

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 62967/2024

(označení 8155-244/2024)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí:

- pozemku parc. St. 39, součástí je stavba bez čp/če, obč. vyb,
  - pozemku parc. č. 23/8,
  - pozemku parc. č. 23/11
  - pozemku parc. č. 29/3,
  - pozemku parc. č. 1281,
- včetně součástí a příslušenství, zapsáno na LV 912 pro k.ú. Staré Kestřany, obec Kestřany, okres Písek



Zadavatel znaleckého posudku:

**AAA INSOLVENCE OK v.o.s.**

K nemocnici 168/18

741 01 Nový Jičín

IČO: 293 55 940

Sp. zn. **132452023**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 10.9.2024 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA



Počet stran: 19 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 4.11.2024

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol a účel**

Určit cenu obvyklou nemovitých věcí jako podklad pro insolvenční řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou
- zadavatel sdělil, že nemá žádné informace o nájemních či pachtovních smlouvách

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- nebyly sděleny

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza**

Výpis z KN LV č. 912 ze dne 25.10.2023.

Kopie katastrálních map.

Informace získané z cenových map realizovaných převodů ([www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz)).

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)).

Prohlídka nemovité věci byla provedena znalcem dne 10.9.2024.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody a nabídky obdobného majetku (tvrze či zámky), které získal z webu [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) případně z realitní inzerce. Aplikace [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Znalec nemohl ověřit údaje v realitní inzerci, znalec předpokládá, že údaje o nemovitých věcech jsou správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře).

### **2. Vlastnické a evidenční údaje**

Jako vlastník je v KN na LV č. 912 k datu 25.10.2023 uveden:

Larcou Pantelis

Omezení vlastnického práva:

Věcné břemeno zřizování a provozování kabelového vedení NN

Zástavní právo smluvní

Zákaz zcizení a zatížení

Poznámky:

- zahájení exekuce
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

*blíže viz LV ve veřejném rejstříku*

## **C. NÁLEZ**

### **1. Celkový popis nemovité věci**

Název: Barochovská (dolní) tvrz v Kestřanech, vč. pozemků  
Adresa: Kestřany, bez čp/če  
Okres: Písek  
Obec: Kestřany  
Katastrální území: Staré Kestřany

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Písek, v obci Kestřany, v centru obce, v sousedství zámku, naproti kostela. Přístup k objektu je z pozemku p.č. 23/9, ve vlastnictví třetí osoby (KONTEA s.r.o.), přístup není právně ošetřen věcným břemenem chůze a jízdy. Parkovací možnosti jsou dobré na vlastních pozemcích. Z pohledu komerční využitelnosti je poloha stavby výhodná a stavby je možné komerčně využívat. Stavebně technický stav však jejich využití k datu ocenění neumožňuje. Pozemky jsou rovinné.

Jedná se o menší ze dvou kestřanských tvrzí pochází z konce 14. století, vystavěli ji synové Mikoláše Barocha. Již koncem 15. století je tvrz uváděna jako zpustlá. V polovině 16. století byla přestavěna a využívána jako pivovar, v 18. a 19. století jako hospodářské budovy.

Vlastní areál tvrze tvoří uzavřený soubor několika historických budov obehnaný kamennou hradbou a kamennou zdí. Dominantou je obytná čtvercová věž ze 14. století stojící uprostřed. Pyšní se původními gotickými prvky (portály, sedily), na severní straně věže vystupujícím zdívkem původního převětu posazeného na kamenných konzolách. Součástí je i obranná válcová věž v severozápadním rohu, do níž byl přístup z ochozu hradeb s dodnes existujícím portálem s cihelným ostěním. Celý areál vlastní tvrze uzavírají budovy východního a jižního křídla s klenutými prostory. Na západní straně stojí menší přízemní stavba včleněná do kamenné hradby. Zázemí tvrze tvoří hospodářská budova, která schovává ve svých zdech zbytky třetí gotické tvrze. Budova je goticky - renesančního původu upravená do barokní podoby začátkem 18. století. Nachází se tu mnoho původních historických stavebních prvků ze shora zmíněných období. V celém areálu byla před cca 15 lety započata citlivá rekonstrukce, která však nebyla dokončena. Byla vybudována nová infrastruktura, včetně nových rozvodů topení a zdrojů vytápění, instalace kachlových kamen, proběhla výměna nebo oprava krovů, střešních krytin, nové podlahy, oprava hradeb, nádvoří tvrze, areál byl uzavřen kamennou zdí s vraty, byl vybudován vodní příkop a mnoho dalších.

K datu ocenění však objekty není možno užívat ke komerčním či bytovým účelům, protože stavebně technický stav užívání neumožňuje. Objekty se nachází de facto ve stadiu hrubé stavby. Budou nutné další velké investice na dokončení započaté rekonstrukce a kompletní dokončení interiérů staveb.

Celý areál se nachází na pozemcích o celkové ploše 4 394 m<sup>2</sup>.

Součástí ocenění tvoří studna, most přes vodní příkop, vodní příkop, venkovní úpravy - oplocení (kamenná zeď s dřevěnými vraty), vedlejší stavby (jednoduchá dřevěná stavba k ustájení a chovu zvířectva) a dále trvalé porosty (pěstebně neudržované).

Věcná břemena ani jiná omezení nebyla zjištěna. Zadavateli rovněž nejsou známe žádné nájemní či pachtovní vztahy, zatěžující nemovitě věci.

Nemovitá věc je nemovitou kulturní památkou. Informace z památkového katalogu:

Soubor dvou středověkých tvrzí a zámku s hospodářskými budovami, které byly patrně součástí třetí tvrze, je unikátní. Tvrze neprošly výraznou destrukcí ani pozdějšími většími přestavbami, které by setřely jejich středověkou stavební podstatu. Dochovalo se v nich množství památkově a kunsthistoricky velmi cenných stavebních konstrukcí a detailů – kromě vlastní hmoty staveb např. klenby, portály, okenní otvory atd. Hospodářské křídlo (sýpka) v sobě patrně skrývá dosud málo rozpoznanou stavbu třetí tvrze a renesanční sladovnu. Zámek je příkladem raně barokní zámecké architektury, jejíž sevřená hmota a geometricky, tektonicky členěná fasáda ještě vychází z renesanční architektonické tradice. Mj. se v zámku zachovala cenná klášterní klenba a několik kleneb valených s trojbokými výsečemi, cenný je také barokní krov. Z historického hlediska je zajímavá koexistence a postupné přesouvání rezidenční funkce mezi zmíněnými sídly, které se postupně měnily na hospodářské zázemí právě funkčního sídla. Zahrady v areálu tvrzí a zámku jsou dochovány v původní dispozici, vymezené v převážné míře dochovaným ohrazením; z památkového hlediska je cenná i dochovaná terénní modelace. V areálu se vyskytují hodnotné listnaté dřeviny ve stáří 100 a více let, které dotvářejí atmosféru místa. Zahrady dochované v užitkové podobě poskytují doklad o architektonickém a kompozičním řešení tohoto unikátního souboru uchovaného do dnešní doby v mimořádném rozsahu. Památkově cenný areál byl rozšířen o hodnotný areál hospodářského dvora, který byl doprohlášen začátkem roku 2009. Památková ochrana se vztahuje na celý areál tvrzí a zámku. Obě tvrze, zámek, hospodářské budovy, ohradní zdi a park odpovídají pojetí kulturní památky podle § 2 a 42 zákona č.20/1987 Sb. o státní památkové péči.

Katalogové číslo	1000146599
Kraj	Jihočeský kraj
Okres	Písek
Obec	Kestřany
Část obce	Kestřany
Katastrální území	Staré Kestřany
Adresa	Kestřany, č.p. 1
Typ	tvrz
Kategorie	areál

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v centru obce
- dostatečná výměra pozemků ve funkčním celku
- citlivě prováděné stavební úpravy

Negativa oceňované nemovité věci:

- nedokončená rekonstrukce, stavby ve stadiu hrubé stavby, s nutností velkých investic na dokončení zahájené rekonstrukce

## **2. Obsah znaleckého posudku**

I. odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty)

## **D. POSUDEK**

### **I) Odhad ceny obvyklé**

#### **Použitá metodika ocenění**

**Obvyklou cenu** definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb.

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

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se jak v okolí, tak i v rámci celé ČR omezeně obchoduje s obdobnými nemovitými věcmi (tvrzemi či zámky).

Znalec nenalezl v databázích realizovaných převodů, ani dálkových náhledem do katastru nemovitostí za poslední rok minimálně tři převody obdobných nemovitostí (tvrzí či hradů a zámků v obdobném stavu). Znalec našel v minulosti pár převodů obdobných objektů. Tyto realizované převody dále doplnil o aktuální nabídky z realitní inzerce.

Znalec pro ocenění použil tržní hodnotu.

Určení tržní hodnoty upravuje vyhl.č. 441/2013 Sb., ve znění dalších vyhlášek, zejména vyhl.č. 488/2020 Sb. v části druhé.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Pro určení tržní hodnoty znalec použil porovnávací způsob ocenění, kdy porovnání provedl na základě realizovaných cen, doplněných o nabídky z realitní inzerce.

V rámci celé ČR se prodaly či nabízí k prodeji obdobné nemovité věci (tvrze, hrady či zámky v rozmezí cca **8 000 tis. až 16 000 tis. Kč**, dle velikosti ploch, velikosti pozemků, technickému stavu staveb, v závislosti na umístění v lokalitě, součastem a příslušenství.

Nutno podotknout, že ceny nabídkové bývají od realizovaných cen často vyšší, navíc zahrnují i provize realitních kanceláří. Některé nemovité věci jsou v nabídce i déle než půl roku a dosud nebyly zobchodovány. Tyto skutečnosti znalec zohlednil koeficientem 0,80 v koeficientu korekce pro typ transakce u nabídkových cen.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1 srovnávací analýza

	Oceňovaná	Srovnávaná 1	Srovnávaná 2	Srovnávaná 3	Srovnávaná 4
	Kestřany	Tvrz Okrouhlá	zámek Brantice	Zámek Kostčany	Tvrz Štěpánovice
<b>ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b>					
plocha pozemku	4 394	7 989	8 787	64 595	1 345
užitná plocha v m2 (UP)	650	570	1 500	300	420
Realizovaná/nabídková cena		8 900 000	16 000 000	12 900 000	9 500 000
<b>EKONOMICKÉ ÚDAJE</b>					
Typ transakce		Nabídka	realizovaný převod	nabídka	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		0,80	1,00	0,80	1,00
<b>CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY</b>		7 120 000 Kč	16 000 000 Kč	10 320 000 Kč	9 500 000 Kč
<b>FYZICKÉ ASPEKTY</b>					
K1 <i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		Lepší 0,80	lepší 0,90	lepší 0,80	lepší 0,80
K2 <i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		Srovnatelná 1,00	srovnatelná 1,00	srovnatelná 1,00	srovnatelná 1,00
K3 <i>korekce pro příslušenství</i>		Srovnatelné 1,00	srovnatelné 1,00	lepší 0,90	srovnatelné 1,00
K4 - <i>korekce velikosti pozemku</i> cena za m2 užitné plochy		0,90 8 994	0,90 8 640	0,60 14 861	1,30 23 524
K5 - <i>korekce pro velikost UP</i>		1,00	1,20	0,80	0,90
<b>průměrná upravená cena za m2 užitné plochy</b>	<b>13 105</b>	<b>8 994</b>	<b>10 368</b>	<b>11 889</b>	<b>21 171</b>
<b>Indikovaná hodnota nemovité věci</b>	<b>8 518 535</b>				

Indikovaná hodnota nemovité věci = průměr (realizovaná či nabídková cena \* korekce pro typ transakce \* K1 \* K2 \* K3 \* K4 \* K5 / výměra )

Korekce pro typ transakce – U nabídkových cen znalec uplatnil korekci ve výši 20%. Znalec neuplatnil u realizovaných cen korekci na datum prodeje, jelikož dle názoru znalce tento typ nemovitých věcí (zámky) nepodléhá cenovým výkyvům, jako např. byty či rodinné domy.

K1 - Koeficient úpravy na technický stav a vybavení – všechny srovnávané nemovité věci jsou v lepším stavu (po dílčích opravách či rekonstrukcích, viz popis u jednotlivých nemovitých věcí), index je menší než 1,

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu (lokalita) – všechny srovnávané nemovité věci se nachází v obdobných lokalitách, index je roven 1,

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství – srovnávané nemovité věci č. 1,2 a 4 mají obdobné příslušenství, index je roven 1, srovnávaná nemovitá věc č. 3 má lepší příslušenství (rozsáhlejší), např. hospodářské dvory, stodoly, rybníky, index je menší než 1;

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

K5 – koeficient velikosti užitných ploch – znalec zohlednil rozdílnou velikost jednotlivých objektů. S rostoucí výměrou klesá jednotková cena za m<sup>2</sup>. Objekty s větší zastavěnou plochou mají index větší než 1 a naopak

**Tržní hodnota nemovité věci určena srovnáním (orientační):** 8 518 535,- Kč

**Tržní hodnota nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno):** 8 520 000,- Kč



## **E. ODŮVODNĚNÍ**

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné nemovité věci (tvrze či zámky) se v rámci celé ČR obchodují pouze omezeně. Znalec našel v rámci celé ČR pouze dva převody obdobných nemovitých věcí. Proto znalec doplnil realizované převody i o nabídky z realitní inzerce. Jelikož srovnávané realizované převody či nabídky jsou odlišné zejména co do velikosti ploch a velikosti pozemků, příslušenství, technickému stavu, případně i umístění, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti.

Tržní hodnotu odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění doplněných o nabídky realitní inzerce, se zohledněním úpravy cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K5.

## F. PŘÍLOHY

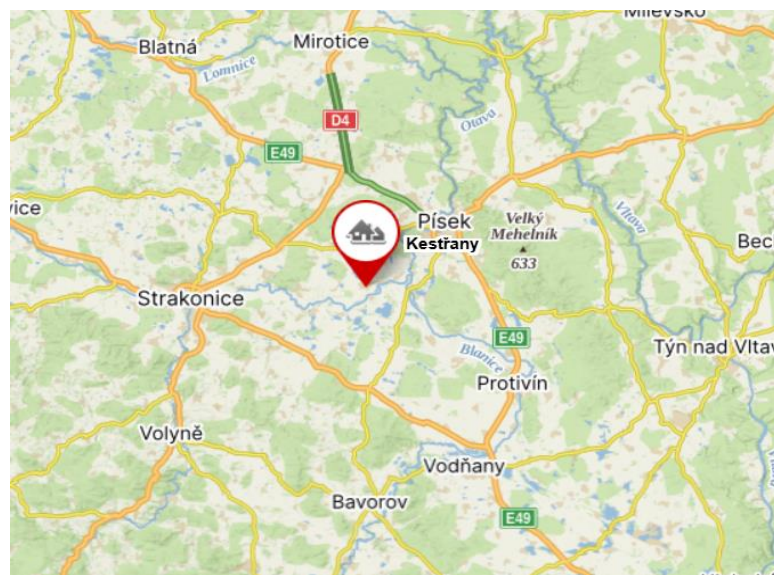
### Příloha č. 1: Fotodokumentace







Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



## Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

### Nemovitá věc č. 1

Zámecká tvrz Okrouhlá, okres Cheb

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci) Inzerce z 10/24

Lokalita	Okrouhlá, okres Cheb	Cena	8 900 000 Kč
Konstrukce	Kamenná	Stav	Po dílčí rekonstrukci
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	570 m <sup>2</sup>

Nabízíme k prodeji unikátní historickou nemovitost a kulturní památku - Zámeckou tvrz s panstvím v Obci Okrouhlá, která se nachází 12 km východně od města Chebu na levém břehu vodní nádrže Jesenice. První písemné záznamy jsou z roku 1299, kdy panství patřilo do majetku rodu Paulsdorferů, v polovině 15. století se obec dostala na téměř 150 let do vlastnictví Junckerů, po nich patřila ves Krahmerům a později pánům Schmiedlům ze Seeberka. Poté byla vlastníkem mlynářská rodina Mucků, kteří sídlo vlastnili po přeslici (Oehmischové) až do konce druhé světové války. Po válce přešel zámeček s pozemky do vlastnictví státu, od kterého jej po roce 2004 převzal soukromý majitel. Gotická tvrz, která tvoří dominantu obce, byla postavena zřejmě ve 14. století a byla přestavěna na malý rodinný zámeček, který dostal novou střechu s romantickými vikýři. Jedna z budov vesnického stavení o výměře 2x 250m<sup>2</sup> je částečně rekonstruovaná na bytové jednotky. Celková výměra panství, včetně zastavěné plochy je **7989m<sup>2</sup>**.

### Fotodokumentace



Zdroj: inem.cz, inzerce z října 2024

## Nemovitá věc č. 2

### Zámek Brantice, okres Bruntál

#### Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Lokalita</b>	Brantice, okres Bruntál	<b>Cena</b>	16 000 000 Kč
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Plocha pozemků</b>	8787 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	1500 m <sup>2</sup>		

Zámek leží na místě původní tvrze z r. 1449 v obci Brantice, nedaleko Krnova. V 70. letech 16. století byl zde vystavěn kancléřem Krnovského knížectví Jeronýmem Reinwaldem renesanční zámek. Původně prostá jednopatrová dvoutraktová budova byla v průběhu 17. století rozšířena o další dvě křídla a schodišťovou věž. Výsledkem byl trojkřídový patrový zámek s vnitřním dvorem a vodním příkopem. Rod Trachů z Březí pak na počátku 18. století přestavěl zámek barokně a byl zřízen park. Počátkem 19. století pak noví majitelé Khuenburgové upravili klasicistně fasády. Dalšími majiteli zámku se stali od roku 1901 Lichtenštejnové, kteří jej užívali již jen jako úřednickou budovu. Zámek je částečně podsklepen, s přístupem do sklepních prostorů dvěma schodišti, má dvě nadzemní podlaží, 2. NP je přístupné třemi schodišti a prostornou půdu. Nyní se zámek nachází ve stavu nedokončené rekonstrukce s tímto záměrem: ubytovací zařízení hotelového typu včetně restaurace, vinárny a potřebného zázemí a dále galerie. Kapacita restaurace počítá s 50 hosty, vinárna pro 20 hostů, hotel pro 40 hostů. Vytápění zámku a ohřev TUV pomocí tří plynových kotlů. Na zámku v rámci rekonstrukce a stavebních úprav byly provedeny tyto práce: - výměna všech oken; - výměna všech rozvodů; - kompletně nové omítky ve všech místnostech; - nová fasáda; - nové podlahy. Dispozice zámku: 1. PP – 8 sklepních místností; 1. NP – 16 místností; 2. NP – 15 místností. krytý ochoz.

#### Fotodokumentace



Zdroj: cenovamapa.cz, inem.cz, realizovaný převod V-2357/2017-831 z 9/2017

### Nemovitá věc č. 3

#### Zámek Kostrčany, Valeč, okres Karlovy Vary

#### Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci) z 4/19

<b>Lokalita</b>	Kostrčany, Valeč, okres Karlovy Vary	<b>Cena</b>	12 900 000 Kč
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí
<b>Plocha pozemků</b>	64 595 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	300 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce		

Nabízíme k prodeji usedlost s pozemky a dvěma rybníky, situovanou v obci Valeč ve vesnici Kostrčany v okrese Karlovy Vary. Celkový rozsah nabízených nemovitostí představuje plochu 64595 m<sup>2</sup>. Z toho zpevněné plochy, stavby činí 8568 m<sup>2</sup>, trvalé travní porosty, ostatní plocha: 45101m<sup>2</sup>, vodní plochy: 7011m<sup>2</sup>. Usedlost je tvořena budovou původní tvrze, (později barokního zámku), dalšími dvěma menšími zděnými objekty v blízkosti zámku, vše s návazností na prostorný zemědělský dvůr se stodolou. Zámeček je stylová patrová budova tj. přízemí, patro a podkroví s mansardovou střechou, dřevěná okna. V každém patře jsou čtyři místnosti a koupelna. V areálu elektřina, vodovod, kanalizace. Kromě pozemků vedených jako zastavěná plocha jsou zde pozemky vedené jako trvalé travní porosty a vodní plochy (tj. dva rybníčky). Objekt se nachází v klidné části obce, ve vzdálenosti cca 38km od Karlových Varů a cca 90km od Prahy. Nemovitosti skýtají různé možnosti využití např. agroturistika, penzion, drobná zemědělská výroba s chovem zvířat (využití travnatých pozemků pro pastvu a napájení – rybníky), jiná drobná výroba, dílny, výroba lihovin (domácí pálenky - v minulosti byl jeden z objektů k tomuto účelu využíván). Areál zemědělského dvora je tvořen zpevněnou plochou, umožňující např. parkování aut, zemědělských strojů atd.

#### Fotodokumentace



Zdroj: inem.cz, inzerce z dubna 2019



## Nemovitá věc č. 4

### Tvrz Štěpánovice, okres Klatovy

#### Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci) z dubna 2022

<b>Lokalita</b>	Štěpánovice, okres Klatovy	<b>Cena</b>	9 500 000 Kč
<b>Plocha pozemků</b>	1 345 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Užitná plocha</b>	420 m <sup>2</sup>		

Původně gotická tvrz ze 14. století byla v roce 1730 v rámci barokní přestavby přeměněna na sýpku a v současnosti adaptována na bydlení. Rekonstrukce probíhá od roku 2005 a její rozsah zasahoval nejen do vnitřní oprav a úprav, ale týkal se z velké části i exteriéru. Bylo nutné opravit a zpevnit masivní nárožní opěráky, opatřit tvrz novým krovem, střechou nebo v průčelí postavit venkovní kryté schodištěm. Tvrz tvoří sklepení, tři podlaží a rozsáhlé podkroví. První podlaží je v jižní části částečně zapuštěno do svahu a poté pozvolna přechází v mírně svažité zahradě až ke svému úplnému obnažení. Ze zahrady lze také vstoupit do sklepů a do celého domu. Nad sklepením se v 1NP nachází sál s vekou středovou pecí, posezením a vnitřním schodištěm do obytné části ve 2NP. Hlavní vchod do druhého obytného podlaží vede přes venkovní schodiště, které slouží také jako samostatný vstup do 3NP. Obytná část má dispozici 3+kk. Obývací pokoj s kuchyní a jídelnou je elegantně oddělen příčkou s vnitřními skly od technické části s úložnými prostory a vnitřního schodiště propojující všechna čtyři patra. Celková plocha 2NP je cca 110 m<sup>2</sup>. Nemovitost se skvěle hodí k proměně k různým komerčním projektům a zrovna tak ke spojení bydlení a podnikání. Samostatně přístupné horní patro a podkroví má již pro tyto účely připravené vlastní měření spotřeby el. energie, hotové stoupačky a přípravy pro sociální zařízení v protilehlých rozích celého otevřeného prostoru 4NP. Komerčně lze využít i suterénní a sklepní prostory třeba jako vinný sklep s posezením.

#### Fotodokumentace



Zdroj: cenovamapa.cz, inem.cz, realizovaný převod V-2576/2022-404 z 4/2022

## **G. ZÁVĚR**

### **G.1. Otázka**

Úkolem znalce bylo odhadnout cenu obvyklou nemovitých věcí jako podklad pro insolvenční řízení

### **G.2. Odpověď**

Jelikož nelze určit cenu obvyklou, byla určena tržní hodnota.

**Tržní hodnotu nemovitých věcí: pozemku parc. St. 39, součástí je stavba bez čp/če, obč. vyb, pozemku parc. č. 23/8, pozemku parc. č. 23/11, pozemku parc. č. 29/3 a pozemku parc. č. 1281, včetně součástí a příslušenství, zapsáno na LV 912 pro k.ú. Staré Kestřany, obec Kestřany, okres Písek určuji ve výši**

**8 520 000,- Kč**

slovy: osm-milionů-pět-set-dvacet-tisíc-korun-českých

### **2) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení tržní hodnoty, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen, z nabídek z realitní inzerce a z údajů získaných při místním šetření.

Vyhrazuji si právo na změnu hodnocení a závěrů ve znaleckém posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování uvedeného posudku nebyly známy nebo jsem je neměl k dispozici.

Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.

## H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

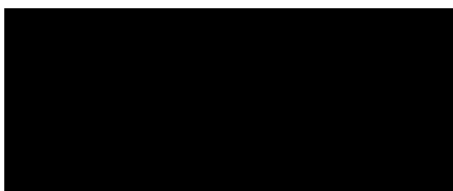
Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Odměna za znalecký posudek byla sjednána smluvně.

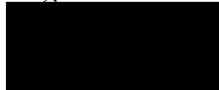
Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 62967/2024 do evidence posudků.

V Ostravě 4.11.2024



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA



Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

### Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno, a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© René Butkov, 2024