ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 96-2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc.č. St. 314, součástí je rodinný dům č.p. 86 a dále pozemek parc.č. 869/2, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Lichkov, obec Lichkov, okres Ústí nad Orlicí.

Znalec:	**Ing. Tomáš Volek**	
Adresa:	Velatice 214, 664 05 Velatice	
IČ: 70896461	telefon: 724256828	e-mail: volek@odhady-posudky.cz
DIČ: CZ7003295244	datová schránka: xeit4gu	

Zadavatel:	**Mgr. Tomáš Gartšík,** **insolvenční správce dlužníka - Ladislava Rőmerová**
Adresa:	Divadelní 616/4, 60200 Brno

Číslo jednací:	KSPA 56 INS 22675/2021

Počet stran: 31 **Počet vyhotovení:** 1elektronicky **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 07.11.2022 **Vyhotoveno:** Ve Velaticích 22.11.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví paní Ladislavy Rőmerové. Jedná se o pozemek parc.č. St. 314, jehož součástí je rodinný dům č.p. 86 a dále pozemek parc.č. 869/2, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Lichkov, obec Lichkov, okres Ústí nad Orlicí.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro účely zpeněžování majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení. Ocenění je provedeno ke dni prohlídky nemovité věci, tj. k 7.11.2022.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 488/2020 Sb..

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

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny / tržní hodnoty pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v insolvenčním řízení sp. zn. KSPA 56 INS 22675 / 2021.

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.11.2022 za přítomnosti paní L. Rőmerové (vlastník).

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a) Informace získané nahlížením do KN (https://nahlizenidokn.cuzk.cz/)
b) Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 43 k.ú. Lichkov ze dne 3.2.2022.
c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Lichkov (https://nahlizenidokn.cuzk.cz/).
d) Informace, sdělení a podklady poskytnuté na místním šetření dcerou vlastníka.
e) Informace a podklady poskytnuté objednatelem.
f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
g) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
h) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru

www.sreality.cz.

i) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (https://katastr.cuzk.cz).
j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/).
k) Mapa obce a okolí (https://mapy.cz/).
l) Územní plán obce Lichkov (https://www.lichkov.cz/uzemni-plan-obce).
m) Informace z Povodňového informačního systému (https://webmap.dppcr.cz/).
n) Vyhláška MF č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.

b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracovaní ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny / tržní hodnoty pro potřeby insolvenčního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2021 je účinná vyhláška č. 488/2020 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

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

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném

trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

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

b) zákon č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění (změna č. 237/2020 Sb.) o oceňování majetku. Obvyklá cena se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění (změna č. 237/2020 Sb.) o oceňování majetku - 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 tísni. 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Zjištěná cena

Ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Lichkov, k.ú. Lichkov
Adresa nemovité věci:	Lichkov 86, 561 68 Lichkov

Vlastnické a evidenční údaje

Ladislava Rőmerová, č. p. 67, 561 68 Lichkov, LV: 43, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

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

Místopis

Lichkov je obec v okrese Ústí nad Orlicí, ležící v blízkosti česko-polské hranice a železničního přechodu Lichkov-Międzylesie. Ves protíná silnice II/312, spojující města Žamberk a Králíky. Žije zde 508 obyvatel. Občanská vybavenost obce je na základní úrovni (OÚ, ZŠ - 1.st., MŠ, prodejna potravin, restaurace). V obci se nachází vlaková stanice – uzel tratí Ústí nad Orlicí – Międzylesie a Lichkov–Štíty. Dále je obec obsluhována autobusovou dopravou.

Předmětný rodinný dům je situovaný v jižní okrajové části obce. V lokalitě se zástavbou samostatně stojících rodinných domů podél vedlejší veřejné komunikace.

Příjezd k nemovitosti je umožněn po veřejné zpevněné komunikaci na parc.č. 3035/1 ve vlastnictví Obce Lichkov.

Celkový popis nemovité věci

<u>Pozemky:</u>

Parc.č. St. 314 (součástí je rodinný dům č.p. 86)

Parcelní číslo:	st. 314
Obec:	Lichkov [580571]
Katastrální území:	Lichkov [683744]
Číslo LV:	43
Výměra [m^2]:	157
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Jedná se o rovinatý pozemek, který je celý zastavěný stavbou rodinného domu s přístavbou uhelny a garáže.

Parc.č. 869/2

Parcelní číslo:	869/2
Obec:	Lichkov [580571]
Katastrální území:	Lichkov [683744]
Číslo LV:	43
Výměra [m^2]:	766
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost

Jedná se o rovinatý pozemek, přibližně lichoběžníkového tvaru, který je využívaný jako oplocená zahrada ve funkčním celku s rodinným domem. Na pozemku jsou postavené venkovní úpravy standardního rozsahu. Součástí pozemku jsou i trvalé porosty menšího rozsahu.

Stavby:

Rodinný dům č.p. 86 (součást pozemku parc.č. St. 314)

Samostatně stojící zděný, nepodsklepený rodinný dům, který má dvě nadzemní podlaží a plochou střechu. Celkový půdorysný tvar RD je přibližně do písmene T, kdy na hlavní dvojpodlažní obytnou část navazuje na západní straně přízemní přístavba uhelny a garáže. Dům je napojen na el. energii, vodu z řadu a kanalizaci do řadu. V lokalitě není možnost napojení na plynový řad. Ke dni ocenění je dům využívaný rodinnou vlastníka.

Dispoziční řešení:

1.NP: zádveří, chodba, schody do patra, úložný prostor pod schody, obývací pokoj s oknem do ulice, kuchyňský kout se spíží, ložnice s oknem do zahrady, koupelna vybavena umyvadlem vanou a WC, kotelna se vstupem do uhelny v přístavbě, garáž přístupná z uhelny.

2.NP: schody, předsíň, kuchyně s oknem do zahrady, samostatné WC, koupelna vybavena pouze umyvadlem, obývací pokoj s oknem do ulice a vstupem na lodžii, ložnice s oknem do ulice a vstupem na lodžii, pokoj s oknem do zahrady, lodžie.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce zděné tl. 40 cm. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Střecha je plochá, krytina střechy je z asfaltové lepenky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schody jsou betonové s teraco povrchem. Podlahy obytných místností jsou plovoucí, kobercové nebo z keramické dlažby a PVC. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové, venkovní jsou břízolitové. Sokl je obložen lomovým kamenem a do ulice kabřincovými pásky. Okna jsou dřevěná zdvojená (ve špatném stavu). Jedno okno plastové. Dveře jsou dřevěné plné nebo prosklené do ocelových zárubní. Jsou provedené rozvody světelné a motorové el., rozvody teplé a studené vody do koupelen a kuchyně. Vytápění je ústřední kamny na TP. Ohřev TUV zajišťuje el. bojler. Hygienické zařízení tvoří umyvadla, vana a 2x splachovací WC. Kuchyně vybaveny menší linkou a sporákem (vybavení kuchyně není součástí výsledné ceny). Ostatní vybavení chybí.

Stáří a technický stav:

Stavba byla dle sdělení postavena v roce 1973. Během životnosti byla prováděna minimální údržba. Kolem roku 2002 byl vyvložkován komín, provedena výměna jednoho okna za plastové a plovoucí podlahy v pokojích ve 2.NP. Dále byl před cca 5ti lety pořízen nový el. bojler. Na stropě 2.NP jsou patrny známky lokálního zatékání střešní krytinou. Přístavba garáže vykazuje statické narušení čelní a zadní nosných zdí (trhliny od stropu po základy). Celkově se jedná o RD v průměrném technickém stavu, který vyžaduje rekonstrukci a modernizaci prvků krátkodobé životnosti (okna, dveře,

hygienické vybavení, rozvody instalací).

Příslušenství a součástí:

Jedná se o venkovní úpravy standardního rozsahu (oplocení zahrady, vjezdová brána, branka, zpevněné plochy, přípojky inženýrských sítí - voda, kanalizace, el.NN).

Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu nízkou hodnotu a k oceňovanému objektu má jen doplňkovou funkci. Stavebně technický stav příslušenství je průměrný až podprůměrný. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně / tržní hodnotě.

Součástí oceňovaných pozemků jsou trvalé porosty menšího rozsahu, bez vlivu na výslednou obvyklou cenu / tržní hodnotu.

Územní plán:

Pozemky dle platného územního plánu obce leží ve stabilizované ploše stavební SV - plochy obytné smíšené, venkovské.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: *Na LV č. 43 k.ú. Lichkov jsou uvedena následující omezení vlastnického práva a jiné zápisy:*

- *Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu*
- *Zástavní právo smluvní*
- *Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*
- *Nařízení exekuce - Rőmerová Ladislava*
- *Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Rőmerová Ladislava*
- *Zahájení exekuce - Rőmerová Ladislava*
- *Změna číslování parcel*

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

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

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku.

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

V souladu s metodikou určení obvyklé ceny je výsledná hodnota stanovena porovnáním sjednaných cen minimálně 3 obdobných rodinných domů v daném místě a čase.

V daném případě nebyly v lokalitě realizovány všechny prodeje v časovém horizontu předchozích 12 měsíců. Z toho důvodu byly starší prodeje korigovány indexem vývoje cen pozemků (HB Index) k Q3/2022 (nejbližší zveřejněný údaj k datu ocenění).

HB INDEX: Hypoteční banka představila index vývoje cen nemovitostí v České republice v dubnu roku 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalozích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hedonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky. Samotný HB 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, jeho hodnota bude vždy definována s přesností na jedno desetinné místo. Struktura indexu bude z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR Martin Lux, který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu. HB INDEX společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka každé čtvrtletí na svých webových stránkách a také na www.hypotecnibanka.cz.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh pozemků, lokalitu a dané využití dle územního plánu. Jako porovnávací parametry byly zvoleny výhradně **realizované prodejní ceny** vztažené na 1 m^2 plochy pozemků.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **1., p.č.: 869/1, 869/3**
Lokalita: Lichkov
Popis: Realizovaný prodej pozemků pro výstavbu rodinného domu.
Prodávající: Obec Lichkov
Zdroj. Cena z KN, V-8395/2021-611
Koeficienty:
redukce pramene ceny - realizovaný prodej 10/2021, redukce na nárůst cen k 2022 1,17

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
67 650	1 051	64,37	1,17	**75,31**

Název: **2., p.č.: 82, 110/1, 818/1, 821/2**
Lokalita: Lichkov
Popis: Realizovaný prodej pozemků pro výstavbu rodinného domu.
Prodávající: fyzická osoba
Zdroj. Cena z KN, V-685/2022-611
Koeficienty:
redukce pramene ceny - realizovaný prodej 2/2022 1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
338 750	1 051	322,31	1,00	**322,31**

Název: **3., p.č.: 917/5**
Lokalita: Lichkov
Popis: Realizovaný prodej pozemků pro výstavbu rodinného domu.
Prodávající: ČR
Zdroj. Cena z KN, V-159/2020-611
Koeficienty:
redukce pramene ceny - realizovaný prodej 2/2020, redukce na nárůst cen k 2022 1,59

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
186 000	575	323,48	1,59	**514,33**

Minimální jednotková porovnávací cena	75 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	304 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	514 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě výše uvedenému srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky určené pro výstavbu RD v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v poměrně velkém rozmezí 80,- Kč/m^2 až 500,- Kč/m^2.

Vzhledem k poloze, tvaru, svažité orientaci, absenci vodovodní a kanalizační přípojky, určuji jednotkovou obvyklou cenu za 1 m^2 pozemků pod střením pásmem zjištěného rozmezí, tj. po zaokrouhlení na 300,- Kč/m^2.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	869/2	766	300,00		229 800
zastavěná plocha a nádvoří	st. 314	157	300,00		47 100
Celková výměra pozemků		**923**	**Hodnota pozemků celkem**		**276 900**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.
Věcná hodnota je vypočtena podle rozpočtových ukazatelů stavebních objektů.

Rodinný dům č.p. 86

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
zádveří	3,37 m^2	1,00	3,37 m^2	
chodba	9,00 m^2	1,00	9,00 m^2	
obývací pokoj	13,20 m^2	1,00	13,20 m^2	
kuchyňský kout a spíž	5,84 m^2	1,00	5,84 m^2	
ložnice	14,77 m^2	1,00	14,77 m^2	
koupelna s WC	10,21 m^2	1,00	10,21 m^2	
schody	4,77 m^2	1,00	4,77 m^2	
kotelna	11,22 m^2	1,00	11,22 m^2	
				72,38 m^2
Přístavba				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
uhelna	22,00 m^2	0,50	11,00 m^2	
garáž	25,00 m^2	0,00	0,00 m^2	
				11,00 m^2
2.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
předsíň	6,62 m^2	1,00	6,62 m^2	
kuchyně	6,85 m^2	1,00	6,85 m^2	
WC	1,33 m^2	1,00	1,33 m^2	
koupelna	2,77 m^2	1,00	2,77 m^2	
obývací pokoj	22,98 m^2	1,00	22,98 m^2	
ložnice	17,17 m^2	1,00	17,17 m^2	
pokoj	15,21 m^2	1,00	15,21 m^2	
lodžie	10,00 m^2	0,50	5,00 m^2	
				77,93 m^2
				161,31 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	9,00*11,20 =	100,80	2,70 m
přístavba	9,20*6,00 =	55,20	2,60 m
2.NP	9,00*11,20 =	100,80	2,60 m
			256,80 m^2

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(9,00*11,20)*(2,70) =	272,16
NP	přístavba	(9,20*6,00)*(2,60) =	143,52
NP	2.NP	(9,00*11,20)*(2,60) =	262,08
Obestavěný prostor - celkem:			**677,76 m^3**

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	156
Užitná plocha (UP)	[m^2]	161
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	677,76
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	8 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	8 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 422 080
Stáří	roků	49
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**2 711 040**

Výpočet porovnávací hodnoty

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

Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Rodinný dům s pozemky

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	161,31 m^2
Obestavěný prostor:	677,76 m^3
Zastavěná plocha:	156,00 m^2
Plocha pozemku:	923,00 m^2

V souladu s definicí obvyklé ceny se obvyklá cena určuje výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

V daném případě je provedeno přímé porovnání za ks jako celek nemovitostí, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (umístění v lokalitě, občanská vybavenost, velikost, vybavení a stavebně technický stav nemovitosti, pozemkové zázemí, atd.).

Jako podklady byly použity údaje o realizovaných prodejích ze serverů (https://profi.valuo.cz/, https://ikarus21.cz/). Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost tyto nemovitosti:

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **1.**
Lokalita: č.p. 40, 56168 Lichkov
Popis: Nabízíme k prodeji rodinný dům 4+1 v klidné části obce Lichkov. K domu náleží zahrada o rozloze 857 m2, prostorná dvougaráž a dřevník. Dům je v dobrém, zachovalém stavu, lze v něm hned bydlet. Dispozice domu: PP - dílna s garáží a kotelnou, spíž, 1.NP - vstupní chodba, spíž, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj se vstupem na balkón, ložnice, koupelna, WC a šatna, 2.NP - chodba, technická místnost, pokoj 1, pokoj 2, WC, sklad a půda. Dům je napojen na veřejný vodovod, na zahradě studna s užitkovou vodou, odpady svedeny do veřejné kanalizace, vytápění domu - ústřední kotlem na tuhá paliva s rozvodem do radiátorů. El. 230/400V, ohřev vody akumulační nádrží. Střecha Bramac (stáří cca 12 let), dvougaráž přistavěna před cca 12 lety.
Pozemek: 995,00 m^2
Užitná plocha: 154,00 m^2
Zastavěná plocha: 138,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží: 82,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: Valuo.cz + cena z KN, V-11199/2020-611

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 01/2021, redukce na nárůst cen Q3/2022	1,28
K2 Velikosti objektu - menší UP	1,04
K3 Poloha - stejná obec	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav – nepatrně lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - kvalitnější příslušenství	0,90

Cena k 21.1.2021	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
2 625 000 Kč	1,14	**2 992 500 Kč**

Název: **2.**
Lokalita: Lichkov 20, okr. Ústí nad Orlicí
Popis: Nabízíme k prodeji dvougenerační rodinný dům v centru obce Lichkov. Dům se skládá ze 2 samostatných bytových jednotek 3+1, v suterénu domu je garáž, dílna, kotelna, 2 sklepy a prádelna. K domu náleží zahrada o výměře 1580 m2, budova z části zděná využívaná jako klubovna (možnost obytné vestavby v podkroví (již započatá příprava pro vestavbu, do budovy přivedena elektřina a voda a udělána příprava na letní kuchyň se sociálním zázemím - viz foto), z části dřevěná využívaná jako stodola (dílna). Na zahradě se dále nachází kůlna na dřevo plus zázemí například pro slepice, dětský zahradní domek, jezírka, pergola a bazén. Celková plocha pozemků 1789 m2. Vytápění ústřední automatickým kotlem na tuhá paliva plus lokální kamna v 1.NP v obývacím pokoji. Voda z obecního vodovodu, odpady svedeny do kanalizace.
Pozemek: 1 580,00 m^2
Užitná plocha: 217,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: Valuo.cz + cena z KN, V-10646/2021-611

K1 Redukce pramene ceny - Realizovaný prodej 11/2021, redukce na nárůst cen Q3/2022	1,12
K2 Velikosti objektu – větší UP	0,70
K3 Poloha - stejná obec	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný RD, ale kvalitnější příslušenství	0,90

Cena k 1.11.2021	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
4 200 000 Kč	0,60	**2 520 000 Kč**

Název: **3.**
Lokalita: Lichkov 101, okr. Ústí nad Orlicí
Popis: Předmětem prodeje je samostatně stojící, zděný rodinný dům 3+1. RD je nepodsklepený, má 1 NP, částečně využité podkroví . Nemovitost je napojena na IS – voda, kanalizace, elektřina. Stavební a technický stav domu je dobrý. Pozemky jsou rovinaté, situované v místě s možností napojení na rozvod elektro, vodovodu a dešťové kanalizace, pozemek parc. č. 241 je užíván jako zahrada mimo funkční celek s domem.
Dispozice :
1.NP - zádveří, chodba se schodištěm, WC, koupelna, kuchyně s jídelnou, spíž, obývací pokoj, komora, zadní zádveří, dílna, dřevník
Podkroví – chodba, 2 pokoje, sklad, půdní prostory.
Pozemek: 1 453,00 m^2
Užitná plocha: 138,00 m^2
Zastavěná plocha: 142,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: gaute.cz + cena z KN, V-6122/2020-611

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 08/2020, redukce na nárůst cen k 2022	1,36
K2 Velikosti objektu – menší UP	1,14
K3 Poloha - stejná obec	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný RD, ale absence garáže	1,03

Cena k 17.8.2020	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
1 930 000 Kč	1,52	**2 933 600 Kč**

Název: **4.**
Lokalita: Lichkov 159, okr. Ústí nad Orlicí
Popis: Realizovaný prodej samostatně stojícího rodinného domu s velkým pozemkem v průměrném stavu.
Pozemek: 3 460,00 m^2

Zastavěná plocha: 195,00 m^2		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 12/2021, redukce na nárůst cen Q3/2022	1,10	
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00	
K3 Poloha - stejná obec	1,00	
K4 Provedení a vybavení - nelze zjistit	1,00	Zdroj: cena z KN, V-12155/2021-611
K5 Celkový stav - starší RD	1,05	
K6 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí	0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný RD	1,00	
Cena k 8.12.2021	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
2 310 000 Kč	1,04	**2 402 400 Kč**

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	2 402 400 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 712 125 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 992 500 Kč/ks

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že po korekci sjednaných cen koeficienty odlišnosti lze konstatovat, že dosahované ceny obdobně koncipovaných RD se pohybují v rozmezí 2.400.000,- Kč až 3.000.000,- Kč. Po zvážení všech okolností, majících vliv na hodnotu nemovitých věcí, uvažuji obvyklou cenu pro stávající stav ve středním pásmu upraveného cenového rozpětí, tj. po zaokrouhlení na 2.700.000,-Kč.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Stanovená jednotková cena	**2 700 000 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**2 700 000 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	**2 700 000 Kč**
Věcná hodnota	**2 987 940 Kč**
z toho hodnota pozemku	276 900 Kč

Silné stránky

- poloha v klidné lokalitě vhodné i k rekreačním účelům, dostatečné pozemkové zázemí

Slabé stránky

- stavebně technický stav vyžadující částečnou rekonstrukci a modernizaci, statické poruchy zdiva garáže

Obvyklá cena
2 700 000 Kč

slovy: Dvamilionysedmsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Pro určení výsledné hodnoty nemovitých věcí dlužníka byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

S věcnou hodnou je v tomto případu uvažováno jako s podpůrnou, s informativním charakterem (zejména pro potřeby event. pojištění).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Viz. rekapitulace.

5.2. Kontrola postupu

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

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná cena stanovena srovnáním minimálně tři prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců v Brně.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví paní Ladislavy Rőmerové. Jedná se o pozemek parc.č. St. 314, jehož součástí je rodinný dům č.p. 86 a dále pozemek parc.č. 869/2, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Lichkov, obec Lichkov, okres Ústí nad Orlicí.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro účely zpeněžování majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení. Ocenění je provedeno ke dni prohlídky nemovité věci, tj. k 7.11.2022.

Odpověď:

OBVYKLÁ CENA	**2 700 000 Kč**
slovy: Dvamilionysedmsettisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020 v návaznosti na celosvětovou pandemii covid -19, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si vyžadují časem odpovídající korekce jako je i energetická krize související s válkou na Ukrajině v počátku roku 2022.

Závěr je jen pravděpodobný. Výsledná obvyklá cena předmětných nemovitých věcí je určena na 2.700.000,-Kč +/- 5%.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 43	7
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 7.11.2022	4

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započetím výkonu. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20220098.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 96-2022 evidence posudků.

Ve Velaticích 22.11.2022

Ing. Tomáš Volek

Digitálně podepsal Ing. Tomáš Volek
DN: c=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-70896461, o=Ing. Tomáš Volek, ou=Ing. Tomáš Volek - znalec, ou=1, cn=Ing. Tomáš Volek, sn=Volek, givenName=Tomáš, serialNumber=P728361, title=znalec
Datum: 2022.11.22 14:27:11 +01'00'

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 96-2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 43	7
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 7.11.2022	4