

**EqSA**

**Znalecký posudek č. 079817/2024**

## **Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí**

**zapsaných na LV č. 292 k. ú. Libáň  
ve vlastnictví Zajíc Eduard,  
trvale bytem Komenského č. p. 87, 507 23 Libáň**

**Zadavatel:** Archa Insolvence v. o. s.  
Na Poříčí 1047/26, 110 00 Praha 1  
IČO: 055 98 371

**Znalecká kancelář:** Equity Solutions Appraisals s.r.o.  
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00  
IČO: 289 33 362

**Obor a odvětví:** EKONOMIKA, Ceny a odhady

**Č. j.:** KSHK 42 INS 14602/2024

V Praze dne 7. 11. 2024

Vyhotovení č. 1 z celkového počtu 1 vyhotovení

## OBSAH

|   |    |
|---|----|
| OBSAH .....   | 2  |
| 1 ZADÁNÍ .....  | 3  |
| 2 VÝČET PODKLADŮ .....  | 4  |
| 2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat .....                      | 4  |
| 2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....                        | 4  |
| 2.3 Věrohodnost zdroje dat.....   | 4  |
| 3 NÁLEZ .....   | 5  |
| 3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat.....               | 5  |
| 3.2 Výčet dat .....   | 5  |
| 3.2.1 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech.....                   | 5  |
| 3.2.2 Data získaná ke zpracování analýzy trhu nemovitých věcí.....        | 10 |
| 3.3 Metody oceňování nemovitých věcí .....                                | 11 |
| 3.3.1 Metody tržního ocenění .....  | 11 |
| 3.3.2 Výběr základních pojmů oceňování .....                              | 11 |
| 4 POSUDEK.....  | 13 |
| 4.1 Popis postupu při analýze dat.....                                    | 13 |
| 4.2 Analýza trhu nemovitých věcí .....                                    | 13 |
| 4.3 Ocenění .....   | 15 |
| 4.4 Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí.....                           | 16 |
| 4.5 Stanovení ceny zjištěné nemovitých věcí podle cenových předpisů ..... | 19 |
| 4.6 Výsledky analýzy dat.....   | 19 |
| 5 ODŮVODNĚNÍ .....  | 20 |
| 5.1 Interpretace výsledků analýzy dat.....                                | 20 |
| 5.2 Kontrola postupu znalce .....   | 20 |
| 6 ZÁVĚR .....   | 21 |
| SEZNAM PŘÍLOH.....  | 23 |
| POSLEDNÍ STRANA .....   | 24 |
| ZNALECKÁ DOLOŽKA .....  | 24 |

## 1 ZADÁNÍ

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 292 k. ú. Libáň (rodinný dům č. p. 87 včetně příslušných pozemků) ve vlastnictví Zajíc Eduard, trvale bytem Komenského 87, 507 23 Libáň.

Znalecký posudek je zpracován pro účely insolvenčního řízení vedeného pod spis. zn. KSHK 42 INS 14602/2024 u Krajského soudu v Hradci Králové, a to na základě objednávky od insolvenčního správce Archa Insolvence v.o.s., IČO: 055 98 371, se sídlem Na Poříčí 1047/26, 110 00 Praha 1.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 26. 10. 2024.

**Odhad ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 292 k. ú. Libáň je po zaokrouhlení stanoven na:**

**1 995 000,00 Kč**

**(slovy: Jeden milion devět set devadesát pět tisíc korun českých)**

**Počet stran znaleckého posudku:**

Znalecký posudek obsahuje včetně titulní strany 24 stran textu a 11 stran příloh.

**Počet vyhotovení:**

Tento znalecký posudek je vyhotoven v jednom elektronickém vyhotovení, které rovněž zůstává pro archivní účely v archivu znalecké kanceláře (dále také jako „Znalecká kancelář“ či „Znalec“).

**Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku:**

Zadavatel nesdělil Znalci žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost znaleckého posudku.

V Praze dne 7. 11. 2024

## 2 VÝČET PODKLADŮ

### 2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- [1] Český úřad zeměměřický a katastrální <www.cuzk.cz> pro získání informací o nemovité věci a nalezení skutečně realizovaných prodejů;
- [2] Portál Cenovamapa.cz <www.cenovamapa.cz> pro nalezení skutečně realizovaných prodejů;
- [3] Územní plán obce pro získání informací o území;
- [4] Informace od Zadavatele znaleckého posudku (viz kapitola č. 2.2);
- [5] Provedené místní šetření;
- [6] ČSOB index bydlení <www.csob.cz> pro zjištění výše indexu vývoje cen nemovitostí v České republice;

### 2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

**Data získaná ze strany Zadavatele**

- [7] Výpis z KN na LV č. 292 k. ú. Libáň k datu 7. 10. 2024 (viz Příloha č. 1);

**Data získaná ze strany Znalecké kanceláře**

- [8] Kopie katastrální mapy k předmětným nemovitým věcem (viz. Příloha č. 1);
- [9] Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí získaná na základě provedeného místního šetření (viz. Příloha č. 2);
- [10] Odhad tržní hodnoty nemovité věci č. 2947/23/01 ze dne 22. 9. 2023;
- [11] Srovnávací nemovité věci pro porovnávací metody;
- [12] Realizované transakce;
- [13] Územní plán obce.

### 2.3 Věrohodnost zdroje dat

Podklady poskytnuté ze strany Zadavatele, na nichž je stanovisko založeno, jakožto další poskytnuté podklady jsou, až na v posudku uvedené výjimky, považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob.

## 3 NÁLEZ

### 3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat

Pro účel tohoto znaleckého posudku je nejprve nezbytné vymezení předmětu ocenění, který byl Znalci přesně definován Zadavatelem. Na základě dat získaných a vyjmenovaných v kapitole VÝČET PODKLADŮ bude uvedena podrobná charakteristika oceňovaných nemovitých věcí a analýza trhu nemovitých věcí. V rámci analýzy trhu nemovitých věcí bude analyzován předmětný segment trhu nemovitých věcí, do něhož se oceňované nemovité věci řadí. Dle této analýzy je možné indikovat vývoj trhu a jeho vliv na ocenění. Informace o oceňovaných nemovitých věcí a analýza trhu budou uvedeny níže pod kapitolou Výčet dat. Na základě provedených rešerší a rozboru dat je pak vybrána metoda, která je dle názoru Znalce, v návaznosti na závěry analýz, pro splnění předmětného úkolu, nejvhodnější. Obecný přehled metod je uveden níže, přičemž konkrétní volba použité metody, vč. jejího odůvodnění je pak rovněž uvedena v kapitole POSUDEK.

#### Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 26. 10. 2024 za účasti vlastníka nemovitých věcí p. Eduarda Zajíce, který umožnil přístup a poskytl informace o předmětných nemovitých věcech.

Ocenění nemovitých věcí bude s ohledem na výše uvedené provedeno na základě vnitřního i venkovního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí získaná z provedeného místního šetření je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

### 3.2 Výčet dat

#### 3.2.1 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o oceňovaných nemovitých věcech, získané z LV č. 292 k. ú. Libáň. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 1: Základní informace

| Název  | Specifikace  |
|--|--|
| Kraj   | Královéhradecký  |
| Okres  | Jičín  |
| Obec   | Libáň  |
| Katastrální území                            | 681679 Libáň   |
| List vlastnictví                             | 292  |
| Vlastník                                     | Zajíc Eduard, trvale bytem Komenského 87, 507 23 Libáň   |
| Nemovité věci                                | Rodinný dům č.p. 87 umístěný na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č St. 198/1 včetně tohoto pozemku a pozemku zahrady parc. č. 55   |
| Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti | Bez zápisu   |
| Věcná práva zatěžující nemovitost            | Zástavní právo smluvní a jako související zápisy závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého<br>Zákaz zcizení a zatížení |

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Poznámky              | Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva<br>Zahájení exekuce, jako související zápisy exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a spojení exekucí ke společnému řízení<br>Rozhodnutí o úpadku |
| Plomby a upozornění   | Bez zápisu   |
| Nájemní smlouva       | Nepředložena   |
| Kupní smlouva         | Nepředložena   |
| Technická dokumentace | Eduard Zajíc předložil Odhad tržní hodnoty nemovité věci č. 2947/23/01 ze dne 22. 9. 2023  |

Zdroj: list vlastnictví; zajištěné podklady; vlastní zpracování

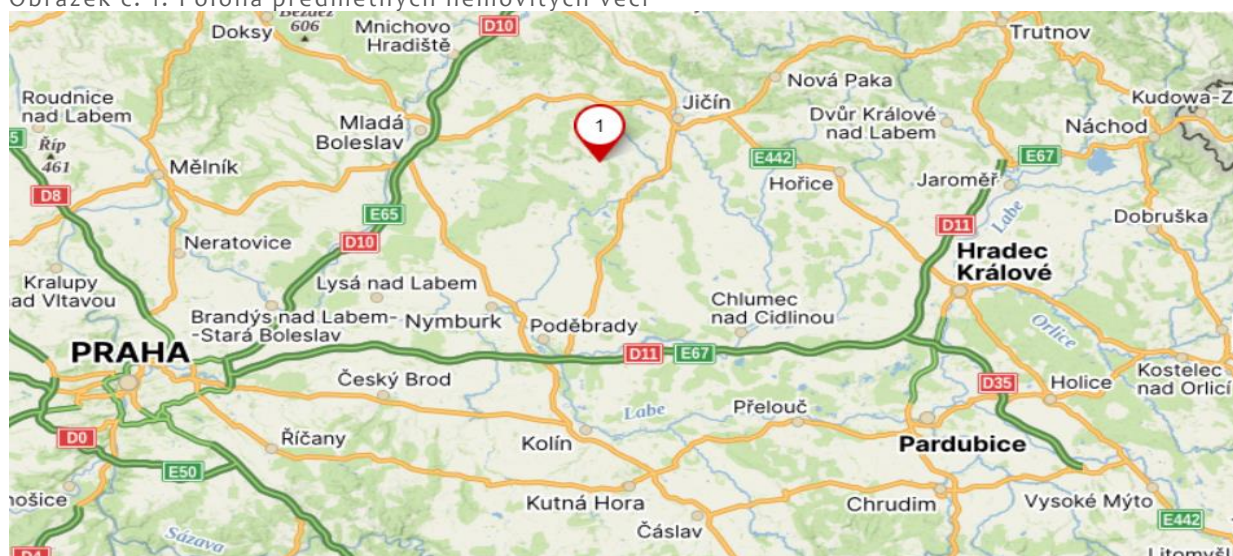
### Celkový popis nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci představují rodinný dům č. p. 87 včetně příslušných pozemků parc. č. St. 198/1 a parc. č. 55 umístěných v k.ú. Libáň. Nemovité věci se nachází v obci Libáň, okres Jičín, v Královéhradeckém kraji.

Obec se skládá z 5 částí: Libáň, Kozodírky, Křešice, Psinice, Zliv. V obci žije přibližně 1 900 obyvatel (dle Českého statistického úřadu k 1. 1. 2024). Je zde základní občanská vybavenost, veškerá občanská vybavenost je dostupná ve městě Jičín, který je vzdálen cca 14 km.

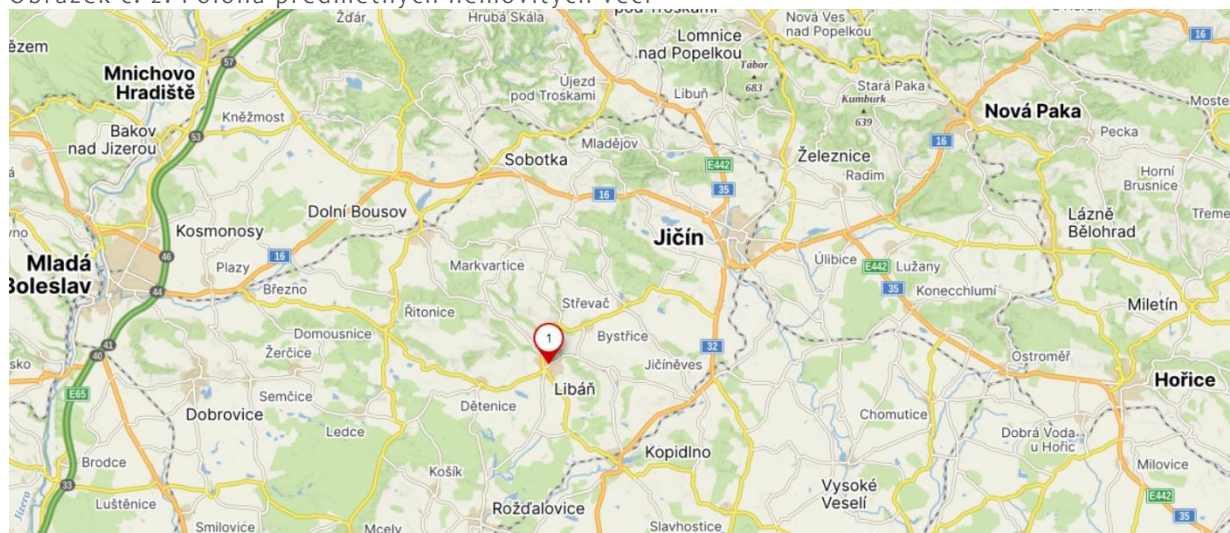
Autobusové linky spojují obec s okolními městy (směr Mladá Boleslav, Kopidlno, Dolní Bousov, Jičín, Dětenice, Zelenecká Lhota). Železniční stanice je umístěna v části obce Psinice.

Obrázek č. 1: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

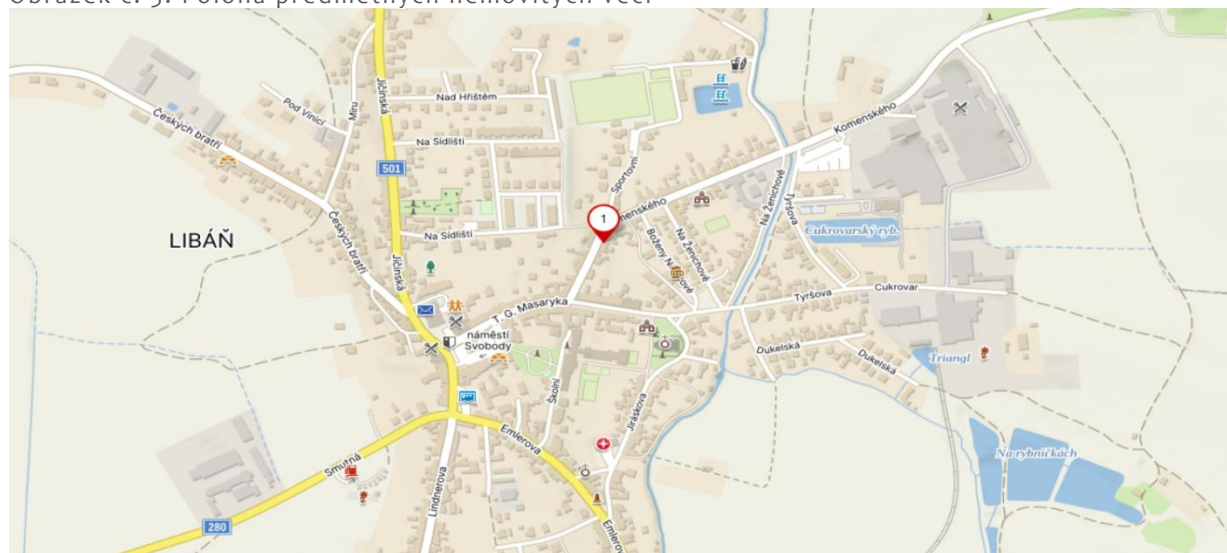
Obrázek č. 2: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Předmětné nemovité věci se nachází v ulici Komenského cca 300 metrů od centra města. Jsou součástí uliční fronty obdobných rodinných domů. Přístup je veden z hlavní obecní komunikace. Nejbližší zastávka autobusu je umístěna cca 400 m od předmětných nemovitých věcí (zastávka Libáň, aut. st.).

Obrázek č. 3: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Oceňované nemovité věci představují rodinný dům č.p. 87 včetně příslušných pozemků parc. č. St. 198/1 a parc. č. 55, nacházejících se v k.ú. Libáň, které společně tvoří jeden funkční celek.

Rodinný dům č.p. 87 představuje zděný jednopodlažní rodinný dům, částečně podsklepený, s podkrovím (půdou). Na pozemku je dále objekt garáže/dílny v havarijním stavu (částečně demolovaný). Pozemek je mírně svažité, oplocený (různé druhy ocelová pole, drátěné pletivo na ocelových sloupcích), se vstupními ocelovými vraty (dvoukřídla, menší část slouží zároveň jako vstupní branka). Na pozemku jsou částečně zpevněné plochy, zbytek zatravněný, pozemek dvora/zahrady je neudržovaný, pokrytý automobilovými díly, pneumatikami a odpadky.

Jedná se o zděný objekt s dřevěným krovem a sedlovou střechou. Střešní krytina pálená střešní taška, okapy a svody pozink, krov nezateplen. 1. NP představuje obytnou část skládající se ze vstupní verandy, chodby (z ní

vstup do sklepa – dřevěný poklop v podlaze a na půdu – výklopné kovové půdní schody), koupelny s WC (dlažba, vana, umyvadlo, závěsné WC bez obkladů), obývacího pokoje s kuchyňským koutem (kuchyňská linka, PVC, průchozí), pokoje a ložnicí (plovoucí podlaha). Objekt je částečně podsklepen (zděný sklep (kamenné zdivo) s klenutými stropy). V objektu byla započata rekonstrukce, ale k datu ocenění není dokončena (výměna plastových oken v obytné části, rekonstrukce koupelny započatá, částečná výměna rozvodů). Interiérové dveře plné v ocelových zárubních. Objekt je nezateplený, vytápění lokální olejové radiátory, ohřev vody elektrický bojler. Napojení na inženýrské sítě elektrická energie, veřejný vodovod a kanalizace. Velmi špatný stavebně technický stav, dlouhodobě neudržovaný objekt k rekonstrukci. Rodinný dům je v současnosti obýván vlastníkem.

Užitná plocha rodinného domu byla odhadnuta ve výši 70 m<sup>2</sup> na základě předložené podkladové dokumentace, provedeného místního šetření, dle náhledu do katastru nemovitostí v návaznosti na zastavěnou plochu objektu a odborného odhadu Znalce.

Následující tabulka znázorňuje výše uvedené příslušenství.

Tabulka č. 2: Seznam příslušenství

| Příslušenství         |  |
|-----------------------|--|
| Garáž/dílna           | havarijný stav   |
| Oplocení              | různé druhy ocelová pole, drátěné pletivo na ocelových sloupcích |
| Vstupní ocelová vrata | dvoukřídlá, menší část slouží zároveň jako vstupní branka        |

Zdroj: místní šetření; vlastní zpracování

Rodinný dům č. p. 87 je umístěn na pozemku parc. č. St. 198/1, který je v katastru nemovitostí veden jako pozemek zastavěné plochy a nádvoří. K rodinnému domu dále přísluší pozemek zahrady parc. č. 55.

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemků.

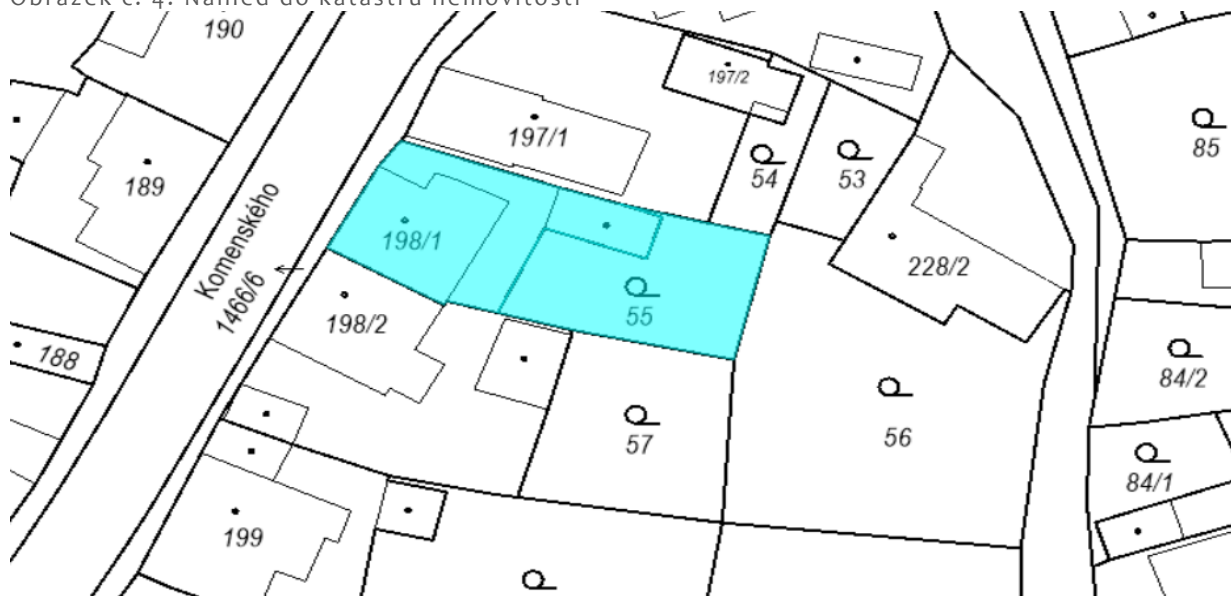
Tabulka č. 3: Popis pozemků

| Parc. č.                     | Druh pozemku               | Využití pozemku/Způsob ochrany | Výměra [m <sup>2</sup> ] |
|------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| St. 198/1                    | zastavěná plocha a nádvoří | rodinný dům č. p. 87           | 193,00                   |
| 55                           | zahrada                    | zemědělský půdní fond          | 166,00                   |
| <b>Výměra pozemků celkem</b> |                            |                                | <b>359,00</b>            |

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování



Obrázek č. 4: Náhled do katastru nemovitostí



Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 5: Ortofoto



Zdroj: katastr nemovitostí

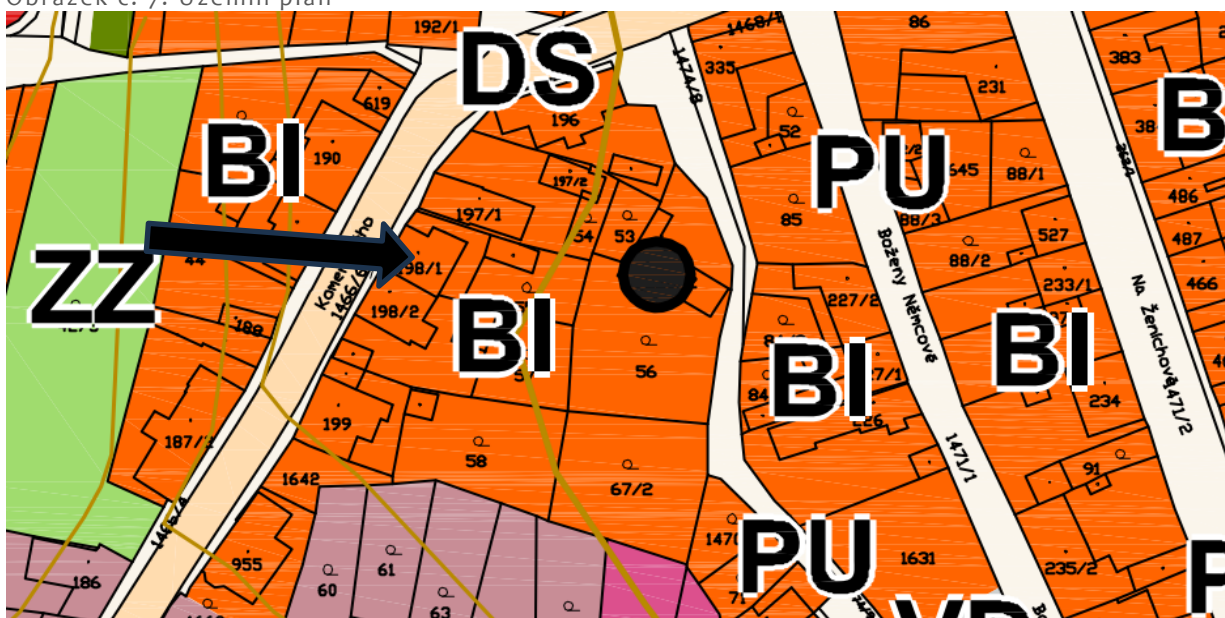
Obrázek č. 6: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

Dle územního plánu obce jsou předmětné nemovité věci umístěny v ploše individuálního bydlení. Oceňované nemovité věci jsou s ohledem na uvedené využívány v souladu s územním plánem.

Obrázek č. 7: Územní plán



Zdroj: <https://www.mestoliban.cz/uzemni-plan?filesRenderer-objectId=10960321&id=2&action=detail&do=filesRenderer-download>

### 3.2.2 Data získaná ke zpracování analýzy trhu nemovitých věcí

Analyzovaná data pro provedení analýzy trhu nemovitostí budou pro lepší přehlednost a jednoduchost posudku uvedena v kapitole POSUDEK, v jejích v příslušných částech.

### 3.3 Metody oceňování nemovitých věcí

#### 3.3.1 Metody tržního ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovité věci pak stanoví Znalec odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí.

**Výnosová metoda** se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

**Porovnávací metoda** (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty.

**Nákladová metoda** je nástrojem pro stanovení reprodukční ceny nemovité věci. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovité věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebením, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitých věcí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potenciačního kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

#### 3.3.2 Výběr základních pojmů oceňování

**Hodnota** je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

**Tržní hodnota** je 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 tísní. (definice dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku).

**Věcná hodnota** je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebením věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

**Cena** je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

**Cena zjištěná** je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 237/2020 Sb., v platném znění).

**Obvyklá cena** je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřádaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 237/2020 Sb.).

**Cena pořizovací** je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovité věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

**Cena reprodukční** je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

**ČSOB index** je index, který byl představen společností Hypoteční banka, a.s. v roce 2011, má za úkol stanovit výši indexu vývoje cen nemovitostí v České republice. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky, jež by měly být přesnější než ceny nabídkové. ČSOB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

## 4 POSUDEK

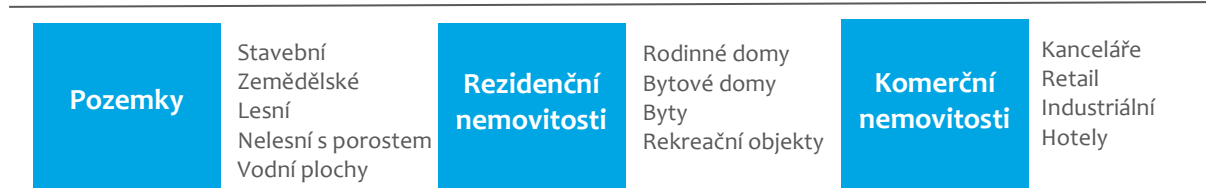
### 4.1 Popis postupu při analýze dat

V následujících částech znaleckého posudku bude provedena analýza dat a zformulovány její výsledky. Následně bude provedeno samotné ocenění předmětné nemovité věci a uvedena interpretace závěrečných výsledků.

### 4.2 Analýza trhu nemovitých věcí

Pro účely provedení analýzy jednotlivých druhů nemovitostí je třeba vymezit základní pojmy a rozdělení trhu. Nemovitosti lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Graf č. 1: Členění nemovitých věcí



Zdroj: vlastní zpracování

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitostí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky.

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě za účelem rekreace. Rezidenční nemovitosti jsou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy, bytové domy, byty a rekreační objekty.

Komerční nemovitosti představují doplněk staveb k rezidenčním nemovitostem. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na:

1. **Kancelářské prostory** – prostory tohoto typu jsou převážně využívány pro administrativu a kanceláře;
2. **Retail** – do této kategorie spadají obchodní centra, hypermarkety, supermarkety, diskontní prodejny, ale i samoobsluha a pultové prodejny;
3. **Industriální (průmyslové a logistické) prostory** – tento typ je reprezentován převážně sklady a výrobními halami;
4. **Hotelová a jiná ubytovací zařízení** – účel tohoto zařízení je velmi blízký rezidenčním nemovitostem. Zatímco rezidenční nemovitosti jsou určeny k trvalému bydlení, hotelová a jiná ubytovací zařízení jsou převážně zaměřena na poskytnutí ubytování na kratší časové období za úplatu.

### Rezidenční trh

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě rekreace. Podle toho, zda se jedná o nemovitosti individuálního nebo hromadného charakteru, se dělí na rodinné domy a byty (nebo bytové domy). Rodinné domy představují stavbu určenou pro bydlení spíše individuálního charakteru. Naopak byty a bytové domy poskytují bydlení hromadného charakteru.

V roce 2023 pokračoval nižší zájem o velké rodinné domy před rekonstrukcí, větší poptávce se těšily naopak ty mobilní. Poptávka oproti předcházejícím obdobím stabilizovala. Pokračovala výstavba nových rodinných

domů. Pokles cen vybraných stavebních materiálů a nižší objem zakázek pro stavební firmy pozitivně dopadl i na náklady na výstavbu.

Hypoteční banka představila v dubnu roku 2011 index vývoje cen nemovitostí v České republice, který k datu ocenění aktualizuje a vydává ČSOB pod pojmem ČSOB index. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, jež si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky, které jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové. ČSOB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010.

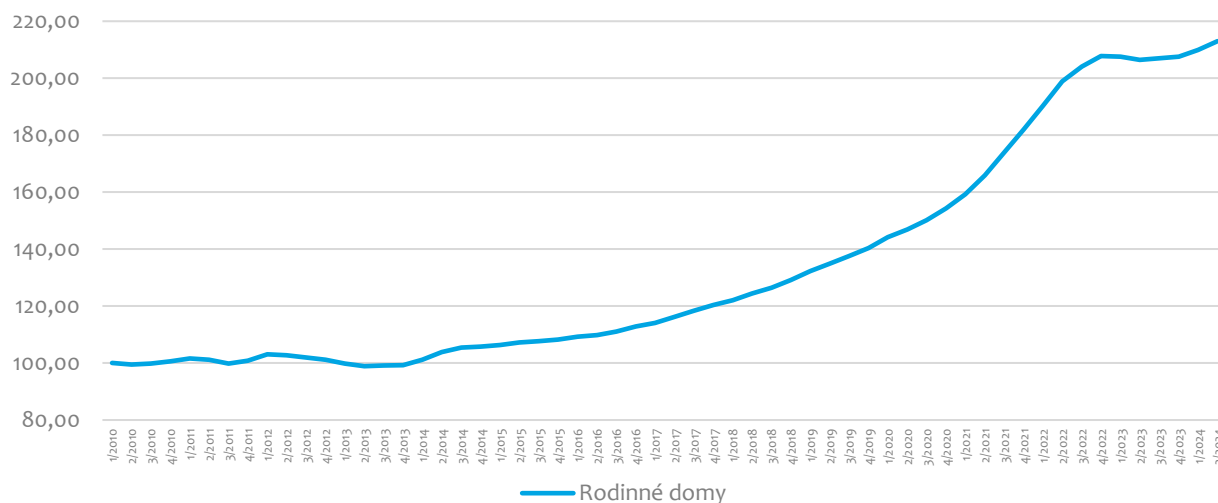
ČSOB index rodinných domů byl do roku 2016 vyšší než index bytových jednotek, což se na konci roku 2016 změnilo, kdy ceny bytů začaly růst rychleji. Vlivem koronavirové pandemie se růst cen v segmentu rodinných domů v průběhu první poloviny roku 2020 zpomalil. V posledním kvartálu roku 2020 ve srovnání s předešlými obdobími naopak tempo růstu cen rodinných domů opět zrychlilo. V roce 2021 pokračoval zájem jak o nemovitosti v dobrém technickém stavu, tak o ty před rekonstrukcí. Poptávka po starších domech určených k rekonstrukci se pak koncem roku 2021 a v první polovině roku 2022 snížila z důvodu vysokých nákladů na stavební materiál a ceny energií. Tempo růstu cen rodinných domů v prvním kvartálu roku 2022 mírně zrychlilo, naopak ve druhém čtvrtletí zpomalilo na 4,50 %. Ve třetím kvartálu tempo růstu pokleslo na 2,60 %, meziročně pak ceny rodinných domů rostly o 17,40 %. Ve čtvrtém kvartálu 2022 v segmentu rodinných domů pokračoval vývoj rodinných domů v klesajícím trendu. I zde se poptávka výrazně snížila, u rekreačních nemovitostí téměř zamrzla. Omezení poptávky mělo pozitivní dopad na řešení problémů se stavebními materiály. Nejvíce se stavělo ve Středočeském kraji a okolí Brna. Nárůst zájmu byl o mobilní domy, kontejnerové domy nebo modulární dřevostavby.

V prvním čtvrtletí 2023 pro nákup rodinných domů platí klesající zájem. Nejvíce patrný je přitom pokles u větších rodinných domů, které si neprošly rekonstrukcí. Příčinou jsou pravděpodobně stále relativně vysoké ceny za energie. Na rozdíl od velkých a provozně nevhodných rodinných domů i nadále přetrvává zájem o menší a levnější rodinné domy a mobilní domy (zejména o modulární dřevostavby a kontejnerové domy). Dramatický propad je pak možné zaznamenat u rekreačních objektů, kde se poptávka v porovnání s minulým rokem ještě více propadla. Druhý kvartál prakticky kopíruje ten předešlý, klesá zájem jak o velké rodinné domy, tak o rekreační objekty – zde byl propad dramatický, řádově až o 40,00 %. Zájmu se pak naopak těší levnější rodinné domy. V největším objemu výstavba probíhá ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Ve druhé polovině roku 2023 ceny rodinných domů obě čtvrtletí po sobě stoupaly, i díky tomu se propad cen meziročně téměř zastavil. Kupující mají zájem spíše o levnější rodinné domy, nezájem je pak po větších a energeticky náročnějších staveb. Pokračuje také výstavba nových rodinných domů, nejvíce přitom opět ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Po prudkém propadu je taky znát rostoucí zájem o rekreační objekty.

V 1.H/2024 byla poptávka po rodinných domech značná, meziroční nárůst objemu prodeje dosahuje přes 30,00 %. Oproti období 2018 – 2022 se ale stále prodává méně domů. Evidentní je i nezájem kupujících o energeticky náročné domy. Projevuje se dopad růstu cen energií, kdy se kupující víc než kdy dřív dívají na technický stav nemovitostí. Vybírají takové, které splňují standardy moderního bydlení z pohledu energetické, a tím pádem i ekonomické náročnosti. Stavební náklady jsou cca o 30,00 % výše než před rokem 2022.

Vývoj indexu cen rezidenčních nemovitostí od 1.Q roku 2010 do 2.Q roku 2024 zachycuje níže uvedený graf.

Graf č. 2: Vývoj ČSOB INDEXU v období 1.Q/2010–2.Q/2024 [2010 = 100]



Zdroj: ČSOB; vlastní zpracování

Znalecká kancelář předpokládá, že vývoj hodnoty oceňovaných nemovitých věcí je obdobný jako v případě vývoje daného ČSOB indexu.

### 4.3 Ocenění

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 292 k. ú. Libáň. Nemovité věci odpovídají rodinnému domu č. p. 87 včetně příslušných pozemků parc. č. St. 198/1 a parc. č. 55.

Předmětné nemovité věci budou oceněny pomocí metody porovnávací na bázi tržních hodnot a dle platných cenových předpisů k datu ocenění. Jako metoda hlavní bude využita porovnávací metoda na základě skutečně realizovaných cen. S ohledem na citlivé informace obsažené v kupních smlouvách, nebudou smlouvy uvedeny v přílohách tohoto znaleckého posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce. Veškeré níže uvedené ceny je možné považovat za obvyklé v daném místě a čase.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty. Místní šetření u srovnávacích nemovitostí nebylo provedeno, nýbrž bylo vycházeno z veřejně dostupných podkladů.

S ohledem na znění § 1c Vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů, bude spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí určena i cena zjištěná. Výpočet ceny zjištěné je uveden v příloze tohoto znaleckého posudku.

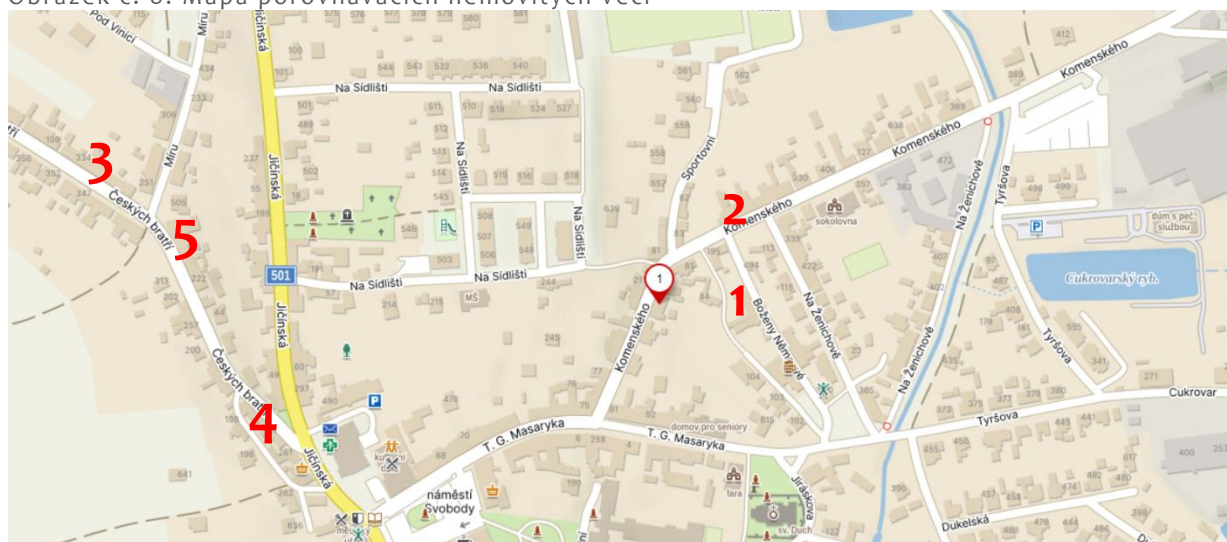
#### 4.4 Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

Ocenění předmětných nemovitých věcí na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. V obci Libáň byl nalezen dostatečný počet vzorků pro stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí.

Popis srovnávacích objektů:

- Boženy Němcové, Libáň** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-4322/2024-604, realizovaná v 3.Q/2024. Jedná se o prodej rodinného domu č.p. 343 včetně příslušných pozemků o výměře 301 m<sup>2</sup>, k. ú. Libáň. Odhad užitné plochy rodinného domu činí 80 m<sup>2</sup>;
- Komenského Libáň** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-1955/2023-604, realizovaná v 1.Q/2023. Jedná se o prodej rodinného domu č.p. 303 včetně příslušných pozemků o výměře 394 m<sup>2</sup>, k. ú. Libáň. Odhad užitné plochy rodinného domu činí 65 m<sup>2</sup>;
- Českých Bratří, Libáň** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-100/2024-604, realizovaná v 4.Q/2023. Jedná se o prodej rodinného domu č.p. 618 včetně příslušného pozemku o výměře 75 m<sup>2</sup>, k. ú. Libáň. Odhad užitné plochy rodinného domu činí 60 m<sup>2</sup>;
- Českých Bratří, Libáň** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-1565/2023-604, realizovaná v 1.Q/2023. Jedná se o prodej rodinného domu č.p. 41 včetně příslušného pozemku o výměře 349 m<sup>2</sup>, k. ú. Libáň. Odhad užitné plochy rodinného domu činí 150 m<sup>2</sup>;
- Českých Bratří, Libáň** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-4393/2023-604, realizovaná v 3.Q/2023. Jedná se o prodej rodinného domu č.p. 224 včetně příslušných pozemků o výměře 507 m<sup>2</sup>, k. ú. Libáň. Odhad užitné plochy rodinného domu činí 80 m<sup>2</sup>.

Obrázek č. 8: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz



Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užité plochy rodinného domu.

Tabulka č. 4: Parametry porovnávacích nemovitostí

| i  | Užitná plocha [m <sup>2</sup> ] | Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ] | Počet podlaží   | Poloha domu |
|--|---------------------------------|----------------------------------|-----------------|-------------|
| <b>Parametry oceňované nemovité věci</b>       |                                 |                                  |                 |             |
|  | 70,00                           | 359,00                           | 1NP             | v bloku     |
| <b>Parametry porovnávacích nemovitých věcí</b> |                                 |                                  |                 |             |
| 1.   | 80,00                           | 301,00                           | 1 NP            | v bloku     |
| 2.   | 65,00                           | 394,00                           | 1 NP            | řadový      |
| 3.   | 60,00                           | 75,00                            | 1 NP            | v bloku     |
| 4.   | 150,00                          | 349,00                           | 1 NP + podkroví | řadový      |
| 5.   | 80,00                           | 507,00                           | 1 NP            | řadový      |

Zdroj: realizované transakce; vlastní zpracování

Tabulka č. 5: Parametry porovnávacích nemovitostí

| Lokalita                                       | Dopravní dostupnost | Typ konstrukce | Technický stav nemovitosti* | Příslušenství |
|--|---------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| <b>Parametry oceňované nemovité věci</b>       |                     |                |                             |               |
| Libáň  | dobrá               | cihlová        | k rekonstrukci              | kolna         |
| <b>Parametry porovnávacích nemovitých věcí</b> |                     |                |                             |               |
| Libáň  | dobrá               | cihlová        | původní                     | kolna         |
| Libáň  | dobrá               | cihlová        | dobrý                       | kolna         |
| Libáň  | dobrá               | cihlová        | dobrý                       | -             |
| Libáň  | dobrá               | cihlová        | dobrý                       | kolna         |
| Libáň  | dobrá               | cihlová        | původní                     | kolna         |

Zdroj: realizované transakce; vlastní zpracování

\*Pozn.: Technický stav srovnávacích nemovitých věcí vychází z veřejně dostupných informací (nahlížení do katastru nemovitostí, mapy.cz).

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient tvaru pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
- K5 – koeficient příslušenství,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Výrazně odlišná užitná plocha vzorku č. 4 bude zohledněna prostřednictvím korekčního činitele velikosti výměr. Ke srovnávacím vzorkům č. 3 a 5 přísluší oproti oceňovaným nemovitým věcem pozemky odlišných výměr, což upraví korekční činitel vlastních pozemků. Na základě veřejně dostupných informací jsou vzorky č. 2, 3, 4 v lepším stavebně technickém stavu (vnější prostory), což postihuje korekční činitel technického stavu a typu

konstrukce. U vnitřních prostor srovnávacích vzorků je pro účely ocenění vycházeno z veřejně dostupných informací, kdy je předpokládáno, že stav vnitřních prostor odpovídá stavu odpovídajícímu stavebně technickému stavu vnějších prostor objektů.

Oceňované nemovité věci disponují kolnou v havarijním stavu a u srovnávacích vzorků není znám jejich stavebně technický stav k datu prodeje. Z tohoto důvodu bude z opatrnostního hlediska u koeficientu zohledňující příslušenství použita výše 1,00.

Srovnávané vzorky představují realizované prodeje. S ohledem na skutečnost, že transakce byly uskutečněny v různých časových obdobích, budou ceny k datu transakce, za kterou byly nemovitosti prodány, převedeny k datu ocenění, a to pomocí ČSOB indexu zachycující vývoj cen rodinných domů s tím, že nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k 2Q/2024. Z důvodu obsahu citlivých údajů v rámci kupních smluv nebudou smlouvy součástí příloh tohoto posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce.

Tabulka č. 6: Převod cen k datu ocenění

| i  | Index k datu transakce | Index k datu ocenění | Index  | Cena k datu transakce [Kč] | Cena k datu ocenění [Kč] |
|----|------------------------|----------------------|--------|----------------------------|--------------------------|
| 1. | 213,00                 | 213,00               | 100,00 | 2 500 000,00               | 2 500 000,00             |
| 2. | 207,60                 | 213,00               | 102,60 | 2 115 300,00               | 2 170 000,00             |
| 3. | 207,60                 | 213,00               | 102,60 | 1 950 000,00               | 2 001 000,00             |
| 4. | 207,60                 | 213,00               | 102,60 | 3 500 000,00               | 3 591 000,00             |
| 5. | 207,00                 | 213,00               | 102,90 | 1 995 000,00               | 2 053 000,00             |

Zdroj: realizované transakce; vlastní zpracování

\* Pozn.: K datu ocenění je zveřejněn ČSOB index k 2. kvartálu roku 2024.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 7: Adjustační matice

| i  | Realizovaná cena [Kč] | Užitná plocha [m <sup>2</sup> ] | K1   | K2   | K3   | K4   | K5   | K6   | K7   | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----|-----------------------|---------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|---------------------------------|
| 1. | 2 500 000,00          | 80,00                           | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 31 250,00                       |
| 2. | 2 170 000,00          | 65,00                           | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 30 046,15                       |
| 3. | 2 001 000,00          | 60,00                           | 1,00 | 1,10 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 33 016,50                       |
| 4. | 3 591 000,00          | 150,00                          | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 23 700,60                       |
| 5. | 2 053 000,00          | 80,00                           | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 24 379,38                       |

Zdroj: vlastní zpracování

\*Pozn.: Realizovaná cena představuje upravenou cenu pomocí ČSOB indexu k datu ocenění.

Pro porovnání nemovitých věcí bylo použito 5 srovnávacích nemovitých věcí, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaným nemovitým věcem. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 8: Výpočet průměrné jednotkové ceny

| Název  | Hodnota          |
|--|------------------|
| Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí                       | 5,00             |
| Minimální jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]                   | 23 700,60        |
| Maximální jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]                   | 33 016,50        |
| <b>Průměr jednotkové ceny po zaokrouhlení [Kč/m<sup>2</sup>]</b> | <b>28 500,00</b> |

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá objektu rodinného domu č. p. 87 včetně příslušných pozemků.

Tabulka č. 9: Stanovení ceny obvyklé

| Název  | Hodnota             |
|--|---------------------|
| Užitná plocha nemovitých věcí [m <sup>2</sup> ]                  | 70,00               |
| Základní jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]                    | 28 500,00           |
| <b>Celková cena obvyklá nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]</b> | <b>1 995 000,00</b> |

Zdroj: vlastní zpracování

\*Pozn.: Cena obvyklá nemovitých věcí je stanovena včetně příslušných pozemků, všech součástí a příslušenství k nemovitým věcem.

#### 4.5 Stanovení ceny zjištěné nemovitých věcí podle cenových předpisů

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů, stanovuje, že spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci se určí i cena zjištěná. Ocenění pomocí vyhlášky však nereflektuje situaci na trhu a vychází z historických dat, z tohoto důvodu je cena zjištěná považována jen jako informativní.

S ohledem na uvedené bude v rámci této podkapitoly uvedena cena zjištěná předmětných nemovitých věcí. Podrobný výpočet ceny zjištěné dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů k provedení zákona o oceňování majetku je součástí příloh tohoto znaleckého posudku.

Tabulka č. 10: Stanovení ceny zjištěné

| Název  | Hodnota    |
|--|------------|
| Cena zjištěná nemovitých věcí LV č. 292 k. ú. Libáň [Kč] | 765 900,00 |

Zdroj: vlastní zpracování

#### 4.6 Výsledky analýzy dat

Pro přehlednost a komplexnost tohoto posudku nabízí následující tabulka rekapitulaci výsledných hodnot.

Tabulka č. 11: Dílčí rekapitulace

| Název   | Hodnota      |
|---|--------------|
| Cena obvyklá nemovitých věcí stanovená porovnávací metodou [Kč] | 1 995 000,00 |
| Cena zjištěná nemovitých věcí [Kč]                              | 765 900,00   |

Zdroj: vlastní zpracování

## 5 ODŮVODNĚNÍ

### 5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Předmětem znaleckého posudku bylo stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 292 k. ú. Libáň (rodinný dům č. p. 87 umístěný na pozemku zastavěná plocha a nádvoří parc. č. St. 198/1 včetně tohoto pozemku a pozemku zahrady parc. č. 55), pro účely insolvenčního řízení.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 26. 10. 2024.

Cena obvyklá byla stanovena metodou porovnávací na základě realizovaných transakcí.

Tabulka č. 12: Cena obvyklá oceňovaných nemovitých věcí

| Název                             | Hodnota      |
|-----------------------------------|--------------|
| Cena obvyklá nemovitých věcí [Kč] | 1 995 000,00 |

Zdroj: vlastní zpracování

### 5.2 Kontrola postupu znalce

Znalec provedl kontrolu znaleckého posudku v souladu s § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., tedy:

- vybere zdroj dat – zdrojem dat byla veškerá data uvedená v kapitole 2.1 tohoto znaleckého posudku;
- sebere nebo vytvoří data – vytvořená data o předmětu ocenění jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze;
- zpracuje data – zpracování dat odpovídá potřebám analýzy;
- provede analýzu dat a zformuluje její výsledky – na základě analýzy zpracovaných dat byla vybrána metoda ocenění, která nejlépe odpovídala splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení;
- interpretuje výsledky analýzy dat – na základě interpretace výsledků analýzy byla určena a odůvodněna obvyklá cena nemovitých věcí.

## 6 ZÁVĚR

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 292 k. ú. Libáň (rodinný dům č. p. 87 včetně příslušných pozemků) ve vlastnictví Zajíc Eduard, trvale bytem Komenského 87, 507 23 Libáň.

Znalecký posudek je zpracován pro účely insolvenčního řízení vedeného pod spis. zn. KSHK 42 INS 14602/2024 u Krajského soudu v Hradci Králové, a to na základě objednávky od insolvenčního správce Archa Insolvence v.o.s., IČO: 055 98 371, se sídlem Na Poříčí 1047/26, 110 00 Praha 1.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 26. 10. 2024.

**Odhad ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 292 k. ú. Libáň je po zaokrouhlení stanoven na:**

**1 995 000,00 Kč**

**(slovy: Jeden milion devět set devadesát pět tisíc korun českých)**

### PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení Microsoft Office 365 – Excel. Tato zaokrouhlení nemají podstatný vliv na výsledek ocenění.

Podklady poskytnuté Zadavatelem, resp. jeho zástupci či pověřenými osobami, na nichž je předkládaný znalecký posudek založen, jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Nepřebírá se žádná odpovědnost za nesprávné, neúplné či zavádějící podklady a informace poskytnuté zadavatelem, zástupcem vlastníka či jeho pověřenými osobami.

Při zpracování znaleckého posudku bylo přihlíženo jen k podkladům a informacím dostupným k datu ocenění. K takovým podkladům a informacím, které byly znalci případně zatajeny, nebo byly podány nekompletně, nemohlo být přihlédnuto.

Při provedení místního šetření nebyla zpracovatelem znaleckého posudku provedena konfrontace podkladů a informací sdělených pověřeným zástupcem zadavatele v rozsahu jeho možností s ohledem na charakter oceňovaného majetku.

Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaké okolnosti byly důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění. Znalecký posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

Nepřebírá se žádná odpovědnost za skutečnosti právní povahy včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je nezpochybnitelné, prodejné a zpeněžitelné a čisté od zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, kromě těch, které byly zadavatelem, resp. vlastníky oceňovaných nemovitých věcí sděleny a které jsou uvedeny výše v posudku.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem.

Hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených.

## PŘEDPISY A LITERATURA

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění.

### Odborná literatura:

- [14] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.
- [15] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právnícká příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [16] BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [17] ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [18] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [19] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
- [20] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [21] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [22] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

### Obecně přijímané standardy:

- [23] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVS): International Valuation Standards 2022 (český překlad);
- [24] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2020 (anglický jazyk);
- [25] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- [26] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

### Legislativa:

- [27] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- [28] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- [29] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;
- [30] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;

## SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha 1 Výpis z KN na LV č. 292 k. ú. Libáň vč. kopie katastrální mapy předmětným nemovitým věcem
- Příloha 2 Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí
- Příloha 3 Výpočet ceny zjištěné

## POSLEDNÍ STRANA

### KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

### ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří jmenovanou rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 16. 12. 2009, č. j. MSP 194/2009-OD-ZN v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady se specializací pro:

- oceňování podniků a jejich částí,
- oceňování obchodních společností pro fúzi, rozdělení a změnu právní formy,
- přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka,
- přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání zpráv o vztazích mezi propojenými osobami z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání smluv o převodu podniku nebo jeho části a smluv o nájmu podniku nebo jeho části z ekonomického hlediska,
- oceňování práv, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu,
- oceňování věcí nemovitých včetně posuzování ceny obvyklé za užívání,
- cenných papírů a obchodování s nimi, derivátů kapitálového trhu,
- stanovování průměrné ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídce na odkoupení,
- ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví a výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how),
- pohledávek a závazků,
- oceňování věcí movitých,
- účetnictví podnikatelů, finančních institucí, organizací veřejného sektoru,
- peněžnictví a pojišťovnictví – bankovnictví, pojišťovnictví, veřejné finance, kapitálový trh, kolektivní investování, hypotéky, spotřebitelské a jiné úvěry, dohled nad finančním trhem, trh pohledávek,

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve Evidenci znaleckých posudků pod položkou č. 079817/2024.

Odměna za znalecký posudek je vypořádána dle § 31 odst. 2 Zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, a to dle smluvní dokumentace.

*Znalec oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, stvrzující správnost znaleckého posudku:*

Ing. Lenka Nováková

Ing. Oxana Šnajberg  
jednatel

*Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:*

- Titulní strana, Zadání (kap. 1), Použité podklady a literatura (kap. 2), Metodika (kap. 3): Ing. Lenka Nováková, Ing. Kateřina Vejmelková, Ing. Kateřina Vala
- Nález (kap. 4), Analýza trhu nemovitostí (kap. 5): Ing. Lenka Nováková, Ing. Oxana Šnajberg, Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA, Ing. Kateřina Vejmelková, Ing. Kateřina Vala
- Posudek (kap. 6), Odůvodnění (kap. 7), Závěr (kap. 8), Znalecká doložka: Ing. Lenka Nováková, Ing. Oxana Šnajberg, Ing. Kateřina Vejmelková, Ing. Kateřina Vala
- Seznam příloh: Ing. Kateřina Vejmelková

V Praze dne 7. 11. 2024



**Příloha č.**

**1**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2024 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 42 INS 14602/2024 pro Archa  
Insolvence v.o.s.

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573108 Libáň

Kat.území: 681679 Libáň

List vlastnictví: 292

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

| A Vlastník, jiný oprávněný                                   | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo<br>Zajíc Eduard, Komenského 87, 50723 Libáň | 860112/2772   |       |

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 198/1 193 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: Libáň, č.p. 87, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 198/1

55

166 zahrada

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**

Typ vztahu

**o Zástavní právo smluvní**

**k zajištění pohledávky ve výši 806.000,- Kč**

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 198/1, Parcela: 55

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.06.2013. Právní  
účinky vkladu práva ke dni 11.07.2013.

V-2792/2013-604

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**o Zástavní právo smluvní**

- pro dluhy ve výši 800.000 Kč

- pro budoucí dluhy až do výše 2.500.000 Kč vzniklé do 28.10.2038 dle článku III. odst.

**1. zástavní smlouvy**

Oprávnění pro

Koutová Marcela, Kamhajek 23, 28002 Křečhoř, RČ/IČO:  
805211/0825

Povinnost k

Parcela: St. 198/1, Parcela: 55

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení  
ze dne 17.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2024 13:18:19. Zápis  
proveden dne 25.01.2024; uloženo na prac. Jičín

V-15/2024-604

Pořadí k 02.01.2024 13:18

Související zápisy

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení  
ze dne 17.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2024 13:18:19. Zápis  
proveden dne 25.01.2024; uloženo na prac. Jičín

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2024 00:00:00

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573108 Libáň

Kat.území: 681679 Libáň

List vlastnictví: 292

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

Typ vztahu

V-15/2024-604

Související zápisy

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 17.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2024 13:18:19. Zápis proveden dne 25.01.2024; uloženo na prac. Jičín

V-15/2024-604

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva dle článku IV. odst. 3. zástavní smlouvy

*Oprávnění pro*

Koutová Marcela, Kamhajek 23, 28002 Křečhoř, RČ/IČO:  
805211/0825

*Povinnost k*

Parcela: St. 198/1, Parcela: 55

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 17.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2024 13:18:19. Zápis proveden dne 25.01.2024; uloženo na prac. Jičín

V-15/2024-604

Pořadí k 02.01.2024 13:18

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva dne 04.01.2024**

*Oprávnění pro*

Koutová Marcela, Kamhajek 23, 28002 Křečhoř, RČ/IČO:  
805211/0825

*Povinnost k*

Parcela: St. 198/1, Parcela: 55

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Frýdek-Místek 143 EX-00039/2024 -004 ze dne 11.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2024 14:30:38. Zápis proveden dne 15.01.2024.

Z-204/2024-604

o **Zahájení exekuce**

- pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M., tř. T.G.Masaryka 1108, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek

*Povinnost k*

Zajíc Eduard, Komenského 87, 50723 Libáň, RČ/IČO:  
860112/2772

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Frýdek-Místek 143 EX-00277/2024 -006 (21 EXE 155/2024-17) ze dne 20.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2024 10:30:40. Zápis proveden dne 25.03.2024; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-1922/2024-802

Související zápisy

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2024 00:00:00

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573108 Libáň

Kat.území: 681679 Libáň

List vlastnictví: 292

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

*Typ vztahu*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: St. 198/1, Parcela: 55

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Frýdek-Místek 143 EX-00277/2024 -019 ze dne 21.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2024 16:30:47. Zápis proveden dne 26.03.2024; uloženo na prac. Jičín Z-1399/2024-604

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

*Povinnost k*

Zajíc Eduard, Komenského 87, 50723 Libáň, RČ/IČO:  
860112/2772

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-19491/2024 -10 ze dne 13.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2024 12:07:07. Zápis proveden dne 16.08.2024; uloženo na prac. Jičín Z-4308/2024-604

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: St. 198/1, Parcela: 55

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-19491/2024 -14 ze dne 13.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2024 12:07:07. Zápis proveden dne 16.08.2024; uloženo na prac. Jičín Z-4309/2024-604

*Související zápisy*

**Spojení exekucí ke společnému řízení**

řízení 203 EX 19491/24-10 spojeno do řízení 203 EX 19493/24

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-19491/2024 -10 ze dne 13.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2024 12:07:07. Zápis proveden dne 16.08.2024; uloženo na prac. Jičín Z-4308/2024-604

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

*Povinnost k*

Zajíc Eduard, Komenského 87, 50723 Libáň, RČ/IČO:  
860112/2772

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-19493/2024 -9 ze dne 13.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2024 12:00:19. Zápis proveden dne 16.08.2024; uloženo na prac. Jičín Z-4310/2024-604

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: St. 198/1, Parcela: 55

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-19493/2024 -14 ze dne 13.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2024 12:00:19. Zápis proveden dne 16.08.2024; uloženo na prac. Jičín

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2024 00:00:00

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573108 Libáň

Kat.území: 681679 Libáň

List vlastnictví: 292

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

Typ vztahu

Z-4311/2024-604

Související zápisy

**Spojení exekucí ke společnému řízení**

**řízení 203 EX 19491/24-10 spojeno do řízení 203 EX 19493/24**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-19491/2024 -10 ze dne 13.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2024 12:07:07. Zápis proveden dne 16.08.2024; uloženo na prac. Jičín Z-4308/2024-604**

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

*Povinnost k*

**Zajíc Eduard, Komenského 87, 50723 Libáň, RČ/IČO: 860112/2772**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

o **Smlouva kupní ze dne 29.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.05.2013.**

**V-1689/2013-604**

*Pro:* **Zajíc Eduard, Komenského 87, 50723 Libáň**

**RČ/IČO: 860112/2772**

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

| <i>Parcela</i> | <i>BPEJ</i>  | <i>Výměra [m2]</i> |
|----------------|--------------|--------------------|
| <b>55</b>      | <b>35700</b> | <b>166</b>         |

*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 Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 07.10.2024 10:36:17

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

257/9

257/3 P

257/2 P

195

48/2

48/1

48/3

1466/17

192/1

146

335

147/4/8

45

619

190

196

197/2

197/1

54

53

189

198/1

55

228/2

188

198/2

57

56

199

58

1642

67/2

1470/1

955

60

61

71

63

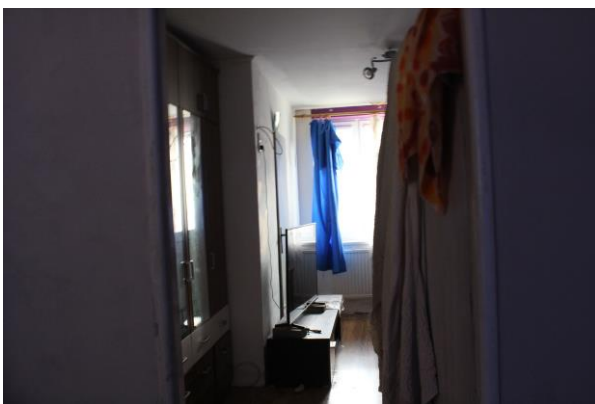
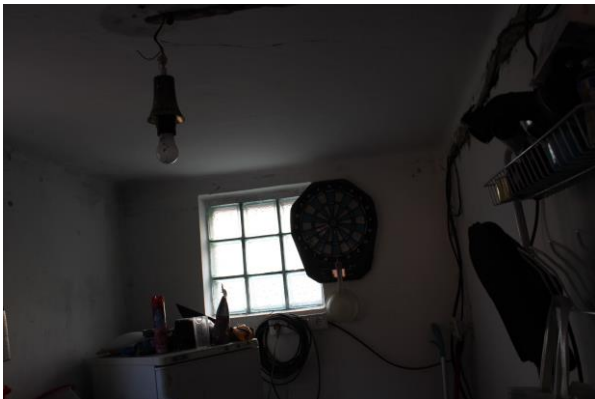
65



Komenského  
1466/6

**Příloha č.**

**2**







Příloha č.

3

## Základní informace

LV: 292  
Kraj: Královéhradecký  
Okres: Jičín  
Obec: Libáň  
Katastrální území: Libáň  
Počet obyvatel: 1 900  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 086,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## Koeficienty obce

| Název koeficientu  | č.  | P <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel  | III | 0,70           |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce  | IV  | 0,60           |
| O3. Poloha obce: V ostatních případech   | VI  | 0,80           |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn           | I   | 1,00           |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka              | II  | 0,95           |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) | V   | 0,85           |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$  **566,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## Obsah

1. Rodinný dům
2. Pozemky

## Ocenění cenou zjištěnou

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku   | č.  | P <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce   | II  | 0,00           |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V   | 0,00           |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území   | II  | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu  | II  | 0,00           |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů   | II  | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav  | IV  | 1,00           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce  | IV  | 0,90           |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech   | VII | 0,80           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná  | III | 0,90           |

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

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,648}$$

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

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

**Index polohy**

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

| Název znaku  | Č.  | P <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku   | I   | 1,01           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba   | I   | 0,03           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce   | II  | 0,00           |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I   | 0,00           |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovitě věci je dostupná občanská vybavenost obce                           | I   | 0,00           |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku                            | VII | 0,01           |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce                                     | II  | -0,01          |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití   | II  | 0,00           |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí   | II  | 0,00           |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost  | II  | 0,00           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů   | II  | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad I_p = P_i * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} S_i P_i\right) = 1,040$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,674$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,040$$

**1. Rodinný dům****Zatřídění pro potřeby ocenění**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Typ objektu:                      | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda          |
| Poloha objektu:                   | Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel |
| Stáří stavby:                     | 80 let                                       |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 2 544,- Kč/m <sup>3</sup>                    |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

|        |   |                      |
|--------|---|----------------------|
| 1NP:   | = | 90,00 m <sup>2</sup> |
| Půda:  | = | 90,00 m <sup>2</sup> |
| Sklep: | = | 25,00 m <sup>2</sup> |

| Název podlaží | Zastavěná plocha     | Konstrukční výška |
|---------------|----------------------|-------------------|
| 1NP:          | 90,00 m <sup>2</sup> | 2,80 m            |
| Půda:         | 90,00 m <sup>2</sup> | 2,50 m            |
| Sklep:        | 25,00 m <sup>2</sup> | 2,20 m            |

**Obestavěný prostor**

|                              |             |   |                             |
|------------------------------|-------------|---|-----------------------------|
| 1NP:                         | (90)*(2,80) | = | 252,00 m <sup>3</sup>       |
| Půda:                        | (90)*(2,50) | = | 225,00 m <sup>3</sup>       |
| Sklep:                       | (25)*(2,20) | = | 55,00 m <sup>3</sup>        |
| Obestavěný prostor - celkem: |             | = | <u>532,00 m<sup>3</sup></u> |

### Podlažnost:

|  |       |                       |
|--|-------|-----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 = | 90,00 m <sup>2</sup>  |
| Zastavěná plocha všech podlaží:              | ZP =  | 205,00 m <sup>2</sup> |
| Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,28                  |       |                       |

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

| Název znaku  | č.  | V <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy<br>1.NP - se šikmou nebo strmovou střechou | I   | typ A          |
| 1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový  | II  | -0,01          |
| 2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo   | III | 0,00           |
| 3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm   | II  | 0,00           |
| 4. Podlažnost: hodnota větší než 2   | III | 0,02           |
| 5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna                  | IV  | 0,04           |
| 6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové  | III | 0,00           |
| 7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení  | III | 0,00           |
| 8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení   | I   | 0,00           |
| 9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu  | II  | -0,03          |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: snižující hodnotu RD   | I   | -0,01          |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem                           | II  | 0,00           |
| 12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu   | III | 0,00           |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)         | IV  | 0,65           |

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,394}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,040}$

#### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>v</sub> = 2 544,- Kč/m<sup>3</sup> \* 0,394 = 1 002,34 Kč/m<sup>3</sup>

CS<sub>P</sub> = OP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 532,00 m<sup>3</sup> \* 1 002,34 Kč/m<sup>3</sup> \* 1,000 \* 1,040 = 554 574,68 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 554 574,68 Kč**

#### 2. Pozemky

##### Ocenění

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,040}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku  | č.  | P <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití                            | II  | 0,00           |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV  | 0,00           |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky                                  | III | 0,00           |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo                     | I   | 0,00           |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání  | I   | 0,00           |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů  | II  | 0,00           |

6

Index omezujících vlivů

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

**Celkový index**  $I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = 1,040$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění   | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1   | 566,-                              | 1,040 |       | 588,64                            |

| Typ                       | Název                         | Parcelní číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]      |
|---------------------------|-------------------------------|----------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1               | zastavěná plocha a<br>nádvoří | St. 198/1      | 193                         | 588,64                             | 113 607,52        |
| § 4 odst. 1               | zahrada                       | 55             | 166                         | 588,64                             | 97 714,24         |
| Stavební pozemky - celkem |                               |                | 359                         |                                    | <b>211 321,76</b> |

**Pozemky - cena zjištěná celkem** = **211 321,76 Kč**

**Výsledky analýzy dat**

1. Rodinný dům 554 575,- Kč
2. Pozemky 211 322,- Kč

**Zjištěná cena - celkem:** **765 897,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **765 900,- Kč**

slovy: Sedm set šedesát pět tisíc devět set Kč