

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3097-1.30/18

obvyklé ceně nemovité věci zemědělské stavby stodoly bez čp/če včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 19, trvalého travního porostu p.č. 21/1 a zahrady p.č. 22/1 v k.ú. Tříklasovice, obec Psárov, okres Tábor

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenčí CITY TOWER v.o.s.
insolvenční dlužník Karel Studený
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel znaleckého posudku:

stanovení možné dosažitelné obvyklé ceny nemovité věci zemědělské stavby stodoly bez čp/če včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 19, trvalého travního porostu p.č. 21/1 a zahrady p.č. 22/1 v k.ú. Tříklasovice, obec Psárov, okres Tábor za účelem insolvenčního řízení

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. podle stavu ke dni 22.8.2018 znalecký posudek vypracoval:

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4

Počet stran: 7 včetně titulního listu, 5 příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 3.9.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

určit obvyklou cenu nemovité věci zemědělské stavby stodoly bez čp/če včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 19, trvalého travního porostu p.č. 21/1 a zahrady p.č. 22/1 v k.ú. Tříklasovice, obec Psárov, okres Tábor

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	zemědělská stavba stodoly bez čp/če včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 19, trvalého travního porostu p.č. 21/1 a zahrady p.č. 22/1 v k.ú. Tříklasovice, obec Psárov, okres Tábor
Adresa předmětu ocenění:	Psárov 391 18 Psárov
LV:	210
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Tábor
Obec:	Psárov
Katastrální území:	Tříklasovice
Počet obyvatel:	112

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.8.2018 za přítomnosti zástupce insolvenčního dlužníka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN KÚ Tábor ze dne 7.8.2018 pro k.ú. Tříklasovice LV 210 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- kopie katastrální mapy k.ú. Tříklasovice v lokalitě oceňované nemovitosti v M 1:1000
- prohlídka stavby stodoly, pozemku p.č. St. 19, 21/1, 22/1 a příslušenství
- skutečnosti a informace získané na místě samém
- pořízená fotodokumentace stavby stodoly a pozemků
- individuální výpočet koeficientu vybavení zemědělské stavby stodoly bez čp/če
- provedená analýza trhu pro daný druh nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Karel Studený, r.č. 650328/01543

jediný vlastník

6. Dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění nemovité věci zemědělské stavby stodoly bez čp/če včetně pozemkové parcely zastavěné plochy p.č. St. 19, trvalého travního porostu p.č. 21/1 a zahrady p.č. 22/1 vč. příslušenství předložil objednatel posudku jen geodetické podklady. Veškeré dostupné informace o nemovité věci byly získány prohlídkou nemovité věci stavby stodoly, pozemkových parcel zastavěné plochy, trvalého travního porostu a zahrady a venkovních úprav. Insolvenční dlužník pan Karel Studený užívá stavbu stodoly vč. pozemkových parcel k ustájení a chovu zemědělských zvířat. Insolvenční dlužník reagoval na výzvu znalce, přítomen prohlídce a zaměření však nebyl, byl zastoupen rodinným příslušníkem a zpřístupnil tak nemovitou věc k prohlídce a zaměření. Výše uvedená

nemovitá věc je tedy užívána ke svému určenému účelu. Stáří stavby stodoly není doloženo žádnými původními podklady, dle použitých stavebních konstrukcí tj. masivní kamenné zdivo, výplň obvodových stěn řezivem, stejně tak i obou štítů, zpracování tesařských prvků vázaného krovu, bez podlahy... byla postavena koncem 19. století, předpoklad stáří tak cca 140 let.

Stavba stodoly se nachází v téměř původním stavu, střešní krytina byla určitě vyměněna a je z betonových drážkových tašek. Stavebně technický stav stodoly je vyjádřen výpočtem koef. vybavení viz. příloha. Obsahem stodoly je jeden nepřerušovaný vnitřní prostor. Stodola není podsklepena, je přízemní.

Insolvenční dlužník získal nemovitou věc do vlastnictví na základě kupní smlouvy v roce 2016.

Stavbu stodoly je možno napojit jen na elektro. Stavební dokumentace stodoly není dostupná, proto bylo provedeno zaměření skutečného stavu vnitřního prostoru stodoly laserovým měřidlem. Celkově stodola nevykazuje zásadních stavebních poruch, jde však o stavbu bez jakéhokoliv vybavení, bez napojení na inž. síť, vnitřní vybavenost není, viz. fotodokumentace.

Stavba stodoly byla zpřístupněna zástupcem insolvenčního dlužníka, insolvenční dlužník tedy reagoval na výzvu znalce avšak prohlídky se nezúčastnil.

Bylo zjištěno, že pozemkové parcely zast. plochy p.č. St.19, trvalého travního porostu p.č. 21/1 a zahrady p.č. 22/1 tvoří se stavbou stodoly bez čp/če a vším příslušenstvím jednotný funkční vlastnický celek. Zemědělská stavba stodoly bez čp/če je stavbou provozní vyhl.č. 501/2006 Sb. Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci exteriéru i interiéru stavby stodoly a pozemků /viz. příloha/.

Prohlídkou nemovité věci bylo zjištěno, že stodoly vč. příslušenství a pozemkových parcel je umístěna v jižním okraji zastavěné části obce spolu s podobnými zemědělskými stavbami/bývalými hospodářskými statky/ a rodinnými domy podél místní zpevněné komunikace napojené na obou koncích na okresní silnici vedoucí do Psárova z Předboře. Nemovitá věc stodoly je postavena jako samostatná v podélném směru s místní obslužnou komunikací navazující na okresní silnici. Napojení nemovité věci na inž. síť již zmíněno.

Na ploše pozemku jsou provedeny jen minimálně venkovní úpravy, jde vlastně jen o oplocení pozemků z pletiva nebo dřevěných prvků/palet/, na pozemek se vchází průchozími vraty stodoly.

Oceňovaný pozemek nemovité věci je soubor pozemkových parcel zastavěné plochy částečně zastavěné stodolou a pozemkových parcel trvalého travního porostu a zahrady tvořící okolí stodoly. Pozemek je půdorysně velmi nepravidelný, hranice pozemkových parcel jsou i oblé, nejpodobnější je půdorys trojúhelníka. Povrchově je pozemek jen mírně zvlněný s mírným náklonem k severní straně. Pozemek je řadový vnitřní, z obou stran sousedící s rodinnými a hospodářskými nemovitostmi. Vstup a vjezd k nemovité věci zajištěn přímo z místní zpevněné obslužné cesty. Plocha pozemku vč. venkovních úprav a není příliš udržována a slouží jen k výběhu a chovu hospodářských zvířat /ne intenzivní/.

Nemovitá věc zemědělské stavby stodoly bez čp/če vč. příslušenství a pozemků je položena jako už bylo řečeno na jižním okraji zastavěné části obce, poblíž okresní komunikace probíhající obcí. V blízkém okolí nemovité věci není zabezpečena žádná infrastruktura. Vyšší infrastruktura ve větších okolních místech. Část obce Psárov Tříklasovice je napojena na okolí jen po silnici. V okolí obce obce místního významu, dále Choustník, Tučapy, Černovice, Chýnov..., východně bývalé okresní město Pelhřimov, severozápadně pak město Tábor stejného významu.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Celkový popis oceňované nemovité věci

Zemědělská stavba stodoly bez čp/če

Nález:

Jde o ocenění zemědělské stavby stodoly obsahujícího jeden vnitřní volný prostor bez jakéhokoliv vybavení. Stodola je postavena samostatně na jižní hranici vlastních pozemkových parcel/pozemku/ hlavní podélnou stranou podél místní komunikace.

Stodola je postavena z kamenného mocného zdiva o tl. 60 cm tvořící jen nosné části zdí - nároží a sloupy nesoucí oboje vrata. Výplň je z prkenných fošen bez hranění jak štítů tak podélných stěn, stejně jsou vyplněny i oba štíty. Strop stodoly je jen částečný dřevěný povalový nesouvýslý. Půdorys stodoly je obdélníkový v podélném směru souběžném s komunikací. Zastřešení je sedlovou střechou, krytina tašková betonová drážková, klempířské konstrukce nejsou. Venkovní omítky jsou hrubé, částečně opadané, uvnitř bez omítek. Podlaha stodoly je částečně ve vjezdu z kamenné dlažby jinak mlat. Oboje průjezdná vrata jsou dřevěná svlaková s celoplošnou prkennou výplní. Okna a dveře stodola nemá.

Výměra: /užitná plocha/

Užitná plocha vnitřního prostoru stodoly byl zjištěn zaměřením laserovým měřidlem.

Výpočet:

přízemí:

$$13,69 * 6,13 = 83,92 \text{ m}^2$$

2. Výpočet obvyklé ceny, metoda ocenění - zdůvodnění

Zemědělská stavba stodoly bez čp/če

obvyklá cena předmětné nemovité věci bude určena porovnáním dle § 2 odst.1 zákona na základě provedené srovnávací statistiky - analýzy trhu v daném místě a současném čase.

Pro uplatnění této metody určení obvyklé ceny nejsou v tomto případě zajištěny porovnatelné nemovité věci podobných hospodářských zemědělských staveb. V okolí až 25 km nebyly shledány aktuální nabídky porovnatelného objektu. Proto zpracovatel posudku vychází ze své předchozí činnosti. Obvyklá cena na těchto provozních zemědělských staveb venkova byla dosahována v předchozích znaleckých posudcích v úrovni 4.500,- Kč/m² užitné plochy. Tato cena bude upravena individuálně stanoveným koeficientem vybavení.

Ostatní známé metody zjištění obvyklé ceny tj. metody výnosové a věcné /nákladové/ nemají pro určení obvyklé ceny pro tento druh nemovité věci dostatečnou vypovídací hodnotu /schopnost/, metoda porovnáním je zákonně upřednostněna. pokud jsou pro ní nalezeny dostatečné tržní informace /viz. výše/.

Obvyklá cena oceňovaného objektu zemědělské stavby stodoly potom bude:

$$83,92 \text{ m}^2 * 4.500,- \text{ Kč/m}^2 = 377.640,- \text{ Kč}.$$

Vyjádření stavebně technického stavu stodoly je vyjádřen individuálně stanoveným koeficientem vybavení ve výši 0,407. Stodola je provozuschopná jen pro užívaný způsob využití. Potom:

$$377.640,- \text{ Kč} * 0,407 = 153.699,- \text{ Kč}$$

Pozemek

Pro ocenění pozemku už porovnatelné pozemky v daném místě a okolí shledány byly. Oceňované pozemkové parcely jsou umístěny v zastavěné části obce, jde tedy o pozemky stavební. Dle územního plánu obce Psárov se obec právě v místě umístění předmětné nemovité věci stavebně rozšiřuje. Dále porovnávací tabulka:

lokalita - místo	výměra/m2/	nabízená cena za 1m2/Kč/
Radenín	1 339	537
-,-	1 051	504
-,-	3 433	518
-,-	745	593
Choustník	789	460
-,-	1 309	343
Tučapy	891	617
Sedlečko u Sob.	835	592
Košice	9 629	150
-,-	6 325	150
Myslkovice	5 489	120
-,-	2 579	814
Roudná	5 194	460
Řípec	1 606	497
Chýnov	8 936	559
Dolní Hořice - Pořín	855	409

Z těchto shledaných porovnatelných reprezentantů porovnání vychází průměrná obvyklá nabízená cena ve výši 458,- Kč/m².

Výměra:

zastavěná plocha a nádvoří p.č. St. 19	961 m2
trvalý trvní porost p.č. 21/1	724 m2
zahrada p.č. 22/1	811 m2

celkem	2.496 m2
--------	----------

Z této výměry odpočet zastavěné plochy stodolou/ pozemek zastavěné plochy stavbou započítán do ceny užitné plochy. Zastavěná plocha stodolou je:

$$14,89 * 7,33 = - 109 \text{ m}^2$$

Započitatelná plocha volných pozemků	2.387 m2
--------------------------------------	----------

Výpočet:

$$2.387 \text{ m}^2 * 458,- \text{ Kč/m}^2 =$$

1,093.246,- Kč

Celé území obce Tříklasovice nelze napojit, mimo ele. proud, na žádné jiné inženýrské sítě. Proto dochází k úpravě ceny z tohoto důvodu:

nemožno napojit na vodovod - 5%

nemožno napojit na kanalizaci - 7%

nemožno napojit na plynovod - 10%

celkem - 22%

Potom:

$$1,093.246,-\text{Kč} * /1,00-0,22/ =$$

852.732,- Kč

Celkem obvyklá cena zem. stavby stodoly a pozemku

1,006.431,- Kč

Takto určená obvyklá cena nemovité věci porovnatelnou metodou se upraví z důvodu, že shledané ceny jsou ceny pouze z nabídek prodeje nemovitých věcí jako rodinných domů tak i pozemků. Dále je třeba brát v úvahu i náklady spojené s prodejem a převodem nemovité věci tj. provize, poplatky, právní služby a úkony, daně a konečně i možná smluvní dohody stran obchodu. Vzhledem ke stavu nemovitosti, místu položení, napojení na inž. sítě, celkovému prostředí v regionu v našem případě o 20 % /celorepublikový průměr rozdílu mezi cenou nabídkovou a skutečně dosaženou při uzavření kontraktu je pro rodinné domy 15%/. Potom:

$$1,006.431,- \text{ Kč} * /1,0-0,20/ =$$

805.145,- Kč

Obvyklá cena celkem

805.145,- Kč.

C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Insolvenční dlužník Karel Studený je jediným vlastníkem oceňované nemovité věci zemědělské= stavby stodoly bez čp/če včetně příslušenství a pozemkových parcel zastavěné plochy p.č. St. 19, trvalého travního porostu p.č. 21/1 a zahrady p.č. 22/1 v k.ú. Tříklasovice, obec Psárov, okres Tábor. Proto nebude obvyklá cena nemovité věci z tohoto důvodu optimalizována pro tržní prostředí /prodej nevětšiny podílu vlastnictví/.

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o nemovité věci zemědělské stavby stodoly bez čp/če atd. v k.ú. Tříklasovice, obec Psárov, okres Tábor bylo zjištěno, že mimo toto insolvenční řízení je na nemovitou věc uvaleno ještě zahájení exekučního řízení. Tato právní závada nemá vliv na výši určené obvyklé ceny nemovité věci.

Zpracovatel ocenění obvyklou cenou proto navrhuje po provedení předchozího výpočtu na základě porovnání, aby obvyklá cena nemovité věci zemědělské stavby stodoly bez čp/če včetně příslušenství, pozemkových parcela zastavěné plochy p.č. St. 19, trvalého travního porostu p.č. 21/1 a zahrady p.č. 22/1 v k.ú. Tříklasovice, obec Psárov, okres Tábor byla určena ke dni podání znaleckého posudku a po zaokrouhlení na částku:

805.000,- Kč

tj. slovy: osmsetpěttisíc korun českých

Seznam příloh

- výpis z KN KÚ Tábor ze dne 7.8.2018 pro k.ú. Tříklasovice LV 210 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- informační mapa okolí obce Tříklasovice
- kopie katastrální mapy k.ú. Tříklasovice v M 1:1000 v lokalitě nemovité věci
- výpočet individuálního koeficientu vybavení zemědělské stavby stodoly bez čp/če
- fotodokumentace

Popis fotodokumentace

- 1/ zemědělská stavba stodoly - nárožní pohled z východu na uliční stranu
- 2/ -,- - interiéru stodoly
- 3/ pozemková parcela trvalého travního porostu p.č. 21/1
- 4/ -,- zahrady p.č. 22/1

V Praze 3.9.2018

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4



E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 8.6.1983, pod č.j. Spr. 968/83, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3097-1.30/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3097-1.30/18.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2018 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 0 pro Administrace insolvenčí CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 563374 Psárov

at.území: 736406 Tříklasovice

List vlastnictví: 210

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
--------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Studený Karel, č.p. 34, 39201 Psárov

650328/1543

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	19	961	zastavěná plocha a nádvoří		
-----	----	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 19

21/1	724	trvalý travní porost		
------	-----	----------------------	--	--

zemědělský půdní fond

22/1	811	zahraza		
------	-----	---------	--	--

zemědělský půdní fond

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, MBA, T. G. Masaryka 623/12, 360 01 Karlovy Vary

Povinnost k

Studený Karel, č.p. 34, 39201 Psárov, RČ/IČO: 650328/1543

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek, MBA 181 EX-3547/2018 -35 ze dne 10.05.2018. Právní účinky zápisu ke dni 10.05.2018. Zápis proveden dne 14.05.2018; uloženo na prac. Karlovy Vary Z-3284/2018-403

Domby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Smlouva kupní ze dne 09.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.09.2016. Zápis proveden dne 06.10.2016.

V-7877/2016-308

Pro: Studený Karel, č.p. 34, 39201 Psárov

RČ/IČO: 650328/1543

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra[m2]

21/1

75001

724

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2018 00:00:00

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 563374 Psárov

Kat.území: 736406 Tříklasovice

List vlastnictví: 210

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

22/1

75001

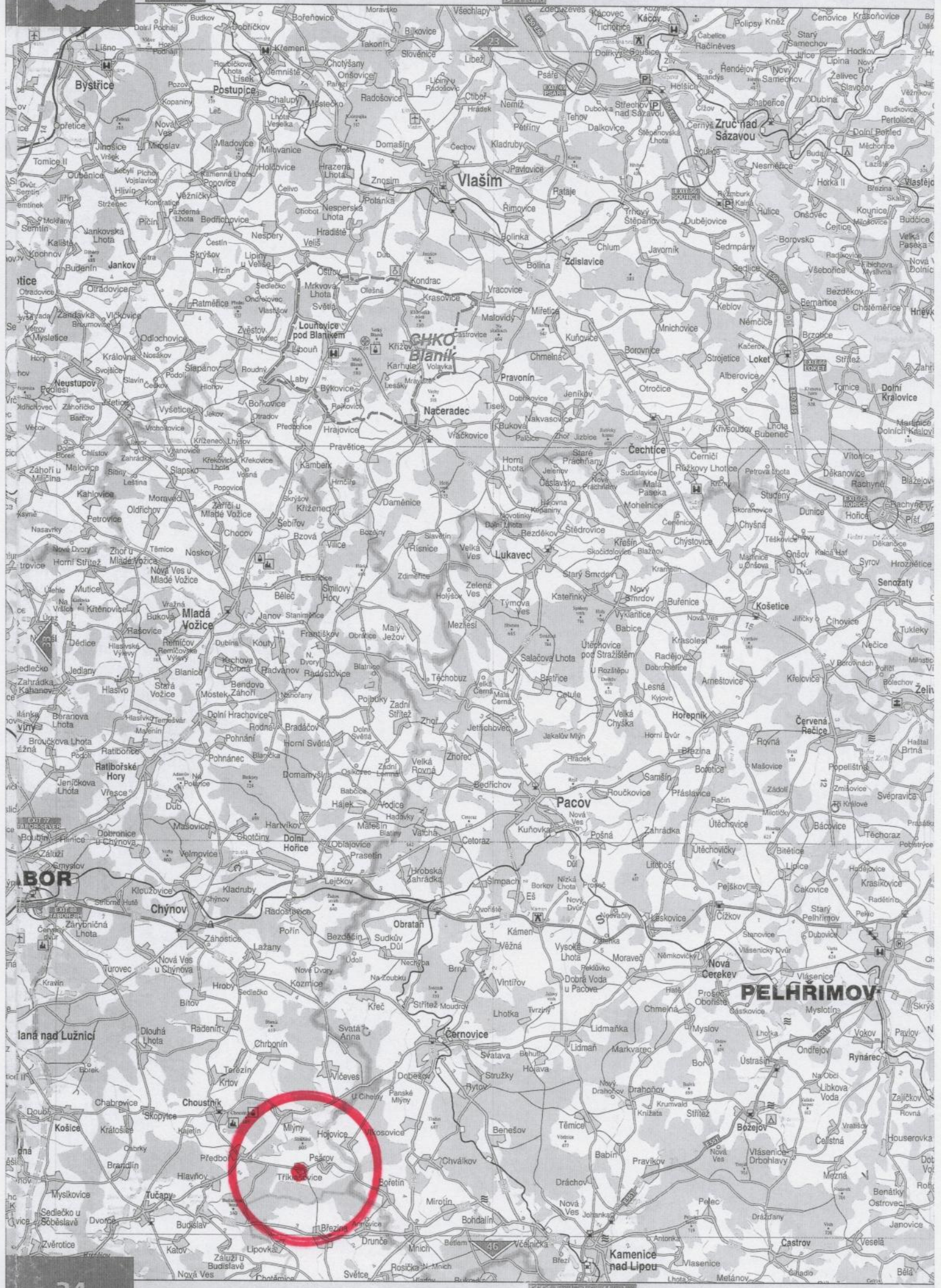
811

okud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

Vyhotovil:
katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.08.2018 14:08:06





Zemědělská stavba na p.č St. 19 v k.ú. Tříklasovice, Psárov, okres Tábor

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu vybavení

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,10	100	0,46	6,03
2. Svislé konstrukce	P	30,40	25	0,46	3,50
2. Svislé konstrukce	P	30,40	25	0,46	3,50
2. Svislé konstrukce	S	30,40	50	1,00	15,20
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	3,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,70	100	0,46	1,24
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	P	3,00	100	0,46	1,38
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	3,00	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	6,10	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					40,75
Koeficient vybavení :					0,4075



1



2



3



4