


# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 124/7214/2015**

**o obvyklé ceně pozemku čís. parcely St. 9 s rodinným domem č.p. 91 s příslušenstvím a pozemku čís. parcely 20/3, k.ú. Mšené-lázně, v ulici Skalička v Mšeném-lázních, okres Litoměřice, Ústecký kraj**



<b>ID (Surveyor's Report):</b> 124/7214/2015		<b>LV no.:</b> 319			
<b>Name of subject / Předmět ocenění:</b> Pozemek čísl. parcely St. 9 s rodinným domem č.p. 91 s příslušenstvím a pozemku čísl. parcely 20/3, k.ú. Mšené-lázně, v ulici Skalička v Mšeném-lázních, okres Litoměřice, Ústecký kraj					
<b>Address of subject / Adresa majetku:</b> Skalička 91, 41119 Mšené-lázně					
<b>Purpose of Appraisal / Účel ocenění:</b> Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí pro postup podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění					
Cost value: Věcná hodnota:		671.965 Kč		<b>Market value</b> <b>Tržní hodnota</b> 350.000 Kč	
Yield value: Výnosová hodnota:		nebyla stanovena		<b>Common price</b> <b>Obvyklá cena</b> 350.000 Kč	
Comparative value: Porovnávací hodnota:		417.000 Kč		<b>Quick sale:</b> (validity 6 months): <b>Rychlý prodej</b> (platnost 6 měsíců): nestanoveno Kč	
Number of properties: Počet objektů:		1		<b>LAND / POZEMEK</b>	
Main building: Hlavní stavby:		rodinný dům		Čísla parcel Parcel of land nr. St. 9, 20/3	
Appurtenances: Nemovité příslušenství:		přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení a další venkovní úpravy		Size: Velikost 266 m <sup>2</sup>	
Location in the town: Poloha v obci:		severní část obce		Type: Druh zastavěná plocha a nádvoří, zahrada	
Infrastructure: Infrastruktura		odpovídá velikosti obce		Unit price: Jednotková cena 300 Kč/m <sup>2</sup>	
<b>MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT</b>				<b>LEASE / PRONÁJEM</b>	
Construction system: Konstrukční systém:		zděný		Whole property: Celá nemovitá věc: m <sup>2</sup>	
Built-up area: Zastavěná plocha:		120 m <sup>2</sup>		Resident area: Bytové plochy: m <sup>2</sup>	
Floor area: Podlahová plocha:		nezjištěna m <sup>2</sup>		Storage area: Skladové plochy: m <sup>2</sup>	
Built-up space: Obestavěný prostor:		490 m <sup>3</sup>		Other and manufacturing: Ostatní m <sup>2</sup>	
Unit price: Jednotková cena:		714 Kč/ m <sup>3</sup>		Income: Příjem: Kč	
Building finished in year Rok pořízení:		nezjištěn		Cost: Náklady: Kč	
Wear : Znehodnocení :		70 %		Capitalization rate: Kapitalizační míra: %	

**Property right / vlastnické právo:**

Nemovitě věci evidované na listu vlastnictví č. 319 jsou ve společném jmění manželů Stanislava a Renaty Hubatých, oba bytem Skalička 91, 41119 Mšené-lázně.

**Restricting conditions / omezující podmínky:**

V části C listu vlastnictví č. 319 je evidováno následující omezení:

- zástavní právo smluvní pro Stavební spořitelnu České spořitelny, a.s. (IČ 60197609) dle úvěrové smlouvy číslo 51-1003132943/8060 do výše 800.000,-Kč a na budoucí pohledávky do výše 480.000,-Kč, vzniklé do 31.12.2038, listina - Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.01.2008.

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedené omezení evidované na listu vlastnictví č. 319, neboť dražbou zanikne.

Jiné omezující podmínky nebyly zjištěny.

**Real burden / věcná břemena:**

V části C listu vlastnictví č. 319 nejsou evidovány žádná věcná břemena.

**Mortgages: / zástavní práva:**

V části C listu vlastnictví č. 319 je evidováno toto zástavní právo:

- zástavní právo smluvní pro Stavební spořitelnu České spořitelny, a.s. (IČ 60197609) dle úvěrové smlouvy číslo 51-1003132943/8060 do výše 800.000,-Kč a na budoucí pohledávky do výše 480.000,-Kč, vzniklé do 31.12.2038, listina - Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.01.2008.

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedené zástavní právo evidované na listu vlastnictví č. 319, neboť dražbou zanikne.

Jiná zástavní práva nebyla zjištěna.

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

Rodinný dům č.p. 91 je v katastru nemovitostí evidován jako budova s číslem popisným se způsobem využití rodinný dům.

Oceňované nemovitě věci jsou přístupné pouze přes pozemek čís. parcely St. 392, který není předmětem dražby a zůstává ve společném jmění manželů Stanislava a Renaty Hubatých, bytem Skalička 91, 411 19 Mšené-lázně.

**Weak points / slabé stránky:**

- oceňovaný rodinný dům je v podprůměrném stavebně-technickém stavu
- nebyla umožněna prohlídka vnitřních prostor – je nutné předpokládat původní stav bez rekonstrukcí

**Strong points / silné stránky:**

- v obci je základní občanská vybavenost

**Background Papers / podklady:**

a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 319 pro k.ú. a obec Mšené-lázně, prokazující stav evidovaný k datu 16.4.2015, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí

b/ katastrální mapa pro část k.ú. a obec Mšené-lázně, prokazující stav k datu 1.5.2015, vyhotovená z dálkového nahlížení do katastru nemovitostí

c/ zjištění při prohlídce na místě dne 6.5.2015

**Tour / prohlídka**

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí byla na základě oznámení společnosti EURODRAŽBY.CZ a.s. svolána na 6.2.2015, 12:00 hodin. V uvedeném termínu konání prohlídky nemovitých věcí nebyl přítomen vlastník/zástavce a nebylo umožněno provedení prohlídky vnitřních prostorů oceňovaného domu. Z uvedeného důvodu je ocenění provedeno dle § 13 odst. 3) zákona č. 26/2000 Sb. (zákon o veřejných dražbách), a to na základě dostupných údajů.

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území:	700258
Název katastrálního území:	Mšené-lázně
Kód obce:	565318
Název obce:	Mšené-lázně
Počet obyvatel obce:	1675
Datum stanovení počtu obyvatel:	31.12.2013
Kód okresu:	CZ0423
Název okresu:	Litoměřice
Název kraje:	Ústecký
Poloha v obci:	Severní část

### Infrastructure / infrastruktura:

Obec Mšené-lázně patří větší obce Ústeckého kraje a nachází se v jeho jihovýchodní části v okrese Litoměřice. Počet obyvatel je 1 675. Obec je vzdálena zhruba 30 km od bývalého okresního města Litoměřic a zhruba 50 km od Prahy. Mšené-lázně jsou dobře napojeny na silniční dopravu – obcí prochází silnice II. třídy č. 118 Budyně nad Ohří – Mšené-lázně – Slaný, ve vzdálenosti cca 10 km je možné se napojit na dálnici D8. V obci se také nachází železniční stanice na trase Budyně nad Ohří – Mšené-lázně – Vodochov-Straškov. V obci je základní občanská vybavenost zahrnující obecní úřad, poštu, knihovnu, mateřskou a základní školu, zdravotnické a sportovní zařízení, obchody a restaurace. V obci se také nachází lázně zaměřující se především na léčbu pohybového ústrojí a pooperačních stavů.

### Property Location / poloha nemovitých věcí:

Oceňované nemovité věci se nacházejí v severní části obce Mšené-lázně, v lokalitě zastavěné převážně rodinnými domy. Podle dostupných informací je v obci rozvod elektřiny a vody, plynu a kanalizace. Oceňované nemovité věci jsou přístupné pouze přes pozemek čís. parcely St. 392, který není předmětem dražby a zůstává ve společném jmění manželů Stanislava a Renaty Hubatých, bytem Skalička 91, 411 19 Mšené-lázně.

### Short description property / stručný popis majetku:

Prohlídka vnitřních prostorů domu nebyla umožněna. Z uvedeného důvodu je ocenění provedeno dle § 13 odst. 3) zákona č. 26/2000 Sb. (zákon o -veřejných dražbách), a to na základě dostupných údajů.

### Rodinný dům č.p. 91

Rodinný dům č.p. 91 je stavba situovaná na pozemku čís. parcely St. 9, k.ú. Mšené-lázně.

#### Dispoziční řešení:

Jedná se o rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem. Zastavěná plocha je zhruba 120 m<sup>2</sup>. Lze předpokládat, že v domě se nachází jeden byt a garáž.

#### Konstrukční řešení a vybavení domu:

Jedná se o samostatně stojící stavbu, svislé nosné konstrukce jsou zděné, střešní konstrukce je sedlového tvaru s krytinou z pálených tašek, žlaby a svody jsou z plechu, chybí hromosvod, podlahy lze předpokládat v 1. NP betonové, okna jsou dřevěná a plastová, dveře jsou dřevěné hladké, vnitřní omítky jsou zřejmě štukované, vnější fasádní omítky jsou štukované. Způsob vytápění domu nebyl zjištěn. Podle dostupných informací je dům připojen na obecní vodovod a kanalizaci.

#### Stáří a stavební stav:

Přesné stáří domu nebylo zjištěno. Na základě stavebních prvků a dispozice, lze odhadovat stáří domu na zhruba 90 let. Stavební stav oceňovaného domu je podprůměrný. Je patrné prosedání krovů, opotřebením střešní krytiny a klempířských prvků, fasádní omítky se blíží hraně své životnosti. Údržbu lze označit za špatnou. Opotřebením bylo stanoveno odhadem na 70 %.

### Pozemek:

Pozemek čís. parcely St. 9, k.ú. Mšené-lázně, o výměře 126 m<sup>2</sup>, je v katastru nemovitostí evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je zastavěn stavbou rodinného domu č.p. 91.

Pozemek čís. parcely 20/3, k.ú. Mšené-lázně, o výměře 140 m<sup>2</sup>, je v katastru nemovitostí evidovaný jako zahrada se způsobem ochrany zemědělský půdní fond. Pozemek slouží jako zahrada/dvůr v jednotném funkčním celku s domem č.p. 91.

Tvar a uspořádání pozemků jsou patrné z příložené kopie katastrální mapy.

## ANALÝZA OCENĚNÍ

Obvyklá cena je definována v zákoně o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb.) jako 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.

Oceňované nemovité věci jsou přístupné pouze přes pozemek čís. parcely St. 392, který není předmětem dražby a zůstává ve společném jmění manželů Stanislava a Renaty Hubatých, bytem Skalička 91, 41119 Mšené-lázně. Stav, kdy k oceňovaným nemovitým věcem není právně zajištěn přístup, je nutné zohlednit v ceně obvyklé. Cena obvyklá je v tomto případě ponížena o odhadované náklady, které budou vynaloženy za účelem zřízení právně zajištěného přístupu přes pozemek St. 392. Indikaci výsledné obvyklé ceny ukazuje tabulka níže:

Obvyklá cena nemovitých věcí stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v tabulce v příloze posudku, zaokrouhlená na desetitisíce	<b>420.000 Kč</b>
Odhadované náklady, které budou vynaloženy za účelem zřízení právně zajištěného přístupu přes pozemek St. 392	<b>70.000 Kč</b>
Obvyklá cena nemovitých věcí po zohlednění odhadovaných nákladů, které budou vynaloženy za účelem zřízení právně zajištěného přístupu přes pozemek St. 392	$420.000 - 70.000 =$ <b>350.000 Kč</b>

## HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena pozemku čís. parcely St. 9 s rodinným domem č.p. 91 s příslušenstvím a pozemku čís. parcely 20/3, k.ú. Mšené-lázně, v ulici Skalička v Mšeném-lázních, stanovená na základě výše provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v příložené tabulce, činí ke dni ocenění 6. května 2015

**350.000,- Kč**

Slovy: Třistapadesáttisíc Kč

### **Ocenění práv a závad spojených s nemovitými věcmi:**

Výpis všech práv a závad evidovaných v části C listu vlastnictví č. 319 je uveden v posudku v bodě Restricting conditions / omezující podmínky.

**Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná na listu vlastnictví č. 319, neboť ta dražbou zaniknou a nemají tedy vliv na cenu.**

**Nebyla zjištěna žádná omezení evidovaná na listu vlastnictví č. 319, která dražbou nezaniknou.**

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 124/7214/2015.

Vypracoval: Bc. Jan Stejskal

Ing. Vladimír Hůda  
jednatel

V Mostě, dne 7. května 2015

ID (Surveyor's Report): 124/7214/2015

LV no.: 319

**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
Pol.č.	Název HIM	Obestavěný prostor stavby	Jednotková cena	Zastavěná plocha	Jednotková cena	Výchozí cena	Znehodnocení	Časová cena HIM	Komentář
		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	%	Kč	
1	rodinný dům č.p. 91	490	3 911			1 916 390	70,0	574 917	
2	příslušenství							17 248	oceněno podílem na ceně hlavní stavby
3									
<b>Buildings subtotal - Stavby mezisoučet</b>								<b>592 165</b>	

**Cost Value (Lands) - Věcná hodnota (Pozemky)**

Item no.	Site no.	Type land	Acreage	Price	Total	Comments
Pol.č.	Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra	Cena	Cekem	Komentář
			m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	
1	St. 9	zastavěná plocha a nádvoří	126	300	37 800	
2	20/3	zahradka	140	300	42 000	
3						
<b>Lands subtotal - Pozemky mezisoučet</b>					<b>79 800</b>	

**Cost Value (Buildings and Lands total)**

Věcná hodnota (Stavby a pozemky celkem)

**671 965 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
Pol.č.	Název	Pronajimatelná plocha	Cena za pronájem m <sup>2</sup>	Hrubý výnos	Riziko výpadku nájemného	Čistý nájemné	Náklady celkem	Čistý výnos	Kapitalizační míra	Výnosová hodnota	Komentář
		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup> /year/rok	Kč/year/rok	%	Kč	Kč	Kč	%	Kč	
1											
2											
3											

**Yield value**

Výnosová hodnota

**nebyla stanovena****Comparative value - Porovnávací hodnota**

Item no.	Name	Realized / offer price	Date of sale / offers	Built-up space	Land area	Price of land	Total price of lands	Total price of buildings	Rate of price adjustment	Price of buildings	Comments
Pol.č.	Název	Realizovaná / nabídková cena	Datum prodeje / nabídky	Obestavěný prostor	Plocha pozemků	Cena pozemků	Celková cena za pozemky	Celková cena za objekty	Koeficient cenové úpravy	Cena za objekty	Komentář
		Kč		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	mil. Kč	mil. Kč		Kč	
1	Rodinný dům v obci Smolnice, okres Loupy	475 000,00	3-15	nestanoven	156	150	23 400	451 600,00	0,90	427 500	ukončená dražba *1), RD s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím, dispozice 3+1, původní udržovaný stav, jde o horší lokalitu s dobrou dostupností do Loupy v blízkosti R7
2	Rodinný dům v obci Poštovice, okres Kladno	395 000,00	5-15	nestanoven	164	300	49 200	345 800,00	0,90	355 500	nabídka RK *2), RD s 2. NP, dispozice 3+1, stavebně-technický stav obdobný jako u domu oceňovaného, horší lokalita vzdálená 8 km
3	Rodinný dům v obci Hřivčice, okres Loupy	623 000,00	5-15	nestanoven	208	150	31 200	591 800,00	0,75	467 250	nabídka RK *3), RD s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem, stavebně-technický stav obdobný jako u domu oceňovaného, horší lokalita vzdálená 15 km, lepší dostupnost do Loupy

1) ukončená dražba, server [www.eurodrazby.cz](http://www.eurodrazby.cz)

2) nabídka realitní kanceláře RE/MAX 4 you



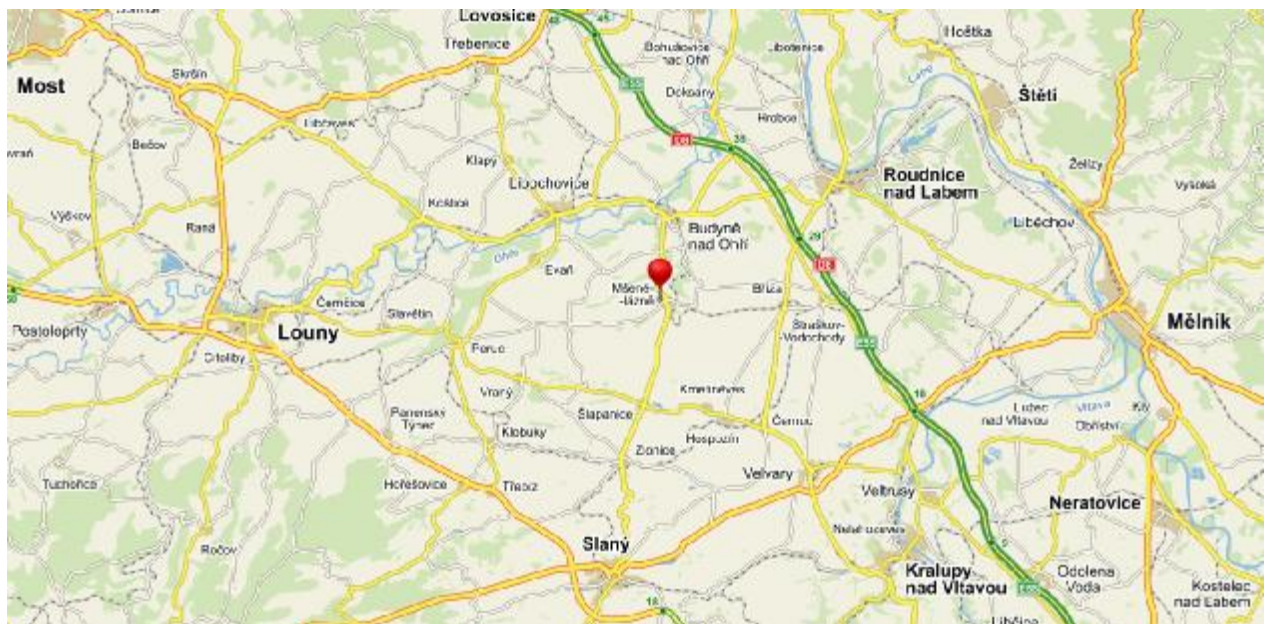
3) nabídka realitní kanceláře M&amp;M realty holding, a.s.

**Cost Value - Věcná hodnota****0,672 mil.Kč****Yield value - Výnosová hodnota****nebyla stanovena****Comparative value - Porovnávací hodnota****0,417 mil.Kč****Market value - Tržní hodnota (Common price - Obvyklá cena)****0,420 mil.Kč**

**Mapa širších vztahů – rodinný dům č.p. 91 v ulici Skalička v Mšeném-lázních,  
okres Litoměřice, Ústecký kraj**



Situace lokality



Situace oblasti





**Fotodokumentace – rodinný dům č.p. 91 v ulici Skalička v Mšeném-lázních,  
okres Louny, Ústecký kraj**



Přístupová komunikace (ulice Skalička)



Pohled na dům č.p. 91 na pozemku St. 9  
(mezi vozovkou a domem pozemek St. 392)



Pohled na dům č.p. 91



Garáž na pozemku St. 9  
přístupná přes pozemek St. 392



Vstup do domu č.p. 91 přes pozemek St. 392