

ODBORNÝ POSUDEK

č. 2694/18/16

o obvyklé ceně ideálních 5/32 nemovitých věcí pozemku p.č.st. 221 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 38 a pozemku p.č. 334 v katastrálním území a obci Žichlínek, okres Ústí nad Orlicí

Objednatel odborného posudku:

JUDr. Taťána Macková, soudní exekutor
Exekutorského úřadu Ústí nad Orlicí se sídlem nám.
J. M. Marků 92, 563 01 Lanškroun
Sp. zn. 047 EX 355/15

Účel odborného posudku:

- stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství vymezených v Exekučním příkaze soudního exekutora sp. zn. 047 EX 355/15 - 15 ze dne 7.4.2016
- stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nem. věcmi spojených
- stanovit cenu jednotlivých práv a závad, které dražbou nezaniknou

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., číslo 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. a č. 228/2014, k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, podle stavu ke dni 30.5.2016, posudek vypracoval :

Ing. Rudolf Junger
Benátky 138
570 01 Litomyšl
telefon: 461 612 789
e-mail: Junger@lit.cz

Odborný posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh, celkem 21 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Litomyšli dne 8.6.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovit obvyklou cenu ideálních 5/32 nemovité věci pozemku p.č.st. 221 jehož součástí je rodinný dům č.p. 38 a pozemku p.č. 334, včetně všech součástí a příslušenství, umístěné v katastrálním území Žichlínek a obci Žichlínek, okres Ústí nad Orlicí, jak jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí na LV č. 15.

2. Informace

Název nemovitosti: pozemky a stavby Žichlínek

Adresa nemovitosti: 563 01 Žichlínek

Kraj: Pardubický

Okres: Ústí nad Orlicí

Obec: Žichlínek

Katastrální území: Žichlínek

Počet obyvatel: 968

Průměrná cena zemědělského pozemku dle vyhl. č. 298/2014 Sb. a 344/2015 Sb. : 6,90 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byla provedena dne 30.5.2016. Povinný se nedostavil. Znalec provedl prohlídku v daném možném rozmezí a vyšel ze zjištění, která zde učinil.

4. Podklady pro vypracování posudku

4.1. Výpis z katastru nemovitostí střediska Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí

list vlastnictví č.: 15

okres : Ústí nad Orlicí

obec : Žichlínek

katastrální území : Žichlínek

Pozemky

<u>Parcela číslo</u>	<u>Druh pozemku</u>	<u>Výměra v m²</u>
St. 221	zastavěná plocha a nádvoří	173
Stavby : Žichlínek , č.p. 38, rodinný dům		
334	zahrada	2070

4.2. Usnesení sp. zn. 047 EX 355/15 – 17 ze dne 19.5.2016

4.3. Exekuční příkaz sp. zn. 047 EX 355/15 – 15 ze dne 7.4.2016

4.4. Mapy stažené z internetu

4.5. Fotografická dokumentace

5. Vlastnické a evidenční údaje

5.1. Vlastník : **LV č. 15**

Fibikarová Alena, Žichlínek 38, 563 01 Žichlínek

6. Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla předložena žádná projektová dokumentace.

7. Celkový popis

Obvyklá cena je stanovena k datu 30.5.2016, kdy byla navštívena nemovitá věc.

Věcná břemena nejsou na LV č. 15 zapsána.

Předmětem tohoto ocenění je ideálních 5/32 nemovité věci pozemku p.č.st. 221 jehož součástí je rodinný dům č.p. 38 a pozemku p.č. 334, včetně všech součástí a příslušenství, umístěné v katastrálním území Žichlínek a obci Žichlínek, okres Ústí nad Orlicí, jak jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí na LV č. 15.

Na místě samém bylo zjištěno, že se jedná o rekonstruovaný rodinný dům s garáží a vedlejšími stavbami, s pozemky v obci Žichlínek. V místě je možnost napojení na veřejnou vodovodní, elektro, kanalizační a plynovodní síť. Přístup je po zpevněné komunikaci.

Součástí a příslušenství tvoří ploty, plotová vrata a vrátka, zpevněná plocha a inženýrské sítě. Dále garáž, zděné kolny a altán. Na pozemku se nachází trvalé porosty.

Základní pojmy

Trh – integrace prodávajících a kupujících, který vede ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitých věcí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

Obvyklá cena - se 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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a

kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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

Věcná hodnota – (časová cena) reprodukční cena snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ve výsledku pak snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota – uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako výnos z nemovitých věcí nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Cena pořizovací – cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

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.

Aplikace metod ocenění

V daném případě je pro určení ceny v čase a místě obvyklé pro kombinaci použita cena zjištěná, tj. cena určená dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb. a zákona č. 228/2014 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku a cena zjištěná porovnáním s vlastním trhem obdobných nemovitých věcí. Větší váha je přiřazena vlastnímu porovnání cen obdobných nemovitých věcí, kdy trh nabízí informace o cenové úrovni obdobných nemovitých věcí v daném období. Cena zjištěná dle oceňovací vyhlášky není stanovena, protože povinný neumožnil zaměření nemovitých věcí.

Stanovení ceny obvyklé

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo 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 věci a určí se porovnáním.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitých věcí na trhu, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí,

vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

Tato cena je tudíž hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla průměrem realizovaných prodejů, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase. Protože úroveň obecné ceny je v podstatě odrazem zprůměrovaných dohodnutých cen za věci srovnatelného druhu, jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínek, nemůžeme ji chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou. Způsob, jakým se dojde k úsudku o hladině obvyklé ceny, sám o sobě ukazuje na přibližnou povahu této cenové kategorie.

Tržní cena čili kupní cena je pevná částka neboli cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitou věc skutečně zaplacená. Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.

Z výše uvedeného výkladu vyplývá tedy závěr, že znalec může pouze odhadnout obvyklou cenu nemovité věci, nelze ji tedy přesně stanovit.

Problematicku odhadu obvyklé hodnoty nemovité věci je možné provést pomocí ekonomických metod. Je však nutné zdůraznit, že každou nemovitou věc lze prodat jen za tolik, za kolik ji je někdo ochoten koupit, a to bez ohledu na to, jaká hodnota byla sebedokonalejší vědeckou metodou stanovena. Cena zaplacená za nemovitou věc vyjadřuje její hodnotu z hlediska kupujícího a může být značně odlišná od objektivně stanovené ceny (např. dle platného cenového předpisu), odhadnuté obvyklé ceny, která je předpokládána prodávajícím. Na odhad obvyklé ceny má vliv řada faktorů, např. očekávaný budoucí zisk z nemovité věci, poloha, prostředí, dopravní relace, vzdálenost nákupních center, krajinný reliéf apod. Jde o názor vykonstruovaný na základě dostupných informací a následné zpracování odhadnutých údajů k datu zpracování posudku.

Povinný byl vyzván, aby poskytl znalci součinnost potřebnou k ohodnocení nemovité věci. Zejména umožnil zaměření nemovité věci, předložil veškerou potřebnou dokumentaci, oznámil, zda a kdo má k nemovité věci předkupní práva, nájemní práva a zda se k nemovité věci váží věcná břemena. Při neoznámení výše uvedených skutečností povinný odpovídá za škodu tím způsobenou.

Dle § 505 nového občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Dle § 507 nového občanského zákoníku součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

Dle § 510 nového občanského zákoníku příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství. Dle § 511 nového občanského zákoníku jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

Předmětem tohoto ocenění je ideálních 5/32 nemovité věci pozemku p.č.st. 221 jehož součástí je rodinný dům č.p. 38 a pozemku p.č. 334, včetně všech součástí a příslušenství, umístěné v katastrálním území Žichlínek a obci Žichlínek, okres Ústí nad Orlicí, jak jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí na LV č. 15.

Klady nemovitosti :

- Rekonstruovaný rodinný dům

Zápory nemovitosti :

- Prodej pouze ideálních 5/32 nemovité věci

Ukázka cenové hladiny nemovitých věcí v dané lokalitě – zdroj internet :

V současné době je v nabídce prodej RD v obci Králíky – 1 650 000,00 Kč
(dobrý stav) viz. příloha

V současné době je v nabídce prodej RD v obci Lanškroun – 2 300 000,00 Kč
(dobrý stav) viz. příloha

V současné době je v nabídce prodej RD v obci Záchlumí – 2 000 000,00 Kč
(dobrý stav) viz. příloha

V současné době je v nabídce prodej RD v obci Česká Třebová – 1 950 000,00 Kč
(dobrý stav) viz. příloha

Obvyklá cena byla konzultována s realitními kanceláři regionu a bylo konstatováno, že v dané lokalitě se nabízí srovnatelné nemovitosti, a že nemovitá věc je obchodovatelná. V současné době nabídka převyšuje nad poptávkou a obdobný se jeví prodej rodinného domu v obci Česká Třebová.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti je obvyklá cena ideálních 5/32 nemovité věci pozemku p.č.st. 221 jehož součástí je rodinný dům č.p. 38 a pozemku p.č. 334, včetně všech součástí a příslušenství, umístěné v katastrálním území Žichlínek a obci Žichlínek, okres Ústí nad Orlicí, jak jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí na LV č. 15 činí zaokrouhleně :

300 000,00 Kč

slovy : Třistatisíc korun českých

E. Cena práv a závad s nemovitostí spojených

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 15 nejsou zapsána žádná práva či závady s ní spojené.

F. Cena závad, které prodejem v dražbě nezaniknou

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 15 nejsou zapsána žádná práva či závady s ní spojené.

V Litomyšli dne 8.6.2016

Ing. Junger Rudolf
Benátky 138
570 01 Litomyšl