

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4769 83/2021

o ceně obvyklé rekreační chaty ev.č. 45, pozemku parc.č.st. 112 a parc.č. 1192/19, včetně všech součástí, příslušenství, vše v k.ú. Vrážné nad Střelou, okr. Plzeň - sever

Zadavatel znaleckého posudku: JUDr. Ing. Mgr. Martin Böhm, MBA, LL.M
insolvenční správce
Dubno 150
261 01 Příbram

Účel znaleckého posudku:

určení obvyklé ceny - zpeněžení majetku formou veřejné elektronické dražby

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, podle stavu ke dni 25.9.2021 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz

Počet stran: 18 včetně titulního listu a 17 stran příloh. Zadavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 12.10.2021

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé, a to pozemku parc.č.st 112, chaty ev.č. 45, která stojí na pozemku parc.č.st. 112, včetně všech součástí, příslušenství a dále pozemku parc.č. 1192/19, vše v k.ú. Vrážné nad Střelou, okr. Plzeň - sever

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rekreační chata ev.č. 45
Adresa předmětu ocenění: k.ú. Vrážné
331 01 Pláně
Kraj: Plzeňský
Okres: Plzeň-sever
Obec: Pláně
Katastrální území: Vrážné nad Střelou
Počet obyvatel: 262

2. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 12.6.2020 a 25.9.2021 za přítomnosti pana Václava Plačka (tel: 727 917 674).

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- znalecký posudek č. 4601 71/2020 ze dne 16.6.2020
- informační výpisy z katastru nemovitosti
- kopie katastrální mapy uvedené lokality
- cenové údaje o prodejkách obdobných nemovitostí v dané lokalitě získané z archivu katastrálního úřadu
- aktuální realitní nabídky na prodej chat v dané lokalitě (do vzdálenosti cca 5 km dle realitního servru www.sreality.cz)
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření
- informace sdělené vlastníkem objektu panem V. Plačkem

4. Základní pojmy a metody ocenění

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé.

Cena obvyklá je definována v ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. zákon o cenách.

„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 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 oblíby. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním”

Jak vyplývá z výše uvedené definice, cena obvyklá se stanovuje porovnáním a rozumí se jí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného či obdobného majetku, přitom se třeba mít na paměti vylučovací podmínky (např. mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry mezi prodávajícím a kupujícím atd.).

Pokud v dané lokalitě existují nemovitosti porovnatelné s nemovitostí oceňovanou, je přesto stále mít na zřeteli zdroj těchto informací. V případě inzerce nemusí mít inzerované údaje o porovnatelné nemovitosti (např. inzerovaná cena - jedná se o cenu nabízenou, nikoliv již dosaženou - smluvní, vybavení a technický stav - zpravidla prodávající spíše svou nemovitost v těchto hlediscích nadhodnocují a příp. vady spíše bagatelizují či přímo zatajují) stoprocentní vypovídací schopnost. Obdobně to platí i pro případy, kdy se při porovnání vychází již z uzavřených kupních smluv (např. získaných z archivu katastrálního úřadu). Kupní částka v kupní smlouvě nemusí být skutečně tou cenou, na které se smluvní strany domluvily (např. z důvodu daňové optimalizace, prodej mezi příbuznými, navýšení kupní ceny z důvodu dosažení na úvěr apod). Navíc, pokud se ocenění provádí zpětně, může být porovnávaná nemovitost již zrekonstruována a znalec tak nezjistí skutečný stav porovnávané nemovitosti ke dni ocenění.

Proto je třeba při porovnání mít větší vzorek porovnatelných nemovitostí.

Obvyklá cena - tržní cena se tedy zjišťuje porovnáním s již realizovanými (event. nabízenými - inzerovanými) prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat.

Dle názoru znalce ideálním případem je provést cenové porovnání jak z kupních smluv, tak z internetových nabídek. Při porovnávání inzertních nabídek je postaveno najisto, že porovnávané nemovitosti byly nabízeny veřejně na realitním trhu se snahou o dosažení maximální ceny. Další výhodou je zpravidla přesný popis inzerované nemovitosti ze strany realitního makléře (nemovitost po rekonstrukci či v původním stavu) včetně fotodokumentace. Nevýhodou, jak uvedeno výše, že inzerovanou cenu nelze považovat zpravidla za cenu kupní a je třeba provést přiměřenou korekci této inzerované ceny.

Ocenění je v tomto konkrétním případě provedeno třemi metodami, přičemž rozhodující pro stanovení ceny obvyklé je metoda porovnávací. První metodu (metoda dle cenového předpisu) je nutno chápat jako metodu spíše doplňkovou, i když určitou vypovídací schopnost mnohdy také má. V daném případě je aplikována přiměřeně. Druhá metoda nákladová vypovídá o skutečných stavebních nákladech na výstavbu stavebních objektů (po zohlednění opotřebení) a tržní ceně pozemku. Třetí porovnávací metoda vychází přesně z díkce ust. § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku, tedy v tom smyslu, že cena obvyklá se stanovuje porovnáním.

Stanovení ceny obvyklé (obecné, tržní), resp. použité způsoby ocenění:

Zjištění ceny obvyklé je provedeno variantní způsobem.

- přiměřená aplikace cenového předpisu

- nákladový způsob ocenění
- porovnávací metoda - obecná

a) Cenový předpis pro rok 2021

První výpočet je proveden podle cenového předpisu, který je zde přiměřeně aplikován. Tvůrci cenového předpisu se velmi snažili přiblížit se cenám, za které se nemovitosti prodávají. Od roku 2009 se v cenovém předpisu používá tzv. porovnávací metoda spočívající ve hodnocení znaků oceňované nemovitosti na základě charakteristiky kvalitativních pásem. Na základě tohoto hodnocení je pak upravena základní cena nemovitosti daná v cenovém předpise.

Skutečností zde bude, že ne vždy je ve smlouvě uvedena skutečně sjednaná, v řadě případů se poplatníci přiznají jen k ceně podle předpisu, poněvadž daň se platí z té z nich, která je vyšší.

Zkušenosti z poslední doby přesto ukazují, že v řadě případů se již ceny podle cenového předpisu blíží ceně obecné, zcela nedostatečně jsou však v cenovém předpisu zohledněny ceny pozemků, zejména v menších obcích či městech v méně lukrativních lokalitách.

b) Nákladový způsob ocenění

Při stanovení nákladové ceny je využita oceňovací vyhláška, není uvažován vliv tzv. koeficientu prodejnosti K_p , (koef pp) cena pozemku vzata dle skutečnosti.

c) Porovnávací metoda ocenění:

Principiálně se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na realitním trhu, a to buď z realitní inzerce, databáze realitních kanceláří či archivu katastrálního úřadu. Tyto nemovitosti by měly být svým charakterem, velikostí a hlavně lokalitou srovnatelné.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi, který je neustále ve vývoji a na něj působí různé vlivy, že vyhodnocené prodeje by neměly být starší než jeden rok. Při delší době údaje ztrácejí svoji vypovídající schopnost a ceny je třeba modifikovat dle realitního růstu (příp. poklesu). Jako zdroj informací byly vzaty kupní smlouvy (cenové údaje) o prodeji nemovitostí v dané oblasti, tak i internetové nabídky realitních kanceláří.

C. NÁLEZ

1. Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených podkladů. Projektová dokumentace nebyla předložena, výměry zjištěny fyzickým přeměřením při místním šetření.

2. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je rekreační chata č.e. 45 v k.ú. Vrážné nad Střelou (a související pozemky), okr. Plzeň - sever. Přístupová komunikace nezpevněná. Chata je napojena na elektrický proud, voda čerpaná z vlastní vrtané studny, odpadní vody svedeny

do žumpy. Pozemek je svažité, příjezd k chatě po obecním pozemku (v západní části), ale také v části východní po pozemku soukromém (parc.č. 113, vlastník Dušan Bartánek - právo přístupu v KN neupraveno)

Rekreační chata:

Volně stojící, plně podsklepená (vyjma části pod vstupní verandou), zděná rekreační chata. Střecha sedlová, střešní krytina vlnitý eternit, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná zdvojená, francouzské okno na terasu plastová. Stropy nespalné. Schodiště dřevěné stupně, bez podstupnic. Vnitřní omítky vápenné hladké štukové. Zárubně kovové. V kuchyni sporák na PB. Vytápění krbovými kamny, dále etážové topení, kotel na tuhá paliva, deskové plechové radiátory. V koupelně částečný keramický obklad, dlažba.

Dispoziční řešení: suterén: garáž, sklípek, chodba, koupelna, schodiště, přízemí: veranda, obývací pokoj s kuchyňským koutem, WC, schodiště, podkroví: 2 * pokoj

Výpočet obestavěného prostoru: $4,82 * 7,9 * (5,65 + 0,5 * 4,0) + 1,75 * 6,85 * 3,2 = 329$ m³

S výstavbou chaty bylo započato v roce 1985, dokončena cca v roce 1998. Chata stavěna svépomocí, což je zřejmé na snížené kvalitě provedeného díla. Poslední roky údržba chaty prováděna sporadicky. Střešní krytina na konci své životnosti, opadávající omítka, zejména u terasy, zatékání do objektu, hydroizolace na konci své životnosti.

Před chatou menší bazén, dle vyjádření pana Plačka, bazén netěsní, voda se ztrácí.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

a) Ocenění dle cenového předpisu

Obsah znaleckého posudku

1. Rekreační chata
2. Studna
3. Bazén
4. Pozemek

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **633,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina	IV	0,55
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$
60,00 Kč/m²

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
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: Vlivy zvyšující cenu - výrazný převis poptávky po nemovitostech nad nabídkou	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantiční zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,360}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,360}$$

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: Samoty	V	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

11

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,901}$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = \mathbf{1,225}$ V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0: Koeficient **pp** = $I_T * I_P = \mathbf{1,225}$

1. Rekreační chata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	23 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	2 203,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	=	38,00 m ²
1. NP:	=	50,00 m ²
podkroví:	=	38,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	38,00 m ²	2,20 m
1. NP:	50,00 m ²	2,40 m
podkroví:	38,00 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

chata:	=	$\frac{329,00 \text{ m}^3}{}$
Obestavěný prostor - celkem:	=	329,00 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>V_i</u>
0. Typ stavby - podsklepená - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	IV	typ A
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na síť: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV	0,10
6. Vytápění stavby: Ústřední (centrální) vytápění na pevná paliva	III	0,05
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Do 400 m ²	II	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 23 let:

$$s = 1 - 0,005 * 23 = \mathbf{0,885}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,885 = \mathbf{0,662}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,360**

Index polohy pozemku **I_P = 0,901**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 203,- Kč/m³ * 0,662 = 1 458,39 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 329,00 m³ * 1 458,39 Kč/m³ * 1,360 * 0,901 = 587 940,36 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 587 940,36 Kč

2. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	vrtaná
Hloubka studny:	30,00 m
Profil studny:	240 mm
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 30,00 m * 2 380,- Kč/m

+ 71 400,- Kč

Základní cena celkem

= 71 400,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,5520

Upravená cena studny

= 145 770,24 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 22 / 100 = 22,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 22,0 \% / 100)$

* 0,780

= 113 700,79 Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 12 840,- Kč/ks

+ 12 840,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 12 840,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

* 2,5520

= 26 214,14 Kč

opotřebení čerpadel 22,0 %

* 0,780

= 20 447,03 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 20 447,03 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 134 147,82 Kč

Koeficient pp

* 1,225

Cena stavby CS

= 164 331,08 Kč

Studna - zjištěná cena

= 164 331,08 Kč

3. Bazén

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

21. Bazén venkovní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

22,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 1 825,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,5740

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

= 3 758,04

Plná cena: 22,00 m³ * 3 758,04 Kč/m³

= 82 676,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 22 / 30 = 73,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 73,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,267
=	22 074,73 Kč
*	1,225
=	27 041,54 Kč
Bazén - zjištěná cena	= 27 041,54 Kč

4. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,360**

Index polohy pozemku **I_P = 0,901**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index I = I_T * I_o * I_P = 1,360 * 1,000 * 0,901 = 1,225

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	60,-	1,225		73,50	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1192/19	326	73,50	23 961,-

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 112	62	73,50	4 557,-
-------------	-------------------------------	---------	----	-------	---------

Stavební pozemky - celkem			388		28 518,-
---------------------------	--	--	-----	--	-----------------

Pozemek - zjištěná cena celkem = **28 518,- Kč**

Rekapitulace dle cenového předpisu

1. Rekreační chata	587 940,- Kč
2. Studna	164 331,- Kč
3. Bazén	27 042,- Kč
4. Pozemek	28 518,- Kč

Výsledná cena - celkem: **807 831,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **807 830,- Kč**

b) Nákladová metoda:

Při ocenění nákladovým způsobem bylo využito nákladových cen, tak jak jsou uvedeny v cenovém předpisu (ale bez koeficientu zohledňující prodejnost kpp, tedy indexu trhu a indexu polohy). Cena pozemku dosazena dle skutečnosti, a to ve výši 600 Kč/m², tedy ve výši ceny, která se v dané lokalitě u rekreačních chat v současné době pohybuje.

1. Rekreační chata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata a zahrádkářská chata §typ A

14:

Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm

Podsklepení: podsklepená

Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
-----	-------	--------------------------------------

NP	chata	329 =	329,00
----	-------	-------	--------

Obestavěný prostor - celkem:			329,00 m³
------------------------------	--	--	-----------------------------

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,30	100	0,46	2,90
2. Podezdívka jen u typu I	X	0,00	100	1,00	0,00
3. Obvodové stěny	S	27,40	100	1,00	27,40
4. Stropy	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Zastřešení	S	9,10	100	1,00	9,10
6. Krytina	S	4,00	100	1,00	4,00
7. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
8. Úprava povrchů	S	8,10	100	1,00	8,10
9. Schodiště	S	4,10	100	1,00	4,10
10. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
12. Podlahy	S	4,00	100	1,00	4,00
13. Vytápění	N	3,10	100	1,54	4,77
14. Elektroinstalace	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Rozvod vody	S	2,10	100	1,00	2,10
16. Zdroj teplé vody	S	1,00	100	1,00	1,00
17. Rozvod propan-butanu	S	0,20	100	1,00	0,20
18. Kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
19. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
20. Okenice	C	1,80	100	0,00	0,00
21. Vnitřní vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Ostatní	S	2,20	100	1,00	2,20
Součet upravených objemových podílů					96,47
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9647

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 12) [Kč/m ³]:	=	1 650,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 12):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	*	0,9647
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 214,68
Plná cena: 329,00 m ³ * 3 214,68 Kč/m ³	=	1 057 629,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 70 = 32,9 %		
Koeficient opotřebení: (1- 32,9 % / 100)	*	0,671
Nákladová cena stavby CS_N	=	709 669,54 Kč
Koeficient pp	*	0,953
Cena stavby CS	=	676 315,07 Kč
Rekreační chata - zjištěná cena	=	676 315,07 Kč

2. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	vrtaná
Hloubka studny:	30,00 m
Profil studny:	240 mm
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka:	30,00 m * 2 380,- Kč/m	+	71 400,- Kč
Základní cena celkem		=	71 400,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4450
Upravená cena studny		=	139 658,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 23 / 100 = 23,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 23,0 \% / 100)$		*	0,770
		=	107 536,97Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 12 840,- Kč/ks	+	12 840,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	12 840,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41):	*	2,4450
	=	25 115,04 Kč
opotřebení čerpadel 23,0 %	*	0,770
	=	19 338,58 Kč

Upravená cena čerpadel	+	19 338,58 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	126 875,55 Kč
Koeficient pp	*	0,953
Cena stavby CS	=	120 912,40 Kč
Studna - zjištěná cena	=	120 912,40 Kč

3. Bazén

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	21. Bazén venkovní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra: 22,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 825,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4370
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	3 558,02
Plná cena: 22,00 m ³ * 3 558,02 Kč/m ³	=	78 276,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 22 / 25 = 88,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100) * 0,150

Nákladová cena stavby CS_N = **11 741,47 Kč**

Koeficient pp * 0,953

Cena stavby CS = **11 189,62 Kč**

Bazén - zjištěná cena = **11 189,62 Kč**

4. Pozemek

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha	1192/19	326	600,00	195 600,-
zastavěná plocha a nádvoří	st. 112	62	600,00	37 200,-
Cenová mapa - celkem		388		232 800,-

Pozemek - zjištěná cena celkem = **232 800,- Kč**

Nákladová cena celkem: 676.315 Kč + 120.912 Kč + 11.190 Kč + 232.800 Kč =

1.041.217 Kč

c) Porovnávací metoda:

V příloze tohoto posudku jsou cenové údaje o prodeji chat v dané lokalitě a dále několik realitních nabídek k prodeji chat v dané oblasti.

Základy údaje nutné pro ocenění jsou pak uvedeny v přehledné tabulce níže.

	zdroj	adresa	cena (Kč)	výměra pozemku (m ²)	plocha chaty (m ²)	rok prodeje	koef. přepočtu na CÚ 2021	koef. tech. stavu	koef. typu konstr.	cena za 1 m ² plochy chaty (Kč/m ²)
1	KS	4	1.449.000	1.638	80	2020	1,2	0,9	1,1	9.348
2	KS	12	950.000	410	60	2021	1,0	1,0	1,0	11.733
3	KS	18	800.000	298	60	2017	1,4	0,8	1,0	12.549
4	KS	30	750.000	336	50	2021	1,0	1,0	1,0	10.968
5	KS	51	250.000	310	60	2019				xxxxx
6	KS	59	650.000	377	60	2019	1,3	0,9	1,0	9.282
7	KS	100	750.000	576	50	2018	1,4	0,9	1,1	13.947
8	INZ	Rybnice	1.390.000	291	49	2021	0,85 0,8	0,8	1,1	14.466
9	INZ	Pláně	2.700.000	330	129	2021	0,85	0,8	1,0	13.005

Poznámky:

- 1) Prvních sedm porovnávaných nemovitostí jsou nemovitosti, které se v dané lokalitě skutečně prodaly, zbývající dvě porovnávané nemovitosti jsou současné realitní nabídky
- 2) Kupní cena z roku 2017, 2018 navýšena na cenovou úroveň roku 2021 o 40 %, kupní cena z roku 20 pak o 20 %
- 3) Inzerované ceny redukovány o 15 %, inzerované ceny nelze automaticky považovat za kupní ceny, zpravidla v průměru kupní cena je oproti inzerované nižší právě o 15 % (koef. 0,85)
- 4) Koeficient technického stavu zohledňuje různý technický stav porovnávané nemovitosti oproti nemovitosti oceňované
- 5) Dřevěné chaty mají v průměru nižší ceny než chaty zděné, proto zaveden koeficient zohledňující tuto skutečnost
- 6) V posledním sloupci výše uvedené tabulky je pak vypočtena cena za 1 m² užité plochy porovnávané chaty ve vztahu k chatě oceňované
- 7) U porovnávané nemovitosti ad 8) - Rybnice, ponížena cena ještě o 20 % z důvodu, že nemovitost se nachází v lokalitě blíž k Plzni
- 8) Cena staveních pozemků stanovena pro rekreační objekty ve výši 600 Kč/m²
- 9) Porovnávaná nemovitost ad 5) je ze souboru vyloučena pro podezřele nízkou cenu

Průměrná cena: $1/8 * (9.348 + 11.733 + 12.549 + 10.968 + 9.282 + 13.947 + 14.466 + 13.005)$ Kč/m² = **11.912 Kč/m²**

Obytná plocha: 65 m²

Výměra pozemku: 391 m²

Cena pozemku: 600 Kč/m²

Hodnota chaty porovnávací metodou: $391 \text{ m}^2 * 600 \text{ Kč/m}^2 + 65 \text{ m}^2 * 11.912 \text{ Kč/m}^2 = \underline{1.008.880,--\text{Kč}}$

E. CELKOVÁ REKAPITULACE:

1) Hodnota nemovitosti dle cenového předpisu činí:	761.000,--Kč
2) Hodnota nemovitosti nákladovým způsobem činí:	1.041.000,--Kč
3) Hodnota nemovitosti porovnávací metodou činí	1.008.880,--Kč

Celková cena obvyklá oceňované nemovitosti ke dni ocenění vzhledem k výše uvedenému výpočtu, odborného odhadu znalce a jeho zkušenosti z realitního trhu, a to vše ve vazbě na to, že příjezdová cesta z části vede po soukromém pozemku (přístup není smluvně upraven), je stanovena ve výši 1.000.000,--Kč (jedenmilión Kč)

F. ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ:

Při výpočtu ceny obvyklé (tržní) byly použity tři na sobě nezávislé metody. První metoda je metoda dle cenového předpisu. Cena dle této metody nemusí vždy odpovídat ceně obvyklé, je nutno ji chápat jako cenu variantní (doplňkovou), ale mající určitou vypovídací schopnost. U této metody nejsou v cenovém předpisu nastaveny správně (reálně) ceny stavebních pozemků, což je i tento případ. V naprosté většině případů vychází cena nemovitostí dle cenového předpisu nižší než cena obvyklá, a to také z důvodu, že tvůrci cenového předpisu nedokáží pružně reagovat na realitní cenové výkyvy, jako např. v tomto případě výrazné zdražování cen nemovitostí. Tato metoda se používá zejména pro daňové účely. Druhá metoda nákladová zohledňuje stavební náklady (po odečtení opotřebení) a skutečnou cenu pozemků. Výše ceny je zpravidla přímo úměrná velikosti objektu, proto dle této metody vychází cena nákladová vyšší než je cena obvyklá (což je také tento příklad). Třetí porovnávací metoda reaguje na aktuální trh s nemovitostmi a cena obvyklá se hodnotě nemovitosti zjištěné touto metodou nejvíce blíží. Při stanovení výsledné ceny je pak třeba zohlednit všechna specifika dané nemovitosti.

Další obecné předpoklady a omezující podmínky:

- 1) Zjištěná hodnota nemovitosti se mění s ohledem na změny nabídky a poptávky trhu, lokální, vnitrostátní, ale i vnější hospodářsko-politické situace, změny a úpravy legislativy, výkyvy procenta inflace a nezaměstnanosti a s tím související cenotvorných faktorů
- 2) Znalec při vypracování posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, zejména z nabídky prodeje nemovitostí v dané lokalitě z realitní inzerce a dále z cenových údajů o prodeji chat v dané lokalitě. Předpokládá se, že informace z internetových nabídek jsou věrohodné, ale nebyly ověřovány. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku, tak jak je uvedeno v katastru nemovitosti, je pravé, platné, správné a tudíž převoditelné - zpeněžitelné.

3) Z listu vlastnictví č. 282 pro k.ú. Vrážné nad Střelou vyplývá omezení vlastnického práva, a to zástavní právo exekutorské a zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Dále jsou na předmětném výpisu z katastru nemovitosti uvedeny i jiné zápisy, a to exekuční příkaz k prodeji, nařízení exekuce, rozhodnutí o úpadku dle insolvenčního zákona, zahájení exekuce. Cena obvyklá oceňované nemovitosti byla v tomto posudku stanovena tak, jako by žádná omezení k předmětné nemovitosti neexistovala, jako by byla „právně čistá“. Na rámec znalec odkazuje na ustanovení § 337h, odst. 1 o.s.ř. „*dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají zástavní práva váznoucí na nemovitosti*“. Podrobnější podmínky v případě prodeje formou dražby bude obsahovat dražební vyhláška, na kterou znalec odkazuje. Otázka případného výmazu zástavních práv je otázkou právní, o té znalci nepřísluší rozhodovat.

4) Znalec neobdržel žádné informace ohledně toho, že by nemovitosti (či její části) byly pronajmuty (smluvně - tržně) třetí osobě. Nemovitost užívají k trvalému bydlení manželé Plačkovi.

5) Přístup (příjezd k chatě je v poslední části přes obecní pozemek (parc.č. 115 v k.ú. Ondřejov nad Střelou a 1192/1 v k.ú. Vrážné nad Střelou), v části mezi pozemkem parc.č. 115 a 825 v k.ú. Ondřejov nad Střelou pak vede přes pozemek třetí osoby parc.č. 113 v k.ú. Ondřejov nad Střelou. Přístup přes tento pozemek není smluvně zajištěn. Jedná se o vyježděnou cestu, dle informací průjezd přes tuto cenu není majitelem pozemku dosud zpochybňován.

6) Vlastník oceňované nemovitosti využívá jako parkovací plochu pro osobní automobil západní část pozemku parc.č. 115 v k.ú. Vrážné nad Střelou, na této části pozemku postaveny i jednoduché vedlejší stavby (např. přístřešek pro auto). Dle vyjádření pana Plačka není užívání tohoto obecního pozemku smluvně s Obcí Pláně zajištěno, taktéž není placeno žádné nájemné.

7) Elektropřípojka z obce Pláně - Ondřejov, dle vyjádření pana Plačka, je soukromá (spolufinancovaná společně s majiteli sousedních nemovitostí), z obce vede na sloupech podél cesty parc.č. 823 v k.ú. Ondřejov nad Střelou, následně pak zemním kabelem k chatkám. V oceňované chatě je podružný elektroměr. Elektroměr distributora je umístěn v Ondřejově. Rozúčtování elektrické energie provádí v současné době majitel chaty ev.č. 43 pan Novák. Vzhledem k tomu, že vlastníci oceňované nemovitosti využívají objekt k celoročnímu bydlení, mají roční náklady na elektrickou energii, dle vyjádření pana Plačka, ve výši cca 35.000 Kč. Náklady na elektrickou energii jsou tak vysoké i z důvodu, že do spotřebované elektrické energie se započítávají i ztráty vedení na soukromé elektrické přípojce. Roční spotřeba elektrické energie u oceňované nemovitosti dle pana Plačka činí cca 5.000 - 6.000 kWh.

8) Údržba chaty poslední roky není řádně prováděna, jak je také zřejmé z doložené fotodokumentace v příloze tohoto posudku. V případě koupě (vydražení) je proto nutno počítat i s nepředvídatelnými náklady na opravy. Nelze vyloučit ani další skryté stavební či technické vady na této nemovitosti. Mělo by proto být povinností případných zájemců o koupi (vydražení) předmětné nemovitosti si nemovitost řádně prohlédnout, seznámit se s jejím technickým stavem, vybavením a v případě pochybností si na prohlídku přizvat případně příslušného odborníka - specialistu. Na případné vady předmětu dražby nemůže být po vydražení brán zřetel, neboť, jak uvedeno výše, zájemci mají možnost se s předmětem dražby v případě zájmu seznámit, a pokud u nich vzniknou nějaké pochybnosti, pak se dražby nezúčastnit.

9) Na příslušném LV nejsou evidována žádná věcná břemena váznoucí k předmětné nemovitosti. Znalci také nejsou známy žádné informace, zda existují nějaké nájemní či pachtovní smlouvy k předmětným nemovitostem.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

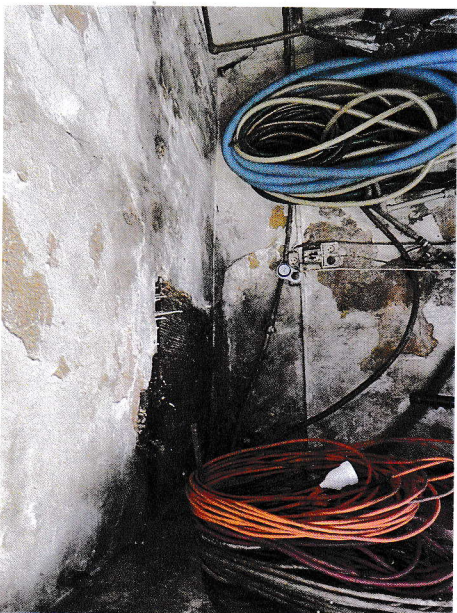
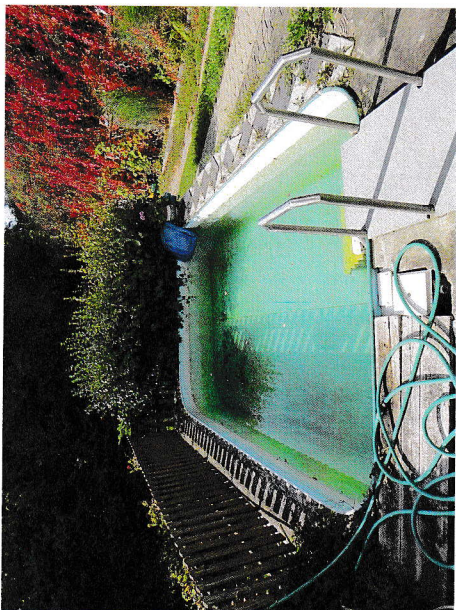
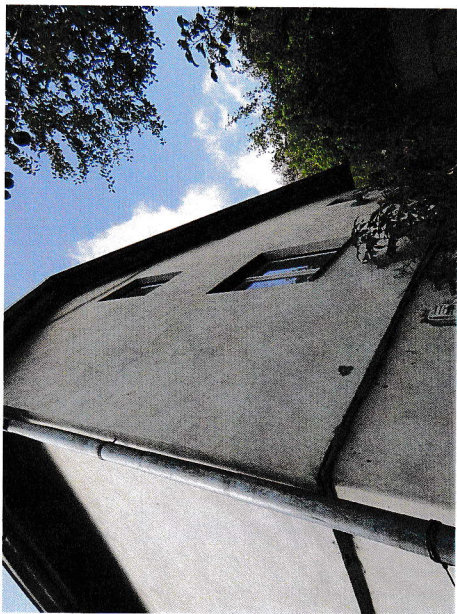
Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4769 83/2021 evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů vyúčtováno fakturou č. 53/2021.

V Praze 12.10.2021

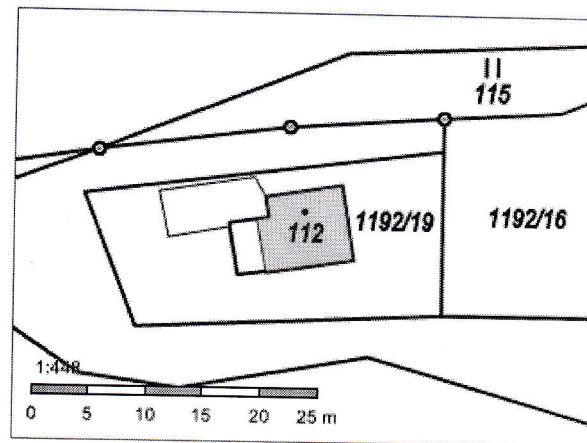
Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1.



Informace o stavbě

Stavba:	č. ev. 45
Obec:	Pláně [530336]
Část obce:	Vrážné [121444]
Katastrální území:	Vrážné nad Střelou [721441]
Číslo LV:	<u>282</u>
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <u>st. 112</u>
Typ stavby:	budova s číslem evidenčním
Způsob využití:	stavba pro rodinnou rekreaci



[Informace z RÚIAN](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Plaček Václav a Plačková Hana, Vrážné č. ev. 45, 33101 Pláně	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Nařízení exekuce - Plaček Václav
Nařízení exekuce - Plačková Hana
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Plaček Václav
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Plačková Hana
Zahájení exekuce - Plaček Václav
Zahájení exekuce - Plačková Hana

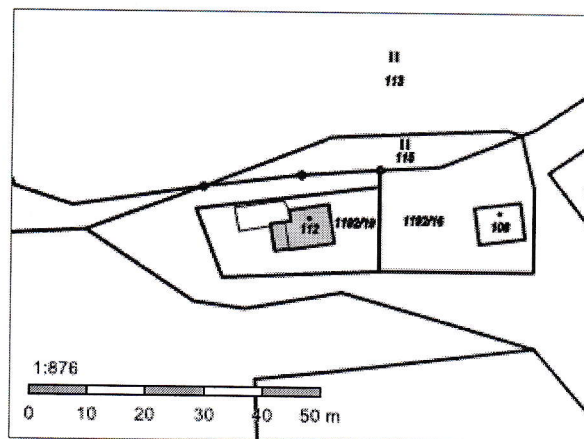
[Řízení](#), v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 26.09.2021 17:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 112](#)
Obec: [Pláně \[530336\]](#)
Katastrální území: [Vrážné nad Střelou \[721441\]](#)
Číslo LV: [282](#)
Výměra [m²]: 62
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku: [č. ev. 45](#)



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

SJM Plaček Václav a Plačková Hana, Vrážné č. ev. 45, 33101 Pláně

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Plaček Václav

Nařízení exekuce - Plačková Hana

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Plaček Václav

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Plačková Hana

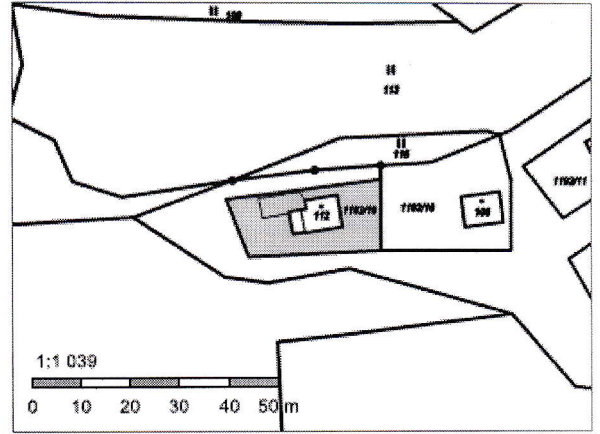
Zahájení exekuce - Plaček Václav

Zahájení exekuce - Plačková Hana

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1192/19
Obec:	Pláně [530336]
Katastrální území:	Vrážné nad Střelou [721441]
Číslo LV:	282
Výměra [m ²]:	326
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	sportoviště a rekreační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

SJM Plaček Václav a Plačková Hana, Vrážné č. ev. 45, 33101 Pláně

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Plaček Václav

Nařízení exekuce - Plačková Hana

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Plaček Václav

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Plačková Hana

Zahájení exekuce - Plaček Václav

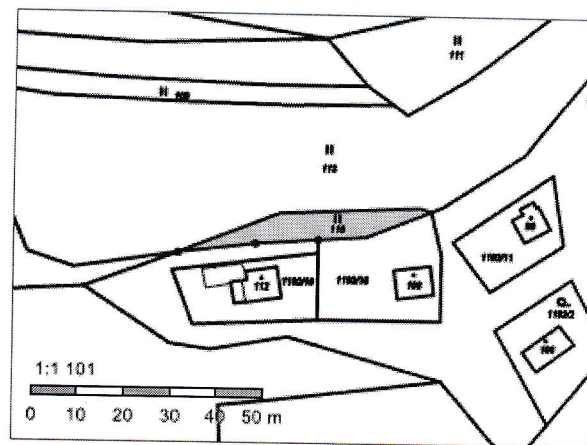
Zahájení exekuce - Plačková Hana

👉 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	115
Obec:	Pláně [530336]
Katastrální území:	Ondřejov nad Střelou [721425]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	217
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Pláně, č. p. 45, 33101 Pláně	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

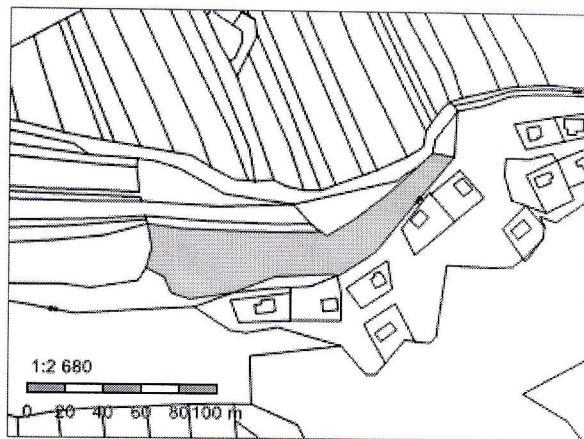
➤ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 26.09.2021 17:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [113](#) ↗
Obec: [Pláně \[530336\]](#) ↗
Katastrální území: [Ondřejov nad Střelou \[721425\]](#)
Číslo LV: [117](#)
Výměra [m²]: 4014
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Bartásek Dušan, Ondřejov 23, 33101 Pláně

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

↗ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice](#) ↗

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 26.09.2021 17:00.

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 435 Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice

Řízení V-2707/2018-435

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **750.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 22.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2018 09:41:02. Zápis V-2707/2018-435
proveden dne 18.01.2019.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 257, LV 96 k.ú. Mladotice Součástí je stavba: Mladotice, č.e. 100, rod.rekr; 590/1, LV 96 k.ú. Mladotice**

Řízení V-2004/2019-435

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **250.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 13.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2019 08:40:00. Zápis V-2004/2019-435
proveden dne 06.11.2019.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 70, LV 235 k.ú. Ondřejov nad Střelou Součástí je stavba: Ondřejov, č.e. 51, rod.rekr; 739/21, LV 235 k.ú. Ondřejov nad Střelou**

Řízení V-2071/2019-435

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **650.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 23.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2019 13:06:31. Zápis V-2071/2019-435
proveden dne 13.11.2019.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 76, LV 237 k.ú. Ondřejov nad Střelou Součástí je stavba: Ondřejov, č.e. 59, rod.rekr; 798/2, LV 237 k.ú. Ondřejov nad Střelou; 799/17, LV 237 k.ú. Ondřejov nad Střelou**

Řízení V-1093/2020-435

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.449.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 15.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2020 08:30:00. Zápis V-1093/2020-435
proveden dne 28.07.2020.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 140, LV 460 k.ú. Mladotice Součástí je stavba: Mladotice, č.e. 4, rod.rekr; 588/10, LV 460 k.ú. Mladotice; 588/11, LV 460 k.ú. Mladotice**

Řízení V-1113/2020-435

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **570.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 03.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2020 08:52:30. Zápis V-1113/2020-435
proveden dne 31.07.2020.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **1192/6, LV 197 k.ú. Vrážné nad Střelou**

Řízení V-685/2021-435

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.495.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 01.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2021 08:35:00. Zápis V-685/2021-435
proveden dne 05.05.2021.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 104, LV 290 k.ú. Ondřejov nad Střelou Součástí je stavba: Ondřejov, č.e. 18, rod.rekr; 799/15, LV 290 k.ú. Ondřejov nad Střelou**

Řízení V-1344/2021-435

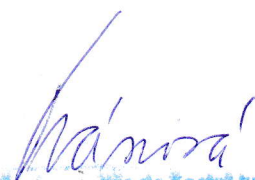
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **750.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 16.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2021 12:05:29. Zápis V-1344/2021-435
proveden dne 13.07.2021.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 105, LV 207 k.ú. Ondřejov nad Střelou Součástí je stavba: Ondřejov, č.e. 30, rod.rekr; 799/8, LV 207 k.ú. Ondřejov nad Střelou**

Řízení V-1543/2021-435

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 435 Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **950.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 28.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2021 14:25:00. Zápis V-1543/2021-435
proveden dne 10.08.2021.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 82, LV 246 k.ú. Ondřejov nad Střelou Součástí je stavba: Ondřejov, č.e. 12, rod.rekr;**
698/1, LV 246 k.ú. Ondřejov nad Střelou


Katastrální úřad pro Středočeský kraj
Katastrální pracoviště Praha - východ
Pod sídlištěm 9, 182 12 Praha 8
- 10 -

Rekreační chata ev.č. 4 v k.ú. Mladotice

Kupní smlouva z 7/2020

Pozemek parc.č.st. 140 o výměře 892 m² + parc.č. 588/10 o výměře 260 m² + parc.č. 588/11 o výměře 486 m²

Celková výměra pozemku: 1.638 m²

Obytná plocha: 80 m²

Kupní cena: 1.449.000 Kč



Rekreační chata ev.č. 12 v k.ú. Ondřejov nad Střelou

Kupní smlouva z 7/2021

Pozemek parc.č.st. 82 o výměře 49 m² + parc.č. 698/1 o výměře 361 m²

Celková výměra pozemku: 410 m²

Obytná plocha: 60 m²

Kupní cena: 950.000 Kč



Rekreační chata ev.č. 18 v k.ú. Ondřejov nad Střelou, okr. Plzeň – sever

Kupní smlouva z roku 2017

Pozemek parc.č.st. 104 o výměře 42 m² + parc.č. 799/15 o výměře 256 m²

Celková výměra pozemku: 298 m²

Užitná plocha: 60 m²

Kupní cena: 800.000 Kč



Rekreační chata ev.č. 30 v k.ú. Ondřejov nad Střelou

Kupní smlouva z 6/2021

Pozemek parc.č.st. 105 o výměře 39 m²+ parc.č. 799/8 o výměře 297 m²

Celková výměra pozemku: 336 m²

Obytná plocha: 50 m²

Kupní cena: 750.000 Kč



Rekreační chata ev.č. 51 v k.ú. Ondřejov nad Střelou, okr. Plzeň – sever

Kupní smlouva z roku 2019

Pozemek parc.č.st. 70 o výměře 40 m² + parc.č. 739/21 o výměře 270 m²

Celková výměra pozemku: 310 m²

Užitná plocha: 60 m²

Kupní cena: 250.000 Kč

Poznámka: Kupní cena je podezřele nízká, tato porovnávaná nemovitost je proto ze souboru porovnávaných nemovitostí vyloučena



Rekreační chata ev.č. 59 v k.ú. Ondřejov nad Střelou

Kupní smlouva z 10/2019

Pozemek parc.č.st. 76 o výměře 47 m² + parc.č. 798/2 o výměře 264 (cesta) + parc.č. 799/17 o výměře 330 m²

Celková výměra pozemku: 377 m²

Obytná plocha: 60 m²

Kupní cena: 650.000 Kč



Rekreační chata ev.č. 100 v k.ú. Mladonice, okr. Plzeň – sever

Kupní smlouva z roku 2018

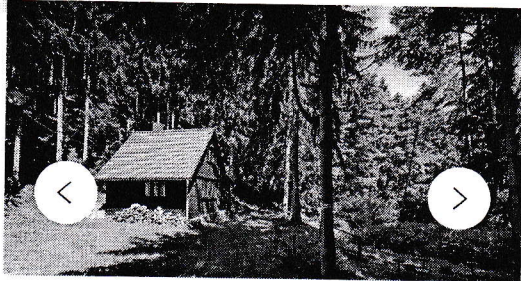
Pozemek parc.č.st. 257 o výměře 31 m²+ parc.č. 590/1 o výměře 545 m²

Celková výměra pozemku: 576 m²

Užitná plocha: 50 m²

Kupní cena: 750.000 Kč





Prodej chaty 49 m², pozemek 291 m² Rybnice, okres Plzeň-sever 1 390 000 Kč



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Chataři, nastrožte uši. Tam kde dávají lišky dobrou noc, pro vás máme chatu na prodej. Dokonalý klid, štěbetání ptáků, šumějící potůček, který protéká lesem okolo chaty, zní to až snově, že?

Tato chata se nachází v obci Rybnice, která leží mezi Plasy a Kaznějovem a od města Plzně, jen pouhých 20 minut autem.

Chata je dispozičně řešena jako 2+1 o užitné ploše 49 m², tedy obývací místnost s kuchyňkou a ložnicí v prvním patře. Umístění objektu je v chatové zástavbě uprostřed lesa, kde je pouhých 5 obývaných chatek, které jsou dostatečně daleko od sebe.

Během roku 2019-2020 provedena rekonstrukce: obložení vnitřku světlým dřevem, nová kuchyňská linka, křbová kamna, nová střecha.

Chata nemá vlastní studnu, ani vodovod. Ta je řešena zásobníkem na vodu za chatou z něhož je čerpadlem přivedena do kuchyně a do venkovní sprchy. Ohřev vody zajišťuje malý plynový kotel, který je napojený na plynovou bombu. Chemické WC je umístěno v menší místnosti pod schody.

Elektrina je zajištěna skrze dvě autobaterie 12V, které na jedno nabití vydrží celou sezónu. Na 12V je také čerpadlo na vodu i plynový kotel na ohřev vody.

V ceně nemovitosti je i veškeré vybavení a je připravena pro nové majitele.

Zaujala vás tato nemovitost a rádi byste na její prohlídku? Zavolejte a rádi vás sem vezmeme.

Celková cena:	1 390 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Typ domu:	Patrový
Náklady na bydlení:	0	Podlaží:	2
ID zakázky:	33720	Plocha zastavěná:	32 m ²
Aktualizace:	Dnes 🌟	Užitná plocha:	49 m ²
Stavba:	Dřevěná	Plocha pozemku:	291 m ²
Stav objektu:	Velmi dobrý	Plocha zahrady:	291 m ²
Poloha domu:	Samostatný	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

Dojezdová
vzdálenost Nové

Cíl:


V okolí najdete:

- Hřiště: Dětské hřiště Školní (1377 m)
Večerka: Pochtivé dobroty od Macháčků (147 m)
Hospoda: Restaurace Kaznějov 92 (2185 m)
Veterinář: MVDr. Halka Vlčáková (1936 m)
Lékař: Praktický lékař Kaznějov, s.r.o. (1984 m)
Sportoviště: Tenisový klub Kaznějov (1111 m)
Restaurace: U Pašků (243 m)
Škola: ZŠ Kaznějov, Školní (1551 m)
Školka: MŠ Rybnice (398 m)
Bus MHD: Rybnice (129 m)
Lékárna: OOVL - L Na Vyšehradě (2200 m)
Vlak: Kaznějov (1616 m)
Bankomat: Bankomat Komerční banky (1602 m)
Pošta: Pošta Kaznějov - Česká pošta, ... (1455 m)

Kontaktovat:



Petr Linhart

 Zobrazit telefon Zobrazit email

Broker Consulting, a.s.



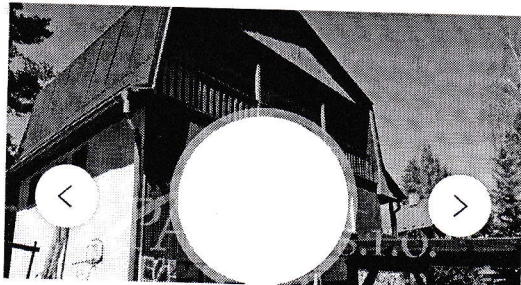
Jiráskovo náměstí 2684/2, 32600 Plzeň - Východní Předměstí

reality.cz? - Vyzkumník - Pro spotřebitele - Ochrana údajů - Smluvní podmínky - Reklama - Kontakty - Stížnosti

<https://realityspolu.cz>

Copyright © 1996–2021 Seznam.cz, a.s.

[Více o společnosti »](#)



toto přiblížení nemáme
pozici mapový podklad.

Je zvolit jiné přiblížení
? jiný mapový podklad.

Pro toto přiblížení nemáme
k dispozici mapový podklad.

Zkuste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

MAPY.CZ

Prodej chaty 129 m², pozemek 330 m² Pláně - Vrážné, okres Plzeň-sever 2 700 000 Kč



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Prodej zděné chaty po kompletní rekonstrukci nedaleko Plas. Chata se nachází nádherné krajíně nad Mladotickým potokem, asi 500 m od soutoku se Střelou. Chata má celkem 3 obytná podlaží a celkovou užitkovou plochu 129 m². Kolaudace chaty proběhla v roce 2017. V přízemí se nachází jídelna, kuchyně, WC a skladovací prostory. V I. patře se nachází obývací pokoj, kuchyňka, WC a koupelna. V podkroví jsou další dva obytné pokoje s velkým balkónem. K chatě patří pozemek o výměře 330 m². U chaty je nádherná, částečně zastřešená terasa. Dále zde najdete krb a udírnu. V chatě je zavedena elektřina (220/380) a přivedena užitková voda. Odpady jsou svedeny do jímky. V okolí najdete kouzelnou přírodu a při posezení na terase si vychutnáte nerušený klid a pohled do přírody.

Vzdálenost od Plzně je cca 40 km. Vzdálenost od Plas cca 8 km.

Celková cena:	2 700 000 Kč za nemovitost, včetně provize
ID zakázky:	003096
Aktualizace:	16.09.2021
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3
Plocha zastavěná:	54 m ²
Užitná plocha:	129 m ²

Plocha podlahová:	129 m ²
Plocha pozemku:	330 m ²
Voda:	Místní zdroj
Odpad:	Jímka
Elektřina:	400V
Doprava:	Silnice
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✓
Výtah:	✗

Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

Pláně - Vrážné, okres Plzeň-sever

Cíl:

Zadejte adresu cíle

V okolí najdete:

Hřiště: Dětské hřiště Pláně (3142 m)

Večerka: COOP - JEDNOTA, spotřební d... (2914 m)

Zavolat

Napsat zprávu

Škola: ZŠ a MŠ Mladotice (2941 m)
Bus MHD: Pláně, Ondřejov (826 m)
Vlak: Mladotice zastávka (1034 m)
Škola: ZŠ a MŠ Mladotice (2941 m)
Bankomat: Bankomat České spořitelny (4440 m)
Restaurace: Pizzeria Na Barrandově (3259 m)
Pošta: Pošta Mladotice - Česká pošta... (2914 m)


Kontaktovat:



Ing. Pavel Šmíd

 Zobrazit telefon

 Zobrazit telefon

 Zobrazit email



PARVA, s.r.o.

Havlíčková 452/6, 30100 Plzeň - Jižní Předměstí

<https://www.parva.cz> — [Sreality.cz?](#) — [Vyzkumník](#) — [Pro spotřebitele](#) — [Ochrana údajů](#) — [Smluvní podmínky](#) — [Reklama](#) — [Kontakty](#) — [Stížnosti](#)

[Více o společnosti »](#)

Copyright © 1996–2021 Seznam.cz, a.s.