


# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 309/7399/2015**

**o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2  
na pozemcích čís. parcel St. 89,  
rodinném domě č.p. 81 s příslušenstvím,  
k.ú. Vetlá, v ulici Ke Špejcharu ve Vrbici,  
okres Litoměřice, Ústecký kraj**



<b>ID (Surveyor's Report):</b> <b>309/7399/2015</b>		<b>LV no.:</b> <b>154</b>			
<b>Name of subject / Předmět ocenění:</b> Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na pozemku čís. parcely St. 89, rodinném domě č.p. 81 s příslušenstvím, k.ú. Vetlá, v ulici Ke Špejcharu ve Vrbici, okres Litoměřice, Ústecký kraj					
<b>Address of subject / Adresa majetku:</b> Ke Špejcharu 81, Vetlá, 413 01 Vrbice					
<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:		za celek: 1.586.873,- Kč za spoluvl. podíl: nebyla stanovena		<b>Market value</b>	
Yield value: Výnosová hodnota:		nebyla stanovena		<b>Tržní hodnota celkem</b> 700.000 Kč <b>spoluvlastnického podílu 1/2</b> 250.000 Kč	
Comparative value: Porovnávací hodnota:		za celek: 711.000,- Kč za spoluvl. podíl: nebyla stanovena		<b>Common price</b>	
Number of properties: Počet objektů:		3 (rodinný dům, vedlejší stavby)		<b>Obvyklá cena celkem</b> 700.000 Kč <b>spoluvlastnického podílu 1/2</b> 250.000 Kč	
Main building: Hlavní stavba:		rodinný dům		<b>Quick sale: (validity 6 months):</b> nestanoveno Kč <b>Rychlý prodej (platnost 6 měsíců):</b>	
Appurtenances: Příslušenství:		vedlejší stavby, přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení a další venkovní úpravy		<b>LAND / POZEMEK</b>	
Location in the town: Poloha v obci:		okraj obce		Číslo parcel Parcel of land nr. St. 89	
Infrastructure: Infrastruktura		odpovídající velikosti obce		Size: Velikost 463 m <sup>2</sup>	
<b>MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT</b>		<b>LEASE / PRONÁJEM</b>		Type: Druh: zastavěná plocha a nádvoří	
Construction system: Konstrukční systém:		zděný		Unit price: Jednotková cena 230 Kč/m <sup>2</sup>	
Built-up area: Zastavěná plocha:		125 (odvozeno z kat. mapy) m <sup>2</sup>		Whole property: Celá nemovitost: m <sup>2</sup>	
Floor area: Podlahová plocha:		m <sup>2</sup>		Office area: Kancelářské plochy: m <sup>2</sup>	
Built-up space: Obestavěný prostor:		odhad 925 m <sup>3</sup>		Storage area: Skladové plochy: m <sup>2</sup>	
Unit price: Jednotková cena:		Kč/m <sup>2</sup>		Other and manufacturing: Ostatní: m <sup>2</sup>	
Building finished in year Rok pořízení:				Income: Příjem: Kč	
Wear (average): Znehodnocení:		70 %		Cost: Náklady: Kč	
				Capitalization rate: Kapitalizační míra: %	

**Property right / Vlastnické právo:**

Nemovitě věci evidované na listu vlastnictví č. 154 jsou v podílovém spoluvlastnictví následujících osob:

Josef Vancl, Ke Špejcharu 81, Vetlá, 413 01 Vrbice - podíl o velikosti 1/2

Václav Vancl, Ke Špejcharu 81, Vetlá, 413 01 Vrbice - podíl o velikosti 1/2.

**Restricting conditions / omezující podmínky:**

V části C listu vlastnictví č. 154 jsou evidována zástavní práva exekutorská, zástavní práva smluvní, nařízení exekuce, exekuční příkazy k prodeji a rozhodnutí o úpadku (podrobněji v části C listu vlastnictví č. 154 v příloze).

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná na listu vlastnictví č. 154.

Jiné omezující podmínky nebyly zjištěny.

**Real burden / věcná břemena:**

Podle části C listu vlastnictví č. 154 není vlastnické právo omezeno žádným věcným břemenem.

**Mortgages: / zástavní práva:**

V části C listu vlastnictví č. 154 jsou evidována zástavní práva exekutorská a zástavní právo smluvní pohledávka z úvěru ve výši 887.500,- Kč a veškeré budoucí pohledávky ve prospěch České spořitelny, a.s. (IČO 45244782) ze dne 6.2.2007, právní účinky vkladu práva ke dni 7.2.2007 (podrobněji v části C listu vlastnictví č. 154 v příloze).

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

Rodinný dům č.p. 81 je v katastru nemovitostí evidován se způsobem využití rodinný dům. Z dostupných informací a informací zjištěných na místě byl dům užíván pro účely bydlení, tzn. v souladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí.

**Weak points / slabé stránky:**

- není možnost napojení na inženýrské sítě kanalizace a plynu
- přístup po prašné komunikaci

**Strong points / silné stránky:**

- klidná lokalita

**Background Papers / podklady:**

a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 154 pro k.ú. Vetlá a obec Vrbice, prokazující stav ke dni 23.9.2015

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

c/ zjištění při prohlídce na místě

**Tour / prohlídka**

Prohlídka nemovitých věcí byla na základě oznámení společnosti EURODRAŽBY.CZ, a.s. ze dne 20.10.2015 svolána na den 4.11.2015, 16:00 hodin. V uvedeném termínu konání prohlídky nemovitých věcí nebyly nemovité věci zpřístupněny a provedení prohlídky tak nebylo umožněno. 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.

Informace k oceňovanému rodinnému domu byly zjištěny v době prohlídky od vlastníků vedlejších nemovitostí, zastavěná plocha byla odvozena z katastrální mapy a obestavěný prostor byl určen odhadem.

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území:	785938
Název katastrálního území:	Vetlá
Kód obce:	565890
Název obce:	Vrbice
Počet obyvatel obce:	517
Datum stanovení počtu obyvatel:	01.01.2014
Kód okresu:	CZ0423
Název okresu:	Litoměřice
Název kraje:	Ústecký
Poloha v obci:	Okraj obce

### **Infrastructure / infrastruktura:**

Obec Vrbice se rozkládá asi 13 km jihovýchodně od Litoměřic a 8 km severně od města Roudnice nad Labem., 34 km jihovýchodně od města Ústí nad Labem a 54 km severozápadně od hlavního města Prahy. Vrbice se dále dělí na tři části, konkrétně to jsou: Mastířovice, Vetlá a Vrbice. První písemná zpráva o obci pochází z roku 1319. Obec Vrbice má občanskou vybavenost odpovídající její velikosti a významu (obecní úřad, pošta, mateřská škola, obchody, restaurace apod.), s vyšší vybaveností jsou obyvatelé orientováni na blízké město Roudnice nad Labem.

Po dopravní stránce je Vrbice dostupná po silnici III. třídy č. 24053 (Roudnice nad Labem – Vrutice).

### **Property Location / poloha nemovitostí:**

Oceňované nemovité věci se nacházejí na západním okraji místní části Vrbice – Vetlá, v ulici Ke Špejcharu, přibližně 1,5 km jižně od centra obce, v lokalitě s převážující zástavbou rodinných domů. V lokalitě je rozvod elektrického proudu a vody.

### **Short description property / stručný popis majetku:**

#### **Rodinný dům č.p. 81:**

Rodinný dům č.p. 81 je řadová krajní stavba situovaná na pozemku čís. parcely St. 89, k.ú. Vetlá.

#### **Dispoziční řešení:**

Z důvodu neumožnění provedení prohlídky nebyla zjištěna vnitřní dispozice domu. Z exteriéru je patrné, že dům má dvě nadzemní podlaží.

#### **Konstrukční řešení a vybavení:**

Stavba má svislé nosné konstrukce zděné, střecha je sedlová s taškovou krytinou, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, okna jsou převážně dřevěná špaletová, fasádní omítky jsou hladké. Konstrukční řešení a vybavení vnitřních prostor domu nebylo z důvodu neumožnění provedení prohlídky zjištěno.

#### **Stáří a stavební stav:**

Přesné stáří domu se nepodařilo zjistit. Na exteriéru domu je patrný špatný stavební stav (např. opadávání vnější omítky, trouchnivění okenních křídel). Stavební stav ostatních konstrukcí z důvodu neumožnění prohlídky nebylo možné zjistit. Opotřebení je pro stanovení věčné hodnoty určeno odhadem.

### **Další stavby v příslušenství:**

V příslušenství rodinného domu jsou vedlejší stavby situované na pozemku čís. parcely St. 89, k.ú. Vetlá, užívané pravděpodobně k hospodářským účelům. Stavby v příslušenství domu jsou samostatně oceněny věcnou hodnotou, jejich obestavěný prostor a opotřebení je určeno odhadem, v obvyklé ceně jsou stavby zohledněny jako příslušenství.

Další stavby v příslušenství (tzv. venkovní úpravy) tvoří přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení apod.

Stavby v příslušenství domu (venkovní úpravy) nejsou samostatně oceněny a v celkové obvyklé ceně jsou zohledněny jako příslušenství.

**Pozemek:**

Pozemek čís. parcely St. 89, k.ú. Vetlá, o výměře 463 m<sup>2</sup>, evidovaný v katastru nemovitostí v druhu zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba rodinného domu č.p. 81. Jde o stavební pozemek z části zastavěný rodinným domem č.p. 81 a vedlejšími stavbami v příslušenství, nezastavěná plocha je užívána jako dvůr a zahrada.

Pozemek je rovinné konfigurace, napojený na inženýrské sítě el. proudu a vody.

Pozemek je přístupný z veřejných pozemků (ulice Ke Špejcharu), ve vlastnictví Obce Vrbice.

Tvar pozemku je patrný z kopie katastrální mapy v příloze.

## 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.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl na nemovitých věcech o velikosti 1/2 vzhledem k celku. Vzhledem ke skutečnosti, že spoluvlastnické podíly nejsou standardním předmětem obvyklého obchodního styku, a tudíž nejsou k dispozici informace o nabízených nebo realizovaných cenách spoluvlastnických podílů, ale jsou k dispozici pouze tyto informace o celých nemovitých věcech, budou nemovité věci nejprve oceněny jako celek, cena spoluvlastnického podílu bude poté zjištěna jako podíl z ceny nemovitých věcí jako celku.

Stav, kdy předmětem vlastnictví není celá nemovitá věc, ale pouze ideální spoluvlastnický podíl na ní, je třeba vnímat jako zdroj rizik, jejichž vliv působí na pokles ceny podílu oproti pouhému matematickému vyjádření hodnoty podílu z ceny nemovité věci jako celku. Výsledek dosažený vynásobením obvyklé ceny celku velikostí spoluvlastnického podílu bude proto dále redukován na 70 %, což by mělo vyjádřit rizika související s vlastnictvím ideálního podílu na nemovitých věcech.

Indikaci výsledné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemku čís. parcely St. 89, rodinném domě č.p. 81 s příslušenstvím, k.ú. Vetlá, v ulici Ke Špejcharu ve Vrbici, okres Litoměřice, Ústecký kraj ukazuje následující tabulka:

Obvyklá cena nemovitých věcí jako celku stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v tabulce v příloze posudku	<b>700.000 Kč</b>
Matematické vyjádření hodnoty podílu o velikosti 1/2 z obvyklé ceny nemovitých věcí jako celku	$700.000 \times 1/2 = \mathbf{350.000 \text{ Kč}}$
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 se zohledněním rizik vyplývajících z vlastnictví ideálního spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech	$350.000 \times 70 \% = \mathbf{245.000 \text{ Kč}}$

## **HODNOCENÍ A ZÁVĚR**

Obvyklá cena (tržní hodnota) spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemku čís. parcely St. 89, rodinném domě č.p. 81 s příslušenstvím, k.ú. Vetlá, v ulici Ke Špejcharu ve Vrbici, okres Litoměřice, Ústecký kraj, stanovená na základě výše provedené analýzy, činí ke dni ocenění 4.11.2015 po zaokrouhlení

**250.000,- Kč**

Slovy: Dvěstěpadesát tisíc Kč

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

V části C listu vlastnictví č. 154 jsou evidována zástavní práva exekutorská, zástavní práva smluvní, nařízení exekuce, exekuční příkazy k prodeji a rozhodnutí o úpadku (podrobněji v části C listu vlastnictví č. 154 v příloze).

**Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná na listu vlastnictví č. 154.**

**Jiná rizika v souvislosti s oceňovanými nemovitými věcmi 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 309/7399/2015.

Ing. Vladimír Hůda  
jednatel

V Mostě, dne 16. listopadu 2015

ID (Surveyor's Report): **309/7399/2015**

LV no.: **154**

**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	Užitná plocha	Jednotková cena	Výchozí cena	Znehodnocení	Časová cena HIM	Komentář
		m <sup>3</sup>	Kč/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	%	Kč	
1	rodinný dům	925,00	3 978			3 679 650	70,0	1 103 895	obestavěný prostor a opotřebení určeno odhadem
2	vedlejší stavba	510,00	1 743			888 930	80,0	177 786	obestavěný prostor a opotřebení určeno odhadem
3	stodola	570,00	1 743			993 510	80,0	198 702	obestavěný prostor a opotřebení určeno odhadem
<b>Buildings subtotal - Stavby mezisoučet</b>								<b>1 480 383</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. 89	zastavěná plocha a nádvoří	463,00	230	106 490	
					0	
<b>Lands subtotal - Pozemky mezisoučet</b>					<b>106 490</b>	

**Cost Value (Buildings and Lands total)  
Věcná hodnota (Stavby a pozemky celkem) 1 586 873 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	Pronajímatelná plocha	Cena za pronájem m <sup>2</sup>	Hrubý výnos	Riziko výpadku nájemného	Čistě 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	

**Yield value  
Výnosová hodnota není 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 built-up space	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 obestavěného prostoru	Koeficient cenové úpravy	Cena za objekty	Komentář
		Kč		m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	mil. Kč	mil. Kč		Kč/m <sup>3</sup>	
1	RD Brzánky	1 060 000,00	XI-15	nestanoven	632	230	145 360	914 640,00	0,70	<b>742 000</b>	nabídka 1) samostatně stojící rod. dům, 1.NP, podkrovní, 3+1, plastová okna, nutná rekonstrukce
2	RD Vrutice	990 000,00	XI-15	nestanoven	871	230	200 330	789 670,00	0,70	<b>693 000</b>	nabídka 2) řadový rodinný dům, 2. NP, stodola, topení na tuhá paliva, nutná rekonstrukce
3	RD Hošťka - Malešov	995 000,00	XI-15	nestanoven	797	230	183 310	811 690,00	0,70	<b>696 500</b>	nabídka 3) samostatně stojící rod. dům, 2.NP, byt 3+1, nová střecha, dobrý stav

1) nabídka realitní kanceláře Gaute realitní společnost, Brno



2) nabídka realitní kanceláře M & M reality holding, Praha



3) nabídka realitní kanceláře Agentura Jareal Praha, Loděnice



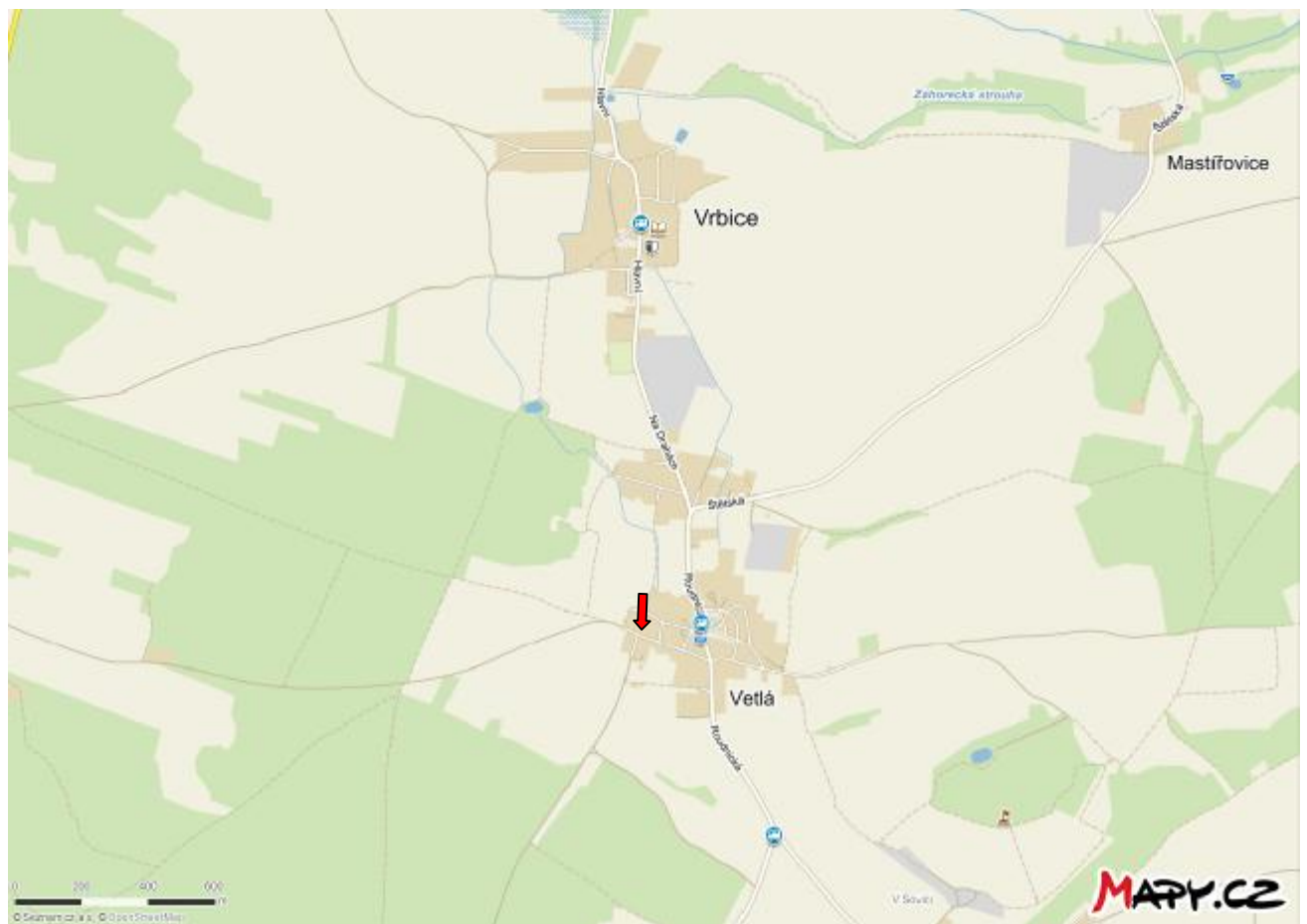
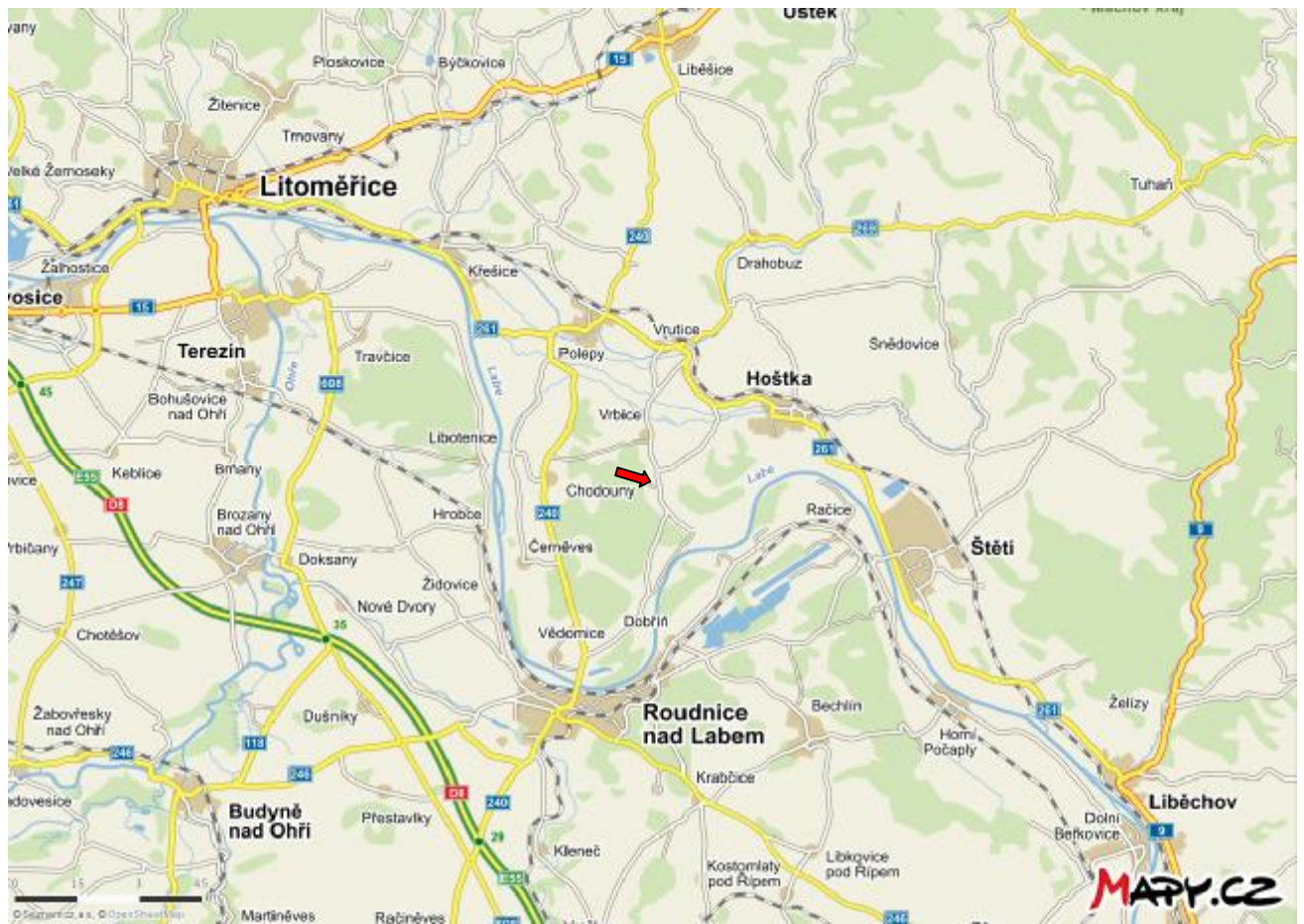
**Cost Value - Věcná hodnota 1,587 mil.Kč**

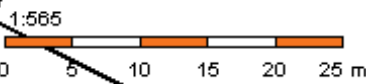
**Yield value - Výnosová hodnota není stanovena**

**Comparative value - Porovnávací hodnota 0,711 mil.Kč**

**Market value - Tržní hodnota (Common price - Obvyklá cena) 0,700 mil.Kč**















Budova č.p. 81



Budova č.p. 81



Budova č.p. 81



Budova č.p. 81



Přístupová komunikace



Vstup na poz. čís. parcely St. 89



Dvůr a vedlejší stavby



Vstup do rod. domu č.p. 81