie, Dlouhá 228/50, Bohosudov, 41742 Krupka	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

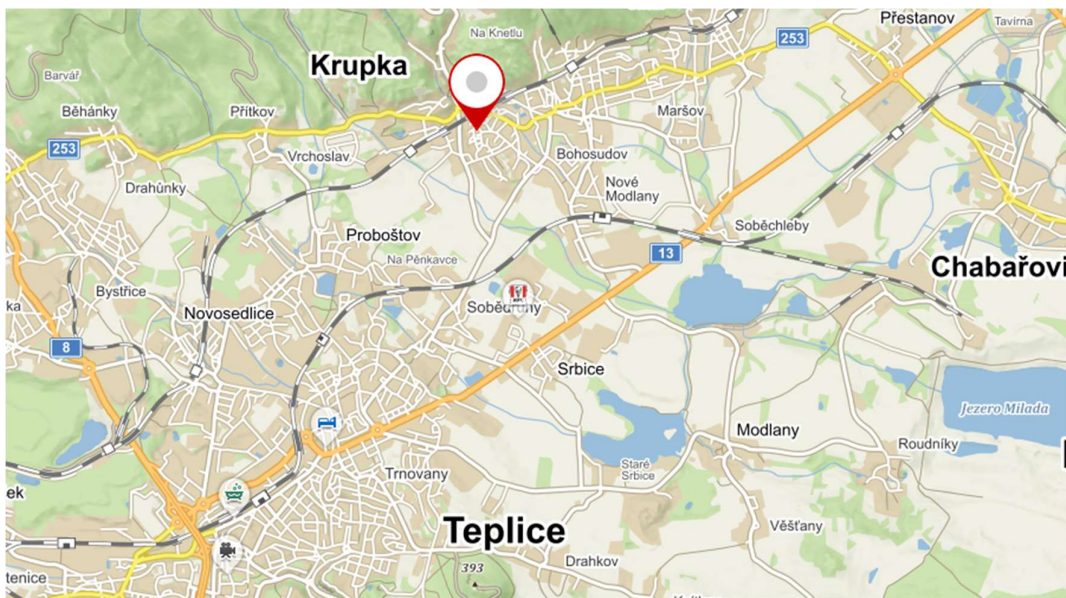
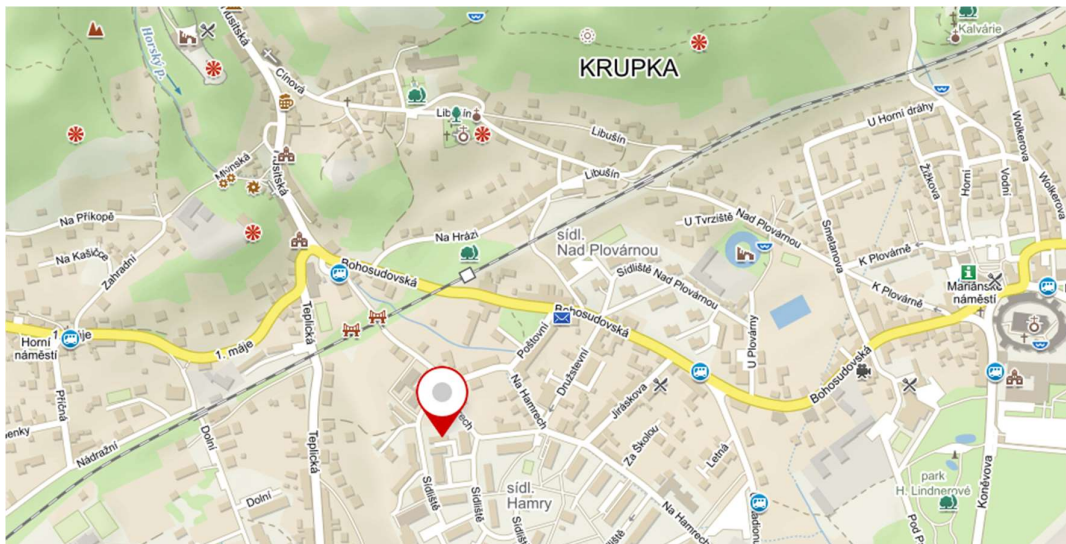
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Gereková Lucie

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice](#)

750/3	750/4	750/5	750/6	750/7	750/8
-------	-------	-------	-------	-------	-------

Situace nemovitosti v mapě



Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

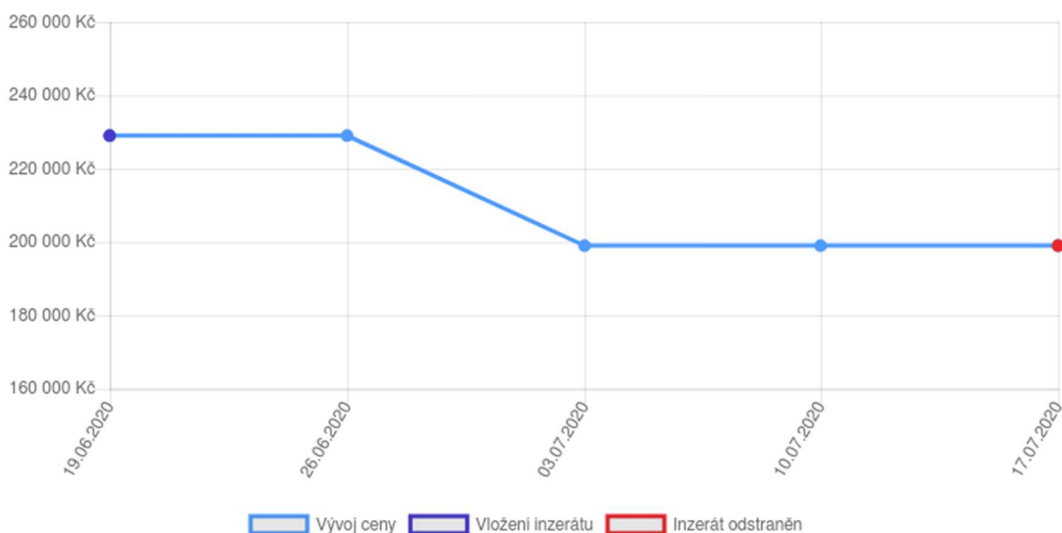


Prodej, Garáž, 19 m², Novosedlice, okres Teplice

Celková cena: 199.000 Kč

Adresa: Novosedlice, okres Teplice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Novosedlice, okres Teplice	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	199 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	19
Poznámka k ceně	199 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu	Plocha užitná	19
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Nemovitosti SEVER vám zprostředkují prodej garáže v osobním vlastnictví v obci Novosedlice. Cihlová garáž, se zastavěnou plochou 19 metrů čtverečních, se nachází v

řadové zástavbě v klidné části obce. Garáž je v udržovaném stavu. Do garáže je zavedená elektřina s vlastním jističem. Garáž je ihned volná k užívání po uhrazení kupní ceny. Příjezd je zajištěný po zpevněné cestě. V případě zájmu zajistíme optimální variantu financování na tuto nemovitost. Více informací u přiděleného makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

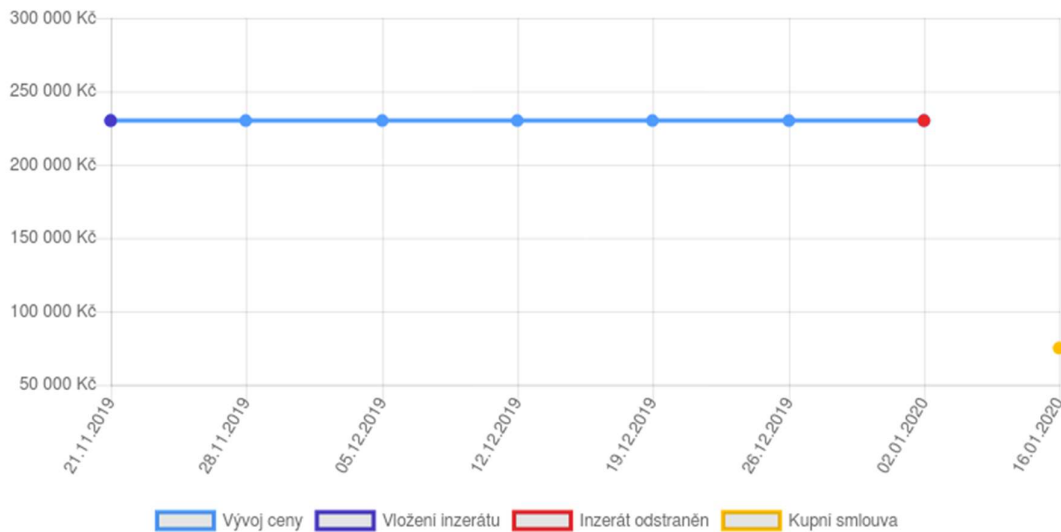


Prodej, Garáž, 21 m², U horského pramene, Teplice, okres Teplice

Celková cena: 75.000 Kč

Adresa: U horského pramene, Teplice, okres Teplice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	U horského pramene, Teplice, okres Teplice	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	75 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	16.01.2020	Plocha užitná	21
Číslo řízení	V-232/2020-509	Umístění objektu	Klidná část obce
Poznámka k ceně	230 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu		

Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji řadovou garáž v osobním vlastnictví v Teplicích-Šanov 1, ul. U Horského pramene. Garáž má rozlohu 21m² a je bez energií s dobrým příjezdem a zajištěním do garáže. Možnost dlouhodobého pronájmu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

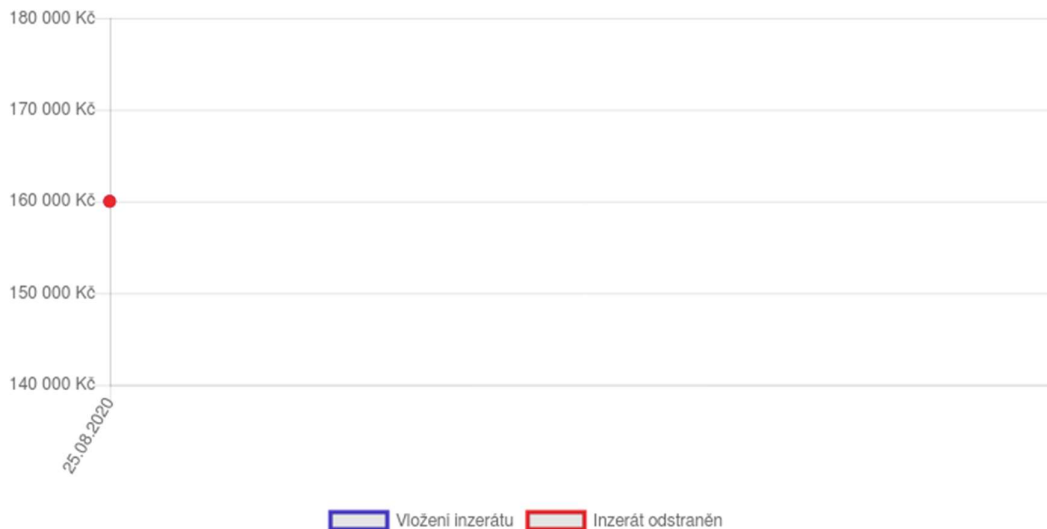


Prodej, Garáž, 17 m², Bohosudovská, Teplice, okres Teplice

Celková cena: 160.000 Kč

Adresa: Bohosudovská, Teplice, okres Teplice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Bohosudovská, Teplice, okres Teplice	Zastavěná plocha (m²)	17
Cena	160 000 Kč	Plocha užitná	17
Poznámka k ceně	160 000 Kč za nemovitost, + provize RK, bez poplatků, včetně právního servisu	Podlahová plocha	17
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Klidná část obce
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

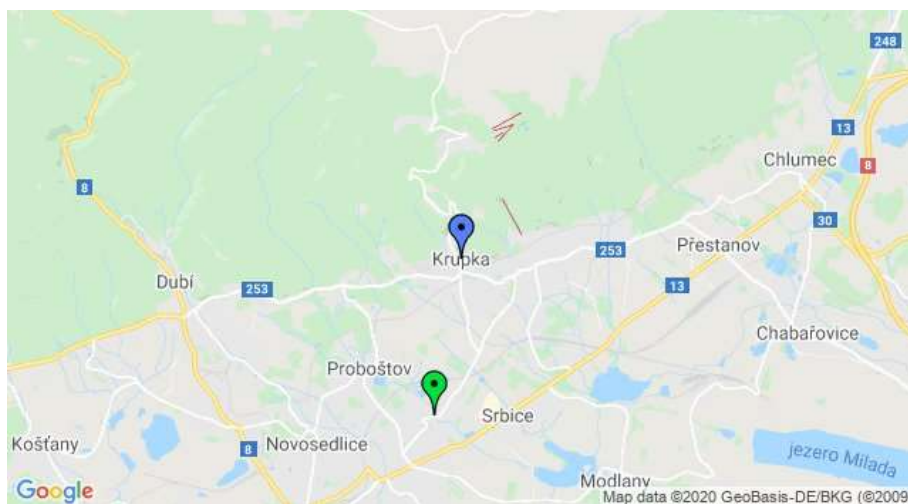
Nabízím vám v zastoupení majitele stavbu bez čp / če, řadovou garáž o velikosti 17 m² v klidné části obce Teplice kat. úz. Sobědruhy. Garáž je starší s původními výklopnými

vraty, které jsou zajištěny dvěma zámky. Prostor nad vraty je přepažen a slouží jako úložný na různé drobnosti. Nebývá samozřejmostí přívod elektřiny s vlastními podružnými hodinami, jednou zásuvkou a osvětlením, které oceníte hlavně v zimních měsících, kdy se brzy stmívá. Možnost si rozsvítit je pak k nezaplacení. Hodí se i zásuvka 230 V pro připojení elektro nářadí na běžnou údržbu vozidla. Střešní krytina IPA, která byla vyměněna před dvěma roky. Menší komplex garáží s dvaceti devíti garážemi, je umístěn mezi rodinnými domy a vede k němu asfaltová komunikace. Garáž je na dobrém místě v bezpečné lokalitě. Zavolejte si o prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

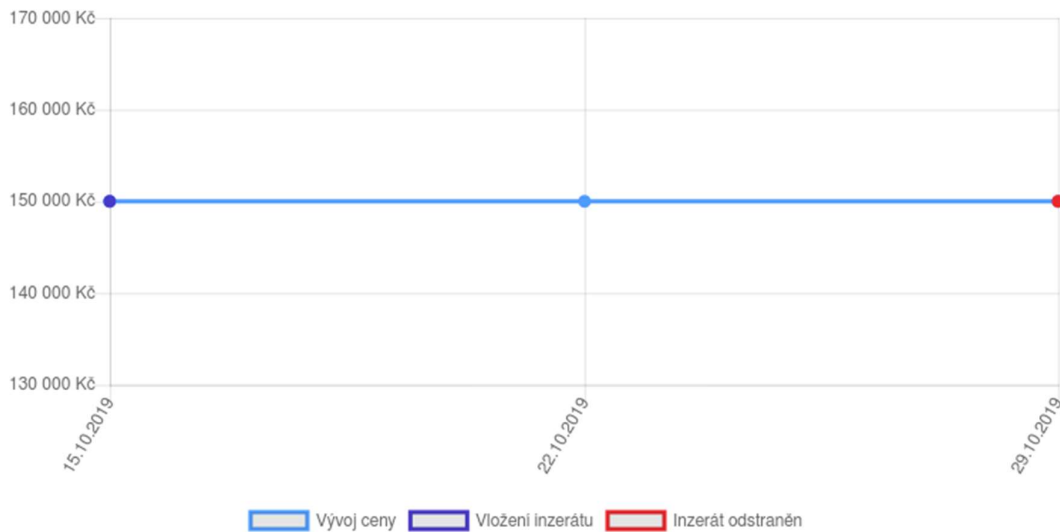


Prodej, Garáž, 22 m², Panorama, Teplice, okres Teplice

Celková cena: 150.000 Kč

Adresa: Panorama, Teplice, okres Teplice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Panorama, Teplice, okres Teplice	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	150 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	22
Poznámka k ceně	150 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	22
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení Vám nabízíme garáž o dispozici 22m² v Teplicích, ul. Smetanova. Jedná se o garáž s dřevěnými vraty, která jsou zabezpečena bezpečnostním kováním. Garáž je v dobrém stavu. Na střeše se nachází lepenka, na které byl v roce

2018 obnoven ochranný nátěr. Dojednejte si prohlídku s certifikovaným realitním makléřem.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

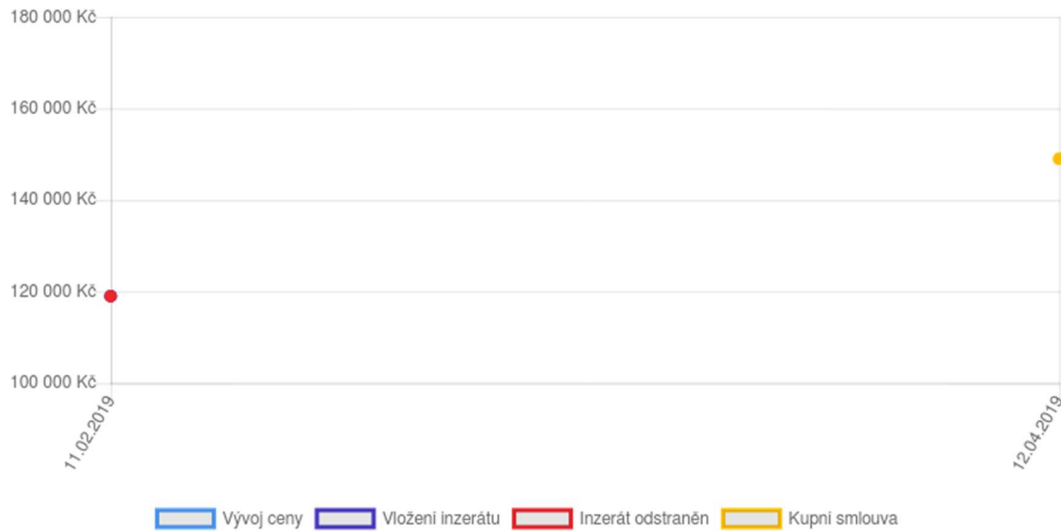


Prodej, Garáž, 20 m², č.e. 106, Krupka, okres Teplice

Celková cena: 149.000 Kč

Adresa: Krupka, okres Teplice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



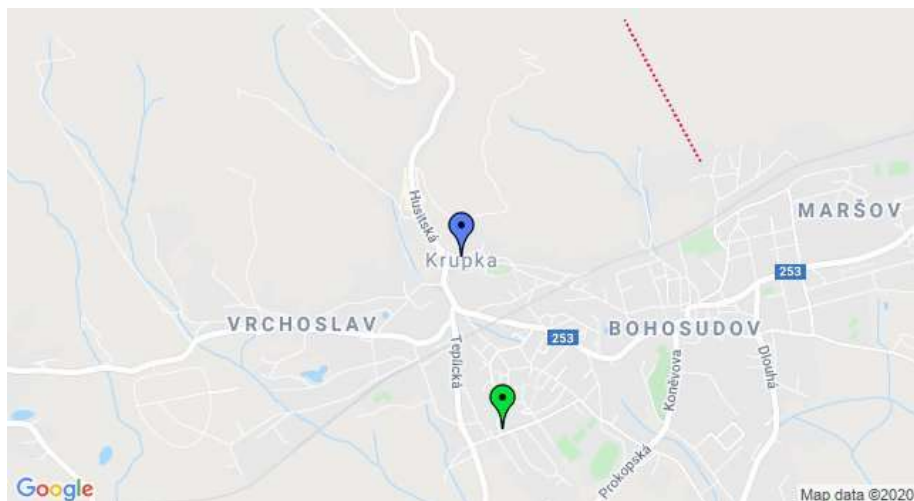
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Cena dle kupní smlouvy	149 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	12.04.2019	Zastavěná plocha (m²)	20
Číslo řízení	V-1989/2019-509	Plocha užitná	20
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Nemovitosti SEVER vám zprostředkují prodej garáže v osobním vlastnictví, Krupka, okr. Teplice, ul. Hřbitovní. Zděná řadová garáž se nachází v klidné části města u panelového sídliště Hamry. Příjezdová cesta je přímo z pozemní asfaltové komunikace. Garáž se zavedenou elektřinou a vlastním elektroměrem je určena pro jeden osobní automobil. V den předání budou namontovaná nová kovová vrata. V případě zájmu zajistíme optimální financování našimi poradci.

4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost