


# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 173/6253/2013**

**o obvyklé ceně rodinného domu č.p. 79 s příslušenstvím  
a pozemky čís. parcel St. 76 a 169/1,  
k.ú. Račice u Štětí, obec Račice,  
část obce Račice, okres Litoměřice,  
Ústecký kraj**



<b>ID (Surveyor's Report):</b> <b>173/6253/2013</b>		<b>LV no.:</b> <b>671</b>			
<b>Name of subject / Předmět ocenění:</b> Rodinný dům č.p. 79 s příslušenstvím a pozemky čís. parcel St. 76 a 169/1, k.ú. Račice u Štětí, obec Račice, část obce Račice, okres Litoměřice, Ústecký kraj <b>Address of subject / Adresa majetku:</b> Račice 79, 411 08 Štětí <b>Purpose of Appraisal / Účel ocenění:</b> Odhad obvyklé ceny nemovitostí pro postup podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění					
Cost value: Věcná hodnota:		803.000 Kč		<b>Market value</b> <b>Tržní hodnota</b> <b>800.000 Kč</b>	
Yield value: Výnosová hodnota:		nebyla stanovena Kč		<b>Common price</b> <b>Obvyklá cena</b> <b>800.000 Kč</b>	
Comparative value: Porovnávací hodnota:		806.000 Kč		<b>Quick sale: (validity 6 monts):</b> <b>Rychlý prodej (platnost 6 měsíců):</b> <b>nestanoveno Kč</b>	
Number of properties: Počet objektů:		4 (rodinný dům, sklad, dílna, kurník)		<b>LAND / POZEMEK</b>	
Main building: Hlavní stavba:		rodinný dům		Číslo parcel Parcel of land nr. St. 76, 169/1	
Appurtenances: Příslušenství:		studna, přípojky IS, oplocení a další venkovní úpravy		Size: Velikost 509 m <sup>2</sup> ; 952 m <sup>2</sup>	
Location in the town: Poloha v obci:		Račice– část obce Račice		Type: Druh zastavěná plocha a nádvoří, zahrada	
Infrastructure: Infrastruktura:		obec s minimální občanskou vybaveností, vyšší vybavenost ve Štětí		Unit price: Jednotková cena 100 Kč/m <sup>2</sup> , 40 Kč/m <sup>2</sup>	
<b>MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT</b>			<b>LEASE / PRONÁJEM</b>		
Construction system: Konstrukční systém:		zděný		Whole property: Celá nemovitost: m <sup>2</sup>	
Built-up area: Zastavěná plocha:		141 m <sup>2</sup>		Resident area: Bytové plochy: m <sup>2</sup>	
Floor area: Podlahová plocha:		m <sup>2</sup>		Storage area: Skladové plochy: m <sup>2</sup>	
Built-up space: Obestavěný prostor:		724 m <sup>3</sup>		Other and manufacturing: Ostatní m <sup>2</sup>	
Unit price: Jednotková cena:				Income: Výnosy: Kč	
Building finished in year Rok pořízení:		1924		Cost: Náklady: Kč	
Wear: Znehodnocení:		80 %		Capitalization rate: Kapitalizační míra: %	

**Property right / vlastnické právo:**

Nemovitosti evidované na listu vlastnictví č. 671 jsou ve vlastnictví Aloise Celby, č.p. 79, 41108 Račice.

**Restricting conditions / omezující podmínky:**

Podle části C listu vlastnictví č. 671 ze dne 29.4.2013 je vlastnické právo k nemovitostem omezeno:

- zástavním právem smluvním dle úvěrové smlouvy číslo 000178/08/02/001 do výše 1.048.945,-Kč ze dne 06.10.2009, právní účinky vkladu práva ke dni 08.10.2009, ve prospěch společnosti Equa bank a.s. (IČ 47116102)
- rozhodnutím o úpadku (§ 136 odst.1 insolvenčního zákona), usnesení insolvenčního soudu o úpadku, o schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty Krajského soudu v Ústí nad Labem KSUL77 INS-13364/2012 -A-13 ze dne 13.08.2012
- nařízením exekuce, pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Slavata (080 EX-994/2012), usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Litoměřicích 16 EXE-7963/2012-9 ze dne 22.08.2012
- exekučním příkazem k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Mladá Boleslav 080 EX-994/2012 -12 ze dne 08.02.2013

**Real burden / věcná břemena:**

Podle části C listu vlastnictví č. 671 není vlastnické právo omezeno žádným věcným břemenem.

**Mortgages: / zástavní práva:**

Podle části C listu vlastnictví č. 671 ze dne 29.4.2013 je vlastnické právo k nemovitostem omezeno zástavním právem smluvním dle úvěrové smlouvy číslo 000178/08/02/001 do výše 1.048.945,-Kč ze dne 06.10.2009, právní účinky vkladu práva ke dni 08.10.2009, ve prospěch společnosti Equa bank a.s. (IČ 47116102).

**Legal and structural state / stavebně právní stav:**

Rodinný dům č.p. 671 je v katastru nemovitostí evidován se způsobem využití rodinný dům. Z dostupných informací a informací zjištěných na místě je dům užíván pro účely bydlení, tzn. v souladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí.

**Weak points / slabé stránky:**

- v těsné blízkosti nemovitostí frekventovaná železniční trať

**Strong points / silné stránky:**

- nebyly zjištěny

**Background Papers / podklady:**

a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 671 pro k.ú. Račice u Štětí, obec Račice, část obce Račice, okres Litoměřice, prokazující stav evidovaný k datu 29.4.2013, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí  
b/ katastrální mapa pro část k.ú. Račice u Štětí, vyhotovená z dálkového nahlížení do katastru nemovitostí  
c/ zjištění při prohlídce na místě

**Tour / prohlídka**

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 14.5.2013, za účasti paní Aloise Celby.

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území:	737330
Název katastrálního území:	Račice u Štětí
Kód obce:	565482
Název obce:	Račice
Počet obyvatel obce:	319
Datum stanovení počtu obyvatel:	01.02.2013
Kód okresu:	CZ0423
Název okresu:	Litoměřice
Název kraje:	Ústecký
Poloha v obci:	Obytná zóna

### Infrastructure / infrastruktura:

Obec Račice se nachází na levém břehu řeky Labe, na východním okraji Ústeckého kraje, v okrese Litoměřice, přibližně 2 km severozápadně od města Štětí, 20 km jihovýchodně od města Litoměřice a přibližně 50 km severně od centra hl. města Prahy. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2012 ČSÚ má obec, 319 obyvatel. Obec má občanskou vybavenost odpovídající její velikosti (městský úřad, obchody, restaurace apod.), za vyšší občanskou vybaveností jsou obyvatelé orientováni na město Štětí a Litoměřice. Po dopravní stránce je obec dobře dostupná, obcí prochází silniční komunikace III/24050.

### Property Location / poloha nemovitostí:

Oceňované nemovitosti se nacházejí v klidné lokalitě zastavěné převážně objekty k bydlení, situované na severním okraji zastavěné části obce Račice. V lokalitě je rozvod elektrického proudu, vody a kanalizace.

### Short description property / stručný popis majetku:

#### Rodinný dům č.p. 79:

Rodinný dům č.p. 79 je samostatně stojící částečně podsklepená stavba s jedním nadzemním podlažím situovaná na pozemku čís. parcely St. 76, k.ú. Račice u Štětí.

#### Dispoziční řešení:

1.PP - sklep  
1.NP - zádveří, WC, koupelna, chodba, kuchyně, 3 pokoje, spíž

#### Konstrukční řešení a vybavení:

Svislé nosné konstrukce jsou zděné se smíšeného zdiva se založením na základových pasech bez izolace proti zemní vlhkosti, střecha je sedlová opatřená taškami, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, strop v 1.PP je klenutý v 1.NP dřevěný trémový s rovným podhledem, podlahy jsou opatřeny povlaky z PVC a keramickou dlažbou, schodiště do sklepa je cihlové, do půdního prostoru betonové, okna jsou z části plastová s izolačními dvojskly a z části dřevěná zdvojená, dveře jsou dřevěné plné, vnitřní omítky jsou štukové v kuchyních a koupelnách opatřeny keramickými obklady, vnější povrchy jsou opatřeny stříkaným břizolitkem. Dům má vnitřní rozvod el. proudu a vody, vytápění je ústřední teplovodní s kotlem na tuhá paliva, příprava teplé vody je zajišťována v kuchyni elektrickým průtokovým ohřívačem, v koupelně elektrickým zásobníkovým ohřívačem.

Vybavení domu tvoří vana, umývadlo, záchod, kombinovaný sporák (elektr., PB), kotel na tuhá paliva, elektrický zásobníkový ohřívač, vodovodní míchací baterie, vnitřní dveře, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, tepla apod.

#### Stáří a stavební stav:

Rodinný dům podle informace majitele byl postaven v roce 1924, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 89 let. V roce 1983 byla k domu přistavěna vstupní část s koupelnou a WC, a vybudováno ústřední vytápění. Na domě nejsou patrné žádné statické nebo jiné vážnější stavební závady, stavební stav domu odpovídá jeho stáří a běžné údržbě.

#### Další stavby:

V příslušenství rodinného domu je několik vedlejších staveb situovaných na pozemku čís. parcely St. 76, k.ú. Račice u Štětí, využívaných podle sdělení vlastníka jako sklad, dílna a kurník. Vedlejší stavby vykazují známky zanedbané údržby. Stavby v příslušenství domu jsou samostatně oceněny věcnou hodnotou, v obvyklé ceně jsou stavby zohledněny jako příslušenství.

**Pozemky:**

Pozemek čís. parcely St. 76, k.ú. Račice u Štětí, o výměře 509 m<sup>2</sup>, evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Jde o stavební pozemek zastavěný rodinným domem č.p. 79 a vedlejšími stavbami, nezastavěná část je využívána jako dvůr a zahrada .

Pozemek čís. parcely 169/1, k.ú. Račice u Štětí, o výměře 952 m<sup>2</sup>, evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek je využíván jako zahrada a tvoří jednotný funkční celek s rodinným domem č.p. 79 a stavebním pozemkem čís. parcely St. 76, k.ú. Račice u Štětí.

Tvary a vzájemné uspořádání pozemků jsou patrné z kopie katastrální mapy v příloze.

## HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní hodnota) rodinného domu č.p. 79 s příslušenstvím a pozemky čís. parcel St. 76 a 169/1, k.ú. Račice u Štětí, obec Račice, část obce Račice, okres Litoměřice, Ústecký kraj, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v příložené tabulce, činí ke dni ocenění 14. května 2013

**800.000,- Kč**

Slovy: osmsettisíc Kč

### Ocenění práv a závad spojených s nemovitostí:

Podle části C listu vlastnictví č. 671 ze dne 29.4.2013 je vlastnické právo k nemovitostem omezeno:

- zástavním právem smluvním dle úvěrové smlouvy číslo 000178/08/02/001 do výše 1.048.945,-Kč ze dne 06.10.2009, právní účinky vkladu práva ke dni 08.10.2009, ve prospěch společnosti Equa bank a.s. (IČ 47116102)
- rozhodnutím o úpadku (§ 136 odst.1 insolvenčního zákona), usnesení insolvenčního soudu o úpadku, o schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty Krajského soudu v Ústí nad Labem KSUL77 INS-13364/2012 -A-13 ze dne 13.08.2012
- nařízením exekuce, pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Slavata (080 EX-994/2012), usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Litoměřicích 16 EXE-7963/2012-9 ze dne 22.08.2012
- exekučním příkazem k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Mladá Boleslav 080 EX-994/2012 -12 ze dne 08.02.2013.

**Stanovená obvyklá cena nemovitostí nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná na listu vlastnictví č. 671.**

**Jiná rizika v souvislosti s nemovitostmi nebyla zjištěna.**

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 173/6253/2013.

Ing. Vladimír Hůda  
jednatel

V Mostě, dne 23. května 2013