

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-21877

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Horní Libchavy

Katastrální údaje : Kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Libchavy, k.ú. Horní Libchavy

Adresa: č.p. 197, 561 16 Horní Libchavy

OBJEDNATEL: ISALIS v.o.s.

Adresa: Jankovcova 1518/2, 170 00 Praha 7

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Insolvenční řízení č. j. KSPA 44 INS 12546/2021 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Stav ke dni: 22.10.2021

Datum místního šetření: 14.9.2021

Počet stran: 18 stran Počet příloh: 11

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 22.10.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 281 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 197 Horní Libchavy, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 236/4 (ostatní plocha), vše v kat. území Horní Libchavy, obec Libchavy, část obce Horní Libchavy, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV 266,

- pozemku parc. č. St. 281 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 197 Horní Libchavy, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 236/4 (ostatní plocha), vše v kat. území Horní Libchavy, obec Libchavy, část obce Horní Libchavy, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV 266.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) 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.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny 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 tísně. 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.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

(10) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně

neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dílce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou 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 trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka společnosti ISALIS v.o.s. k vypracování znaleckého posudku pod č.j. KSPA 44 INS 12546/2021.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečností a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 14.9.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.
- informace od dcery dlužníka, paní Šislerové Romany.
- kopie odhadu Hypoteční banky z roku 21.5.2012.

Literatura

- Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008
- Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007
- Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013
- Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, I.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002
- Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011
- Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007
- Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006
- Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012
- Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

NÁLEZ

Místopis

Obec Libchavy se nachází v Pardubickém kraji, cca 5 km severně od města Ústí nad Orlicí, cca 21 km severovýchodně od města Vysoké Mýto a cca 21 km jihovýchodně od města Rychnov nad Kněžnou. Obcí protéká Libchavský potok. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. V obci se dále nachází pošta, knihovna, penzion, hospoda, obchod se smíšeným zbožím a restaurace. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severní zastavěné části obce Libchavy v části Horní Libchavy č.p. 197 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Libchavy, Děl.dům“ se nachází cca 360 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

parc. č. 236/1	Petr Jiří, Horní Libchavy 9, 56116 Libchavy
parc. č. 1416/5	Obec Libchavy, Dolní Libchavy 93, 56116 Libchavy

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je dřevěná, a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda domu není zateplená. Vnější omítka je vápenná hladká. Dům je podsklepený. Střecha budovy je sedlová s vlnitou krytinou. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem a vikýřem. Stáří rodinného domu je 23 let. Okna domu jsou plastová a dřevěná zdvojená. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou plastové částečně prosklené. K domu patří oplocená zahrada a garáž v přízemí domu se dřevěnými dvoukřídlými vraty. Oplocení je dřevěné. Přístup k nemovité věci je přes pozemek v soukromém vlastnictví.

V 1. PP domu se nachází chodba (7,73 m²), sklad pod schody (1,66 m²), kotelna (5,41 m²), sklad paliva (6,84 m²), WC (1,20 m²), prádelna (5,66 m²), sklípek (10,14 m²), sklep (2,37 m²) a dílna (50,32 m²). V přízemí domu je zádveří (3,16 m²), chodba (5,48 m²), koupelna (4,63 m²), schodiště (2,19 m²), kuchyně (14,36 m²), pokoj (10,01 m²), obývací pokoj (19,06 m²), WC (1,20 m²) a garáž (30,23 m²). V podkroví domu se nachází chodba (3,37 m²), pokoj (9,51 m²), WC (1,43 m²), pokoj (14,61 m²), ložnice (10,44 m²), komora (3,98 m²) a terasa (30,23 m³). Vnitřní dveře domu jsou dřevěné prosklené. Koupelna je s vanou a sprchovým koutem. WC jsou samostatně. Podlahy jsou pokryté keramickou dlažbou a plovoucí podlahou. Obklady jsou keramické a dřevěné. Dům je určen k modernizaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je ústřední na tuhá paliva, kotlem. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 281 stojí stavba rodinného domu č.p. 197. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 121 m². Pozemek parc. č. 236/4 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 281 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí je veden jako ostatní plocha o celkové výměře 443 m². Pozemky jsou mírně svažité k jihozápadu, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny dřevěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty a dřevěný altán. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 236/1 ve vlastnickém právu soukromého vlastníka a dále pak přes pozemek parc. č. 1416/5 ve vlastnickém právu obce Libchavy.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a altán. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 14.9.2021 za účasti dcery dlužníka, paní Romany Šislerové. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Byl předložen odhad nemovité věci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- 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
- ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář:

Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 236/1 ve vlastnickém právu soukromého vlastníka.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: - ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

ZNALECKÝ POSUDEK

Celek

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 197 Horní Libchavy

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	564,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:**Název:** Rodinný dům Sobkovice**Lokalita:** č.p. 26

Popis: Jedná se o rodinný dům s dispozicí 3+1 s terasou a zahradou. Nemovitost se nachází na klidném místě v podhorské vesničce Sobkovice, cca 4 km od Jablonného nad Orlicí. K domu náleží zahrada o celkové ploše 674 m². Dům prošel částečnou rekonstrukcí v druhé polovině devadesátých let a v pozdějších letech zde docházelo k dalším úpravám. V domě jsou plastová okna s izolačními trojskly, ústřední topení napojené na krbová kamna s výměníkem, možnost kombinace s moderním elektrokotlem. Jsou zde zateplené stropy skelnou vatou a venkovní zateplení předsíně polystyrénem. Ohřev vody je řešen elektrickým bojlerem, v domě je zaveden obecní vodovod, elektřina 220/380V, odpady jsou svedeny do septiku, v obci je plynovod - možnost napojení. Na podlahách v obytných místnostech jsou obroušené parkety, elektřina v domě je již v měděných rozvodech. Pod domem je zachovalý klenutý sklípek. V podkroví je půdní prostor vhodný k další vestavbě obytných pokojů. Střešní krytina je eternit, pod kterým je starý dřevěný šindel.

Pozemek: 674,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,93
K7 Vliv pozemku	0,99
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena

3 051 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,95



Zdroj: realizovaný prodej z 9/2021

Upravená cena

2 898 450 Kč

Název: Rodinný dům Lišnice**Lokalita:** č.p. 281

Popis: Jedná se o rodinný dům se dvěma garážemi, technickou místností, dvěma koupelnami a čtyřmi obytnými pokoji. K domu patří terasa vybudovaná nad jednou z garáží se vstupem přímo z kuchyně a obývacího pokoje. Terasa je navíc chráněna i proti větru a tím je možno ji využívat i na jaře a podzim.

Pozemek: 1 100,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	0,94
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 11/2020

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
2 990 000 Kč	0,98	2 930 200 Kč

Název: Rodinný dům Krasíkov
Lokalita: č.p. 121
Popis: Jedná se o rodinný dům po rekonstrukci o velikosti 5+KK v obci Krasíkov. Dům v posledních letech procházel rekonstrukcí vnitřních prostor, vstupní haly, sítí. Probíhaly také rekonstrukce okolí domu, vstupní haly, terasy a sczení před domem. Součástí je také vybavení domu a garáže, stroje, pily, sekačka atd. V domě je zaveden plyn, kde slouží k topení. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Přesto je na pozemku také studna např pro zalévání dřevin. Na zahradě jsou vzrostlé stromy, nová výsadba květin.

Pozemek: 1 725,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	0,98
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	0,88
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
8/2021

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
3 100 000 Kč	0,81	2 511 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 511 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 779 883 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 930 200 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	2 779 883 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	2 779 883
riziko přístupu * 0,98	= 2 724 285,34
Výsledná porovnávací hodnota	2 724 285 Kč

Podíl 1/2

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 197 Horní Libchavy

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	564,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:**Název:** Rodinný dům Sobkovice**Lokalita:** č.p. 26

Popis: Jedná se o rodinný dům s dispozicí 3+1 s terasou a zahradou. Nemovitost se nachází na klidném místě v podhorské vesničce Sobkovice, cca 4 km od Jablonného nad Orlicí. K domu náleží zahrada o celkové ploše 674 m². Dům prošel částečnou rekonstrukcí v druhé polovině devadesátých let a v pozdějších letech zde docházelo k dalším úpravám. V domě jsou plastová okna s izolačními trojskly, ústřední topení napojené na krbová kamna s výměníkem, možnost kombinace s moderním elektrokotlem. Jsou zde zateplené stropy skelnou vatou a venkovní zateplení předsíně polystyrénem. Ohřev vody je řešen elektrickým bojlerem, v domě je zaveden obecní vodovod, elektřina 220/380V, odpady jsou svedeny do septiku, v obci je plynovod - možnost napojení. Na podlahách v obytných místnostech jsou obroušené parkety, elektrika v domě je již v měděných rozvodech. Pod domem je zachovalý klenutý sklípek. V podkroví je půdní prostor vhodný k další vestavbě obytných pokojů. Střešní krytina je eternit, pod kterým je starý dřevěný šindel.

Pozemek: 674,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,93
K7 Vliv pozemku	0,99
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena

3 051 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,95

Zdroj: realizovaný prodej z
9/2021**Upravená cena**

2 898 450 Kč

Název: Rodinný dům Líšnice**Lokalita:** č.p. 281

Popis: Jedná se o rodinný dům se dvěma garážemi, technickou místností, dvěma koupelnami a čtyřmi obytnými pokoji. K domu patří terasa vybudovaná nad jednou z garáží se vstupem přímo z kuchyně a obývacího pokoje. Terasa je navíc chráněna i proti větru a tím je možno ji využívat i na jaře a podzim.

Pozemek: 1 100,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	0,94
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z
11/2020

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 990 000 Kč	0,98	2 930 200 Kč

Název:	Rodinný dům Krasíkov	
Lokalita:	č.p. 121	
Popis:	Jedná se o rodinný dům po rekonstrukci o velikosti 5+KK v obci Krasíkov. Dům v posledních letech procházel rekonstrukcí vnitřních prostor, vstupní haly, sítí. Probíhaly také rekonstrukce okolí domu, vstupní haly, terasy a sczení před domem. Součástí je také vybavení domu a garáže, stroje, pily, sekačka atd. V domě je zaveden plyn, kde slouží k topení. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Přesto je na pozemku také studna např pro zalévání dřevin. Na zahradě jsou vzrostlé stromy, nová výsadba květin.	
Pozemek:	1 725,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 8/2021
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,05	
K4 Provedení a vybavení	0,98	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	0,88	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 100 000 Kč	0,81	2 511 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 511 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 779 883 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 930 200 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			2 779 883 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			2 779 883
Riziko přístupu	* 0,98	=	2 724 285,34
Velikost spoluvlastnického podílu			
	* 1,00 / 2,00	=	1 362 142,67
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,80	=	1 089 714,14
Výsledná porovnávací hodnota			1 089 714 Kč

ODŮVODNĚNÍ

Celek

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 197 Horní Libchavy

2 724 285,30 Kč

Podíl 1/2

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 197 Horní Libchavy

1 089 714,10 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

ZÁVĚR

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 281 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 197 Horní Libchavy, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 236/4 (ostatní plocha), vše v kat. území Horní Libchavy, obec Libchavy, část obce Horní Libchavy, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV 266 v objektivní zaokrouhlené výši **1.090.000,- Kč**,

- pozemku parc. č. St. 281 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 197 Horní Libchavy, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 236/4 (ostatní plocha), vše v kat. území Horní Libchavy, obec Libchavy, část obce Horní Libchavy, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV 266 v objektivní zaokrouhlené výši **2.725.000,- Kč**.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až c) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkrácen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkrácení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 266	2
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	6
Snímek ortofotomapy	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-21877 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Petra Vaňková

Jakub Chrástěcký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

V Praze 22.10.2021

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.08.2021 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 44 INS 12546 / 2021 pro ISALIS v.o.s.

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 580147 Libchavy

Kat.území: 643327 Horní Libchavy

List vlastnictví: 266

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Šisler Luděk, Horní Libchavy 197, 56116 Libchavy	951005/3949	1/4
Šislerová Marcela, Horní Libchavy 197, 56116 Libchavy	685902/1125	1/2
Šislerová Romana, Horní Libchavy 197, 56116 Libchavy	926015/3969	1/4

B Nemovitosti

Pozemky		Parcela		Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	281			121	zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
Součástí je stavba: Horní Libchavy, č.p. 197, rod.dům							
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 281							
	236/4			443	ostatní plocha	jiná plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

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

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 236/4

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Darovací smlouva V12 1616/1998 ze dne 9.5.1998, právní účinky vkladu ke dni 11.5.1998.
POLVZ:516/1998 Z-5600516/1998-611
Pro: Šislerová Marcela, Horní Libchavy 197, 56116 Libchavy RČ/IČO: 685902/1125
- o Kolaudační rozhodnutí 554/1998 ze dne 27.5.1998, právní moc dne 16.6.1998
určení čísla popisného ze dne 29.5.1998.
POLVZ:528/1998 Z-5600528/1998-611
Pro: Šislerová Marcela, Horní Libchavy 197, 56116 Libchavy RČ/IČO: 685902/1125
- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody OS v Ústí nad Orlicí -20 D 980/2004 -54 ze dne 04.06.2005. Právní moc ke dni 08.07.2005.
Z-7381/2005-611
Pro: Šislerová Romana, Horní Libchavy 197, 56116 Libchavy RČ/IČO: 926015/3969
Šisler Luděk, Horní Libchavy 197, 56116 Libchavy 951005/3949
- o Smlouva darovací ze dne 13.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2017 08:00:35.
Zápis proveden dne 05.09.2017.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.08.2021 00:00:00

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 580147 Libchavy

Kat.území: 643327 Horní Libchavy

List vlastnictví: 266

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

Listina

Pro: Šislerová Marcela, Horní Libchavy 197, 56116 Libchavy

V-7644/2017-611

RČ/1ČO: 685902/1125

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 06.08.2021 14:03:40

















