

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 163/7253/2015

**o obvyklé ceně pozemků čís. parcely St. 344, St. 368/13,
St. 368/14 a 368/2, domu č.p. 29 a dalších staveb tvořících
součásti a příslušenství uvedených pozemků, k.ú. Lišnice,
obec Lišnice, část Nemilkov, okres Most, Ústecký kraj**



ID (Surveyor's Report): 163/7253/2015		LV no.: 112					
Name of subject / Předmět ocenění: Pozemky čís. parcel St. 344, St. 368/13, St. 368/14 a 368/2, dům č.p. 29 a dalších stavby tvořící součásti a příslušenství uvedených pozemků, k.ú. Lišnice, obec Lišnice, část Nemilkov, okres Most, Ústecký kraj Address of subject / Adresa majetku: Nemilkov č.p. 29, 434 01 Lišnice GPS: 50.4562472N, 13.6189975E Purpose of Appraisal / Účel ocenění: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro postup podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění							
Cost value: Věcná hodnota:		1.822.779 Kč				Market value Tržní hodnota	
Yield value: Výnosová hodnota:		nebyla stanovena		Common price Obvyklá cena		1.100.000 Kč	
Comparative value: Porovnávací hodnota:		za celek: 1.216.000 Kč		Quick sale: (validity 6 monts): Rychlý prodej (platnost 6 měsíců):		nestanoveno	
Number of properties: Počet objektů:		3		LAND / POZEMEK			
Main building: Hlavní stavba:		(rodinný dům, garáž, kolna)		Čísla parcel Parcel of land nr.		St. 344, St. 368/13, St.368/14 a 368/2	
Other constructions: Další stavby:		venkovní úpravy (oplocení, zpevněné plochy, přípojky IS, septik apod.)		Size: Velikost		540, 24, 140 m ² 22577 m ²	
Location in the town: Poloha v obci:		osada Nemilkov, část obce Lišnice		Type: Druh		zastavěná plocha a nádvoří ostatní plocha, jiná plocha	
Infrastructure: Infrastruktura		osada téměř bez občanské vybavenosti (pouze pohostinství), základní občanská vybavenost v Mostě		Unit price: Jednotková cena		130 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:		228 m ²		Resident area: Bytové plochy:		m ²	
Floor area: Podlahová plocha:		392 m ²		Storage area: Skladové plochy:		m ²	
Built-up space: Obestavěný prostor:		2577 m ³		Other and manufacturing: Ostatní		m ²	
Unit price: Jednotková cena:		2175 Kč		Income: Příjem:		Kč	
Building finished in year Rok pořízení:		1920		Cost: Náklady:		Kč	
Wear (analytic method): Znehodnocení (analyt. metoda):		78 %		Capitalization rate: Kapitalizační míra:		%	

Property right / vlastnické právo:

Podle části A listu vlastnictví č. 112 jsou oceňované nemovité věci ve vlastnictví Márie Berkyové, bytem Nemilkov 29, 434 01 Lišnice

Restricting conditions / omezující podmínky:

V části C listu vlastnictví č. 112 jsou evidována následující omezení:

- 2x zástavní právo smluvní,
- 1x uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné.

Podrobnější údaje o výše uvedených omezeních viz část C listu vlastnictví č. 112 v příloze.

Stanovená obvyklá cena podílu na nemovitých věcech nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná na listu vlastnictví č. 112.

Jiné omezující podmínky nebyly zjištěny.

Real burden / věcná břemena:

V části C listu vlastnictví č. 112 nejsou evidována žádná věcná břemena.

Mortgages: / zástavní práva:

V části C listu vlastnictví č. 112 jsou evidována tato zástavní práva:

- 2x zástavní právo smluvní,
- 1x uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné.

Podrobnější údaje o výše uvedených zástavních právech viz část C listu vlastnictví č. 112 v příloze.

Legal and structural state / stavebně právní stav:

Budova č.p. 29 je v katastru nemovitostí evidována se způsobem využití jako rodinný dům. Z dostupných informací a informací zjištěných na místě je dům stavebně technicky uspořádan a užíván pro účely bydlení, tzn. jako bytový dům se sedmi bytovými jednotkami, čili v nesouladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí. Dům se ocení podle skutečného stavu.

Weak points / slabé stránky:

- dům i vedlejší stavby jsou špatně udržované, dochází k jejich postupnému chátrání
- špatný stavebně technický stav staveb

Strong points / silné stránky:

- okrajová lokalita obce

Background Papers / podklady:

a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 112 pro k.ú. Lišnice a obec Lišnice, prokazující stav evidovaný k datu 6.5.2015, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí

b/ katastrální mapa pro část k.ú. Lišnice, vyhotovená z dálkového nahlížení do katastru nemovitostí

c/ informace sdělené pí Máriou Berkyovou, majitelkou nemovitých věcí

d/ zjištění při prohlídce na místě

Tour / prohlídka

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 2.6.2015, ze sedmi bytových jednotek byla umožněna prohlídka bytu užívaného pí M. Berkyovou.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území:	685071
Název katastrálního území:	Lišnice
Kód obce:	567248
Název obce:	Lišnice
Počet obyvatel obce:	219
Datum stanovení počtu obyvatel:	31.12.2014
Kód okresu:	CZ0425
Název okresu:	Most
Název kraje:	Ústecký
Poloha v obci:	osada Nemilkov

Infrastructure / infrastruktura:

Obec Lišnice se nachází v Ústeckém kraji, v okrese Most, přibližně 15 km jižně od města Most a přibližně 70 km severozápadně od centra hl. města Prahy. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2014 ČSÚ má obec, včetně svých částí, 219 obyvatel. Obec má občanskou vybavenost odpovídající její velikosti. Po dopravní stránce je obec dobře dostupná, v těsné blízkosti obce prochází silnice I/27 (Most - Žatec).

Property Location / poloha nemovitostí:

Oceňované nemovité věci se nachází v severní části osady Nemilkov, která je částí obce Lišnice. Osada Nemilkov je téměř bez občanské vybavenosti (v osadě je pouze provozovna pohostinství), za občanskou vybaveností jsou obyvatelé orientováni převážně na město Most, které je vzdáleno přibližně 15 km. V lokalitě se nachází rozvody el. proudu, pitné vody.

Short description property / stručný popis majetku:

Podle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 112 pro k.ú. Lišnice, obec Lišnice, je součástí pozemku čís. parcely 344 stavba: Nemilkov, č.p. 29, rodinný dům.

Dům je v katastru nemovitostí evidován jako rodinný dům, podle zjištění na místě je stavbou pro bydlení, nespĺňuje však požadavky pro rodinné bydlení – má více než 3 byty – ocení se proto podle skutečného stavu užívání jako bytový dům.

Bytový dům č.p. 29:

Bytový dům č.p. 29 je samostatně stojící stavba tvořící součást pozemku čís. parcely St. 344, k.ú. Lišnice.

Dispoziční řešení:

Dům má suterén, dvě nadzemní podlaží (přízemí a patro) a podkroví.

Vnitřní dispozice domu je tvořena sedmi byty:

- suterén: sklepní koje a kotelná na tuhá paliva (uhlí)
- v přízemí z chodby se schodištěm, tři byty o velikosti (2+1, 2+1, 1+1 se vstupem z hlavní komunikace)
- v patře z chodby se schodištěm, dva byty o velikosti (3+1)
- v podkroví dva byty o velikosti (2+1, 3+1)

Konstrukční řešení a vybavení:

Stavba má svislé nosné konstrukce zděné, se založením na základových pasech pravděpodobně zděných z kamene bez izolací proti zemní vlhkosti, stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová s krytinou z pálených tašek, střecha přístavby je pultová s krytinou z pálených tašek, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, schodiště je betonové, podlahy jsou betonové a prkenné, povrchy podlah tvoří povlaky z PVC a dlažba, okna jsou dřevěná dvojitá, dveře jsou dřevěné do dřevěných i kovových zárubní, vnitřní i vnější povrchy stěn jsou hladké.

Dům má rozvody el. proudu, vody a kanalizace, svedené do žumpy, zdroj vytápění tvoří dva kotle na tuhá paliva, zdroj přípravy teplé vody v elektrickém boileru, kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou, sociální zařízení je vybaveno vanou, umývadlem a splachovacím záchodem.

Stáří a stavební stav:

Stáří domu bylo určeno z dostupných údajů na 95 let (užíván od roku 1920). Dům je částečně užívaný, byty v přízemí jsou vlivem vztlínající vlhkosti ve značně zhoršeném stavebně technickém stavu, vnitřní vybavení domu chybí nebo je za hranicí své životnosti (např. vybavení koupelny a kuchyně), pro jeho řádné užívání by bylo nutné vynaložit rozsáhlé investice.

Další stavby:

Na oceňovaných pozemcích se nachází 2 další stavby, a to garáže bez č.e./č.p. na pozemku čís. parcely St.368/13 a na pozemku čís.parcely 368/3 (jiný vlastník) a kolny bez č.e./č.p. (jiná stavba) na pozemku čís. parcely St.368/14, které nejsou k datu ocenění užívané a jsou ve značně zhoršeném stavebně technickém stavu.

Na oceňovaných pozemcích se dále nachází venkovní úpravy (oplocení, zpevněné plochy, septik apod.).

Pozemky:

Pozemek čís. parcely St. 344, k.ú. Lišnice, o výměře 540 m², evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Jde o stavební pozemek zastavěný rodinným domem č.p. 29, nezastavěná část pozemku je tvořena nádvořím.

Pozemek čís. parcely St. 368/13, k.ú. Lišnice, o výměře 24 m², evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Jde o stavební pozemek zastavěný stavbou garáže bez č.p./č.e.

Pozemek čís. parcely St. 368/14, k.ú. Lišnice, o výměře 140 m², evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Jde o stavební pozemek zastavěný vedlejší stavbou kolny bez č.p./č.e.

Pozemek čís. parcely 368/2, k.ú. Lišnice, o výměře 2577 m², evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - jiná plocha. Jde o rovinatý pozemek tvořící jednotný funkční celek s rodinným domem č.p. 29 a stavebním pozemkem čís. parcely St. 344, k.ú. Lišnice.

Pozemek čís. parcely St. 368/3, k.ú. Lišnice, o výměře 32 m², evidovaný v katastru nemovitostí jako zbořeniště. Jde o stavební pozemek ve vlastnictví jiného vlastníka (LV č. 10002 Česká republika, příslušnost hospodařit má Státní pozemkový úřad). Na pozemku je stavba garáže neevidovaná v katastru nemovitostí.

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

Pozemky jsou přístupné z pozemku čís. parcely 327/3, k.ú. Lišnice (ostatní plocha - ostatní komunikace, vlastník Obec Lišnice).

HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní hodnota) pozemků čís. parcely St. 344, St. 368/13, St. 368/14 a 368/2, domu č.p. 29 a dalších staveb tvořících součásti a příslušenství uvedených pozemků, k.ú. Lišnice, obec Lišnice, část Nemilkov, okres Most, Ústecký kraj, stanovená na základě výše provedené analýzy, činí ke dni ocenění 2. června 2015

1.100.000,- Kč

Slovy: Jedenmilionjednostotísíc Kč

Ocenění práv a závad spojených s nemovitými věcmi

V části C listu vlastnictví č. 112 jsou evidována následující omezení:

- 2x zástavní právo smluvní,
- 1x uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné.

Podrobnější údaje o výše uvedených omezeních viz část C listu vlastnictví č. 112 v příloze.

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná na listu vlastnictví č. 112.

Jiné omezující podmínky nebyly zjištěny.

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 163/7253/2015.

Ing. Vladimír Hůda
jednatel

V Mostě, dne 15. června 2015

ID (Surveyor's Report): 163/7253/2015

LV no.: 112

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 ³	Kč/m ³	m ²	Kč/m ²	Kč	%	Kč	
1	rodinný dům č.p. 29	2577	2 175			5 604 075	78,0	1 232 897	
2	garáž bez č.e./č.p.	158	1 843			291 083	83,0	49 484	
3	vedlejší stavby	421	1 591			669 811	83,0	113 868	
Buildings subtotal - Stavby mezisoučet								1 396 249	

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 ²	Kč/m ²	Kč	
1	344	zastavěná plocha a nádvoří	540	130	70 200	
2	368/2	ostatní plocha, jiná plocha	2577	130	335 010	
3	368/13	zastavěná plocha a nádvoří	24	130	3 120	
4	368/14	zastavěná plocha a nádvoří	140	130	18 200	
Lands subtotal - Pozemky mezisoučet					426 530	

Cost Value (Buildings and Lands total)

Věcná hodnota (Stavby a pozemky celkem)

1 822 779 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 ²	Hrubý výnos	Riziko výpadku nájemného	Čistě 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											
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 ³	m ²	Kč/m ²	mil. Kč	mil. Kč		Kč	
1	Rodinný dům v části obce Patokryje, okr. Most	1 065 000,00	VI-15	nestanoven	920	130	119 600	945 400,00	0,80	852 000	nabídka 1), RD s 1 NP, 2 NP + podkrovní, dispozice 5+1, garáž, po rekonstrukci
2	Rodinný dům v části obce Bělušice - Odolice, okr. Most	2 290 000,00	VI-15	nestanoven	4630	130	601 900	1 688 100,00	0,70	1 603 000	nabídka 2), RD s 1 NP, 2 NP+ podkrovní, dispozice 4+1, hospodářské budovy, po částečné rekonstrukci
3	Rodinný dům v části obce Havraň-Saběnice, okr. Most	1 490 000,00	VI-15	nestanoven	1367	130	177 710	1 312 290,00	0,80	1 192 000	nabídka 3), RD s 1 NP, dispozice 4+1, hospodářské budovy, Uspokojivý stav

1/ nabídka realitní kanceláře MOSTAV s.r.o.



2/ nabídka realitní kanceláře STING, s.r.o.

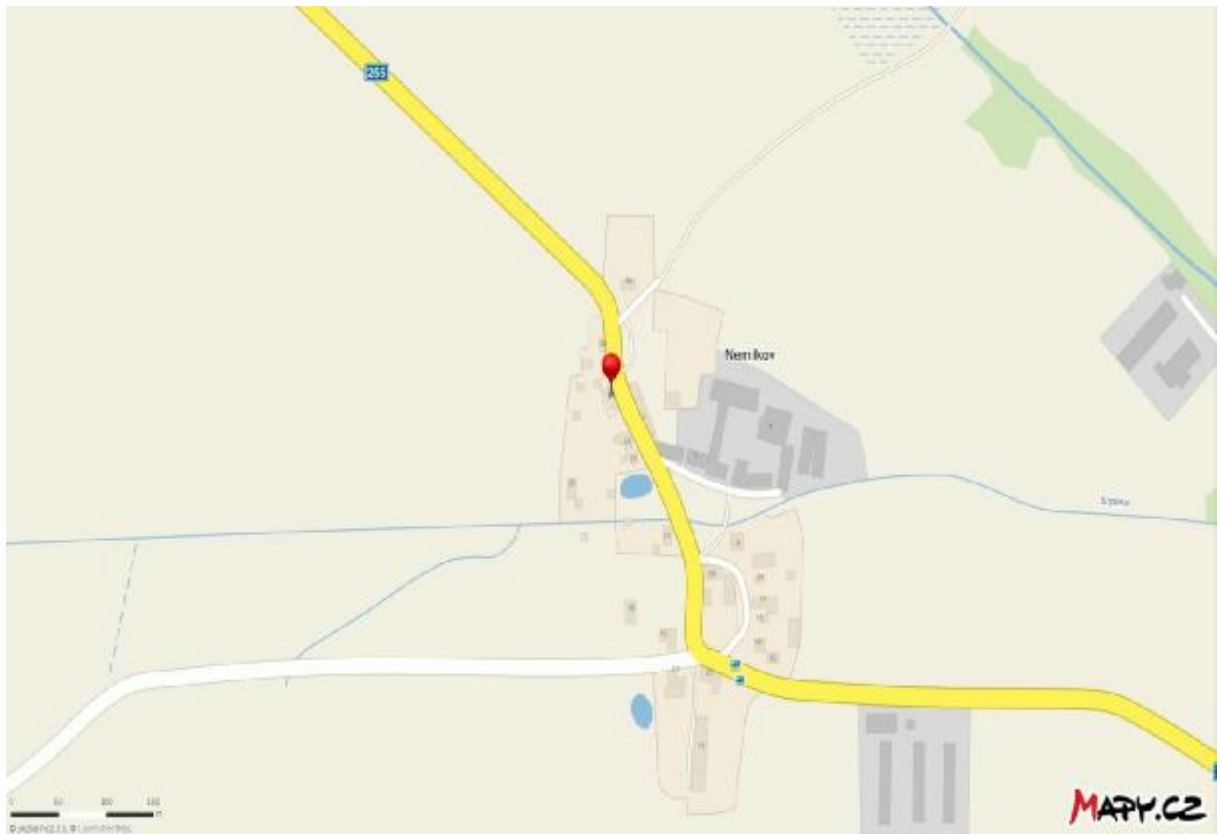


3/ nabídka realitní kanceláře MOSTAV s.r.o.

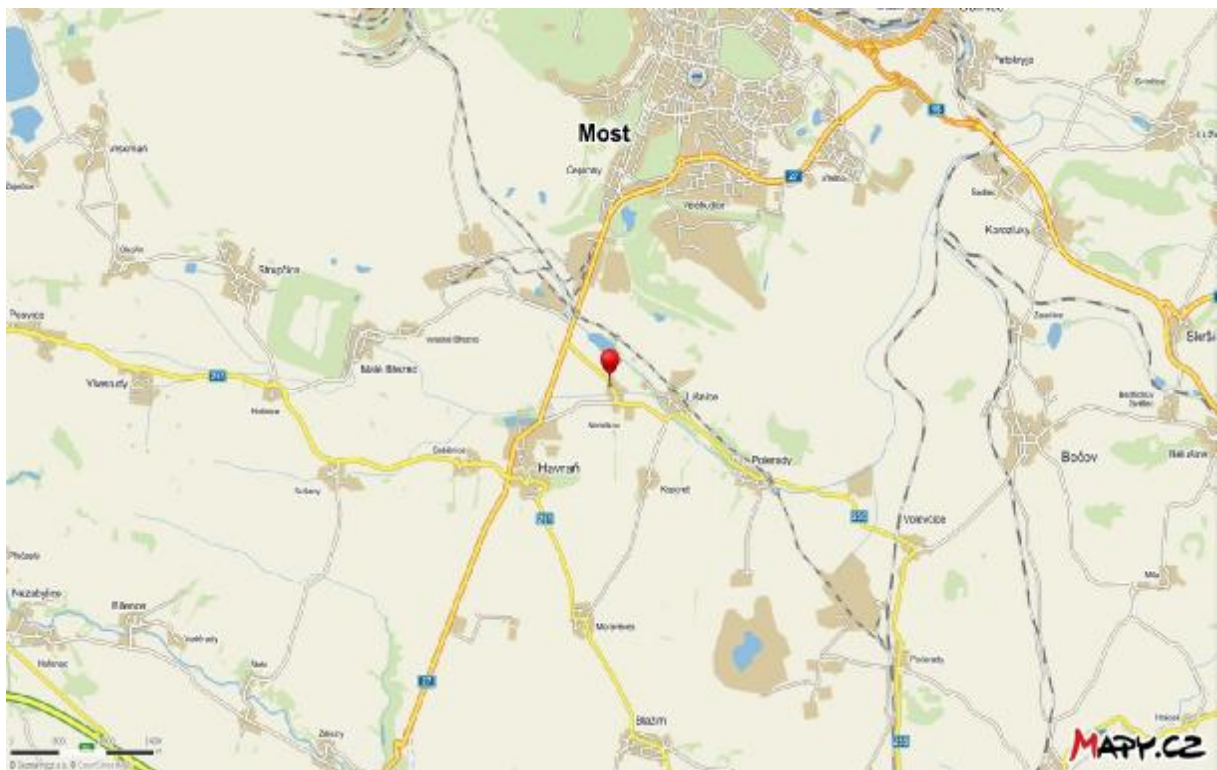
**Cost Value - Věcná hodnota****1,823 mil.Kč****Yield value - Výnosová hodnota**

nebyla stanovena

Comparative value - Porovnávací hodnota**1,216 mil.Kč****Market value - Tržní hodnota (Common price - Obvyklá cena)****1,100 mil.Kč**



Situace lokality



Mapa oblasti

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	368/3
Obec:	Lišnice [567248]
Katastrální území:	Lišnice [685071]
Číslo LV:	10002
Výměra [m ²]:	32
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zbořeniště
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

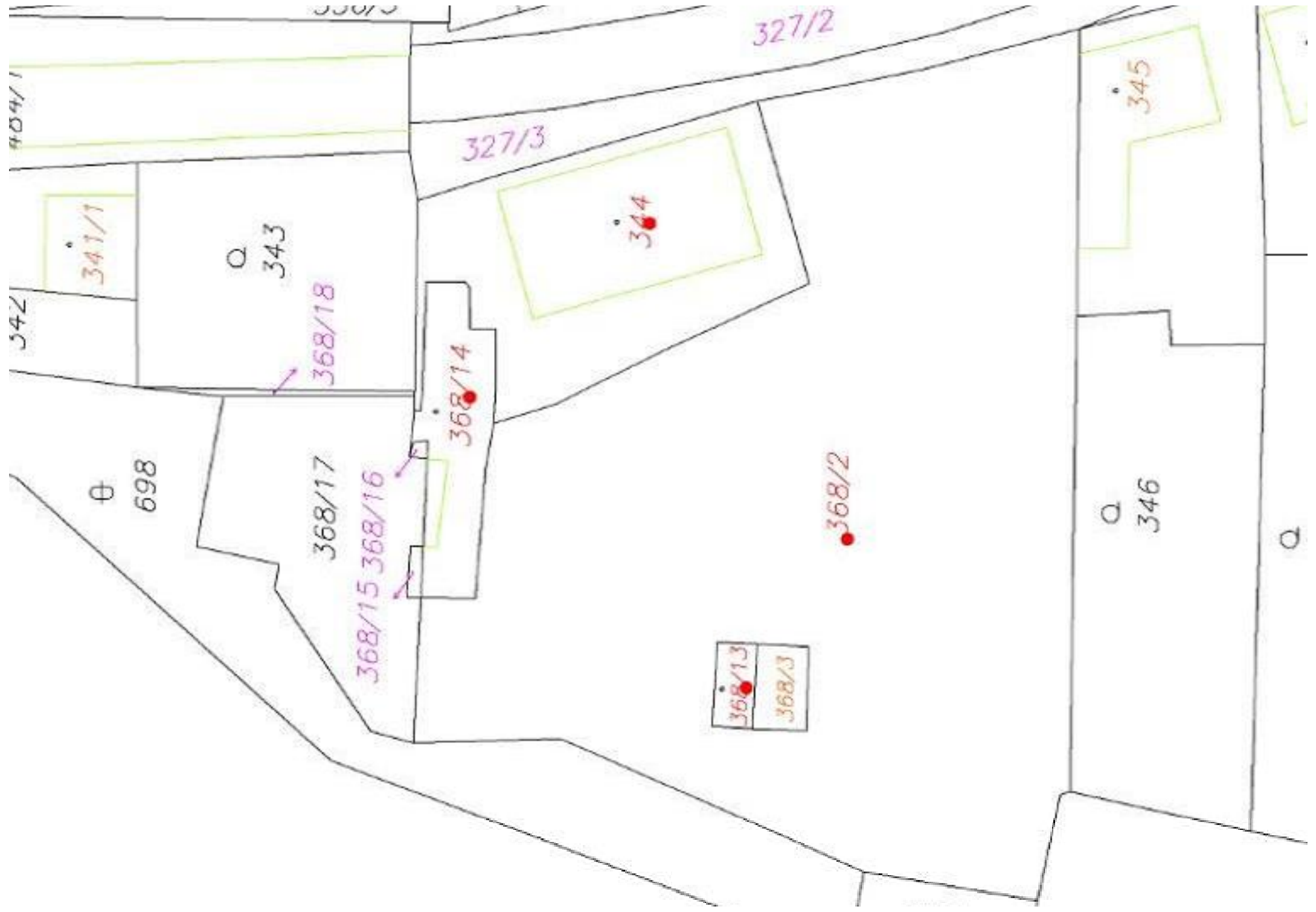
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.06.2015 15:17:27.

© 2004 - 2015 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.1.0 build 5



342

404/1

341/1

Q
343

368/18

327/3

344

327/2

345

θ
698

368/17

368/15 368/16

368/14

● 368/2

Q
346

Q

368/13
368/3



Dům č.p. 29, k.ú. Lišnice, v Lišnici, část obce Nemilkov



pohled jihovýchodní uliční



pohled severovýchodní uliční



pohled západní - dvorní část



pohled jižní



schody do suterénu a ptra



pokoj v bytě 1.patro



pokoj v bytě 1.patro



ložnice v bytě 1.patro



kuchyně v bytě 1.patro



kuchyně s jídelním koutem v bytě 1.patro



koupelna v bytě 1.patro



záchod v bytě 1.patro



garáže



kolna



sklepní koje v suterénu domu



torzo bývalé stodoly