

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 9701-2165/2019

Objednatel znaleckého posudku: Indra - Šebesta v.o.s.
insolvenční správce dlužníka Blattný Petr
Drnholecká 440, 671 67 Hrušovany nad
Jevišovkou

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení sp. zn. KSBR 31 INS
13368/2019.

Adresa předmětu ocenění: Plaveč, okres Znojmo

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 21.10.2019

Zpracováno ke dni: 21.10.2019

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Mgr. Tomáš Doležal
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 4 stran příloh. Objednateli se
předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 23.10.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rekreačního objektu bez č.p./č.ev., stojícího na pozemku parc. č. st. 203 (jiný vlastník) v katastrálním území Plaveč, obec Plaveč, okres Znojmo.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt v obci Plaveč
Adresa předmětu ocenění:	Plaveč
	671 32 Plaveč
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Znojmo
Obec:	Plaveč
Katastrální území:	Plaveč
Počet obyvatel:	449

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 21.10.2019 za přítomnosti vlastníka objektu pana Petra Blatného.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 22.10.2019
- snímek katastrální mapy
- územní plán obce Plaveč
- povodňový plán České republiky dostupný na www.dppcr.cz
- místní šetření ze dne 21.10.2019
- pořízená fotodokumentace
- informace a údaje sdělené panem Petrem Blatným při místním šetření
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- realitní inzerce

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Blatný Petr, Drnholecká 440, 67167 Hrušovany nad Jevišovkou

Nemovitosti:

Rekreační objekt bez č.p./č.ev, stojící stojícího na pozemku parc. č. st. 203 v katastrálním území Plaveč, obec Plaveč, okres Znojmo.

6. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rekreační objekt je samostatnou stavbou a má jedno nadzemní podlaží. Půdní prostor je využíván k provizornímu přespání (nízký krov). Objekt byl dle sdělení vlastníka postaven asi v roce 1968, uvažované stáří tak činí asi 51 roků. Stavba je převážně v původním stavu, částečnými úpravami prošla v posledních asi 15 letech. Celkový stavebně-technický stav lze hodnotit jako zanedbaný, předpokládá se provedení stavebních úprav.

Podezdívka je kamenná, konstrukce objektu je dřevěná, oboustranně obíjená (zevnitř plastovým obkladem), stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Střecha objektu je sedlová, střešní krytinu tvoří eternitové vlnovky a objekt je bez klempířských prvků. Vnější povrchy jsou opatřeny nátěrem. Vnitřní stěny jsou obity plastovým obkladem. Jsou zde jednoduchá dřevěná okna s okenicemi. Hygienické zařízení chybí. Vchodové dveře jsou kovové. Podlahy jsou prkenné.

Stavbu není možné napojit na žádné inženýrské sítě.

Pozemek parc. č. st. 203, na kterém se předmětná stavba nachází je ve vlastnictví jiného subjektu. Sklon pozemku je svažitý.

Přístup k rekreačnímu objektu je po nezpevněné cestě přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno a ke stavbě tak není po právní stránce zajištěn přístup. Parkovací možnosti jsou dobré - přímo u objektu. K objektu náleží sklad.

V obci je jen minimální občanská vybavenost, v místě nedostupná. Rekreační objekt je postaven na samotě, v okolí se nacházejí pouze další 3 chaty, v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti.

Objekt se nachází v lokalitě se středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody).

V obci je pouze zastávka autobusových spojů, vzdálenost více než 1 km.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	Podkroví	ne (nízký krov)
	Půda	ano – využívána k provizornímu přespání
	Rok výstavby	1968
	Zdroj informace o době výstavby	sdělení vlastníka
	Rozsah rekonstrukce	dílčí úpravy v posledních 15 letech
	Podezdívka	kamenná

	Konstrukce	dřevěná, oboustranně obitá
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	eternitové vlnovky
	Klempířské prvky	chybí
	Vnější omítky	nátěr
	Vnitřní omítky	plastový obklad
	Typ oken v objektu	dřevěná jednoduchá
	Koupelna(y)	chybí
	Toaleta(y)	chybí
	Vstupní dveře	kovové
	Vnitřní dveře	chybí
	Osvětlovací technika	chybí
	Kuchyně	chybí
	Elektrina	chybí
	Vodovod	chybí
	Svod splašek	chybí
	Plynovod	chybí
	Řešení vytápění v objektu	kamna
	Topná tělesa	-
	Řešení ohřevu vody	chybí
	Podlahy objektu	prkenná podlaha
	Popis stavu rekreačního objektu	zanedbaný stav, předpoklad provedení stavebních úprav
	Vady objektu	střešní krytina před výměnou, zastaralé některé konstrukční prvky
Popis pozemku	Trvalé porosty	-
	Venkovní stavby	sklad
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	-
	Přístupová cesta k objektu	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno
	Poloha v obci	na samotě, v okolí pouze další 3 chaty
	Vybavenost	minimální, v místě nedostupná
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdravích ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka autobusových spojů vzdálena více než 1 km, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 21.10.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu 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.“

Volba metody:

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 21.10.2019. Ocenění je provedeno 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Obvyklá cena nemohla být stanovena. Na relevantním trhu se s obdobnými nemovitostmi neobchoduje ani se nepronajímají nebo nejsou adekvátně porovnatelné. Ocenění srovnávací metodou nemohlo být rovněž provedeno z následujících důvodů:

- Katastr nemovitostí obsahuje údaje o prodeji podobných nemovitostí. Bohužel údaje jsou často zastaralé. Rovněž u nich není zajištěno, že byly prodány na základě tržních postupů bez subjektivních vlivů, které se mohly promítnout do ceny.
- Oslovené realitní kanceláře disponují údaji o prodeji zdánlivě podobných nemovitostí. Bohužel se však jedná o data z hluboké minulosti, které ztratily svoji vypovídací schopnost, nebo jde o nesrovnatelné nemovitosti.

V tomto případě je cena zjištěná prohlášena za cenu obvyklou.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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 středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,641}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,776}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,07
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	-0,15

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Přístup pouze přes soukromý pozemek ve vlastnictví jiného subjektu, bez zřízeného věcného břemene, po právní stránce není zajištěn přístup	I	-0,20

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,629}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,403}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,488}$$

1. Rekreační objekt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	51 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	2 344,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1. \text{ NP: } 4,7*4,2+2,0*2,2 = 24,14 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	24,14 m ²	2,10 m

Obestavěný prostor

1. NP:	$(4,7*4,2)*(0,8+2,1+0,2)$	=	61,19 m ³
	$(2,0*2,2)*(0,8+2,1)$	=	12,76 m ³
zastřešení:	$(4,7*4,2)*(1,4/2)$	=	13,82 m ³
	$(2,0*2,2)*(0,3/2)$	=	0,66 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>88,43 m³</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkrovní nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ F
1. Druh stavby: Zahrádkářská chata	I	0,02
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkrovní	I	-0,01
4. Napojení stavby na síť: Žádné napojení nebo pouze vlastní zdroj el. energie	I	-0,06
5. Vybavení: Bez zákl. příslušenství	I	-0,10
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Příslušenství zvyšující cenu chaty (např. venkovní gril, pergoly apod.) - sklad	IV	0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Pouze zastavěný stavbou	I	-0,05
9. Kriterium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 51 let:

$$s = 1 - 0,005 * 51 = \mathbf{0,745}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,745 = \mathbf{0,513}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,641**

Index polohy pozemku **I_P = 0,629**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 2\,344,- \text{ Kč/m}^3 * 0,513 = 1\,202,47 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 88,43 \text{ m}^3 * 1\,202,47 \text{ Kč/m}^3 * 0,641 * 0,629 = 42\,872,87 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 42 872,87 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 42 870,- Kč

C. REKAPITULACE a ZÁVĚR

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí bylo možné stanovit pouze zjištěnou cenu předmětné nemovitosti. Obvyklou cenu nebylo možné stanovit z důvodu nedostatečného vzorku podobných nemovitostí pro porovnání - na relevantním trhu se s obdobnými nemovitostmi neobchoduje ani se nepronajímají nebo nejsou adekvátně porovnatelné. V tomto případě je zjištěná cena prohlášena za obvyklou. Obvyklá cena předmětného nemovitého majetku je v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

43.000,- Kč

Slovy: čtyřicetřítisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Mgr. Tomáš Doležal
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 23.10.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 9701-2165/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o stavbě

Katastrální území:	Plaveč [721557]
Číslo LV:	473
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 203
Typ stavby:	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití:	stavba pro rodinnou rekreaci



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Blatný Petr, Dmholecká 440, 67167 Hrušovany nad Jevišovkou	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Blatný Petr
Zahájení exekuce - Blatný Petr

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 203
Obec:	Plaveč [594628]
Katastrální území:	Plaveč [721557]
Číslo LV:	67
Výměra [m ²]:	24
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	STEP2880.Z.S.IV-23-08
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev., stavba pro rodinnou rekreaci



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Tomášková Božena, Hladov 121, 67132 Plaveč	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

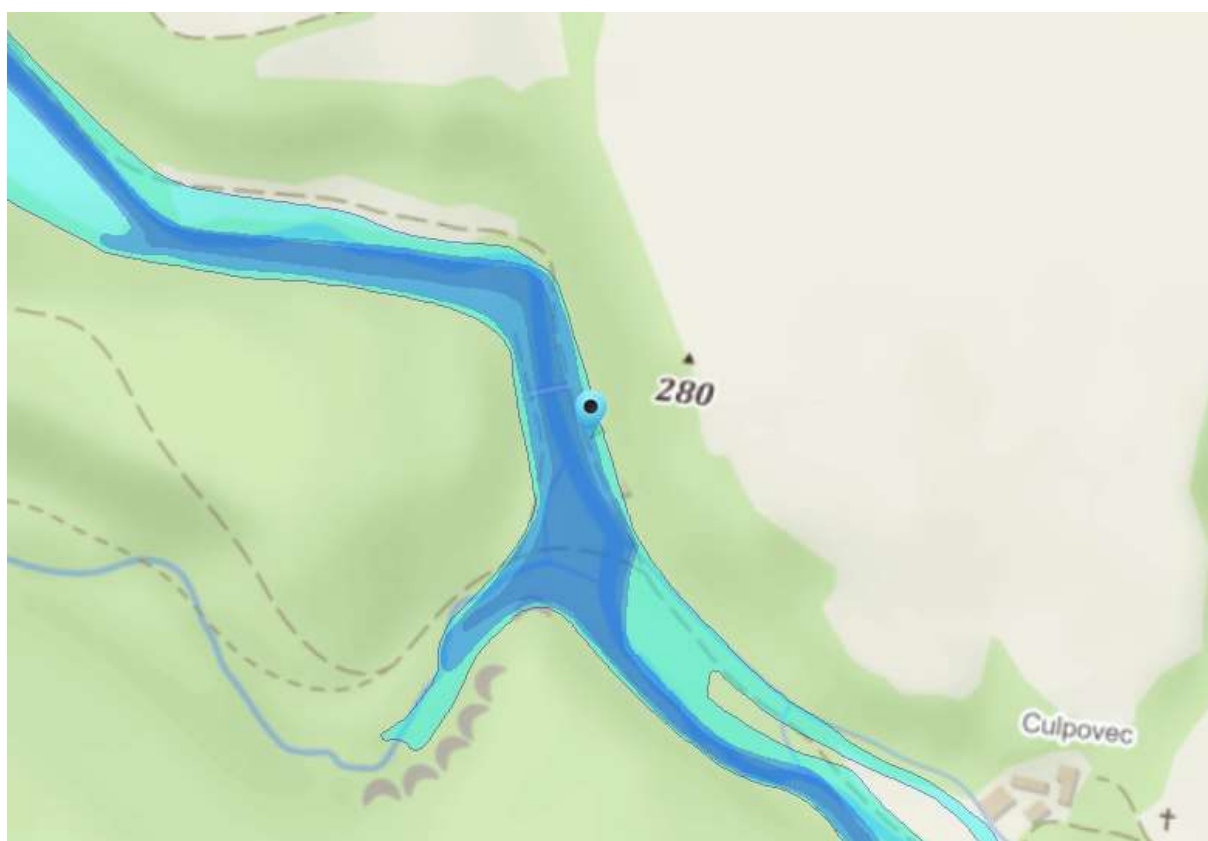
Jiné zápisy




Typ
Změna číslování parcel

Pořízená fotodokumentace

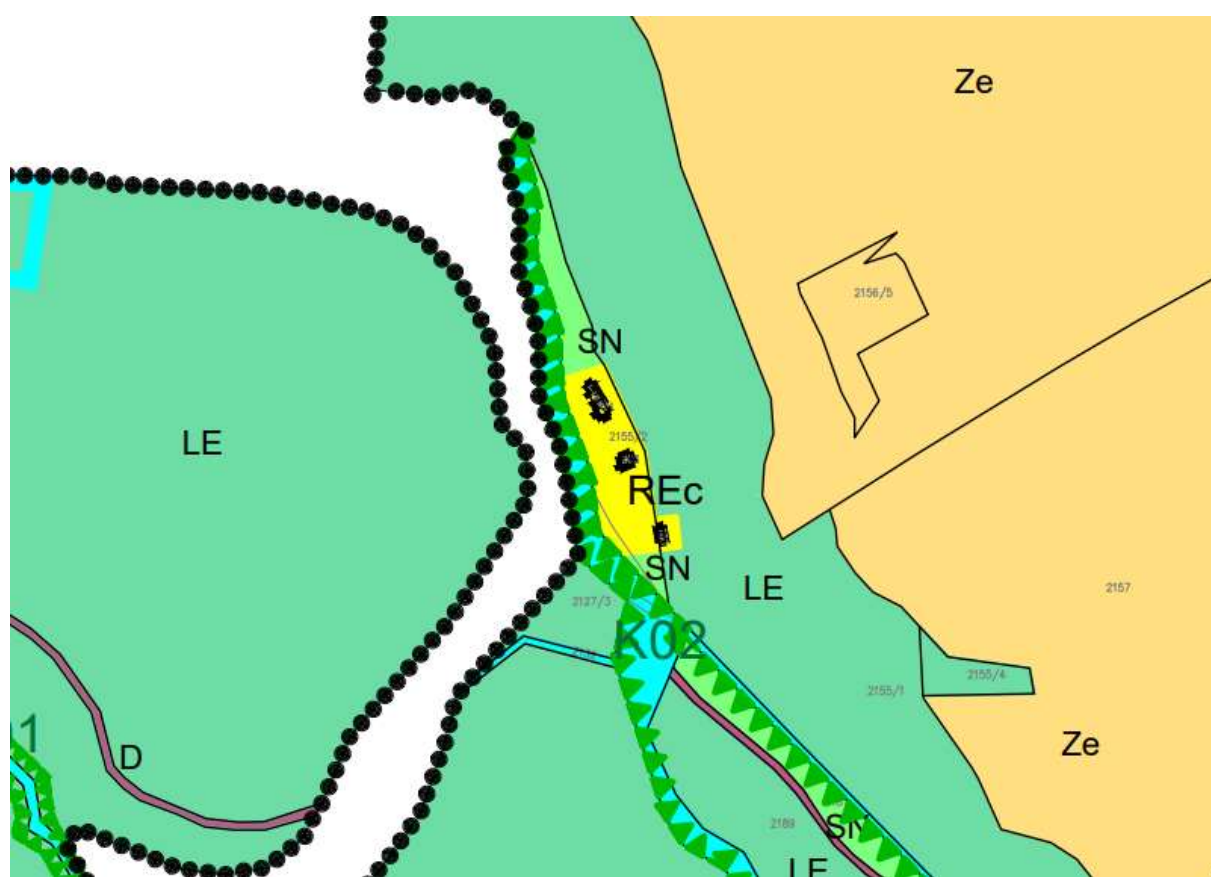


Záplavová území



Záplavová území Q5	Záplavová území Q20	Záplavová území Q100
		

Územní plán



plochy rekreace
REc - rekreační chaty
REp - rekreace v přírodě