ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo 103/4033/2019

O ceně nemovitých věcí - pozemků st. parc.č. 153/2 vč. součásti stavby č.ev. 597, parc.č. 14/2 a parc.č. 14/6 vč. příslušenství v k.ú. Žitenice, obec Žitenice, okr. Litoměřice, LV č. 480.

NEMOVITÁ VĚC:	**Stavba č. e. 597**
Katastrální údaje :	Kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Žitenice, k.ú. Žitenice
Adresa:	Žitenice 597, 411 41 Žitenice

OBJEDNAVATEL:	**VRŠANSKÝ a spol. v.o.s.**
Adresa:	Kollárova 1879/11, 41501 Teplice

ZHOTOVITEL :	**Ing. Jiří Laibl**
Adresa:	Pivovarská 695, 418 01 Bílina IČ: 62748696 telefon: 606 901 377 e-mail: laibl@email.cz fax:

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**500 000 Kč**

Stav ke dni:	3.10.2019	Datum místního šetření:	3.10.2019
Za přítomnosti:	znalce		
Počet stran:	24 stran	Počet příloh: 5	Počet vyhotovení: 3

V Bílině, dne 1.11.2019 **Ing. Jiří Laibl**

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitých věcí - pozemků st. parc.č. 153/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 91 m^2 vč. součásti stavby č.ev. 597 se způsobem využití zemědělská stavba, parc.č. 14/2 zahrada o výměře 214 m^2 a parc.č. 14/6 zahrada o výměře 83 m^2 vč. příslušenství v k.ú. Žitenice, obec Žitenice, okr. Litoměřice, LV č. 480.

Na základě místního šetření bylo zjištěno, že stavba neodpovídá zákresu v evidenci KN.

Základní pojmy a metody ocenění

Úkolem znalce je, na základě objednávky insolvenčního správce (KSUL 69 INS 12918/2016) ze dne 17.9.2019, zjištění obvyklé ceny výše uvedených nemovitých věcí.

Současná legislativa definuje termín obvyklá cena, jejíž definice je uvedena v zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších změn a určuje způsoby, jak ji zjistit a udává, že obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci. Pro správné pochopení výsledku tohoto znaleckého posudku, je nutné si uvědomit rozdíl mezi **cenou** – skutečně zaplacená částka a **hodnotou** – odhadovaná částka za kterou by měla být věc směněna. Toto vysvětlení je velice zjednodušené, avšak pro účely toho znaleckého posudku dostačující.

Úkolem znalce by tedy měl být odhad hodnoty, a to hodnoty s přívlastkem tržní. Tento termín však zákon nezná, nicméně odborná veřejnost jej správně vnímá a pracuje s ním. Mimo jiné termín, **tržní hodnota**, uvádějí oceňovací standardy převzaté od ISVC (vydavatel oceňovacích standardů) včetně metod, jak tuto hodnotu zjistit či odhadnout. Tyto metody jsou v souladu se zákonem o oceňování majetku. V některých odborných článcích kolegů jsou i jiné termíny např. dosažitelná hodnota na trhu apod.

Obvyklá cena: je 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. (zákon o oceňování majetku č. 151/19997 Sb).

Tržní hodnota: odhadovaná částka, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu, kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně a bez nátlaku.

Reprodukční cena: věcná hodnota je cena za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota: je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání.

Porovnávací metoda: tato metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými porovnatelnými nemovitostmi obchodovanými v nedávné minulosti. Tato metoda vyžaduje shromáždění potřebných informací o převodech porovnatelných nemovitostí a znalosti a analýze realitního trhu.

Výnosová metoda: tato metoda je založena z dosažitelného ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitostí pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. METODY OCEŇOVÁNÍ

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snížená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.
Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

· stavby
· venkovní úpravy
· pozemky (včetně vodních ploch)

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.
U staveb těmito vstupními údaji jsou:
· délka [m]
· zastavěná plocha [m2]
· obestavěný prostor [m3]
· vnitřní využitelná (pronajmutelná) plocha [m2]
· stáří stavby
· reprodukční pořizovací cena 1 m3 obestavěného prostoru, 1 m2 zastavěné plochy, příp. 1 m délky
· opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:
· stáří stavby a stav běžné údržby
· technické a morální opotřebení
· provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
· předpokládanou životnost (další trvání stavby)
· metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m2 pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

METODA VÝNOSOVÁ

Jako základní techniku propočtu výnosové hodnoty nemovitosti aplikoval znalecký ústav metodický pokyn České komory odhadců majetku, a to z důvodu, že se na jeho tvorbě podílel jako spoluautor. Metodika respektuje obecně uznávané oceňovací postupy zakotvené v Evropských a Mezinárodních oceňovacích standardech.

Vysvětlení některých pojmů:

Zůstatková životnost:

Je to předpokládaná doba dalšího ekonomického využití nemovitosti, nebo-li je to odhad časového horizontu při obvyklé (běžné) údržbě, po který je nemovitost (stavba) ještě ekonomicky využitelná. Tzn. dobu, po kterou lze ještě uvažovat s dosažitelností kalkulovaného čistého zisku. Tato doba bude u většiny případů kratší, než je technická životnost stavby.

Pro odhad tržní hodnoty pozemku je jednoznačně preferována metoda tržního porovnání cen, pokud je již v současných podmínkách ČR zjistitelná.

Budoucí tok příjmů:

Základem pro budoucí tok příjmů při použití navrhované výnosové metody, jsou veškeré dosažitelné příjmy z nemovitosti, případně výnos z nájemního vztahu.

Konkrétní nájemní vztah (pokud je hodnocen) je nutno vždy podrobit analýze ve vazbě k obvykle dosažitelnému nájemnému a velmi uvážlivě posoudit též bonitní spolehlivost (výnosovou stabilitu) nájemce. Rovněž je nutno provést analýzu smluvně uzavřeného nájemního vztahu z hlediska délky jeho platnosti, neboť nájemní vztahy smluvené na kratší nájemní období, mají za následek vyšší fluktuaci nájemníků a nižší tržby.

Výnos k datu ocenění je účelné považovat za stabilní, případně budoucí vývoj nájemného může být uvažován v úrokových mírách.

Kalkulovaný čistý zisk:

Výnos z nemovitosti snížený o roční náklady na provoz (? obhospodařovací náklady).

Pokud je zvažována podnikatelská činnosti bezprostředně související s nemovitostí (což je náš případ) pak budoucí tok příjmů použijeme z této činnosti (např. hotely, sanatoria apod.).

Roční náklady na provoz, obhospodařovací náklady:
Náklady na správu a provoz byly objednatelem specifikovány individuálně a to podle ekonomického rozboru skutečných nákladů za rok 2008.. .

Pokud ovlivňují nemovitost resp. stavbu závady či škodlivé faktory typu „asbest, radon, atp.“, rovněž tak i nedostatečné nebo podstandardní vybavení, pak se s velkou pravděpodobností promítají již do úrovně dosažitelných výnosů (např. je nižší dosažitelné nájemné). Pokud se vyskytne na nemovitosti závada, na kterou sice současní nájemci nereflektují, ale budoucím potencionálním nájemcům by již patrně vadila – potom je třeba budoucí výnos upravit s patřičným komentářem. Ostatní závady např. ekologického charakteru se promítnou až do nákladů na sanaci pozemku.

Odpisy:
V případě aplikace výpočtu zásobitele se odpočet odpisů (tzn. periodická tvorba kapitálových rezerv k vyrovnání úbytku hodnoty nemovitosti v důsledku stáří a opotřebení) neprovádí, protože tyto odpisy jsou již do výpočtu zásobitele zakalkulovány. Hodnota nemovitosti tak představuje investovaný kapitál, který je třeba během zbývající životnosti umořit. Čistý výnos z nemovitosti jako pravidelná platba tak zásobuje penězi jak splátky jistiny (investovaný kapitál), tak i úrokový výnos z ještě nevrácené investice (jako prémii za riziko podnikání s touto investicí včetně v ní zablokovaných peněz). Jde tak o určitou jinou formu odepisování, ale kapitálové investice nikoliv technického opotřebení nemovitosti.

Rekapitulace postupu ocenění:
1.Vyčíslení hrubého výnosu nemovitosti

2.Určení nákladů nutných k dosažení výnosu (nákladů spojených s obhospodařováním nemovitosti), do kterých se však nezapočítávají odpisy, (pozor na důsledné vyčlenění položek placených nájemcem zvlášť např. za vodu, elektřinu, teplo atd.),

3.Vypočte se čistý výnos (ČV) odečtením nákladů na obhospodařování od hrubého výnosu.

4.Odhad výnosu připadajícího na pozemek se provede z tržní hodnoty pozemku (zjištěnou zpravidla porovnávací metodou) při předpokladu stejné míry výnosnosti jako pro celou nemovitost, tj. vynásobením tržní hodnoty pozemku zvolenou výnosovou mírou.

5.Čistý výnos připadající na budovu je rozdílem čistého výnosu z nemovitosti jako celku a výnosu z pozemku. Čistý výnos z budovy je potom základem pro její výnosové ocenění.

Doporučený tvar rovnice v případě aplikace výpočtu zásobitelem (tři případy):

a)Výnosová hodnota nemovitosti (VHN) při stabilním výnosu z nemovitosti:

Výnosová hodnota nemovitosti (VHN) podle postupu a) bude:

$$VHN = (ČV - r * HP) * \frac{q^n - 1}{q^n(q-1)} + HP$$

Upravený tvar vzorce:

$$VHN = ČV * \frac{q^n - 1}{q^n(q-1)q^n} + \frac{HP}{}$$

kde:

ČV = čistý výnos nemovitosti
r = míra výnosnosti
q = (1 + r)
n = zůstatková doba užití nemovitosti (zůstatková ekonom. životnost)
HP = hodnota pozemku
ČV – r*HP = část čistého výnosu nemovitosti připadající na budovu
ČVB = čistý výnos z budovy

b)Výnosová hodnota nemovitosti (VHN) při rostoucích časových řadách výnosu:

V případech, kdy nebude možné uvažovat se stabilním výnosem a budoucí vývoj výnosů bude uvažován v úrokových mírách jako tempo růstu trvalého výnosu (g), bude výpočet proveden tzv. upraveným zásobitelem **b**) ve tvaru:

$$VHN = ČV * \frac{1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n}}{r - g} + \frac{HP}{(1+r)^n}$$

kde: „r“ je míra výnosnosti (nebo-li požadovaná míra výnosu pro vložený vlastní kapitál „nvk“ ? náklady na vlastní kapitál ? diskontní míra).

Předpokládané tempo růstu výnosů (g) je možné aplikovat pouze v případě, že je zjistitelné přímo

z nájemních smluv, nebo když je zřejmé, že současná úroveň nájemného v lokalitě či regionu poroste např. s ohledem na dokončení všeobecně významné investice.

c)Výnosová hodnota nemovitosti (VHN) při rostoucích časových řadách a při inflaci:

V případech, kdy nebude možné uvažovat se stabilním výnosem a budoucí vývoj výnosů bude uvažován v úrokových mírách jako tempo růstu trvalého výnosu (g) při současném uvažování inflace, bude výpočet proveden tzv. upraveným zásobitelem **c**) ve tvaru:

$$\mathbf{VHN = ČV * \frac{1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n(1+f)^n}}{(1+r) - \frac{1+g}{1+f}} + \frac{HP}{(1+r)^n}}$$

Značení je shodné s předchozím případem. A také platí, že předpokládané tempo růstu výnosů (g) je možné aplikovat pouze v případě, že je zjistitelné přímo z nájemních smluv, nebo když je zřejmé, že současná úroveň nájemného v lokalitě či regionu poroste např. s ohledem na dokončení všeobecně významné investice.

<u>Výnosová míra nemovitosti (VMN):</u>
Neméně důležitou složkou výpočtu je stanovení výnosové míry nemovitosti

(VMN resp. r). Výnosová metoda je založena na porovnání (propočtu) předpokládaných výnosů z nemovitosti s nejlepším alternativním dosažitelným výnosem ze stejného kapitálu. Pokud nepočítáme obecně se stabilními výnosy z aktiva, je třeba rozlišovat mezi pojmem diskontní míra a kapitalizační míra. Úrokovou míru, která má být použita pro výnosové oceňování nemovitostí, nelze ztotožňovat s úrokovou mírou používanou u jiných aktiv (např. oceňování cenných papírů nebo dokonce podniků).

Dosud v podmínkách ČR nelze využít předpokladu úzkého propojení alternativních trhů pro investory. Trh s nemovitostmi má stále ještě svoji určitou autonomii, která se promítá i do vývoje cen a výnosnosti nemovitostí, jako investiční alternativa stále ještě značně snižuje riziko kapitálové investice.

Pro další postup je třeba preferovat, aby byla kapitalizace prováděna na základě obvyklé výnosnosti určitého typu nemovitostí, což je úroková míra, kterou je obvykle úročena tržní hodnota nemovitosti (pro daný druh nemovitostí v dané lokalitě). Jedná se tedy o výnos určitého typu nemovitosti, který je vztažen k realizovaným tržním cenám. Vztah mezi tržní úrokovou mírou, případně dalšími výnosovými mírami kapitálového trhu a kapitalizační mírou pro nemovitosti sice určitě existuje, je ale ovlivněn působením řady dalších faktorů, proto je vhodné jako cílové řešení odhadovat kapitalizační míru přímo z trhu nemovitostí, tzn. z realizovaných kupních cen pro určité druhy nemovitostí jako tzv. výnosovou míru nemovitosti (VMN).

Pokud je v současné době používána skladebná metoda pro výnosové míry r (jako je to v našem případě), pak by již mělo jít pouze o součet dvou základních členů. Dle původního značení skutečné míry výnosnosti a rizikové míry:

$$\mathbf{r = r1 + r2}$$

kde: r1 je míra ekonomické výnosnosti, t.j. tzv. bezriziková úroková míra.

Podle informací z ČNB a MF ČR se v současné době používá pro stanovení úrokových měr pro dlouhodobé státní dluhopisy pouze tzv. americký aukční systém s algoritmem pro zpracování objednávek zejména institucionálních investorů. Lze proto předpokládat, že úrokové míry státních dluhopisů a potažmo reálné výnosnosti státních dluhopisů do doby splatnosti r1 již implicitně obsahují investory dlouhodobě prognózovanou míru inflace (tedy v podstatě složku označovanou dříve jako r2). Hodnotu složky r1 lze tedy ztotožnit s výnosností státních dluhopisů do doby jejich splatnosti, a to takových, jejichž doba splatnosti je

srovnatelná se zůstatkovou dobou ekonomické životnosti hodnocené nemovitosti.

Pro nemovitosti s dobou zůstatkové životnosti delší, než dosahují splatnosti na trhu dostupných dluhopisů, by mělo být postupováno metodou výpočtu geometrického průměru: výnosnosti státního dluhopisu na trhu dostupného s nejdelší dobou splatnosti s odhadem výnosnosti pro dobu zbývající do odhadované doby zůstatkové ekonomické životnosti hodnocené nemovitosti.

Pro zjišťování reálné výnosnosti státních dluhopisů do doby splatnosti lze doporučit např. informace Conseq Finance Research nebo agenturu Bloomberg a volit především dlouhodobé státní dluhopisy se splatností 9, 10, 16 a budou-li emitovány, tak i na více let.

r2 je riziková míra.

Při výpočtové aplikaci tzv. zásobitele představuje hodnota r náklady na vlastní kapitál resp. výnosovou míru pro vlastní kapitál vložený do nemovitosti a výnosová metoda je založena na porovnání předpokládaných výnosů z nemovitosti s nejlepším alternativně dosažitelným výnosem ze stejného kapitálu.

Složka r1 představuje srovnání s bezrizikovou investicí do státních dluhopisů při likviditě trhu státních dluhopisů.

Složka r2 má proto logicky význam rizikové přirážky za nižší likviditu trhu nemovitostí tedy vyšší riziko investice v porovnání s trhem státních dluhopisů. Pokud některé druhy nemovitostí vykazují rizikovou přirážku r2 minimální tzn., že takové nemovitosti oceňují investoři za shodně rizikové se státními dluhopisy. Výši takového rizika uložení kapitálu do oceňované nemovitosti je nutné posoudit např. dle místních podmínek, podle známé nebo očekávané konkurence na relevantním trhu nemovitostí, a podle případného nebezpečí ztráty likvidnosti na tomto trhu. Přirážka může zahrnovat i vlivy konjunktury a nepředvídatelné vlivy.

V případě aplikace zásobitele pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti je složka míry ekonomické životnosti (dříve označovaná jako r4) již pro výpočet bezpředmětná.

METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.

Úkolem odhadce je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru.

Kvalitativní (cenotvorné) parametry zahrnují:
- Polohu v lokalitě

- Konstrukční systémy
- Vybavenost
- Opotřebení fyzické, funkční a ekonomické
- Ekologické zatížení
- Věcná břemena
- Architektonické působení

Přehled podkladů

- požadavek objednatele ze dne 17.9.2019 ve věci provedení znaleckého posudku (KSUL 69 INS 12918/2016)
- výpis z LV č. 480 pro k. ú. Žitenice
- kopie katastrální mapy pro k. ú. Žitenice
- fotodokumentace ze dne 3.10.2019
- Malý lexikon obcí ČR, vydaný ČSÚ r. 2019
- Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k nemovitosti nejsou předmětem tohoto posudku.

Místopis

Obec Žitenice se nachází severovýchodně od okresního města Litoměřice. V Žitenicích žije 1 553 obyvatel a zde je odpovídající zastoupení státních orgánů a neúplná nabídka obchodů a služeb (OÚ, ordinace lékaře, MŠ, knihovna, obchod, restaurace, autobusová zastávka, atd.).

Oceňované nemovité věci jsou pozemky vč. součásti stavby. Nemovitosti se nacházejí na jižním okraji obce v zástavbě rodinných domů a rekreačních objektů. Pozemky je možné napojit na inženýrské sítě: elektro, vodovod a plyn.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☒ rekr.objekt	☒ garáže	☐ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		☐ nákupní zóna	☒ ostatní
Přípojky:	☒ / ☒ voda	☐ / ☒ kanalizace		☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☒ elektro	☐ telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní				
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky:	
1601/2	Obec Žitenice
1511/4	Obec Žitenice

Celkový popis

Stavba č. ev. 597, Žitenice

Základní popis, druh stavby, účel využití:

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepenou jednopodlažní stavbu s pultovou střechou, užívanou pro rekreační účely a garážování jednoho OA.

Základy tvoří základové pasy. Svislé nosné konstrukce: montovaná dřevostavba. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Střešní konstrukce je dřevěná pultová. Střešní krytina je živičná. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Bleskosvod není instalován. Vnější povrchy: cementovláknité desky Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře jsou plné. Vnitřní povrchy: nátěr, dřevěný obklad. Vnitřní obklady: keramické v kuchyni a koupelně. Podlahy jsou betonové s keramickou dlažbou. Schodiště se nevyskytuje. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka, sporák na PB. Vybavení koupelny: sprcha, umyvadlo, splachovací WC. Vytápění: lokální - kamna na tuhá paliva. Ohřev vody: ele. průtokový ohřívač. Voda: vodovod. Odpad je sveden do jímky s trativodem. Plyn je přiveden k patě pozemku.

Dispoziční řešení:

Objekt je rozdělen na dvě části: 1. obytnou - pokoj s kuchyňským koutem a koupelnou; 2. - garáž.

Provedené rekonstrukce:

Stáří stavby nebylo doloženo je odhadováno cca z r. 1980, tedy 39 let. Současný technický stav objektu je průměrný s nepravidelnou údržbou. Celkovou životnost objektu odhaduji vzhledem k současnému technickému stavu na 70 let.

Příslušenství stavby:

Příslušenství hlavní stavby tvoří zpevněné plochy, oplocení, venkovní úpravy a přípojky IS.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Skutečný stav stavby na pozemku st. parc. č. 153/2 neodpovídá zákresu v KN.

Stavba je dle Lv č. 480 uvedena ve způsobu využití zemědělská usedlost, ve skutečnosti se jedná o rekreační objekt.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

Komentář:

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb
1.1. Stavba č.ev. 597 Žitenice
2. Hodnota pozemků
2.1. Pozemky
3. Porovnávací hodnota
3.1. Stavba č.e. 597, Žitenice

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stavba č.ev. 597 Žitenice

Věcná hodnota dle THU

Základy tvoří základové pasy. Svislé nosné konstrukce: montovaná dřevostavba. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Střešní konstrukce je dřevěná pultová. Střešní krytina je živičná. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Bleskosvod není instalován. Vnější povrchy: cementovláknité desky Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře jsou plné. Vnitřní povrchy: nátěr, dřevěný obklad. Vnitřní obklady: keramické v kuchyni koupelně. Podlahy jsou betonové s keramickou dlažbou. Schodiště se nevyskytuje. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka, sporák na PB. Vybavení koupelny: sprcha, umyvadlo, splachovací WC. Vytápění: lokální - kamna na tuhá paliva. Ohřev vody: ele. průtokový ohřívač. Voda: vodovod. Odpad je sveden do jímky s trativodem. Plyn je přiveden k patě pozemku.

Užitná plocha

Název				**Užitná plocha**
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
pokoj +kk	18,40 m^2	1,00	18,40 m^2	
koupelna	2,10 m^2	1,00	2,10 m^2	
garáž	29,00 m^2	0,50	14,50 m^2	
				35,00 m^2
				35,00 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		**Zastavěná plocha** [m^2]	**výška**
1.NP	(6,20*4,10)+(5,10*6,20) =	57,04	2,40 m
		57,04 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	**Název**		**Obestavěný prostor** [m^3]
NP	1.NP	((6,20*4,10)*(0,20+2,40+0,30)) =	73,72
Obestavěný prostor - celkem:			**73,72 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy	základové pasy a deska
2. Zdivo	montovaná dřevostavba
3. Stropy	rovný podhled
4. Střecha	střecha pultová
5. Krytina	živičná
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	nátěr, dřevěný obklad
8. Fasádní omítky	cementovláknité desky
9. Vnější obklady	
10. Vnitřní obklady	v koupelně a kuchyni
11. Schody	nevyskytují se
12. Dveře	plné a prosklené
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Podlahy obytných místností	betonové s keramickou dlažbou
15. Podlahy ostatních místností	betonová mazanina
16. Vytápění	lokální - kamna na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	světelná, motorová

18. Bleskosvod	
19. Rozvod vody	studená i teplá
20. Zdroj teplé vody	ele. průtokový ohřívač
21. Instalace plynu	není zaveden
22. Kanalizace	trativod
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, ele. sporák
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	

Jednotková cena	4 200 Kč/m^3
Množství	73,72 m^3
Reprodukční cena	309 616 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy	8,20	25 388	25 388	7,18
2. Zdivo	21,20	65 639	65 639	18,57
3. Stropy	7,90	24 460	24 460	6,92
4. Střecha	7,30	22 602	22 602	6,40
5. Krytina	3,40	10 527	10 527	2,98
6. Klempířské konstrukce	0,90	2 787	2 787	0,79
7. Vnitřní omítky	5,80	17 958	17 958	5,08
8. Fasádní omítky	2,80	8 669	8 669	2,45
9. Vnější obklady	0,50	1 548	1 548	0,44
10. Vnitřní obklady	2,30	7 121	7 121	2,01
11. Schody	1,00	3 096	0	0,00
12. Dveře	3,20	9 908	9 908	2,80
13. Okna	5,20	16 100	16 100	4,56
14. Podlahy obytných místností	2,20	6 812	6 812	1,93
15. Podlahy ostatních místností	1,00	3 096	3 096	0,88
16. Vytápění	5,20	16 100	16 100	4,56
17. Elektroinstalace	4,30	13 313	13 313	3,77
18. Bleskosvod	0,60	1 858	1 858	0,53
19. Rozvod vody	3,20	9 908	9 908	2,80
20. Zdroj teplé vody	1,90	5 883	5 883	1,66
21. Instalace plynu	0,50	1 548	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	9 598	9 598	2,72
23. Vybavení kuchyně	0,50	1 548	50 000	14,15
24. Vnitřní vybavení	4,10	12 694	12 694	3,59
25. Záchod	0,30	929	929	0,26
26. Ostatní	3,40	10 527	10 527	2,98
Upravená reprodukční cena			353 423 Kč	
Množství			73,72 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		4 794 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	57
Užitná plocha (UP)	[m^2]	35
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	73,72
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	4 794
Rozestavěnost	%	100,00

Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	4 794
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	353 404
Stáří	roků	39
Další životnost	roků	41
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**212 042**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Oceňované pozemky jsou vedené v evidenci KN jako zastavěná plocha a nádvoří a zahrada, tvořící jednotný funkční celek. Pozemky se nacházejí na jižním okraji Žitenic, na okraji zástavby rodinných domů a rekreačních staveb. V územním plánu obce Žitenice se jedná o pozemky určené k zastavění RD. Pozemky je možné napojit na inženýrské sítě: elektro, vodovod. Odpady jsou řešené trativodem. Plyn je přiveden k patě pozemku.

Obec Žitenice nemá zpracovanou Cenovou mapu stavebních pozemků. Ceny stavebních pozemků se v obdobných lokalitách v okolí pohybují v rozpětí 600 - 1 000 Kč/m^2 v závislosti na poloze, technickém vybavení, dopravní dostupnosti, velikosti apod.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	153/2	91	800,00		72 800
zahrada	14/2/2	214	800,00		171 200
zahrada	14/6	83	800,00		66 400
Celková výměra pozemků		**388**	**Hodnota pozemků celkem**		**310 400**

3. Porovnávací hodnota

3.1. Stavba č.e. 597, Žitenice

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	35,00 m^2
Obestavěný prostor:	73,72 m^3
Zastavěná plocha:	57,04 m^2
Plocha pozemku:	388,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Žitenice
Popis: Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený jednopodlažní dům se sedlovou střechou. V domě jsou dvě místnosti a lze využít půdní prostor. Technický stav nemovitosti je podprůměrný s nepravidelnou údržbou. Lokalita porovnávané nemovitosti je obdobná.
Pozemek: 162,00 m^2
Užitná plocha: 55,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: nabídka RK MM reality

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK MM reality (11/2019)	0,98
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší	1,03
K5 Celkový stav - mírně lepší	1,02
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - mírně lepší nemovitost	1,05

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
729 000	55,00	13 255	1,08	**14 315**

Název: **Rekreační chata**
Lokalita: Litoměřice (Labská stráň, Pod Radobýlem)
Popis: Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, jednopodlažní chatu se sedlovou střechou. V chatě jsou dvě místnosti. WC suché mimo stavbu, voda sezónní užitková. Technický stav nemovitosti je mírně podprůměrný s nepravidelnou údržbou. Lokalita porovnávané nemovitosti je obdobná.
Pozemek: 523,00 m^2
Užitná plocha: 22,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: nabídka RK MM reality

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK MM reality (10/2019)	0,95
K2 Velikosti objektu - větší	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší	1,03
K5 Celkový stav - mírně lepší	1,02
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - mírně lepší nemovitost	1,05

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
399 000	22,00	18 136	1,05	**19 043**

Název: **Rekreační chata**
Lokalita: Dolní Zálezly
Popis: Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, jednopodlažní chatu se sedlovou střechou s využitým podkrovím. V chatě jsou dvě místnosti. WC chemické mimo stavbu, voda sezónní užitková. Technický stav nemovitosti je průměrný s pravidelnou údržbou. Lokalita porovnávané nemovitosti je mírně horší.
Pozemek: 1 418,00 m^2
Užitná plocha: 46,50 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: nabídka RK Skyner

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK Skyner reality (10/2019)	0,98
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - lepší	1,05
K4 Provedení a vybavení - mírně horší	0,98
K5 Celkový stav - mírně horší	0,98
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - mírně horší nemovitost	0,98

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
485 000	46,50	10 430	0,92	**9 596**

Minimální jednotková porovnávací cena	9 596 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	14 318 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	19 043 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**14 318 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	35,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**501 130 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Stavba č.ev. 597 Žitenice	212 042,40 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky	310 400,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Stavba č.e. 597, Žitenice	501 130,- Kč

Porovnávací hodnota	**501 130 Kč**
Věcná hodnota	**522 442 Kč**
z toho hodnota pozemku	310 400 Kč

Silné stránky

- klidná lokalita

Slabé stránky

- horší dostupnost služeb

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovité věci jsou pozemky st. parc. č. 153/2 vč. součásti stavby č. ev. 597 se způsobem využití zemědělská stavba, parc. č. 14/2 a parc. č. 14/6 vč. příslušenství v k. ú. Žitenice, obec Žitenice, okres Litoměřice podle LV č. 480.

Upozorňuji na nesoulad mezi skutečností a zákresem v KN a zápisem způsobu využití stavby.

Oceňované nemovité věci jsou pozemky se stavbou, která je samostatně stojící, nepodsklepená jednopodlažní s pultovou střechou s mírným spádem. Technický stav objektu je průměrný s nepravidelnou údržbou. Lokalita oceňované nemovité věci je průměrná, okraj klidné obce v blízkosti města Litoměřice.

Tržní hodnota byla zjištěna na základě porovnávací hodnoty, kdy bylo zjištěno, že poptávka po obdobných nemovitostech (rekreační chaty a domy), v obdobném technickém stavu odpovídala nabídce. Obvyklá jednotková cena se pohybuje v rozmezí 10,0 - 19,0 tis. Kč/m^2 v v závislosti na poloze, kvalitě vybavení, velikosti, pozemku, dopravním napojení apod. Zjištěná porovnávací hodnota odpovídá částce **0,5** mil. Kč.

Výnosová hodnota není stanovena.

Tržní hodnota oceňované nemovitosti odpovídá zjištěné hodnotě zjištěné porovnávacím způsobem.

Obvyklá cena

500 000 Kč

slovy: Pět set tisíc Kč

zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.10.4

Závěr

Na oceňovaných nemovitostech jsem na základě mne dostupných informací a místního šetření neshledal žádná práva ani závady na nemovitosti váznoucí vyjma omezení uvedených na LV č. 480 pro k.ú. Žitenice.

V Bílině 1.11.2019 Vypracoval: Ing. Jiří Liabl

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26.10.1999 pod č.j. Spr. 5668/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 103/4033/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 160 - 019.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 480	1
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.09.2019 10:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 69 INS 12918 / 2016 pro VRŠANSKÝ a spol., v.o.s.

Okres: **CZ0423 Litoměřice** Obec: **565962 Žitenice**

Kat.území: **797197 Žitenice** List vlastnictví: **480**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Urbánek Jan, č.p. 187, 40502 Horní Habartice	**750504/2380**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 153/2	**91**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**rozsáhlé chráněné území**
Součástí je stavba: **Žitenice, č.e. 597, zem.stav**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 153/2**				
14/2	**214**	**zahrada**		**rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond**
14/6	**83**	**zahrada**		**rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Litoměřicích 35 D-1054/2018 ze dne 10.05.2019. Právní moc ke dni 29.05.2019. Právní účinky zápisu ke dni 06.06.2019. Zápis proveden dne 17.06.2019.**

V-4738/2019-506

Pro: **Urbánek Jan, č.p. 187, 40502 Horní Habartice** *RČ/IČO:* **750504/2380**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
14/2	**10300**	**214**
14/6	**10300**	**83**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

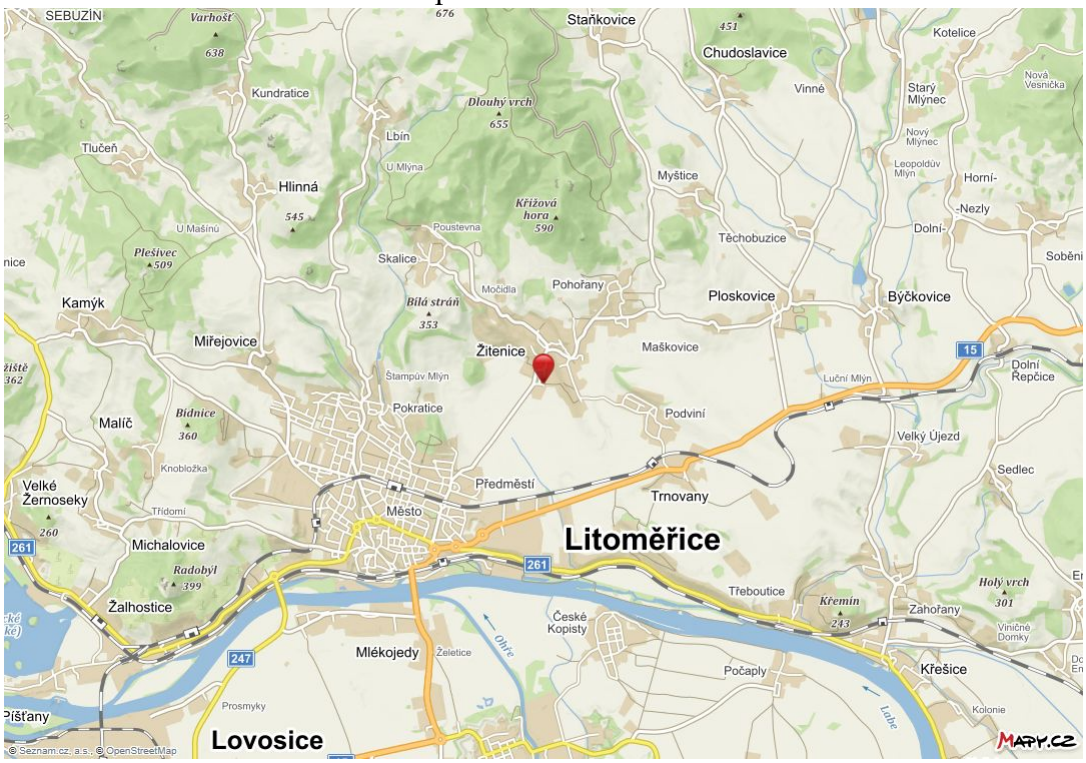
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 17.09.2019 11:12:27*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Kopie katastrální mapy ze dne 14.10.2019

Pozemek p.č. 153/2 v k.ú. č. 797197

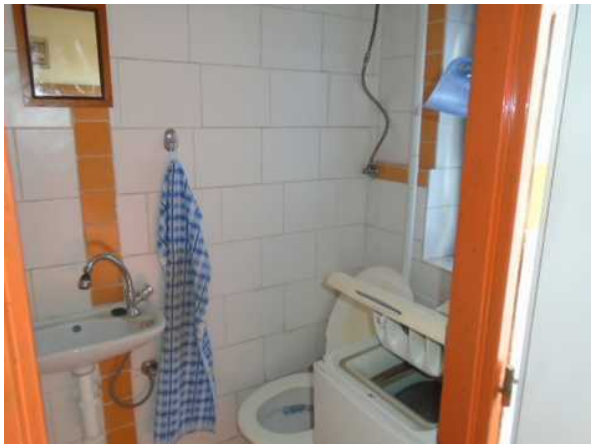
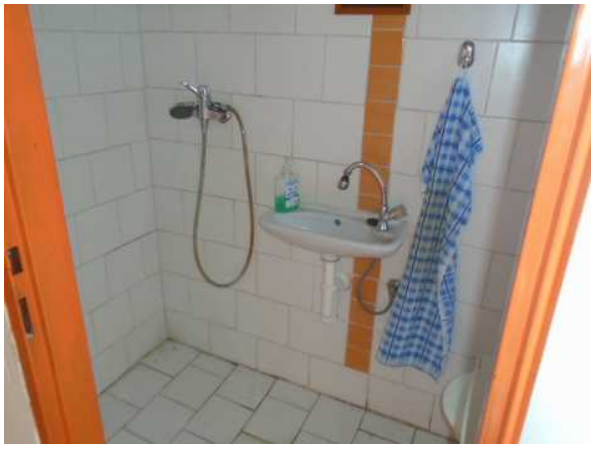
Mapa oblasti

Pozemek p.č. 153/2 v k.ú. č. 797197



Pozemek p.č. 153/2 v k.ú. č. 797197

Objekt č.e. 597, Žitenice



Objekt č.e. 597, Žitenice