

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 020947/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc.č. St. 15/2 jehož součástí je rodinný dům č.p. 103, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Libuň, obec Libuň, okres Jičín.

| | |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Znalec: | Ing. Tomáš Volek |
| Adresa: | [REDACTED] |
| IČ: 70896461 | e-mail: [REDACTED] |
| | datová schránka: [REDACTED] |
| Číslo posudku v evidenci znalce: | 12-2024 |

| | |
|-------------------|--|
| Zadavatel: | VELEBA, MILICHOVSKÝ a spol., IČO: 26309157, Insolvenční správce dlužníka - Lucie Kubová |
| Adresa: | [REDACTED] |

| | |
|-----------------------|------------------------------|
| Číslo jednací: | KSHK 15 INS 2558/2024 |
|-----------------------|------------------------------|

Počet stran: 27

Počet vyhotovení: 1-elektronicky **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 13.03.2024

Vyhotoveno: Ve Velaticích 29.4.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví paní Lucie Kubové - pozemek parc.č. St. 15/2 jehož součástí je rodinný dům č.p. 103, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Libuň, obec Libuň, okres Jičín.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčních řízení, a to k datu místního šetření, tj. k 13.3.2024.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 434/2023 Sb..

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovité věci není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné ceny.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny / tržní hodnoty pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčních řízení sp.zn. KSHK 15 INS 2558/2024.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.03.2024 za přítomnosti vlastníka, paní Lucie Kubové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 520 k.ú. Libuň ze dne 4.3.2024.
- c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Libuň (<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>).
- d) Informace a podklady poskytnuté objednatel.
- Smlouva o zajištění projektové dokumentace a příslušného rozhodnutí na kanalizační přípojku a souhlas s umístěním přípojky na pozemku, uzavřená mezi paní Lucii Kubovou a Obcí Libuň.
- e) Informace poskytnuté vlastníkem při místním šetření.

- f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- g) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- h) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz.
- i) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
- j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>).
- k) Mapa obce a okolí (<https://mapy.cz/>).
- l) Územní plán obce Libuň (<https://libun.cz/obecni-urad/uzemni-plan-libun/>).
- m) Informace z Povodňového informačního systému (<https://webmap.dppcr.cz/>).

POUŽITÁ LITERATURA

- BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

PŘÁVNÍ PŘEDPISY

- Zákon 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2020).
- Standardy pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014).
- Znalecké standardy ÚSI VUT v Brně.
- Znalecké standardy AZO POSN Morava.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel považuje data získaná z katastru nemovitostí za věrohodná (jedná se o veřejný seznam), obdobně i data z aplikací třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.
- c) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- d) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely uvedené výše.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítka, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhláší ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2023 je účinná vyhláška č. 337/2022 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) Zákon o cenách popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

b) zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku. Obvyklá cena se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní

hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 237/2020 Sb., (aktuální znění zák. č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Z odborného pohledu znalce tyto výše uvedené zákony nemají plošnou působnost na všechny případy oceňování majetku a služeb, a tedy je možné z těchto pramenů vycházet spíše podpůrně. Dále je základní terminologie z oblasti oceňování zakotvena v mezinárodních oceňovacích standardech (IVSC), Standardech pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), Znaleckých standardech ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardech AZO POSN Morava.

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy IVSC definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směřen k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

"Odhadnutá částka..." představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

"... majetek měl být směřen..." odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

"... k datu ocenění..." vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

"... mezi dobrovolným kupujícím..." odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

"... dobrovolný prodávající..." není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný

prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

"... v nezávislé transakci..." je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

"... po náležitém marketingovém období..." znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

"... při které každá strana jedná informovaně a racionálně..." předpokládá, že jak dobrovolný kupující tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupě na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

"... a bez nátlaku ..." stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

dodržení právních předpisů,

fyzická realizovatelnost,

finanční proveditelnost,

maximální ziskovost.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Zjištěná cena

Ocenění podle Vyhlášky MF č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb..

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

NS – nájemní smlouva

RD - rodinný dům

ZPF - zemědělský půdní fond

PD – projektová dokumentace

IS – inženýrské sítě

ČBA – Česká bankovní asociace

RD – rodinný dům

ČOV – čistička odpadních vod

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, informací o kupních cenách ze sbírky listin a z realitních serverů byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro ocenění cenou obvyklou / tržní hodnotou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé nebo jsou v době ocenění inzerovány v realitní inzerci. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, <https://www.sreality.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Jičín, obec Libuň, k.ú. Libuň
Adresa nemovité věci: Libuň 103, 507 15 Libuň

Vlastnické a evidenční údaje

Lucie Kubová, [REDACTED] LV: 520, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace nebyla předložena, proto zpracovatel v den technické prohlídky nemovitost zaměřil laserovým měřidlem Leica DISTO A3, provedl technickou fotodokumentaci a popisy.

Místopis

Obec Libuň se nachází v okrese Jičín, kraj Královéhradecký, zhruba 7,5 km severozápadně od Jičína. Leží v Jičínské pahorkatině; protéká jí na svém horním toku potok Libuňka. Žije zde 808 obyvatel. Občanská vybavenost obce je na nižší úrovni (OÚ, pošta, ZŠ-1.st., potraviny, restaurace, sportoviště, kostel). Dopravně je obec obsluhována autobusová a železniční dopravou. Zastávky jsou od RD vzdáleny do 10 min. chůze. V obci jsou provedeny rozvody hlavních řadů inženýrských sítí (voda, plyn, el. NN). Připravuje se výstavba splaškové kanalizace.

Předmětný rodinný dům je postavený v centrální části obce, jižně pod kostelem sv. Martina, vedle zpevněného parkoviště, v lokalitě se zástavbou rodinných domů vesměs původní vesnické zástavby.

Parkování je možné před RD na obecním pozemku.



Situace

- 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
 / 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: úzké centrum - historická část
- Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

- parc.č. 858/1 ostatní plocha / silnice; vlastník: Královéhradecký kraj
parc.č. 858/2 ostatní plocha / ostatní komunikace; vlastník: Obec Libuň

Celkový popis nemovité věci

Pozemek:

Parc.č. St. 15/2 (součástí je rodinný dům č.p. 103)

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | st. 15/2 |
| Obec: | Libuň [573124] |
| Katastrální území: | Libuň [683523] |
| Číslo LV: | 520 |
| Výměra [m ²]: | 220 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |



Jedná se o rovinatý pozemek nepravidelného tvaru, který je převážně zastavěný stavbou RD, který je jeho součástí. Nezastavěná (západní) část pozemku je využívána jako oplocený dvorek / zahrádka.

Stavba:

Rodinný dům č.p. 103 (součást pozemku parc.č. St. 15/2)

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům zděné konstrukce. RD je částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví pod sedlovou střechou. Půdorysný tvar je přibližně do písmene L. Dům je napojen na el. energii, vodu z řádu, plyn z řádu. Kanalizace je svedena do vlastní ČOV.

**pozn.: vlastník má s Obcí Libuň podepsanou smlouvu, na základě které bude vypracována projektová dokumentace a příslušné rozhodnutí na kanalizační přípojku.*

Dispozičně RD obsahuje byt 4+1 s příslušenstvím a garáž pro 1 os. automobil.

Dispoziční řešení:

1.PP: chodba přístupná z garáže, klenbový sklep

1.NP: garáž s vjezdem z ulice, zádveří, chodba, schody do podkroví, koupelna vybavena umyvadlem, vanou a splachovacím WC, obývací pokoj s oknem do zahrady, kuchyně se vstupem na dvůr.

Podkroví: hala, průchozí pokoj, předsíň se vstupem do zimní zahrady, WC, ložnice s oknem do zahrady, pokoj s oknem do ulice. Terasa přístupná po venkovním schodišti.

Užitná plocha

| Název | | | | Užitná plocha |
|---------------------------|----------------------|------|----------------------|-----------------------------|
| 1.PP | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| sklep | 18,00 m ² | 0,50 | 9,00 m ² | |
| | | | | 9,00 m² |
| 1.NP | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| garáž | 19,08 m ² | 0,00 | 0,00 m ² | |
| chodba do sklepa | 13,20 m ² | 0,50 | 6,60 m ² | |
| zádveří | 2,10 m ² | 1,00 | 2,10 m ² | |
| koupelna s WC | 7,64 m ² | 1,00 | 7,64 m ² | |
| chodba se schody | 3,85 m ² | 1,00 | 3,85 m ² | |
| obývací pokoj | 21,35 m ² | 1,00 | 21,35 m ² | |
| kuchyně s jídelním koutem | 16,48 m ² | 1,00 | 16,48 m ² | |
| | | | | 58,02 m² |
| Podkroví | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| hala | 18,15 m ² | 1,00 | 18,15 m ² | |
| pokoj | 16,31 m ² | 1,00 | 16,31 m ² | |
| pokoj | 11,94 m ² | 1,00 | 11,94 m ² | |
| ložnice | 14,91 m ² | 1,00 | 14,91 m ² | |
| předsíň | 2,53 m ² | 1,00 | 2,53 m ² | |
| WC | 2,41 m ² | 1,00 | 2,41 m ² | |
| zimní zahrada | 10,50 m ² | 0,50 | 5,25 m ² | |
| | | | | 71,50 m² |
| | | | | 138,52 m² |

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy s částečnou izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce zděné (kámen+cihla). Stropní konstrukce v suterénu jsou klenbové, v přízemí jsou s rovným podhledem, v podkroví s viditelnými trámy. Střecha je sedlová, krytina střechy je plechová. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného

plechu. Schody jsou dřevěné. Podlahy obytných místností jsou vinylové a z keramické dlažby. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové, venkovní fasáda je tvořena kontaktním zateplovacím systémem (bez finální omítky). V části je fasáda obložena kamenem. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Dveře vstupní jsou plastové, interiérové jsou plně nebo prosklené do ocelových zárubní. Jsou provedené rozvody světelné a motorové el., rozvody teplé a studené vody. Vytápění je teplovodní radiátory, zdrojem je plynový kotel. Ohřev TUV pomocí el. bojleru. Hygienické zařízení tvoří umyvadla, vana a 2x splachovací WC. Kuchyň je vybavena linkou a spotřebiči (není součástí obvyklé ceny). Ostatní vybavení standardní.

Stáří a technický stav:

Dle sdělení vlastníků byl původní RD postaven kolem roku 1900. V roce 2016 byla provedena rekonstrukce do současné podoby (částečně nové omítky, zateplení fasády, podlahy, vytápění vč. plynového kotle, interiérové dveře, vybavení koupelny, WC, kuchyně, částečná oprava krovů, nová střešní krytina, klempířské prvky). Celkový stavebně technický stav domu je dobrý.

Příslušenství a součásti:

Jedná se o venkovní úpravy standardního rozsahu (přístřešek venkovního posezení s krbem, venkovní schody na terasu, oplocení, zpevněné plochy, přípojky inženýrských sítí - voda, plyn, kanalizace do ČOV, vlastní ČOV, el.NN).

Příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu jen doplňkovou funkci k oceňovanému objektu. Stavebně technický stav příslušenství je dobrý vesměs po rekonstrukci. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné hodnotě.

Územní plán:

Dle platného územního plánu obce Libuň leží pozemky ve stabilizované ploše stavební SM – plochy smíšené obytné - městské.

Stavba rodinného domu je postavena v souladu s územním plánem.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc je 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 |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
|----|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Na LV č. 520 k.ú. Libuň jsou uvedena následující omezení vlastnického práva věcným právem, poznámky a další obdobné údaje:

- Zástavní právo smluvní pro ČSOB Hypoteční banka a.s.
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kubová Lucie
- Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru
- Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
- Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro ocenění cenou obvyklou se používá výhradně porovnávací metoda, a to jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitých věcí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou věcí byla standardně vyhodnocena.

4.2. Ocenění

Výpočet porovnávací hodnoty

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými, věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti, apod.

Rodinný dům s pozemkem a příslušenstvím

Oceňovaná nemovitá věc

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Užitná plocha: | 138,52 m ² |
| Zastavěná plocha: | 148,00 m ² |
| Plocha pozemku: | 220,00 m ² |

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za celek nebo za m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

V daném případě je provedeno porovnání na základě užitné plochy rodinného domu (dle metodiky

ČBA), za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (umístění v lokalitě, občanská vybavenost, velikost, vybavení a stavebně technický stav nemovitosti, pozemkové zázemí, atd.).

Jako podklady byly použity údaje o realizovaných prodejkách z databáze spolupracujících znaleců, ze serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://ikarus21.cz/>) nebo ceny ze sbírky listin (<https://katastr.cuzk.cz/>) a dále ze současné nabídky prodejků rodinných domů z realitní inzerce (<https://www.sreality.cz/>). Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti (okres. Jičín), kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

Srovnatelné nemovité věci:

| | | | | |
|---|---|-------------------|----------------------|-------------------------|
| Název: | 1. | | | |
| Lokalita: | Hoření Lomnice 320, 51251 Lomnice nad Popelkou | | | |
| Popis: | V zastoupení majitele si vám dovoluji představit rodinný dům na okraji města Lomnice nad Popelkou. Dům o užitné ploše 100 m ² a dispozici 4+1 je umístěn na pozemku o celkové výměře 240 m ² . Jedná se o zděnou poloroubenou stavbu, která svým vzhledem krásně zapadá do místní krajiny. Nemovitost byla v minulosti využívána rekreačně a to po většinu roku, nicméně nabízí se zde také možnost trvalého bydlení. Do domu je zavedena elektřina, městský vodovod a kanalizace. Příjezd zajišťuje obecní komunikace až k nemovitosti, parkování je možné přímo u domu. Dům je dále vybaven přístrojem Osmodry, který po celý rok zabráňuje vzniku vlhkosti. LOKALITA: Stavba je umístěna v klidné části okraje města mimo hlavní komunikaci. Okolní zástavba je tvořena rodinnými domy, které jsou z velké části užívány k trvalému bydlení. Nejbližší autobusová zastávka je vzdálena 3 min. a vlaková 10 min. od domu. Pokud jste nadšenci do horských aktivit nebo rádi jezdíte na výlety, tak tato lokalita na rozhraní Českého ráje a Krkonoš bude pro vás přesně to pravé. Za účelem prohlídky nemovitosti nebo doplňujících informací, mě neváhejte kdykoliv kontaktovat. | | | |
| Pozemek: | 240,00 m ² | | | |
| Užitná plocha: | 100,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej | | | 1,00 | |
| K2 Velikosti objektu - menší UP | | | 0,96 | |
| K3 Poloha - větší obec | | | 0,95 | |
| K4 Provedení a vybavení - nepatrně horší | | | 1,10 | |
| K5 Celkový stav - horší | | | 1,20 | |
| K6 Vliv pozemku - obdobný | | | 1,00 | |
| K7 Garáž - RD bez garáže | | | 1,05 | |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění - bez uplatnění | | | 1,00 | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
| k 01/2024 | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] |
| 2 200 000 | 100,00 | 22 000 | 1,26 | 27 720 |



Zdroj: valuo.cz (#1389710)
+ cena z KN, V-276/2024-608

| | | | | |
|-----------------------|--|--|--|--|
| Název: | 2. | | | |
| Lokalita: | Střeleč 47, 50601 Mladějov | | | |
| Popis: | Prodej RD vhodného k bydlení i rekreaci v obci Střeleč u Mladějova, okr. Jičín; na kraji obce, v krásné oblasti český Ráj s výhledem na hrad Trosky; zděný objekt, užitná plocha 90 m ² , zastavěná plocha 50 m ² , pozemek 2706 m ² ; přízemí obývací s vybavený kuchyňským koutem, předsíň, koupelna s vanou, WC; patro 2 ložnice; vytápění el. kotel + krb na dřevo, ohřev vody el. bojler; plovoucí podlahy, dlažba; septik s el. filtrem z roku 2021, vodovod; na pozemku mírně svažité zahrada 2.446 m ² (rozdělená na část okrasnou a užitkovou), jezírko, dřevěná chata na zahradní nářadí s dílnou, 2 pergoly; možnost další výstavby na pozemku; vzdálenost Jičín 12 km, Mladá Boleslav 18 km, Prachovské skály 5 km | | | |
| Pozemek: | 2 706,00 m ² | | | |
| Užitná plocha: | 90,00 m ² | | | |

Použité koeficienty:

| | |
|---|------|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu - menší UP | 0,95 |
| K3 Poloha - menší obec | 1,05 |
| K4 Provedení a vybavení - obdobné | 1,00 |
| K5 Celkový stav - obdobný | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku - výrazně větší pozemkové zázemí | 0,80 |
| K7 Garáž - není | 1,05 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění - kvalitnější venkovní úpravy | 0,90 |



Zdroj: valuo.cz (#1304300)
+ cena z KN, V-3630/2023-604

| Cena [Kč] k 07/2023 | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------|--|
| 4 250 000 | 90,00 | 47 222 | 0,75 | 35 417 |

Název: 3.**Lokalita:** Libuň 180, okr. Jičín

Popis: Mám pro Vás aktuálně v nabídce řadový rodinný dům, který se nachází v okrajové části obce Libuň mezi městy Turnov a Jičín. Řadový dům je dispozičně situován kousek od hlavní silnice s příjezdovou cestou a vlastní prostornou zděnou garáží. Z druhé strany domku máte k dispozici zahradu s ovocnými stromky a výhledem do zeleně. Domek má dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží. První nadzemní podlaží je tvořeno vstupní chodbou, toaleta, kuchyní a prostorným obývacím pokojem s možností průchodu na lodžii. V druhém nadzemním podlaží se nachází koupelna s vanou toaletou a tři samostatné pokoje s možností se vstupem na vlastní lodžii. Podsklepená část domu je dispozičně řešena tak, že je tu spousta prostoru a místností k uskladnění dřeva, a jiných zahradních pomůcek či spíží. Naleznete zde i další pracovní koupelnu a kotelnu. Ze sklepa vede východ na klidnou část zahrady. Vytápění domu je na tuhá paliva. Tento rodinný dům má velký potenciál i co se týká lokality, nacházíte se v srdci Českého ráje s výhledem na Trosky a okolní krásnou krajinou se spoustou aktivní i odpočinkové turistiky.

| | | | |
|----------------------|--------------------------|--------------|-------------------|
| + Stažení inzerátu | 19.02.2024 (po 43 dnech) | 3 600 000 Kč | |
| Zlevněno | 07.01.2024 (po 71 dnech) | 3 600 000 Kč | -300 000 Kč (-8%) |
| Zlevněno | 28.10.2023 (po 52 dnech) | 3 900 000 Kč | -100 000 Kč (-3%) |
| Zlevněno | 06.09.2023 (po 55 dnech) | 4 000 000 Kč | -300 000 Kč (-7%) |
| + Vytvoření inzerátu | 13.07.2023 | 4 300 000 Kč | |

Pozemek: 216,00 m²**Užitná plocha:** 117,00 m²**Použité koeficienty:**

| | |
|---|------|
| K1 Redukce pramene ceny - inzerce | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu - menší UP | 0,98 |
| K3 Poloha - stejná obec | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - obdobné | 1,00 |
| K5 Celkový stav - obdobný | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku - obdobný | 1,00 |
| K7 Garáž - ano | 1,00 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění - bez uplatnění | 1,00 |



Zdroj: valuo.cz (#1341908)

| Cena [Kč] k 02/2024 | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------|--|
| 3 600 000 | 117,00 | 30 769 | 0,93 | 28 615 |

Název: 4.

| | | | | |
|---|--|-------------------|----------------------|-------------------------|
| Lokalita: | ul. Menclova, Železnice | | | |
| Popis: | Nabízíme k prodeji rodinný dům 4+1 o celkové užitné ploše 122 m ² ve městě Železnice, ulice Menclova. Město Železnice se nachází v okrese Jičín v Královéhradeckém kraji necelých 5 km severovýchodně od Jičína. Dům prošel rekonstrukcí v roce 2015. Je vybaven kuchyňskou rohovou linkou, samostatnou šatnou, velkou vestavěnou skříní v obývacím pokoji a dvěma koupelnami. Dům je napojen na elektřinu, vodu z kopané studny s vlastní čističkou, je vytápěn plynovým kotlem a v obývacím pokoji krbem. Odpady jsou svedeny do veřejné kanalizace. Dále k domu náleží kryté posezení s krbem a kůlna nebo sklad. V okolí se nachází Prachovské skály, Jinolické rybníky, nedaleko zřícenina hradu Trosky, Hrubá Skála, Humprecht, Kost, Plakánek, Sedmihorky, Kumburk a mnoho dalších turistických lokalit. Doporučuji prohlídku. | | | |
| Pozemek: | 148,00 m ² | | | |
| Užitná plocha: | 122,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - inzerce | | | 0,95 | |
| K2 Velikosti objektu - nepatrně menší UP | | | 0,98 | |
| K3 Poloha - větší obec | | | 0,95 | |
| K4 Provedení a vybavení - obdobné | | | 1,00 | |
| K5 Celkový stav - obdobný | | | 1,00 | |
| K6 Vliv pozemku - nepatrně menší pozemkové zázemí | | | 1,05 | |
| K7 Garáž - není | | | 1,05 | |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění - bez uplatnění | | | 1,00 | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
| k 04/2024 | [m ²] | Kč/m ² | Kč | [Kč/m ²] |
| 3 290 000 | 122,00 | 26 967 | 0,98 | 26 428 |



Zdroj: sreality.cz, ID: 838291

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflktuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu **OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ**, je koeficient větší než 1. Jeví-li se **OCEŇOVANÁ HORŠÍ** je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 26 428 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 29 545 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 35 417 Kč/m ² |

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Po korekci cen srovnávacích věcí nemovitých a přepočtu na užitnou plochu lze uvažovat jako reálně dosažitelné upravené jednotkové ceny v intervalech 26.400,-Kč/m² až 35.400,-Kč/m².

Hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující

prodej, zejména k poloze, velikosti, stavebně technickému stavu objektu, vybavení, velikosti a tvaru pozemku, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu

| | |
|---|--------------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy | |
| Průměrná jednotková cena | 29 545 Kč/m² |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 138,52 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 4 092 573 Kč |

4.3. Výsledky analýzy dat

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Porovnávací hodnota | 4 092 570 Kč |
|----------------------------|---------------------|

| | |
|---|---------------------|
| Tržní hodnota | 4 100 000 Kč |
| slovy: čtyři miliony jedno sto tisíc Kč | |

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitých věcí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou věcí byla standardně vyhodnocena.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Ocenění bylo provedeno na základě výše popsaných analýz, metodik a níže provedeného rozboru kladů a záporů.

Silné stránky

- RD po rekonstrukci, poloha v centrální části, vlastní garáž, možnost parkování na veřejné parkovací ploše před RD.

Slabé stránky

- malé pozemkové zázemí, nižší občanská vybavenost obce, není vybudovaná přípojka na veřejnou kanalizaci (pouze připravovaná výstavba splaškové kanalizace ze strany obce)

Výsledná hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena na 4.1000.000,-Kč.

5.2. Kontrola postupu

V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla plně využita metodika podle §52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

| | |
|--|----------------|
| a) vybere zdroj dat | bylo provedeno |
| b) sebere nebo vytvoří data | bylo provedeno |
| c) zpracuje data | bylo provedeno |
| d) provede analýzu dat, zformuluje její výsledky | bylo provedeno |
| e) interpretuje výsledky analýzy dat | bylo provedeno |
| f) zkontroluje svůj postup podle písm. a) až e) | bylo provedeno |
| g) zformuluje závěr | bylo provedeno |

Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců v Brně.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví paní Lucie Kubové - pozemek parc.č. St. 15/2 jehož součástí je rodinný dům č.p. 103, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Libuň, obec Libuň, okres Jičín.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčních řízení, a to k datu místního šetření, tj. k 13.3.2024.

ODPOVĚĎ

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určí tržní hodnotu předmětných nemovitých věcí - pozemku parc.č. St. 15/2 jehož součástí je rodinný dům č.p. 103, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Libuň, obec Libuň, okres Jičín, ke dni ocenění 13.3.2024, po zaokrouhlení na:

4 100 000 Kč

slovy: čtyři miliony jedno sto tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku zpracovatele. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, jako je i energetická krize, si vyžadují časem odpovídající korekce.

Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

| | počet stran A4 v příloze: |
|--|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 520 | 3 |
| Kopie katastrální mapy | 1 |
| Fotodokumentace ze dne 13.3.2024 | 4 |

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 520

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2024 08:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 15 INS 2558/2024 pro VELEBA,
MILICHOVSKÝ a spol.

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573124 Libuň

Kat.území: 683523 Libuň

List vlastnictví: 520

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

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|------------|
| Vlastnické právo Kubová Lucie, [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |

| B Nemovitosti | Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|--|---------|------------|--------------------------------|----------------|----------------|
| St. | 15/2 | | 220 zastavěná plocha a nádvoří | | |
| Součástí je stavba: Libuň, č.p. 103, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 15/2 | | | | | |

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- pro dluhy ve výši 1.827.500,- Kč vzniklé do 20.6.2016
- pro budoucí dluhy vzniklé do 20.6.2016 do výše 2.193.000,- Kč

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 15/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 1000/246873-01/16/01-002/00/R ze dne 22.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2016
16:01:05. Zápis proveden dne 21.07.2016; uloženo na prac. Jičín

V-4701/2016-604

Pořadí k 29.06.2016 16:01

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 1000/246873-01/16/01-002/00/R ze dne 22.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2016
16:01:05. Zápis proveden dne 21.07.2016; uloženo na prac. Jičín

V-4701/2016-604

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 1000/246873-01/16/01-002/00/R ze dne 22.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2016
16:01:05. Zápis proveden dne 21.07.2016; uloženo na prac. Jičín

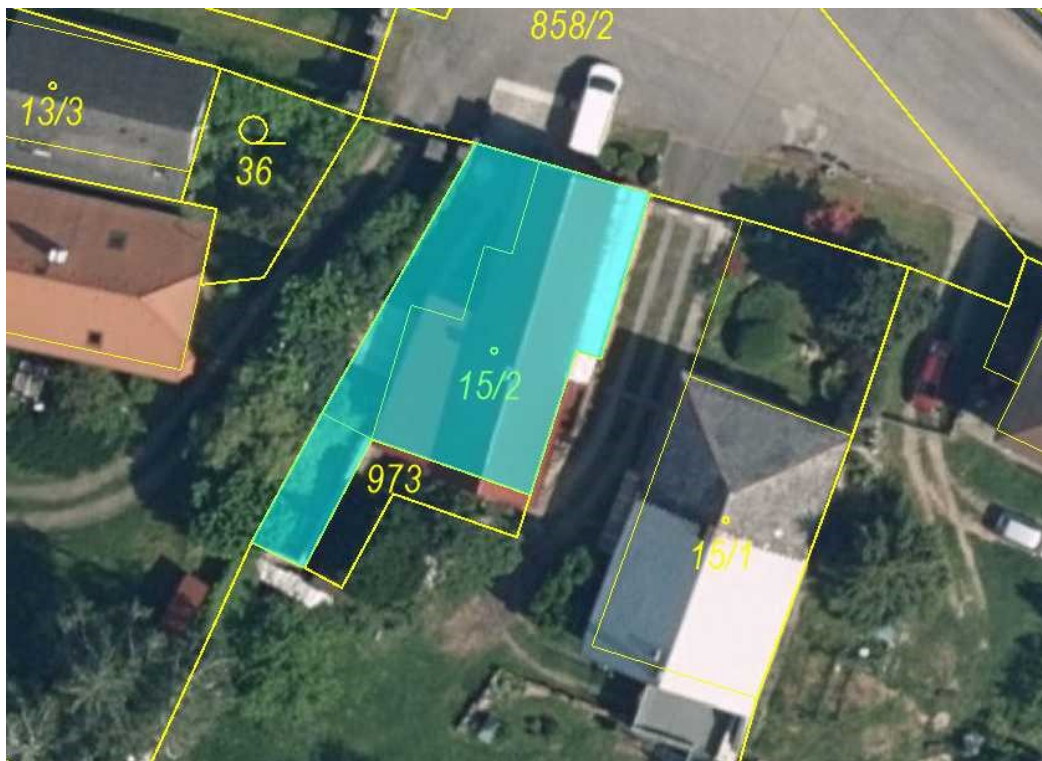
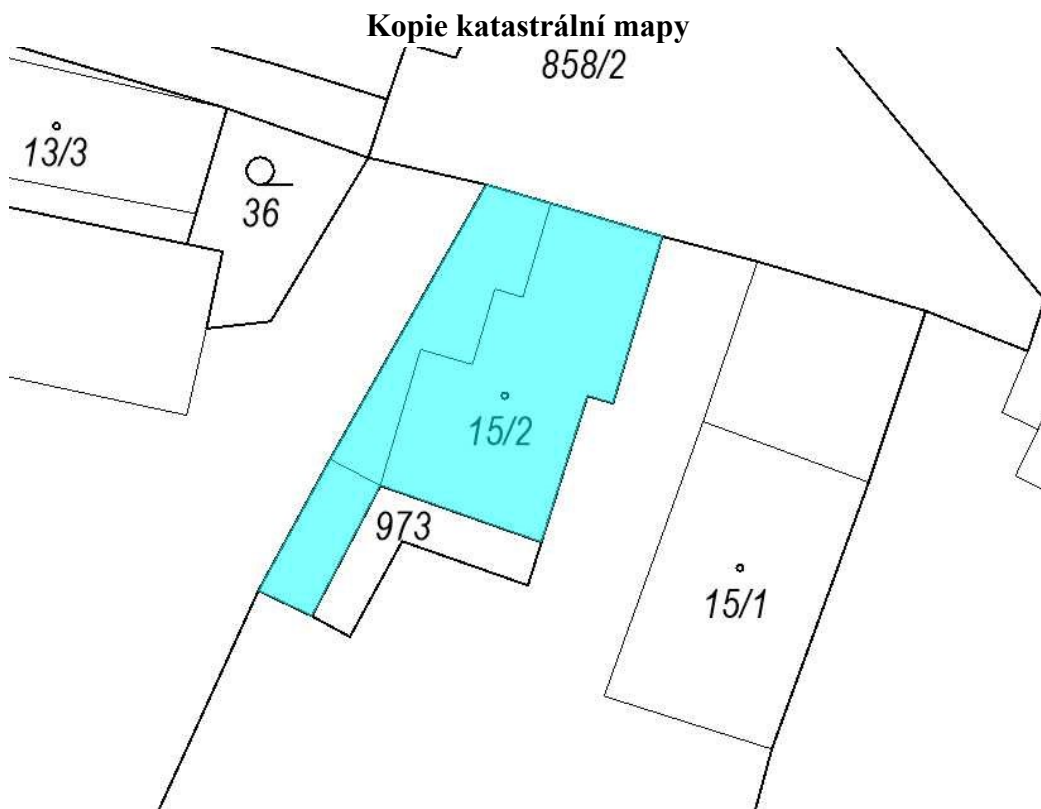
V-4701/2016-604

o Zástavní právo smluvní

- k zajištění dluhů :
 - a) z poskytnutého úvěru ve výši 700.000 Kč a úroku ve výši 582.711 Kč
 - b) za případné budoucí dluhy z titulu zákonného úroku z prodlení do výše 100.000 Kč
 - c) za případné budoucí dluhy z titulu smluvních pokut do výše 350.000 Kč
 - d) za případné budoucí dluhy z titulu zpoplatněných služeb do výše 800 Kč
 - e) za případné budoucí dluhy z titulu smluvních pokut do výše 70.000 Kč

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

strana 1



Fotodokumentace ze dne 13.3.2024









Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

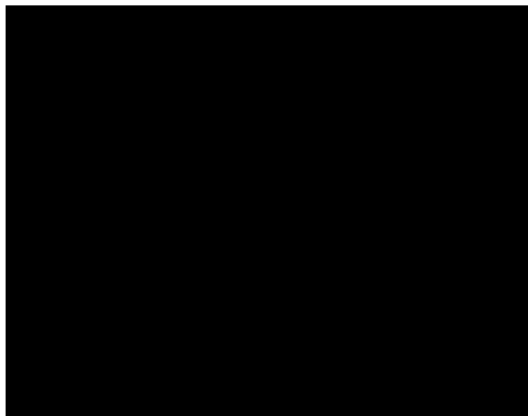
Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 2024045.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 020947/2024.

Ve Velaticích 29.4.2024



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.