# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 754-42/17

O obvyklé ceně nemovitosti – pozemkových parcel p. č. 376/2 a 379/4, včetně součástí, k.ú. Klenovice u Soběslavi, obec Klenovice, okres Tábor

**Objednatel znaleckého posudku:** Administrace insolvencí CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
14000 Praha 4

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění majetku v insolvenčním řízení dlužníka Hovorková Dana, nar. 24. 7. 1964, bytem Zátkova 196/27, 392 01 Soběslav

**Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 27. 9. 2017 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724242282

Počet stran: 6 včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 27. 9. 2017

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti - pozemkových parcel p. č. 376/2 a 379/4, včetně součástí, k.ú. Klenovice u Soběslavi, obec Klenovice, okres Tábor

## 2. Základní informace

| | |
|---|---|
| Název předmětu ocenění: | Chata a pozemky |
| Adresa předmětu ocenění: | Klenovice<br>392 01 Klenovice |
| LV: | 713 |
| Kraj: | Jihočeský |
| Okres: | Tábor |
| Obec: | Klenovice |
| Katastrální území: | Klenovice u Soběslavi |
| Počet obyvatel: | 637 |

## 3. Prohlídka

Prohlídka nebyla provedena na základě požadavku objednatele na distanční ocenění z důvodu hodnoty oceňovaného majetku. Ocenění je provedeno na základě poskytnuté fotodokumentace a informací dlužnice, údajů z katastru nemovitostí a dalších dostupných informací.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, ze dne 10.7.2017, pro k.ú. Klenovice u Soběslavi, LV - 713
- kopie katastrální mapy k.ú. Klenovice u Soběslavi, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace pořízená dlužnicí
- informace poskytnuté dlužnicí
- územní plán obce
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

## 5. Vlastnické a evidenční údaje z KN

Vlastníci pozemku: SJM Kóša Igor a Hovorková Dana, vlastnictví: výhradní
Kóša Igor, č. p. 39, 392 01 Vesce
Hovorková DanaZátkova 196/27, 392 01 Soběslav

## 6. Dokumentace a skutečnost

Dle výpisu z KN jde pouze o dva pozemky zahrad na sebe navazující, které tvoří protáhlý obdélník cca 10 x 74 m. Ve skutečnosti je na pozemku umístěna dřevostavba – zahradní domek - na patkách o půdorysné ploše cca 50 m2, z toho cca polovinu tvoří zastřešení veranda. Stavba není zanesena jak na stavebním úřadu, tak v katastru nemovitostí. Stavba dle sdělení vlastníka slouží jako kolna. Pozemky jsou dle územního plánu obce stavebními pozemky. Paní Hovorková Dana, která v rámci SJM je vlastníkem nemovitosti, je insolvenčním dlužníkem. Nemovitost na LV 713 získala na základě Kupní smlouvy ze dne 22. 12. 2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 8. 1. 2009, V-80/2009-308.

## 7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je situována v obci Klenovice, poblíž Černovického potoka, v sousedství s katastrálním územím Soběslav. Pozemky pč. 376/2 a 379/4 tvoří půdorysně protáhlý obdélník, který je situován mezi obdobnými rekreačními objekty, přístupný z místní zpevněné komunikace. Pozemek je rovinný, na hranici pozemku je elektřina a vodovodní přípojka, objekt není na sítě napojen.
V obci je možnost napojení na veškeré veřejné inženýrské sítě. Občanská vybavenost obce je minimální, nachází se v Soběslavi, Tábor je vzdálen cca 16 km.
Dřevostavba je v podstatě novostavbou, stojí na betonových patkových základech, je půdorysného tvaru obdélníka cca 10 x 5m, cca polovinu tvoří krytá terasa. Zastřešení je sedlové o mírném sklonu, krytina šindel, okna plastová, interiér celodřevěný. Nemovitost není napojena na inženýrské sítě, v současné době slouží k uskladnění materiálu. Na části pozemku jsou podle plotu vysazeny thuje. Pozemek je oplocen.
V územním plánu obce jsou pozemky vedeny jako plochy bydlení – městské.

# 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Obvyklá cena bude určena porovnáním dle § 2 odst. 1 výše uvedeného zákona. Ocenění je provedeno porovnáním dle cen na trhu nemovitostí.

## Porovnání srovnatelných nemovitostí

Oceňovaná nemovitost dle katastru nemovitostí je pozemek zahrady (resp. dva pozemky) tvořící protáhlý obdélník, územním plánem zahrnutým do plochy bydlení. Na pozemku je postavena na patkách celodřevěná chatka. Cena celé nemovitosti bude určena jako stavební pozemek a cena zahradního domku.

Obdobné zahradní domky lze na trhu sehnat v rozmezí cca 80 až 120 tis. Kč bez povrchové úpravy (nabízí zahradní centra, Hornbach, specializované společnosti na dřevěné stavby).

Cena zahradního domku stanovena odborným odhadem 80 000 Kč

**Pozemky**

| lokalita - okolí Soběslavi | druh pozemku | Plocha m2 | Nabídk. cena vč. Poplatků Kč/m2 | upravená cena Kč/m2 k=0,85*) | Poznámka |
|---|---|---|---|---|---|
| Klenovice | stavební | 873 | 357 | 303 | územ. Plánem pro výstavbu RD s možností smíšeného bydlení |
| Klenovice | stavební | 600 | 1658 | 1 409 | **) pozemek s rekreační podsklepenou přízemní chatou 3+1, konstrukce dřevěná a částečně zděná, studna, obecní voda a kanalizace, vytápění na TP, celková cena 846 tis. Kč |
| Sedlečko | stavební | 820 | 470 | 400 | zasíťovaný pozemek elektřinou, určen k výstavbě pro bydlení 1. NP a obytného podkroví |
| Sedlečko | stavební | 875 | 455 | 387 | územním plánem určen k výstavbě pro bydlení 1. NP a obytného podkroví, nyní pole |
| Sedlečko | stavební | 987 | 680 | 578 | územním plánem pro bydlení |
| Sedlečko | stavební | 835 | 500 | 425 | územním plánem pro bydlení |
| Sedlečko | stavební | 1 165 | 990 | 842 | územním plánem pro bydlení |
| průměr | | 925 | 575 | 489 | |
| | | | | | |
| **Porovnávaná nemovitost** | | | **reálná cena Kč/m2** | **cena celkem Kč** | |
| **LV 149** | | | | | |
| Klenovice u Soběslavi | stavební | 726 | | | na okraji pozemku elektřina a obecní voda, dřevostavba |

*) koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná ceny bude nižší) a dále provize a právní služby realitním zprostředkovatelům
**) reprezentant nebyl zahrnut do průměru z důvodu umístění rekreační podsklepené chaty

Na trhu nemovitostí jsou v současné době přímo v obci Klenovice nabízeny dvě obdobné nemovitosti. Jedna nabídka je zemědělský pozemek určený územním plánem k rodinné zástavbě za 357 Kč/m2, další stavební pozemek je již se stavbou rekreačního objektu (nepočítán do průměru). V nabídce realit je rovněž nabízen pozemek o několika tisících m2 plochy za hranicí obytné zóny pro komerční využití, a to za cenu 312 Kč/m2 (není v tabulce pozemků). V těsném sousedství jak obce Klenovice tak od Soběslavi, jsou nabízeny stavební pozemky s plošnou výměrou 835 až 1165 m2 za jednotkovou cenu 455 až 990 Kč/m2. Po úpravě za „nabídkovou cenu“ a odpočty za poplatky realitním makléřům se pak ceny pohybují v průměru za cca 489 Kč za m2 plochy.

Oceňovaný pozemek je situován v blízkosti Nového rybníka a Černovického potoka, pozemek je oproti vodnímu toku a rybníku vyvýšen, je v bezprostřední blízkosti Soběslavi, rovněž v blízkosti autobusové zastávky (cca 500 m). Na kraji pozemku jsou dostupné veřejné sítě elektřiny a vody. Na pozemku se nachází zahradní domek, který může v případě výstavby

sloužit jako zázemí či k uskladnění materiálu a následně dalšímu využití, nebo lze dovybavit, napojit na inženýrské sítě a užívat k rekreaci. Negativem může být tvar pozemku, který je cca šířky 10 m a délky cca 74 m.

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným faktorům, je navržena jako možná dosažitelná tržní hodnota pozemku, zjištěná průměrná cena pozemků, tj. 489 Kč/m2. Při výměře 726 m2 činí hodnota pozemku 355 014 Kč. Hodnota zahradního domku je odborně odhadnuta na 80 000 Kč. Cena celkem pak činí 435 014 Kč.

Jako možná dosažitelná tržní hodnota nemovitostí zapsaných na LV 713, k.ú. Klenovice u Soběslavi včetně nezapsané stavby zahradního domku, je navržena cena po zaokrouhlení

**435 000,- Kč**

## C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví dle LV 713

Vlastníci pozemku: SJM Kóša Igor a Hovorková Dana, vlastnictví: výhradní
Kóša Igor, č. p. 39, 392 01 Vesce
Hovorková DanaZátkova 196/27, 392 01 Soběslav

Zjištěná cena nebude upravena.

## D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, že mimo insolvenční řízení, je na

**majetek LV 713** - pozemkových parcel p. č. 376/2 a 379/4, včetně součástí, k.ú. Klenovice u Soběslavi, obec Klenovice, okres Tábor

uvaleno Zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu a zahájena exekuce. Tyto právní vady nemají vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

## Zjištěná obvyklá cena 435 000,- Kč

slovy: Čtyřistatřicetpěttisíc Kč

V Praze 27. 9. 2017

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

## Seznam příloh

- výpis z KN Katastrálního pro k.ú. Klenovice u Soběslavi, LV - 713
- kopie katastrální mapy k.ú. Klenovice u Soběslavi, oblast oceňované nemovitosti
- územní plán obce Klenovice
- fotodokumentace

# D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 754-42/17 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 754-42/17.