

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 37471/2024

(označení 8064-153/2024)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 na pozemku parc.č. st. 147, jehož součástí je rodinný dům č.p. 91, a na pozemku parc.č. 125/3, včetně součástí a příslušenství (LV č. 136), v katastrálním území Černovír u Ústí nad Orlicí, obci Ústí nad Orlicí, okrese Ústí nad Orlicí, pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Tomáš Slavíček
Exekutorský úřad Louny
Pražská 83
440 01 Louny
Č.j. 208 EX 2759/21

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 5.6.2024 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 19 včetně titulního listu a je vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 5 příloh.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 17.6.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství
- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné
- Stanovit cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Výpis z KN LV č. 136 pro k.ú. Černovír u Ústí nad Orlicí ze dne 25.4.2024

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Tomáše Slavička, sp.zn. 208 EX 2759/21-207 o ustanovení znalce ze dne 25.4.2024.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 5.6.2024 za účasti spoluvlastnice, paní Mileny Žufánkové. Povinná se k prohlídce neodstavila. Znalec si prohlédl pouze 1. NP domu. 2. NP znalci nebylo zpřístupněno, dle sdělení paní Žufánkové toto je uzamčeno a užívají jej ostatní spoluvlastníci.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rodinných domů), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře).

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastníci jsou v KN na LV č. 136 uvedeni:

Vlastnické právo	Podíl
Báčová Leona, Bří Šťastných 1000, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl	1/12
Filipová Marie, Dolní Libchavy 93, 56116 Libchavy	1/12
Rybková Petra, č. p. 232, 56124 Třebovice	1/12
Žufánek Josef, č. p. 23, 39501 Eš	1/12
Žufánková Jana, Černovír 91, 56201 Ústí nad Orlicí	1/12
Žufánková Milena, Černovír 91, 56201 Ústí nad Orlicí	7/12

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nañzení exekuce - Báčová Leona
Nañzení exekuce - Filipová Marie
Zahájení exekuce - Báčová Leona
Zahájení exekuce - Filipová Marie
Změna výměr obnovou operátu

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Rodinný dům č.p. 91, včetně pozemků, součástí a příslušenství
Adresa: Černovír 91, Ústí nad Orlicí - Černovír
Okres: Ústí nad Orlicí
Obec: Ústí nad Orlicí
Katastrální území: Černovír u Ústí nad Orlicí

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Ústí nad Orlicí, ve městě Ústí nad Orlicí, části Černovír, severovýchodně od souvisle zastavěného území města, cca 300 m od zastávky autobusu „Ústí nad Orlicí, Černovír, železniční zastávka“ a od železniční zastávky „Černovír“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů pro individuální bydlení. Přístup a příjezd k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 667/11 (ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí). Ve městě Ústí nad Orlicí je k dispozici kompletní občanská vybavenost, vzdálenost do centra města je cca 3,5 km.

Nemovitá věc je tvořena: spoluvlastnickým podílem ve výši 1/12 na pozemku parc.č. st. 147, jehož součástí je rodinný dům č.p. 91, a na pozemku parc.č. 125/3, včetně součástí a příslušenství (LV č. 136), v katastrálním území Černovír u Ústí nad Orlicí, obci Ústí nad Orlicí, okrese Ústí nad Orlicí.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení

Negativa oceňované nemovité věci:

- malá výměra pozemků ve funkčním celku
- předpoklad dalších investic na rekonstrukce a modernizace domu
- v okolí je k dispozici pouze základní občanská vybavenost

Popis

a) Pozemky

<i>Pozemky</i>	<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
P	St. 147	239	zastavěná plocha a nádvoří		
	Součástí je stavba: Černovír, č.p. 91, rod.dům				
	Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 147				
P	125/3	187	zahrada		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu, součástmi a příslušenstvím. Pozemky jsou rovinné a nachází se na nich stavba rodinného domu, vedlejší stavby, venkovní úpravy a trvalé porosty. Celková výměra pozemků ve funkčním celku činí 426 m².

b) Stavba

- Rodinný dům č.p. 91, součást pozemku parc.č. St. 147

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, nepodsklepený, se dvěma NP pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou smíšené, nosné konstrukce jsou zděné. Stropy jsou s rovnými podhledy. Střecha je sedlová, se střešní krytinou z osinkocementových šablon. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou břizolitové, je proveden vnější obklad soklu. Vnitřní omítky jsou vápenné, vnitřní keramické obklady jsou provedeny v koupelně. Okna jsou osazena dřevěná dvojí, dveře jsou plné a prosklené. Podlahy v obytných místnostech jsou betonové a také z PVC, v ostatních prostorách jsou keramické dlažby. Vytápění objektu je ústřední, prostřednictvím kotle na tuhá paliva. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Je proveden rozvod vody studené a teplé, zdrojem teplé vody je el. bojler. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka a plynový sporák na PB láhev. Vybavení sanity tvoří vana, umyvadlo a WC.

Napojení na IS: voda a elektro. Odkanalizování objektu je svedeno do žumpy. Plyn není v domě proveden.

Dispoziční řešení:

- 1.NP – zádveří, kuchyně, 2 pokoje, chodba se schodištěm, koupelna, WC a kotelna
- 2.NP - kuchyně, 3 pokoje

Zastavěná plocha činí 118 m². Celková užitná plocha činí cca 170 m².

Rodinný dům je v užívání cca od roku 1930 a nachází se převážně v původním technickém stavu. Znalec předpokládá další investice na rekonstrukce, opravy a údržbu domu.

c) Součásti a příslušenství

- venkovní úpravy

přípojky IS (voda a elektro), zpevněné plochy, oplocení vč. vrátek, žumpa

- vedlejší stavba (hospodářská budova)

jedná se o nepodsklepenou, přízemní, zděnou stavbu pod plochou střechou, se střešní krytinou plechovou, podlaha je betonová. Vrata jsou plechová. Stavba je užívána jako garáž a sklad.

- vedlejší stavba (přístřešek)

jedná se o nepodsklepenou, přízemní, dřevěnou stavbu pod sedlovou střechou, se střešní krytinou plechovou, podlaha je z dlažby. Přístřešek navazuje na severní stranu rodinného domu č.p. 91 a je využíván jako zastřešené parkovací stání pro dvě auta.

- trvalé porosty

na pozemcích se nachází okrasné stromy a keře

2. Obsah znaleckého posudku

- I. Odhad ceny obvyklé
- II. Ocenění spoluvlastnického podílu

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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, přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se ve městě Ústí nad Orlicí a širším okolí obchoduje s rodinnými domy. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V širším okolí se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 2 000 tis. až 2 900 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti obytné plochy a velikosti pozemku, příslušenství, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

	oceňovaná	Srov. 1	Srov. 2	Srov. 3	Srov. 4
	Černovír 91, Ústí nad Orlicí - Černovír	Lubník 76, Lubník	Týništěčko 23, Týništěčko	Husova 132, Česká Třebová-Parník	Rudoltice 53, Rudoltice
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	426	1 413	1058	1002	2663
užitná plocha v m2 (UP)	170	106	90	120	100
Realizovaná cena		2 000 000	2 720 000	2 850 000	2 685 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE					
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		dub.24	úno.24	zář.23	úno.23
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	0,95	0,90
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		2 000 000 Kč	2 720 000 Kč	2 707 500 Kč	2 416 500 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1 <i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		lepší 0,90	horší 1,10	srovnatelný 1,00	horší 1,10
K2 <i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		horší 1,15	horší 1,05	srovnatelná 1,00	horší 1,10
K3 <i>korekce pro příslušenství</i>		horší 1,20	horší 1,10	srovnatelné 1,00	srovnatelné 1,00
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		0,80	0,85	0,85	0,70
cena za m2 užitné plochy		18 747	32 638	19 178	20 468
<i>K5 - korekce pro velikost UP</i>		0,85	0,80	0,95	0,85
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	19 416	15 935	26 110	18 219	17 398
Indikovaná hodnota nemovité věci	3 300 639				

Upravená cena za m² UP = (prodejní cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum prodeje * K1 * K2 * K3 * K4 * K5)/užitná podlahová plocha

Indikovaná hodnota nemovité věci = průměrná upravená cena za m² * užitná plocha stavby

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil rozdílná data prodejů. V loňském roce ceny nemovitých věcí (bytů a domů) klesaly. Pokles cen se zastavil ke konci roku 2023 a od té doby ceny vesměs stagnují. Další vývoj je nepředvídatelný. Z důvodu poklesu cen v loňském roce znalec uplatnil srážku k realizovaným cenám u srovnávaných nemovitých věcí, č.3 a 4, které byly prodány v době, kdy byly ceny na vyšší cenové hladině, než v současnosti. U srovnávaných nemovitých věcí č. 1 a 2 znalec neuplatnil srážku/přirážku, protože v té době došlo ke stagnaci cen a od té doby ceny stagnují.

K1 - Koeficient úpravy na technický stav a vybavení – domy v lepším stavu nebo s lepším vybavením mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1. Srovnávané nemovité věci č. 2 a 4 jsou v horším stavu, index je větší než 1. Srovnávaná nemovitá věc č. 1 je v lepším stavu (po dílčí rekonstrukci), index je menší než 1. Srovnávaná nemovitá věc č. 3 je ve srovnatelném stavu, index je roven 1.

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1. Porovnávané nemovité věci č. 1, 2 a 4 se nachází v horší lokalitě, nemovité věci č. 3 se nachází v obdobné lokalitě.

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1. Porovnávané nemovité věci č. 1 a 2 mají menší (horší) příslušenství či součástí, index je větší než 1; srovnávané nemovité věci č. 3 a 4 mají obdobné součástí a příslušenství, index je roven 1

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

K5 - Koeficient úpravy na velikost domu (obytná plocha) – objekty s větší plochou mají index větší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou klesá jednotková cena za m²)

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační): **3 300 639,- Kč**

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): **3 300 000,- Kč**

II) Ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/12:

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu.

Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 1/12), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 35 % z ceny spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci: 3 300 000,- Kč

Cena spoluvlastnického podílu 1/12 275 000,- Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 35 %

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 činí: 178 750,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **rodinné domy** se v širším okolí nemovité věci zobchodovaly v rozmezí cca 2 000 tis. až 2 900 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (koeficienty K1-K5).

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K5.

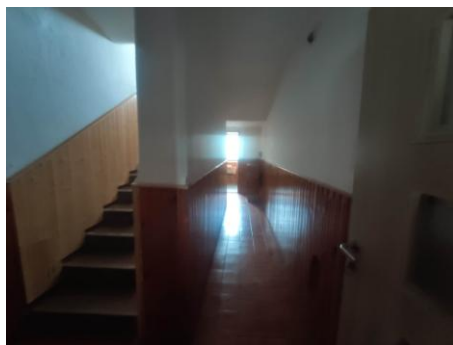
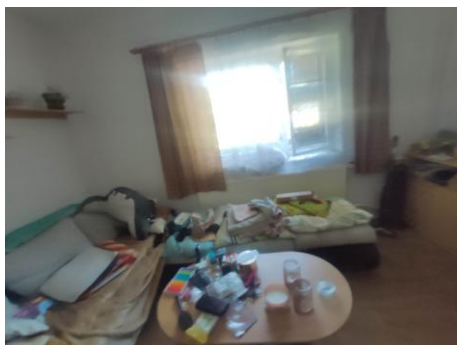
Dále zohlednil rozdílná data prodeje nemovitých věcí v návaznosti na aktuální situaci na trhu.

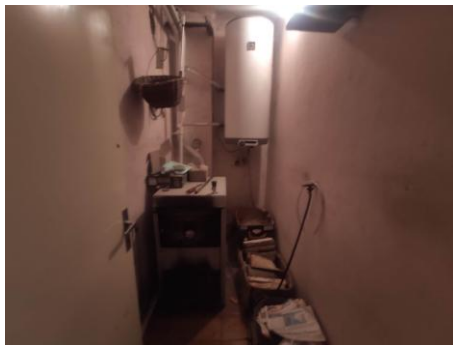
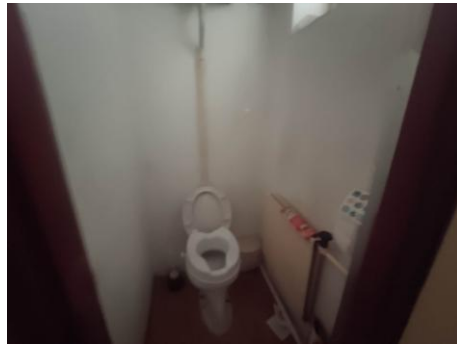
Jelikož se jedná o ocenění podílu na nemovitých věcech, znalec snížil aritmetický podíl o srážku v závislosti na výši podílu. Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu. Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

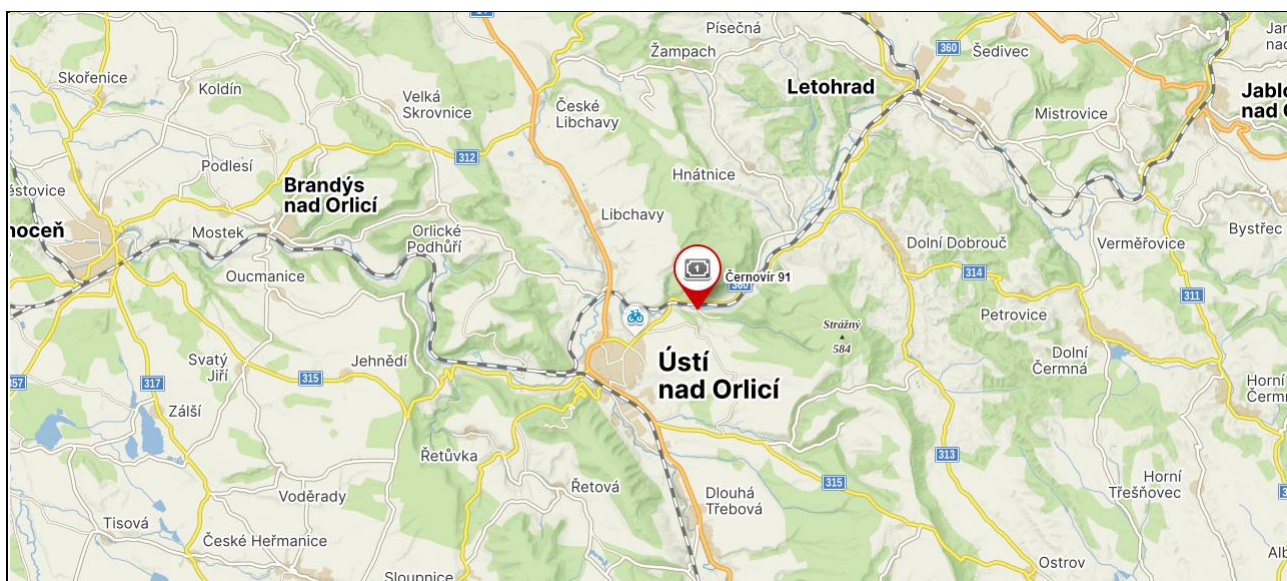
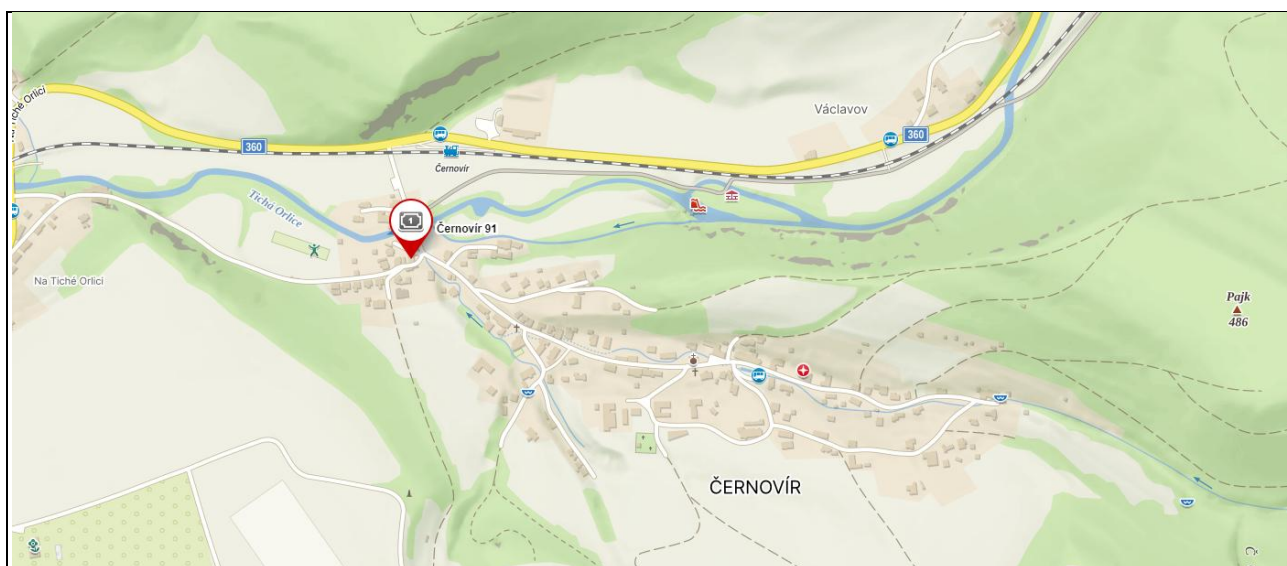
F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace





Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Lubník 76, Lubník

Realizovaná cena: 2 000 000,- Kč

Užitná plocha: 106 m²

Plocha pozemku: 1 413 m²

Nabízíme cihlový rodinný dům se zahradou. Tento dům prošel nedávnou částečnou rekonstrukcí. Nabízí 3+1 dispozici včetně kotelny a možnosti vestavby podkrovní. Vytápění zajišťuje plynový kotel a kotel na tuhá paliva. Parkování je možné jak na pozemku, tak i před domem na ulici.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 4/2024

Řízení č.: **V-2704/2024-611**



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Týniště 23, Týniště

Realizovaná cena: 2 720 000,- Kč

Užitná plocha: 90 m²

Plocha pozemku: 1 058 m²

Rodinný dům o dispozici 2+1. Vytápění je zajištěno kamny na tuhá paliva. V kuchyni je pec - další zdroj tepla. Zadní část domu je určena k rekonstrukci. Navazující prostor vybízí k vytvoření např. letní kuchyně. Na pozemku se nachází stodola a kopaná studna.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2024

Řízení č.: **V-1597/2024-611**



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Husova 132, Česká Třebová-Parník

Realizovaná cena: 2 850 000,- Kč

Užitná plocha: 120 m²

Plocha pozemku: 1 002 m²

Prodej rodinného domu 3+1. Jedná se o klasický starší rodinný dům s novějším přístavkem, garáží, zahrádkou kolem domu a navazujícím pozemkem ve svahu nad domem. Do domu se vchází dveřmi do centrální chodby se vstupy do dvou obytných místností vpravo a dvou vlevo, také do koupelny, sklepa a dále do přístavku, který tvoří veranda se vstupem z boku domu a navazuje kotelná s kotlem na tuhá paliva, odkud je možno pokračovat do dílny a také na půdu. WC je v zadní části objektu. Za domem se nachází samostatně stojící garáž a skladovací dřevník. Dům napojen na elektřinu, kanalizaci a vodu. Plyn vede v ulici. Střecha sedlová s taškami. Celkově se jedná o nemovitost, která by pro moderní bydlení potřebovala rekonstrukční práce, nicméně je plně obyvatelná i ve stávajícím stavu.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 9/2023

Řízení č.: **V-7291/2023-611**



Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům, Rudoltice 53, Rudoltice

Realizovaná cena: 2 685 000,- Kč

Užitná plocha: 100 m²

Plocha pozemku: 2 663 m²

Rodinný dům 5+1 s garáží, stodolou a pozemkem. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci. Dispozice: zádveří, 5x obytný pokoj, kuchyně, chodba, koupelna, samostatné WC, technická místnost, kotelná, 2x komora, stodola a garáž. Vytápění domu je ÚT s kotlem na tuhá paliva. Voda z vlastní studny a odpady svedeny do septiku s přepadem. Elektřina 220/380 V. Veřejný vodovod a plyn se nachází v těsné blízkosti.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2023

Řízení č.: **V-1464/2023-611**



Příloha č. 4: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí



Ing. René Butkov, Ph.D. MBA soudní znalec, oceňování nemovitostí

Doručuje se:

Povinný: Filipová Marie, Dolní Libčany 93, Libčany, 561 16

Na vědomí: **Mgr. Tomáš Slaviček, soudní exekutor**

V Ostravě dne 15.5.2024

Věc: Zpřístupnění nemovitostí soudnímu znalci.

Na základě usnesení sp. zn. 208 EX 2759/21-207 o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Tomášem Slavičkem Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela					
P	St.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
P	St. 147	239	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Černovír, č.p. 91, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 147					
P	125/3	187	zahrada		zemědělský půdní fond

vše výše zapsané v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, obec Ústí nad Orlicí, katastrální území Černovír u Ústí nad Orlicí, LV 136;

na den

5. června 2024 od 14:00 do 14:30 hod.

Na uvedený termín prosím o zpřístupnění výše uvedených nemovitých věcí. Dále žádám dle usnesení o předložení podkladů, především stavební dokumentace, nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení věcných břemen či jiné smlouvy mající vztah nebo zatěžující nemovité věci a jejich příslušenství.

S pozdravem

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 25
700 30 Ostrava

ul. Česká 25
700 30 Ostrava-Vitkovice

e-mail: rene.butkov@email.cz

Příloha č. 5: Kopie podacího lístku

Podací lístek		
Vyplní poštou 00 Ostrava 9 231		
RR864561226CZ 235 Cena služby: 72.00Kč		
EK		
15.05.24	0.009kg 520538	34 217
Cena:	0.00Kč Dobírka:	0.00Kč
Sleva ZK:	0.00Kč K úhradě:	72.00Kč
Placeno v hotovosti:		72.00Kč
Odesílatel		
Dr. Ing. René Butkov		
soudní znalec oceňování nemovitostí		
Česká 754/26 Ostrava-Záběhovy		
Tel.: 602 161 605		Kód zákazníka (odesílatele)
*Tel. číslo: +4 2 0		
*E-mail:		
Adresát		Dobírka Kč
MARIE FILIPOVA		0.00
DOLNI LIBCHAVY 93		Udaná cena Kč
561 16 LIBCHAVY		XXXXXXXXXX
*Tel. číslo: +4 2 0		Kód zákazníka (adresáta)
*E-mail:		
Druh zásluky	Hmotnost	Cena služby
R	0.009kg	72.00Kč
Podací číslo	Poznámka (proplatce služby)	Placeno v hotovosti
RR864561226CZ	EK	72.00Kč

T11-036A (03-11) * Nepovinný údaj

G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství
- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zák.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné
- Stanovit cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí

Jelikož nelze určit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu, byla určena tržní hodnota.

1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 na pozemku parc.č. st. 147, jehož součástí je rodinný dům č.p. 91, a na pozemku parc.č. 125/3, včetně součástí a příslušenství (LV č. 136), v katastrálním území Černovír u Ústí nad Orlicí, obci Ústí nad Orlicí, okrese Ústí nad Orlicí, určuji ve výši

178 750,- Kč

Slovy: jedno-sto-sedmdesát-osm-tisíc-sedm-set-padesát-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné další právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby, vyjma výše oceněného věcného břemene

3) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

4) Tržní hodnota, za níž jsou nemovité věci: spoluvlastnický podíl ve výši 1/12 na pozemku parc.č. st. 147, jehož součástí je rodinný dům č.p. 91, a na pozemku parc.č. 125/3, včetně součástí a příslušenství (LV č. 136), v katastrálním území Černovír u Ústí nad Orlicí, obci Ústí nad Orlicí, okrese Ústí nad Orlicí, v dražbě prodejné, činí

178 750,- Kč

Slovy: jedno-sto-sedmdesát-osm-tisíc-sedm-set-padesát-korun-českých

5) Znalec neshledal při místním šetření žádné movité věci, které by tvořily příslušenství uvedených nemovitých věcí

6) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci znalcem. Dle odborného názoru a praxe znalce, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle zák. č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 37471/2024 do evidence posudků.

V Ostravě 17.6.2024



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava