

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1032-57/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemku p.č.st.639, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e.3, včetně pozemků p.č.223/8 a p.č.226/153, příslušenství a trvalých porostů (LV č.1058), k.ú.Lštění, obec Lštění, okres Benešov.

Znalec:	ZUOM, a.s.
Adresa:	Chelčického 686, 533 51 Pardubice
IČ: 02777339	e-mail: info@zuom.cz

Zadavatel:	EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 25023217
Adresa:	Čimická 780/61, 181 00 Praha 8

Číslo jednací:	012/2021-A
-----------------------	------------

OBVYKLÁ CENA	580 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 24 včetně příloh Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:1

Podle stavu ke dni: 5.4.2021

Vyhotoveno: 19.4.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit obvyklou cenu nemovité věci - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku p.č.st.639, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e.3, včetně pozemků p.č.223/8 a p.č.226/153, příslušenství a trvalých porostů (LV č.1058), k.ú.Lštěň, obec Lštěň, okres Benešov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovité věci jako podklad pro dražbu

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.4.2021 za přítomnosti pouze znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Poskytnuté zadavatelem posudku :

- výpis z KN LV č.1058 vyhotovený dálkovým přístupem dne 7.2.2021

Zajištěné znalcem :

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://www.mfcr.cz/> -

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

skutečnosti zjištěné při místním šetření

Informace z archivu MÚ Lštění :

- 1954 povolení kopané studny
- 1956 povolení ke stavbě
- 2010 povolení kopané studny

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

I. objednávka znaleckého posudku

II. výpis z Katastru nemovitostí LV č.1058, k.ú.Lštění, vyhotovený dne 7.2.2021

III. snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN

IV. cenové údaje Katastrálního úřadu

V. databáze nemovitostí INEM

VI. vlastní databáze

VII. realitní inzerce S reality

VIII. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

IX. Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

X. Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

XI. fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace.

Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyl přítomen řádné prohlídce předmětu ocenění. Prohlídka byla provedena náhledem vně oceňované nemovité věci.

XII. Popisy a informace vyplývají z prohlídky, sdělení a měření na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod.

byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné doklady nebyly doloženy.

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Benešov, obec Lštění, k.ú. Lštění
Adresa nemovité věci: Lipová 3, 257 22 Lštění

Vlastnické a evidenční údaje

Vendulka Bystričanová, Bolevecká 93, 109 00 Praha 10, LV: 1058, podíl: 1 / 2
Martina Pencová, Revoluční 258, 250 70 Odolena Voda, LV: 1058, podíl: 1 / 2

Místopis

Lštění je obec nacházející se v okrese Benešov, kraji Středočeském, cca 10 km severně od Benešova, cca 33 km jihovýchodně od hl.města Prahy, cca 3 km východně od silnice I.třídy E55. V obci je omezená občanská a technická vybavenost. Veškerá základní vybavenost je v pověřené obci s rozšířenou působností Benešově. Dostupnost obce je omezená osobní železniční dopravou a individuální dopravou po pozemních komunikacích. Jedná se o rekreační lokalitu na řece Sázavě.

Součástí obce je též část Zlenice. Nachází se na levém břehu řeky Sázavy. Předmětná nemovitá věc se nachází v ulici Lipová, v lokalitě zástavby rekreačních objektů mezi břehem řeky Sázavy a lokální železniční tratí. Je přístupná úzkou zpevněnou komunikací.

Centrum obce Lštění je vzdálené cca 1,3 km, železniční stanice cca 800m. Předmětem ocenění je pozemek p.č.st.639, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e.3. Pozemek p.č.226/153 je užíván jako zahrada. Spolu se stavbou a stavebním pozemkem tvoří jednotný funkční celek obdélníkového půdorysu, celý oplocený. Pozemek p.č.223/8 je od ostatních oddělený přístupovou živícnou komunikací. Tvoří zatravněný svažité břeh řeky Sázavy. Není oplocený. Nachází se v záplavovém území 5leté vody. Ostatní pozemky jsou mimo záplavové území.

Dle náhledu skutečný stav stavby, zjištěný při místním šetření, neodpovídá zakreslu v katastrální mapě - skutečný a právní stav nejsou v souladu. V katastrální mapě není zakreslená navazující krytá terasa. Dále se u východního plotu nachází dřevěný přízemní zahradní domek obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou na podezdívce z betonových bloků.

V uličním plotu jsou vjezdová vrata, na zahradě studna s ručním čerpadlem. Před vjezdem je zděný pilíř. Je možnost napojení na veřejný rozvod elektřiny. Trvalé porosty jsou okrasné, tvořené převážně živými ploty.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☒ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☒ rekr.objekt ☐ garáže
			☐ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☒ ostatní	
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

Celkový popis nemovité věci

Dle náhledu se jedná o přízemní objekt obdélníkového půdorysu s nízkou sedlovou střechou s přístavbou dřevěné zastřešené obdélníkové terasy do nádvoří. Konstrukce je dle náhledu smíšená - kamenná, pravděpodobně zděná, štít obložený palubkami s nátěrem. Krytina z profilovaných plechů s povrchovou úpravou, klempířské konstrukce úplné. Okna jsou pravděpodobně dřevěná vně s mřížemi nebo okenicemi. Chata je přístupná po dvou betonových stupních dveřmi v boční dvorní fasádě.

Dispozice nezjištěna :

Užitná plocha - odvozena ze zastavěné plochy stavby:

zastavěná plocha stavby odvozeno z katastrální mapy 50m²

zastavěná plocha terasy odvozeno z katastrální mapy 16m²

Celková užitná plocha odhad

užitná plocha 50*0,8 = 40 m²

užitná plocha 16*0,5 = 8 m²

48 m²

Dle podkladové dokumentace je stavební povolení z roku 1954. Další nezjištěno.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Skutečný stav stavby č.e.3, zjištěný při místním šetření, neodpovídá zakresu v katastrální mapě - nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: v záplavovém území pouze pozemek p.č.223/8

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Povinnost k M.Pencové :

zástavní právo exekutorské

zástavní právo smluvní

nařízení exekuce

exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

zahájení exekuce

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky, včetně stavby č.e.3

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Stavba č.e.3

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací metoda

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: pozemek p.č.st.,639, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e.3, včetně pozemků p.č.223/8 a p.č.226/153, příslušenství a trvalých porostů (LV č.1058)

Adresa předmětu ocenění: Lipová 3
257 22 Lštění

LV: 1058

Kraj: Středočeský

Okres: Benešov

Obec: Lštění

Katastrální území: Lštění

Počet obyvatel: 426

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 873,00 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, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{344,00 \text{ Kč/m}^2}$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
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: Negativní - nesoulad právního	I	-0,03

stavu a skutečnosti		
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,168}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - standardní pozemky v lokalitě	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

$i = 2$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 1,215$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 1,061$

1. Pozemky, včetně stavby č.e.3

1.1. pozemky

Pozemek p.č.st.639 je celý zastavěný objektem č.e.3. Pozemek p.č.226/153 je částečně zastavěný terasou a dále je užíván jako zahrada a tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem. Pozemek p.č.223/8 tvoří břeh řeky.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,020$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 chráněná 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 = $I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 1,040 = 1,061$

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		344,-	1,061		364,98
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 639	50	364,98	18 249,-

§ 4 odst. 1	zahrad	226/153	1 138	364,98	415 347,24
Stavební pozemky - celkem			1 188		433 596,24

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	223/8	55600	180	10,70	20,00	12,84	2 311,20
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			180 m ²				2 311,20

1.2. Stavba č.e.3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	65 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	3 231,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Zastavěná plocha - odvozeno z katastrální mapy: = 66,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Zastavěná plocha - odvozeno z katastrální mapy:	66,00 m ²	0,00 m

Obestavěný prostor

Vrchní stavba -66*3,5	=	231,00 m ³
odvození z katastrální mapy:		
Obestavěný prostor - celkem:	=	231,00 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkrovní nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ B
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně - nezjištěno-odhadnuto	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkrovní	I	-0,01
4. Napojení stavby na síť: Elektr. proud, voda , žumpa (septik) - nezjištěno-odhadnuto	II	0,00
5. Vybavení: WC ve stavbě - nezjištěno-odhadnuto	III	0,00

6. Vytápění stavby: Lokální vytápění - nezjištěno-odhadnuto	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty - nezjištěno-odhadnuto	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m ²	III	0,03
9. Kriterium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu - nezjištěno-odhadnuto	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou - nezjištěno-odhadnuto	II	1,00

Koeficient pro stáří 65 let:

$$s = 1 - 0,005 * 65 = \mathbf{0,675}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,675 = \mathbf{0,668}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,020}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,231,- \text{ Kč/m}^3 * 0,668 = 2\,158,31 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 231,00 \text{ m}^3 * 2\,158,31 \text{ Kč/m}^3 * 1,020 * 1,040 = 528\,882,64 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **528 882,64 Kč**

Pozemky, včetně stavby č.e.3 - rekapitulace

1.1. Pozemky: **435 907,44 Kč**

Pozemky, včetně stavby č.e.3 - zjištěná cena celkem = **964 790,08 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * **1 / 2**

Pozemky, včetně stavby č.e.3 - zjištěná cena celkem = **482 395,04 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha odhad:	48,00 m ²
Zastavěná plocha odhad:	66,00 m ²
Plocha pozemku:	1 368,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinná rekreace č.e.103
Lokalita:	Lštění
Popis:	informace z realitního serveru : zděná chata v chatové osadě za obcí

pozemek svažitý p.č.st.756 a p.č.730/1
veřejný rozvod elektřiny, voda ze studny společné se sousedem
voda není přiveden do chaty
WC suché
vytápění : lokální
technický stav : před rekonstrukcí
informace z KN :
prodej realizován pod č.V-8030/2020, právní účinky 18.11.2020
Katastrální pracoviště Benešov

Pozemek: 690,00 m²

Užitná plocha: 40,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05



Zdroj: Katastr nemovitostí,
cena

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.11.2020	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
750 000	40,00	18 750	1,34	25 125

Název: Rodinná rekreace č.e.113

Lokalita: Čtyřkoly, susedství

Popis: informace z realitního serveru :

zděná chata v obci Javorník

pozemek svažitý p.č.st.541 a p.č.237/2

možnost napojení na veřejný rozvod vody, kanalizace, plynu

vytápění : lokální krbovými kamny

technický stav : po rekonstrukci v roce 2018 (zateplena fasáda a střecha, plastová okna)

informace z KN :

prodej realizován pod č.V-2156/2020-201, podpis smlouvy 21.4.2020

Katastrální pracoviště Benešov

Pozemek: 557,00 m²

Užitná plocha: 70,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,98



Zdroj: Realitní server, cena

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21,4,2020	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 890 000	70,00	27 000	1,00	27 000

Název:	Rodinná rekreace č.e.77			
Lokalita:	Lštění			
Popis:	informace z realitního serveru : zděná chata v osadě u lesa pozemek svažité p.č.st.670, p.č.629/6 elektřina nezavedena vytápění : lokální krbovými kamny WC suché technický stav : před rekonstrukcí informace z KN : prodej realizován pod č.V-3358/2020-201, vklad 11.6.2020 Katastrální pracoviště Benešov			
Pozemek:	518,00 m ²			
Užitná plocha:	30,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,03	
K3 Poloha			1,03	
K4 Provedení a vybavení			1,03	
K5 Celkový stav			1,03	
K6 Vliv pozemku			1,03	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,05	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.6.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
650 000	30,00	21 667	1,22	26 434



Zdroj: Realitní server, cena

Název:	Rodinná rekreace č.e.65			
Lokalita:	Hrusice, sousedství do 3 km			
Popis:	informace z realitního serveru : zděná chata pozemek svažité p.č.st.410, p.č.1802/4 inženýrské sítě : elektřina, voda ze studny, septik vytápění : ÚT el.kotlem ohřev vody : el.bojlerem technický stav : velmi dobrý informace z KN : prodej realizován pod č.V-8039/2020-209, založení řízení 24.6.2020 Katastrální pracoviště Praha-východ			
Pozemek:	638,00 m ²			
Užitná plocha:	60,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	1,02
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,98
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,98



Zdroj: Realitní server, cena

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.6.2020	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 270 000	60,00	37 833	0,91	34 428

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí. Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality a sousedství, jejichž prodej byl realizován. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na velikost, standard, technický stav domu a rozsah pozemkového zázemí.

Minimální jednotková porovnávací cena	25 125 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	28 247 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	34 428 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Stanovená jednotková cena	26 000 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	48,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	1 248 000
obvyklá cena	/ 1 250 000,00 = 1 250 000,00
Výsledná porovnávací hodnota	1 250 000 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky, včetně stavby č.e.3	482 395,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	217 953,72 Kč
1.2. Stavba č.e.3	264 441,5 Kč
	= 482 395,- Kč

Výsledná cena - celkem:

482 395,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

482 400,- Kč

slovy: Čtyřistaosmdesátdvatisícčtyřista Kč

Cena zjištěná ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku p.č.st.639, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e.3, včetně pozemků p.č.223/8 a p.č.226/153, příslušenství a trvalých porostů (LV č.1058), k.ú.Lštění, obec Lštění, okres Benešov činí :

Cena zjištěná dle cenového předpisu

482 400 Kč

slovy: Čtyřistaosmdesátdvatisícčtyřista Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací metoda	1 248 000,- Kč
-------------------------	----------------

Porovnávací hodnota

1 250 000 Kč

Silné stránky

rekreační lokalita u řeky
velikost pozemku

Slabé stránky

podílové spoluvlastnictví
omezené inženýrské sítě
omezená vybavenost v obci

Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku p.č.st.639, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e.3, včetně pozemků p.č.223/8 a p.č.226/153, příslušenství a trvalých porostů (LV č.1058), k.ú.Lštění, obec Lštění, okres Benešov činí :

Obvyklá cena

580 000 Kč

slovy: Pětsetosmdesátisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny bytové jednotky podařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období.

Nemovitost je oceněna jako prázdná, bez závazků.

Nemovitost nebyla zpřístupněna, proto bylo provedeno pouze vnější ohledání nemovitosti. Ve stavebním archivu místního úřadu není žádná stavebně právní dokumentace. Byly posuzovány pouze vnější viditelné konstrukce. Znalec upozorňuje, že se předpokládané konstrukce, vybavení, zařízení stavby a technický stav interiéru může od skutečnosti i výrazněji odlišovat. Stav nemovité věci byl uvažován jako průměrný.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu než je uvedeno v této zprávě. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Stanovit obvyklou ceny nemovité věci - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku p.č.st.639, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e.3, včetně pozemků p.č.223/8 a p.č.226/153, příslušenství a trvalých porostů (LV č.1058), k.ú.Lštěň, obec Lštěň, okres Benešov.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

580 000 Kč

slovy: Pětsetosmdesát tisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí LV č.183	3
Snímek katastrální mapy	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

- konzultant nebyl přibrán

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1032-57/2021 znaleckého deníku.

Vypracoval:
ZUOM a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice - Rosice
Pavel Čoudek, Jan Mikloško, Josef Vacík

Pardubicích dne: 19.04.2021

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

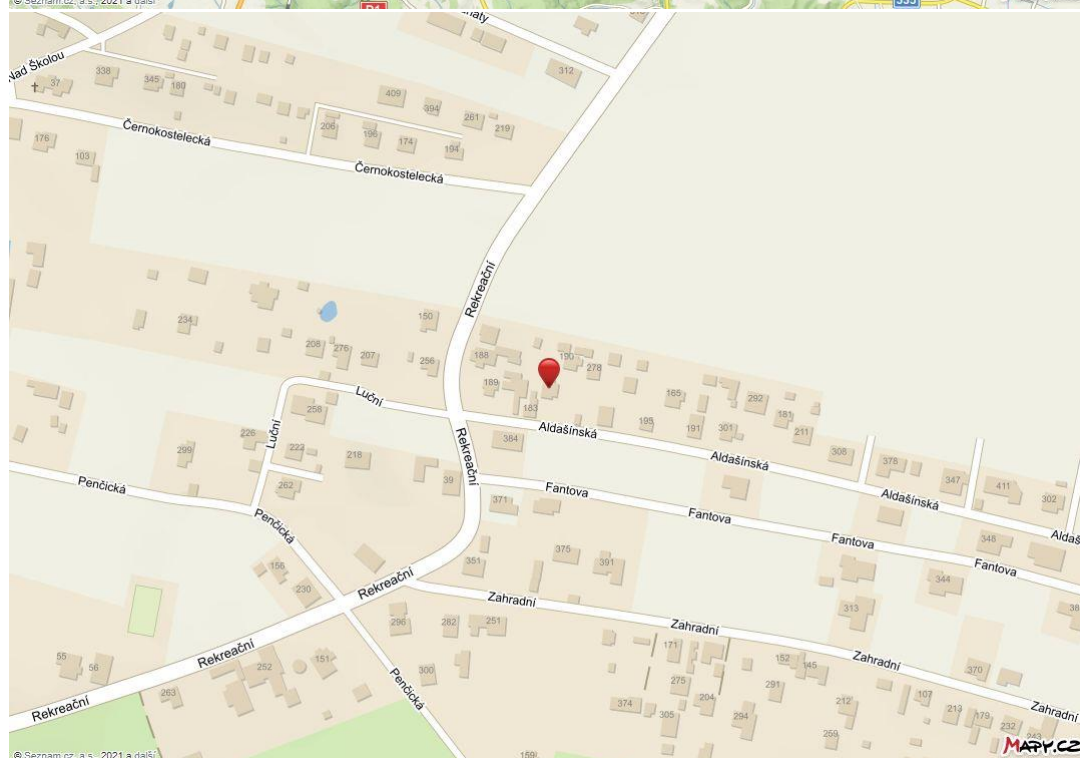
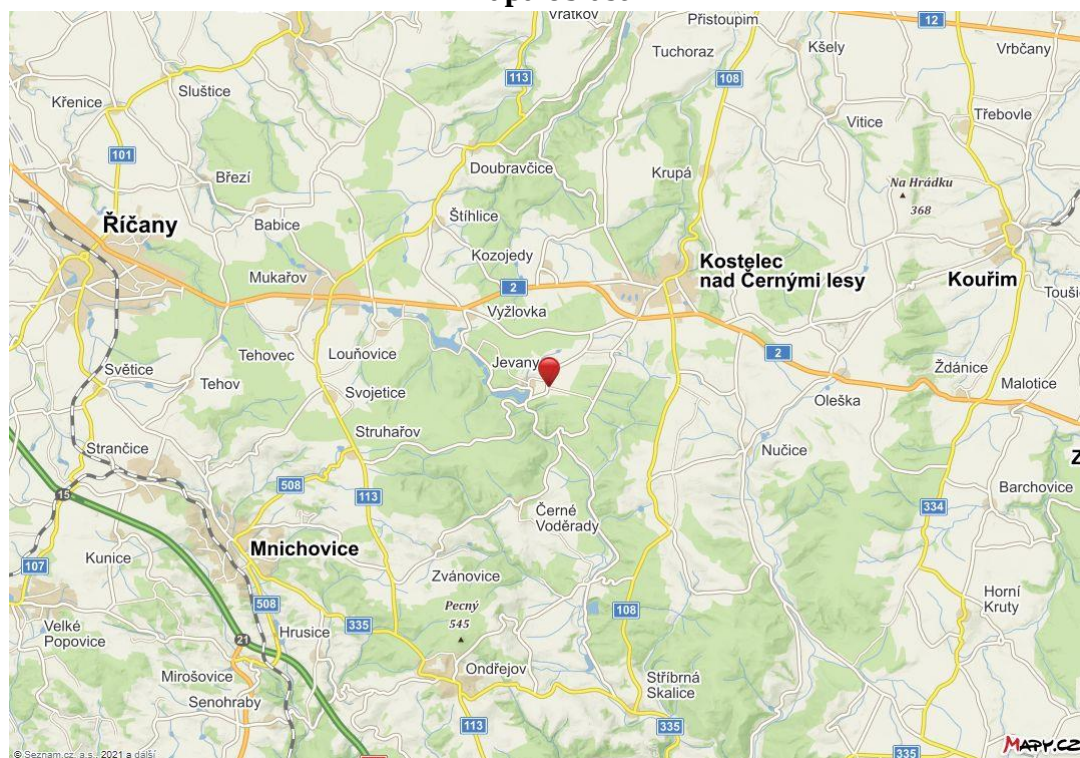
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí LV č.183	3
Snímek katastrální mapy	1

Fotodokumentace





Mapa oblasti



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.03.2019 08:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 533378 Jevany
 Kat.území: 659312 Jevany List vlastnictví: 183
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Kadaňka Josef, Aldašinská č.ev. 212, 28166 Jevany		

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 400	67	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jevany, č.e. 212, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 400				
44/3	850	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

dluh ve výši 2.205.000,- Kč s příslušenstvím a další dluhy vznikající ze smlouvy o úvěru č.CA 100807/2018 a zástavní smlouvy do výše 1,5 násobku půjčené částky, které mohou vznikat ode dne 13.12.2018 po dobu 300 měsíců

Oprávnění pro

CREDIT ALLIANCE, SE, Freyova 983/25, Vysočany, 19000
 Praha 9, RČ/IČO: 24805394

Povinnost k

Parcela: St. 400, Parcela: 44/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. CA 100807/2018 ze dne 09.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 14.01.2019.
 Zápis proveden dne 04.03.2019; uloženo na prac. Praha-východ

V-454/2019-209

Pořadí k 14.01.2019 08:30

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. CA 100807/2018 ze dne 09.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 14.01.2019.
 Zápis proveden dne 04.03.2019; uloženo na prac. Praha-východ

V-454/2019-209

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. CA 100807/2018 ze dne 09.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 14.01.2019.
 Zápis proveden dne 04.03.2019; uloženo na prac. Praha-východ

V-454/2019-209

o Zákaz zcizení a zatížení

- bez předchozího písemného souhlasu CREDIT ALLIANCE, SE (IČO 24805394)
- po dobu trvání zástavního práva V-454/2019-209

Oprávnění pro

CREDIT ALLIANCE, SE, Freyova 983/25, Vysočany, 19000

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.03.2019 08:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 533378 Jevany
Kat.území: 659312 Jevany List vlastnictví: 183
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro
Praha 9, RČ/IČO: 24805394
Povinnost k
Parcela: St. 400, Parcela: 44/3
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.
CA 100807/2018 ze dne 09.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 14.01.2019.
Zápis proveden dne 04.03.2019; uloženo na prac. Praha-východ
V-454/2019-209
Pořadí k 14.01.2019 08:30

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Kadaňka Josef, Aldašinská č.ev. 212, 28166 Jevany,
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-47071/2018 -7 pověřený
soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne
19.12.2018. Právní účinky zápisu ke dni 20.12.2018. Zápis proveden dne
27.12.2018; uloženo na prac. Přerov

Z-13441/2018-808

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 1457/2001 ze dne 18.4.2001. Právní účinky vkladu ke dni 19.4.2001.

POLVZ:62/2001

Z-4000062/2001-204

Pro: Kadaňka Josef, Aldašinská č.ev. 212, 28166 Jevany

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
44/3	54811	850

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.03.2019 08:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 533378 Jevany

Kat.území: 659312 Jevany

List vlastnictví: 183

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 05.03.2019 09:09:16

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Kopie katastrální mapy

