

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 918-57/20**

O obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 27 na pozemku st. p. č. 27 včetně příslušenství, pozemkové parcely st.p.č. 27 a pozemku p.č. 346/1, zapsané na LV 133, k.ú. Lhota u Medvědic, obec Třebenice, okres Litoměřice

**Objednatel znaleckého posudku:**

IT credit s.r.o.  
Pernerova 502/50  
186 00 Praha 8  
IČO: 26444437

**Účel znaleckého posudku:**

zjištění obvyklé ceny nemovitosti za účelem nedobrovolné dražby

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 15.9.2020 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Vladislava Klikošová  
Generála Janouška 872  
198 00 Praha 9  
tel. 724 242 282

Počet stran: 12 včetně titulního listu a 5. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 1. 10. 2020

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 27 na pozemku st. p. č. 27 včetně příslušenství, pozemkové parcely st.p.č. 27 a pozemku p.č. 346/1, zapsané na LV 133, k.ú. Lhota u Medvědic, obec Třeбенice, okres Litoměřice

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Rodinný dům čp. 27  
Adresa předmětu ocenění: Třeбенice 27  
411 13 Třeбенice  
LV: 133  
Kraj: Ústecký  
Okres: Litoměřice  
Obec: Třeбенice  
Katastrální území: Lhota u Medvědic  
Počet obyvatel: 1 982  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 192,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## **3. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 15. 9. 2020 za účasti vlastníka nemovitosti a zástupcem věřitele.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice ze dne 25.8.2020 pro k.ú. Lhota u Medvědic, LV – 133
- kopie katastrální mapy k.ú. Lhota u Medvědic, oblast oceňované nemovitosti
- prohlídka a fotodokumentace nemovitosti
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Ing. Ivo Diviš, Třtěno 2, 440 01 Chožov, LV: 133, podíl 1 / 1

## **6. Dokumentace a skutečnost**

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Další informace byly zjištěny při prohlídce na místě samém.

Jde o rodinný dům čp. 27, v katastrálním území Lhota u Medvědic, obec Třeбенice, s pozemkem zastavěné plochy p.č. 27 o výměře 161 m<sup>2</sup> a pozemkem zahrady p.č. 346/1 o výměře 1732 m<sup>2</sup>, uvedené na LV 133. Nemovitost je ve vlastnictví Ing. Ivo Diviše, který

nemovitost nabyt Smlouvou darovací ze dne 25. 2. 2016, právní účinky zápisu k okamžiku 7.3.2016 09:43:23, zápis proveden dne 30. 3. 2016, V-2261/2016-506. Nemovitosti uvedené na LV 133 zatěžuje zástavní právo smluvní dle úvěrové smlouvy č. 116/056/08/1/01, oprávněnou osobou je IT credit, s.r.o., IČO: 26444437.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Samostatný patrový rodinný dům čp. 27 je situován v obci Lhota, která je částí města Třebeňice v okrese Litoměřice. Obec se nachází v CHKO České středohoří, cca 7 km na severozápad od Třebeňic a cca 10 km od Lovosic. Obec leží uprostřed měst dosažitelných mezi cca 20 a 25 km, a to Litoměřic, Mostu, Teplic, Ústí nad Labem. Nemovitost se nachází v zástavbě obdobných rodinných a rekreačních domů. Pozemek je nepravidelného půdorysu o celkové výměře 1893 m<sup>2</sup>. Nemovitost je umístěna v mírně svažitém terénu, přístupná po veřejné nezpevněné slepé cestě. Nemovitost je napojena na elektrickou energii, veřejný zdroj vody, odkanalizování je provedeno do septiku.

Se stavbou nemovitosti bylo započato před cca 30 lety, a to jako s rekreačním domkem. Stavba byla dle sdělení vlastníka dokončena v roce 1996. V roce 2018 byla nemovitost rekonstruována na rodinný dům k trvalému bydlení.

Rodinný dům o dispozici 3+kk je podsklepený, přízemní, s obytným podkrovím. Nosnými konstrukcemi stavba odpovídá rekreační nemovitosti. Zděné obvodové konstrukce jsou ze silikátového zdiva o tl. 30 cm, stropní konstrukce nad přízemím je dřevěná trámová, schodiště do podkroví je dřevěné točité na částečné podstupnici, úzké. Sedlové zastřešení v části do zahrady se změnou sklonu nad krytou terasu má krytinu ze šindele, do podkroví jsou střešní okna. Dům je zcela podsklepen, jeho zastavěná plocha je rovněž pod částí kryté terasy. Je zde garáž, dva sklepy a chodba. Podlaha a stropní konstrukce betonová. Toto podlaží je přístupné ze zahrady. Využita je svažitost terénu, kde je rozšířena podzemní část pod terasou k parkování (mimo zastavěnou plochu domu). V přízemí se nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna s WC a chodba. Kuchyně má keramický obklad, sporák je elektrický se sklokeramickou deskou, s digestoří. V obývacím pokoji jsou krbová kamna s výměníkem na teplou vodu, s rozvodem k radiátorům do podkroví. Podlaha je betonová s nášlapnou vrstvou keramické dlažby. V podkroví je podlaha dřevěná s kobercem, jsou zde dva pokoje a chodba. Světlá výška obytných místností je 2 metry, směrem do zahrady se značným zkosněním stropu (střechy). Ve výpočtu užitné plochy je provedena redukce na polovinu. V domě jsou dřevěné plné dveře, mimo jednoho okna, jsou rovněž okna dřevěná. Modernizace koupelny byla provedena počátkem 90. let, je zde keramický obklad, vana, umývadlo a WC.

Výměry jednotlivých prostor:

1. PP – garáž 31,5 m<sup>2</sup>
  - sklepy – 11,5 + 10,0 m<sup>2</sup>
1. NP – obývací pokoj s kuchyňským koutem – 36,2 m<sup>2</sup>
  - koupelna s WC – 3,5 m<sup>2</sup>
  - chodba – 3,0 m<sup>2</sup>
- podkroví – pokoje 20,5 + 12,8 m<sup>2</sup>
  - chodba – 11,6 m<sup>2</sup>

Na pozemku zahrady se nachází dřevěná vedlejší stavba se sedlovým zastřešením. Stavba slouží v přízemí jako dřevník, v podkroví je možnost přespání. Dále se zde nachází venkovní

krb s posezením, zahrada má jak užitkovou tak a okrasná část. Pozemek je oplocen. Celková výměra pozemku činí 1893 m<sup>2</sup>, z toho zastavěná plocha a nádvoří dle LV činí 161 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha vlastním domem cca 67 m<sup>2</sup>.

## **8. Metodika a zdroje informací**

### **Obvyklá – tržní cena**

#### **zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2:**

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 prodejích 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

### **Tržní hodnota,**

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.**

**Tržní hodnotu nemovitosti** ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

### **Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)**

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení (postavení) předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku případně další metody.

### Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

### Porovnávací způsob

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. **Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.** Získaná informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku.

U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

V konkrétním případě bude použita metoda porovnáním dle platné oceňovací vyhlášky s oceněním pozemku dle obvyklé ceny a porovnáním na trhu s nemovitostmi, neboť je v současné době na reálném trhu dostatek vhodných nemovitostí pro porovnání.

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **B.1 Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná	II	0,00

území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,945}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	-0,02
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,758}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,716$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,758$

### 1. RD čp. 27

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	30 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 751,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	8,1*8,3	=	67,23 m <sup>2</sup>
1. NP:	6,5*8,3	=	53,95 m <sup>2</sup>
podkroví:	6,5*8,3	=	53,95 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	67,23 m <sup>2</sup>	2,40 m
1. NP:	53,95 m <sup>2</sup>	2,40 m
podkroví:	53,95 m <sup>2</sup>	2,00 m

#### Obestavěný prostor

1. PP:	67,23*2,5	=	168,08 m <sup>3</sup>
1. NP:	6,5*8,3*2,4	=	129,48 m <sup>3</sup>
podkroví:	6,5*8,3*0,9+6,5*8,3*2,75*0,5	=	122,74 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>420,30 m<sup>3</sup></u>

#### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	53,95 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	175,13 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 3,25	

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02

4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: většího rozsahu nebo nadstand. provedení	IV	0,04
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 30 let:

$$s = 1 - 0,005 * 30 = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,850 = \mathbf{0,935}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,758}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,751,- \text{ Kč/m}^3 * 0,935 = 1\,637,19 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 420,30 \text{ m}^3 * 1\,637,19 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,758 = 521\,588,11 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 521 588,11 Kč**

**Cena RD čp. 27 po zaokrouhlení 521 590,- Kč**

## 2. Pozemky

Pro určení ceny pozemku byly zjišťovány ceny stavebních pozemků. Přímou v obci Lhota nejsou v současné době realizovány žádné pozemky. V blízkém okolí se obdobné pozemky nabízejí o výměrách mezi cca 1290 až 4970 m<sup>2</sup>, a to za jednotkové ceny od cca 175 do 1480 Kč/m<sup>2</sup>. S přihlédnutím ke všem faktorům (velikost obce, dopravní dostupnost, napojení na inženýrské sítě, tvar, velikost, situování v CHKO, atp.) je navržena částka 500 Kč/m<sup>2</sup> jako obvyklá cena.

Ocenění pozemků ve funkčním celku

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a	st. 27	161	500	80 500



nádvoří zahrada	346/1	1 732	500	866 000
Stavební pozemky - celkem		1 893		<b>946 500</b>

### **B.1 Zjištěná cena porovnáním**

**1 468 090 Kč**

### **B. 2 Porovnání srovnatelných nemovitostí**

Porovnávanou nemovitostí je samostatný rodinný podsklepený, přízemní dům s podkrovím o zastavěné ploše cca 67 m<sup>2</sup>. Užitná plocha 1. PP - 53,1 m<sup>2</sup> – započítána 50%, 1. NP 42,67 m<sup>2</sup>, podkroví – 44,9 m<sup>2</sup> - započítána 50%. Užitná plocha celkem 91,67 m<sup>2</sup> , pozemkem o celkové výměře 1893 m<sup>2</sup>, v obci Třebenice, k.ú. Lhota u Medvědic.

lokality	Užit Pl. m <sup>2</sup>	Pl. Poz. m <sup>2</sup>	nabídk. cena Kč	upravená cena Kč k=0,85*)	cena za m <sup>2</sup> UP (po korekci vel poz)	koef stav	koef vyba v	koef poloh	úvaha zprac.	návrh srovnatel ceny Kč	
Třebívlice	121	852	1 390 000	1 181 500	14 066	1,10	1,10	0,80	1,05	1 310 588	1*)
Děčany- Solany	98	1273	2 649 000	2 251 650	26 139	0,90	1,00	0,85	0,80	1 466 467	2*)
Třebívlice	130	212	830 000	705 500	11 892	1,00	1,00	0,80	1,00	872 134	3*)
Třebívlice	45	763	899 000	854 050	31 534	1,00	1,10	0,80	0,90	2 289 484	4*)
Podsedice	90	1279	1 590 000	1 351 500	18 428	1,20	1,10	0,90	0,80	1 605 486	5*)
Prackovice	37	2270	1 400 000	1 330 000	30 851	1,00	1,00	0,90	0,80	2 036 263	6*)
Třebívlice	79	949	1 690 000	1 605 500	26 297	1,00	1,00	0,80	1,00	1 928 551	7*)
Kololeč	195	3867	2 200 000	1 870 000	4 528	1,10	1,10	0,80	1,10	441 999	8*)
průměr	99	1 433	1 581 000	1 393 713	20 467					1 493 872	
<b>Stavební pozemek</b>			Kč/m <sup>2</sup>	500							
<b>oceňovaná nemovitost</b>											
Lhota	91,7	1893									

\*) koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší), poplatky za provize a právní služby realitním zprostředkovatelům, k = 0,85; koeficient k=0,95 u prodané nebo rezervované nemovitosti

1\*) rekreační chata, v chráněné krajinné oblasti Českého středohoří, příjezd po místní nezpevněné komunikaci, přízemní, částečně podsklepený objekt, s nízkou sedlovou střechou ze šindele, s využitím podkrovní místnosti, chata je zděná, postavena v r. 1970, výměra pozemku je 852 m<sup>2</sup>, z toho 65 m<sup>2</sup> je zastavěná plocha chaty, dispozice – veranda, v přízemí kuchyňka, koupelna s umyvadlem a WC, obývací pokoj a dva menší pokoje, podkrovní pokoj s lodžii je využíván na spaní, rozvedena elektřina, rozvod 230/400, odpady do septiku, zdroj vody ze studánky u lesa 150 m od chaty, možnost řešit studnou, přes pozemek protéká potůček

2\*)řadový přízemní rodinný dům s garáží, pozemek 1273 m<sup>2</sup>, užitná plocha 98 m<sup>2</sup>, ve velmi klidné části obce, dům prošel částečnou rekonstrukcí - podlahy, štuky, rozvody, střešní krytina Bobrovky, okna dřevěná špaletová, elektřina 220/380 V, voda z vodovodního řadu, voda z vlastní studny k zalévání, vytápění el. kotlem s rozvodem UT s možností využití krbové vložky s výměníkem, odkanalizování do tříkomorového septiku, v zadní části domu stavba využívána jako sklep, přípojka plynu přímo na domě, zahrada rozdělena příjezdovou komunikací, na pozemku stojí menší dřevěná stavba, jsou zde ovocné a okrasné stromy

3\*) řadový patrový dům v CHKO České středohoří, Třebívlice, polosamota se zpevněnou příjezdovou cestou, skládá se ze dvou budov, původní stáj - dílna, v patře je zbudován samostatný apartmán s kuchyňskou linkou a obývacím prostorem, přes kaskádovitý dvorek dům určený k bydlení s číslem popisným, dispozice- vstupní chodba, spíž, samostatné WC a koupelna, kuchyň s obývacím pokojem s krbovými kamny, v patře jsou dvě samostatné ložnice s lokálním topením a jedna větší místnost, v celém objektu jsou rozvody elektřiny, není zavedena voda, pouze zbudovány rozvody, přední část domu je částečně podsklepená, voda pouze dešťová nebo z obecní studny

4\*) patrová podsklepená zděná chata o velikosti 34 m<sup>2</sup>, přízemí (vstupní chodba, koupelna se splachovacím wc, hlavní místnost), podkroví se dvěma samostatnými pokoji pro 4 lůžka, balkon, oplocená zahrada 729 m<sup>2</sup>, ovocné stromy, krajní parcela s minimem navazujících pozemků, skleník, kompost, domek s náradím, zděný gril, za domem vybavená dílna, zpevněná příjezdová cesta, topení kamny na tuhá paliva, komín je nově vyvločkován, elektřina je přivedena, pitná voda novým obecním řadem, 3 m<sup>3</sup> septik za domem, stavebně technický stav chaty ze 70. let je ve výborném stavu mimo poničené vnitřní obložení v podkroví, REZERVACE

5\*) řadový zděný přízemní rodinný dům, 10 km od Lovosic, dispozice 2+1, před rekonstrukcí, s možností půdní vestavby, zahrada o výměře 1279 m<sup>2</sup>, ve velmi klidné části obce s výhledem do okolní krajiny, dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, přípojka plynu před domem, elektřina

6\*) Cihlová, částečně podsklepená chata o dispozici 2+1, elektřina, plyn, voda, kanalizace, před šesti lety provedena menší rekonstrukce, v koupelně je instalován nový sprchový box, splachovací WC i umyvadlo, ve sklepě bojler, na zahradě dvě chatky - jednu využívaná jako ložnice, ve druhé je sklad náradí, Prackovice jsou součástí CHKO České Středohoří, REZERVACE

7\*) cihlová patrová rekreační chata, ve velmi dobrém stavu, vlastní studna s užitkovou vodou s novým čerpadlem (voda do objektu a rozvod po zahradě), prostorná kuchyně s prosklenou verandou, obývací pokoj, velký pokoj s balkonem v patře, sprchový kout s bojlerem a splachovací toaleta, vytápěním na tuhá paliva, v kupní ceně je zahrnuto veškeré vybavení, REZERVACE

8\*)dvoupodlažní samostatný zděný RD, nádvoří o výměře 587 m<sup>2</sup>, dům 122 m<sup>2</sup>, vedlejší pozemek o výměře 465 m<sup>2</sup> je taktéž stavební, k domu přiléhají pozemky o celkové výměře 3280 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemků 3867 m<sup>2</sup>, k domu jsou dva přímé vjezdy z obecní komunikace, v přízemí zádveří, kuchyně, obývací pokoj, WC a koupelna, v patře ložnice a pokoj se vstupem do půdních prostor, celkový stav je k rekonstrukci, vytápění krbovými kamny, zdroj teplé vody je průtokový ohřívač, odpadní jímka, elektřina 230 V/400 V, k domu přiléhá přístavek - kůlna

Pro objektivní posouzení je potřeba zohlednit, že se jedná jak o nabídkové ceny, tak ceny rezervovaných nemovitostí, ve kterých jsou rovněž zahrnuty provize a právní služby realitních kanceláří. Při stanovení porovnávací hodnoty je dále u nabídkových cen třeba zohlednit skutečnost, že realizované prodejní ceny obvykle nedosahují ceny uvedené v nabídce, tudíž je reálný předpoklad cca 10% snížení ceny realitní kanceláří uvedené. Příslušné výchozí nabídkové ceny vybraných reprezentantů jsou tedy upraveny korekčním koeficientem 0,85, u nemovitostí rezervovaných 0,95.

V nabídce trhu přímo v obci Lhota není v současné době žádná nemovitost. V okolních obcích se pak nabízí několik desítek nemovitostí. Pro porovnání byly vybrány pouze obdobné nemovitosti. Byla zjišťována cena stavebních pozemků v dané lokalitě. Ceny se pohybují ve velkém rozpětí od 175 do 1480 Kč/m<sup>2</sup>. Reálná cena se může pohybovat kolem 500 Kč/m<sup>2</sup>. Nabídkové ceny vybraných reprezentantů včetně všech poplatků se pohybují v průměru za cca 1,58 mil Kč. Po úpravě za „nabídkovou cenu“ a odpočty za poplatky realitním zprostředkovatelům činí průměrná cena cca 1,93 mil. Kč, přičemž průměrná užitná plocha činí 99 m<sup>2</sup>, průměrná plocha pozemku je 1433 m<sup>2</sup>. Cena za jednotku užitné plochy je pak stanovena po korekci velikosti pozemku na srovnatelnou plochu (přípočet/odpočet rozdílu výměry pozemku v m<sup>2</sup> krát zjištěná jednotková cena pozemku). Průměrná jednotková cena užitné plochy (po odečtení ceny za rozdílnost pozemkových parcel) činí cca 20,5 tis. Kč. Porovnávané nemovitosti jsou dále upraveny koeficienty stavu, vybavení, rovněž koeficientem polohy i úvahou zpracovatele. Po úpravě nabídkových cen na srovnatelnou úroveň byla zjištěna průměrná srovnatelná cena ve výši 1 493 872 Kč.

## **B.2 Porovnatelná hodnota nemovitosti** **1 494 000 Kč**

### **C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví LV 133**

Ing. Ivo Diviš, Třtěno 2, 440 01 Chožov, LV: 133, podíl 1 / 1

Obvyklá cena nebude upravena.

### **D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených**

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, že

**majetek zapsaný na LV 133** - rodinný dům čp. 27 na pozemku st. p. č. 27 včetně příslušenství, pozemkové parcely st.p.č. 27 a pozemku p.č. 346/1, zapsané na LV 133, k.ú. Lhota u Medvědic, obec Třebenice, okres Litoměřice

je zatížen zástavním právem smluvním.

Tato právní vada nemá vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

## **E. ZÁVĚR**

Úkolem znalkyně bylo zjistit obvyklou cenu rodinného domu čp. 27 na pozemku st. p. č. 27 včetně příslušenství, pozemkové parcely st.p.č. 27 a pozemku p.č. 346/1, zapsané na LV 133, k.ú. Lhota u Medvědic, obec Třebenice, okres Litoměřice.

Možná tržní cena byla zjišťována porovnáním dle platného oceňovacího předpisu s oceněním pozemku dle podmínek trhu a porovnáním na trhu nemovitostí. Zjištěné ceny, tj. 1,468 a 1,494 mil. Kč, jsou téměř shodné.

**S přihlédnutím ke všem faktorům a zjištěným skutečnostem, je jako možná dosažitelná cena majetku dle LV 133, k.ú. Lhota u Medvědic, k datu zpracování znaleckého posudku, navržena průměr zjištěných částek, po zaokrouhlení**

**1 481 000 Kč**

slovy: Jedenmilióčtyřistaosmdesátjednatisíc Kč

V Praze 1. 10. 2020

Ing. Vladislava Kličošová  
Generála Janouška 872  
198 00 Praha 9

## **F. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 918-57/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 918-57/20.