



ZNALECKÝ POSUDEK Č. 5359 - 32/2018

o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě nemovité věci stavby pro rodinnou rekreaci č.e. 89 umístěná na pozemku p.č. St. 680 včetně příslušenství a pozemku p.č. St. 680, p.č. 640/4, vše v katastrálním území Lštění, obec Lštění, okres Benešov.

Objednatel posudku - objednávka č. C 932080052:

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
Odbor hospodaření s majetkem státu
Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2

Rozsah znaleckého posudku dle objednávky č. C 932080052:

Ocenění nemovitosti pro rodinnou rekreaci ve Lštění č.event. 89, zapsané na listu vlastnictví č. 178 pro katastrální území Lštění, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, po Petru Šnajdrovi, posl. Bytem Praha 10, Vršovice, Petrohradská 278/29, zemř. dne 22.1.2017.

Pozůstalostní řízení u Obvodního soudu pro Prahu 10 je vedeno pod č.j. 27 D 268/2017.

Účel posudku:

Stanovení ceny nemovité věci pro účely přechodu vlastnických práv v rámci vypořádání dědictví

Datum, k němuž se oceňování provádí:

22. 01. 2017 - datum úmrtí Petra Šnajdra
- posledně bytem Praha 10, Petrohradská 278/29

Datum místního šetření:

13. 02. 2018

Datum vypracování posudku:

06. 03. 2018

Posudek vypracoval:

znalec Ing. Taťana Holoušová, CSc.
Lamačova 861, 152 00 Praha 5
telefon 602383541, emailová adresa: holousova@fsv.cvut.cz

Obsah a počet vyhotovení:

Posudek obsahuje 21 stran včetně titulní strany a příloh. Předává se ve 2 vyhotoveních objednateli posudku, 1 posudek zůstává v archivu znalce.

A. N Á L E Z

1. ZNALECKÝ ÚKOL

Na základě objednávky je znalecký posudek o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě nemovité věci stavby pro rodinnou rekreaci č.e. 89 umístěná na pozemku p.č. St. 680 včetně příslušenství a pozemku p.č. St. 680, p.č. 640/4, vše v katastrálním území Lštění, obec Lštění, okres Benešov.

2. MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Místní šetření bylo provedeno znalcem Ing. Taťanou Holoušovou, CSc. dne 13.2.2018 za účasti zástupce objednatele posudku paní Ing. Lenky Petákové.

3. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

- Výpis z katastru nemovitostí. Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, list vlastnictví 178 katastrální území Lštění, dne 1.12.2017.
- Kopie katastrální mapy. Nahlížení do katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, dne 13.2.2018.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- Malý lexikon obcí ČR 2016, resp. 2017. Český statistický úřad, Praha, 2016.
- Mapa správního rozdělení ČR. Český úřad zeměměřičský a katastrální, 1999.
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě, realitní server.

4. VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

- **Výpis z katastru nemovitostí.** Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, list vlastnictví 178 katastrální území Lštění, dne 1.12.2017.

Okres: Benešov

Obec: Lštění

Katastrální území: Lštění

Číslo listu vlastnictví: 178

Vlastníci, vlastnické právo

- Šnajdr Petr, Petrohradská 278/29, Vršovice, Praha 10, 10100
identifikátor 620511/0032

Vlastnictví nemovitosti:

- parcelní číslo St. 680 - výměra 40 m²
 - druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří
 - součástí je stavba: Lštění, č.e. 89, stavba pro rodinnou rekreaci, stavba stojí na pozemku p.č. St. 680
- parcelní číslo 640/4 - výměra 727 m²
 - druh pozemku zahrada
 - způsob ochrany zemědělský půdní fond

5. DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Výkresová dokumentace není dochována ani na stavebním úřadu. Použité výměry jsou zjištěné měřením na místě samém podle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky. Výměra pozemků je uvažována podle záznamu v katastru nemovitostí.

6. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

- a) Hlavní stavba
 - a₁) Stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 89
- b) Příslušenství hlavní stavby
 - b₁) Vedlejší stavba
 - b₂) Studna
 - b₃) Venkovní úpravy

7. OBVYKLÁ CENA, RESP. TRŽNÍ HODNOTA

Obvyklou cenou pro účely Zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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,

kteře 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 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.

Obvyklá cena je hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla aritmetickým průměrem realizovaných prodejů, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase. Úroveň obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty je v podstatě odrazem zprůměrovaných dohodnutých cen za věci srovnatelného druhu, jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínek, tzn. nemůžeme ji chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou. Způsob, jakým se dojde k úsudku o hladině obvyklé ceny, resp. tržní hodnotě, sám o sobě ukazuje na přibližnou povahu této cenové kategorie.

Problematiku odhadu obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemovitou věc je možné provést pomocí ekonomických metod. Je však nutné zdůraznit, že každou nemovitou věc lze prodat jen za tolik, za kolik ji je někdo ochoten koupit, a to bez ohledu na to, jaká hodnota byla sebedokonalejší vědeckou metodou stanovena. Cena zaplacená za nemovitost vyjadřuje její hodnotu z hlediska kupujícího a může být značně odlišná od objektivně stanovené ceny, odhadnuté tržní hodnoty nebo od ceny, která je předpokládána prodávajícím. Stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty porovnávací metodou je vyhodnocení cen porovnatelných nemovitých věcí na základě nabídky a poptávky, tak i skutečné, které byly již realizovány. Na odhad obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty má vliv řada faktorů. Oceněním se neurčuje absolutní hodnota nemovitosti, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k dané nemovitosti. Jde o názor vykonstruovaný na základě dostupných informací a zpracování odhadnutých údajů k datu zpracování. Každá nemovitá věc je jedinečná. Z uvedeného výkladu vyplývá závěr, že znalec může pouze odhadnout obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu, nelze přesně stanovit.

Stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty:

- Používání jednotlivých metod pro stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty má své klady a zápory. Obvyklá cena se stanovuje na základě oceňovacích metod, které jsou reálně použitelné v ekonomických podmínkách v ČR pro daný charakter majetku a nejlépe vystihují jeho obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu. Obvyklá cena, resp. tržní hodnota je ovlivňována mnoha faktory, které se postupně vyvíjejí a mění. Obvyklá cena (odhadovaná částka) majetku k datu ocenění by měla vyjadřovat směnu v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a prodávajícím po průzkumu trhu, kde účastníci jednají informovaně, rozvážně, bez nátlaku. Cena nemovité věci je věcí poptávky.
- Porovnávací metoda pro ocenění nemovité věci je založena na porovnání

předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu nemovité věci. Využitelné jsou i nabídky realitního trhu, s tím, že k takto získaným informacím je třeba přistupovat kriticky vzhledem k tomu, že prvotní nabídková cena zpravidla postupně klesá ke skutečné realizované ceně. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu.

- Obvykle se obvyklá cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Cena nemovité věci se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem znalce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty.

8. SITUACE, ANALÝZA, IDENTIFIKACE NEMOVITÉ VĚCI

8.1. SITUOVÁNÍ NEMOVITÉ VĚCI, ANALÝZA OCENĚNÍ

Situování nemovité věci

Nemovitá věc stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 89 a pozemky p.č. St. 680, p.č. 640/4 se nachází mimo vlastní zastavěné území obce, v katastrálním území Lštění patřící do obce Lštění, v okrese Benešov. Celkový počet obyvatel pro obec Lštění k datu ocenění je 406. Katastrální území obce Lštění sousedí s katastrálním územím Praha-východ. V obci není zázemí občanské vybavenosti. Posuzovaná nemovitost je umístěna v oblasti užívaná pro rekreační bydlení, na okraji bývalé rekreační osady. V širším okolí se nachází zástavba užívaná pro rekreační bydlení, nezastavěné pozemky, lesní pozemek. V delší vzdálenosti je řeka Sázava. Podle povodňového plánu České republiky předmětná nemovitá věc nepatří do zóny s rizikem povodně, ale je v těsném sousedství záplavového území.

Analýza ocenění

- Stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 89 je soliterní, je umístěna na vlastním pozemku p.č. St. 680 výměry 40 m², v jednotném funkčním celku je pozemek p.č. 640/4 výměry 727 m², tzn. celkové výměry 767 m².
- Předmětná stavba pro rodinnou a pozemky jsou oplocené.
- Příjezd autem je po veřejné komunikaci, resp. cestě s nezpevněným povrchem.
- Možnost parkování je na veřejné cestě a na vlastním pozemku.
- V obci se nachází rozvod elektrické energie a plynovod. Ke stavbě pro individuální rekreaci č.e. 89 se nachází přípojka od rozvodu elektrického vedení.
- Na předmětném pozemku p.č. 640/4 se nachází studna, voda ze studny není zavedená do rekreační chaty.
- V obci Lštění ve vzdálenosti cca 1,3 km je zastávka železniční dopravy.

8.2. OMEZENÍ VLASTNICKÝCH PRÁV

Dle výpisu z katastru nemovitostí není zjištěno, že by na nemovité věci bylo vázáno zástavní právo a věcné břemeno. O jiných omezeních vznikajících přímo ze zákonů nebo popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, není známo.

8.3. IDENTIFIKACE NEMOVITÝCH VĚCÍ

8.3.1. STAVBA PRO RODINNOU REKREACI Č.E. 89

Účel užití

V katastru nemovitostí je objekt zapsán jako stavba pro rodinnou rekreaci. Stavba ve smyslu § 14 odst. 2 oceňovací vyhlášky má stavebně technický charakter rekreační chaty, neboť odpovídá požadavkům, tzn. vzhledem k zastavěné ploše stavba odpovídá definici rekreační chaty.

Popis

Stavba je solitérní, nepodsklepená, má jedno nadzemní podlaží, bez podkroví. V podezdívce verandy je vybudován prostor pro skladování.

Svislá nosná konstrukce je dřevěná oboustranně obíjená s podezdívkou. Tvar krovu střechy je sedlový se střešní krytinou z eternitových šablon a pultový. Klempířské konstrukce jsou provedené z pozinkovaného plechu. Vnější a vnitřní povrchy stěn mají proveden nátěr. Okna jsou dřevěná jednoduchá s okenicemi a na verandě jsou jednoduchá neotvíratelná okna bez okenic. Povrch podlah tvoří prkna. Zdrojem vytápění jsou kamna na tuhá paliva. Vyskytuje se rozvod elektrické energie. Nevyskytuje se rozvod vody, kanalizace, hygienické vybavení. Záchod mimo vlastní stavbu, jako venkovní suchý.

Stáří a stav

Doklady o stáří nejsou dochovány ani na stavebním úřadě. Stáří stavby je odhadováno na cca 50 až 60 roků. Během své životnosti je prováděná základní údržba, v posledních letech pravděpodobně údržba prováděná nebyla. Konstrukční prvky jsou pravděpodobně původní nebo staršího provedení, opotřebované, tzn. je předpoklad stavebních úprav, oprav nebo výměny.

Dispoziční uspořádání

1. nadzemní podlaží: veranda, pokoj, pokoj s kuchyňským koutem

Výměry

Podlahová plocha

1. nadzemní podlaží: veranda 6,76 m², kuchyňský kout 5,02 m² pokoj 10,99 m², pokoj 5,53 m²

podlahová plocha celkem 28,3 m²

Zastavěná plocha

1. nadzemní podlaží: $4,28 * 5,68 + 4,25 + 1,75 = 30,31 \text{ m}^2$

8.3.2. PŘÍSLUŠENSTVÍ STAVBY PRO RODINNOU REKREACI Č.E. 89

Na pozemku p.č. 640/4 se nachází kůlna, která je dřevěná jednostranně obíjená o zastavěné ploše $1,45 \text{ m} * 2,3 \text{ m} = 3,34 \text{ m}^2$. Za stavbou chaty se nachází přístřešek.

Na pozemku p.č. 640/4 se nachází kopaná studna.

V těsném sousedství stavby pro rekreaci se nachází venkovní suché WC a komín. Ke stavbě je provedená přípojka elektrické energie. Venkovní úpravy (ploty, plotová vrátka a vrata, venkovní schody, venkovní WC) mají standardní provedení.

V odhadu obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemovité věci stavby pro rodinnou rekreaci se nepočítá individuální cena příslušenství, je uvažováno v rámci stanovení celkové ceny.

8.3.3. POZEMKY P.Č. St. 680, P.Č. 640/4

Pozemek p.č. St. 680, p.č. 640/4 se nachází v katastrálním území Lštění patřící do obce Lštění, v okrese Benešov. Katastrální území obce Lštění sousedí s katastrálním územím Praha-východ.

Pozemky jsou svažité na JV světovou stranu. V obci se nachází inženýrské sítě plynovod a rozvod elektrické energie. Na pozemek p.č. St. 680 přes pozemek p.č. 640/4 je provedená přípojka od rozvodu elektrické energie. K nemovitosti je přístup a příjezd po cestě s nezpevněným povrchem. Negativní účinky okolí na bydlení nejsou zjištěné. Ve vzdálenosti cca 1,3 km je zastávka železniční dopravy. Podle povodňového plánu pozemky nepatří do zóny s rizikem povodně.

Druh a způsob využití pozemku

- Podle Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku § 9 odst. 5 se při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.
- Druh pozemku p.č. St. 680 v katastru nemovitostí je zastavěná plocha a nádvoří, resp. pozemek je pozemkem stavebním a má charakter zastavěné plochy podle skutečnosti stavbou pro rodinnou rekreaci č.e. 89.
- Druh pozemku p.č. 640/4 je v katastru nemovitostí označen jako zahrada. Podle skutečnosti pozemek p.č. 640/4 je užíván jako zahrada, která tvoří jednotný funkční celek se stavbou pro rodinnou rekreaci č.e. 89 a pozemkem zastavěná plocha St. 680, vše ve vlastnictví stejného subjektu.

Výměry (podle výpisu z katastru nemovitostí)

- parcelní číslo St. 680 - výměra 40 m²
 - druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří
- parcelní číslo 640/4 - výměra 727 m²
 - druh pozemku zahrada

1049

B. POSUDEK OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI

1. METODA POROVNÁVACÍ

Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu podle stavu na trhu podle dostupných informací, z realitního serveru. V principu se jedná o vyhodnocení cen nabídek jednotek v dané lokalitě nebo obdobných lokalitách srovnatelných svým charakterem. Vlastní cena se tvoří až při konkrétním prodeji a může se od odhadnuté hodnoty i odlišovat. Cena nemovité věci je věcí poptávky. Obvyklá cena, resp. tržní hodnota se může měnit vzhledem k vývoji realitního trhu.

Cenotvorným prvkem a vliv na cenu nemovitosti je lokalita, konstrukční charakteristika stavby, provedení, stavebně technický stav, velikost stavby a pozemků, příslušenství nemovitosti, infrastruktura, vybavenost inženýrských sítí nebo jejich dostupnost, dostupná občanská vybavenost, dopravní dostupnost, okolí nemovitosti, poloha k centru, převládající zástavba, parkovací možnosti, dopravní dostupnost, okolí, zátěž, právní vztahy, širší vztahy (např. vliv životního prostředí, vlivy okolí, míra povodňového rizika, poptávka).

Pro stanovení je uveden odhad obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemovité věci porovnávací metodou.:

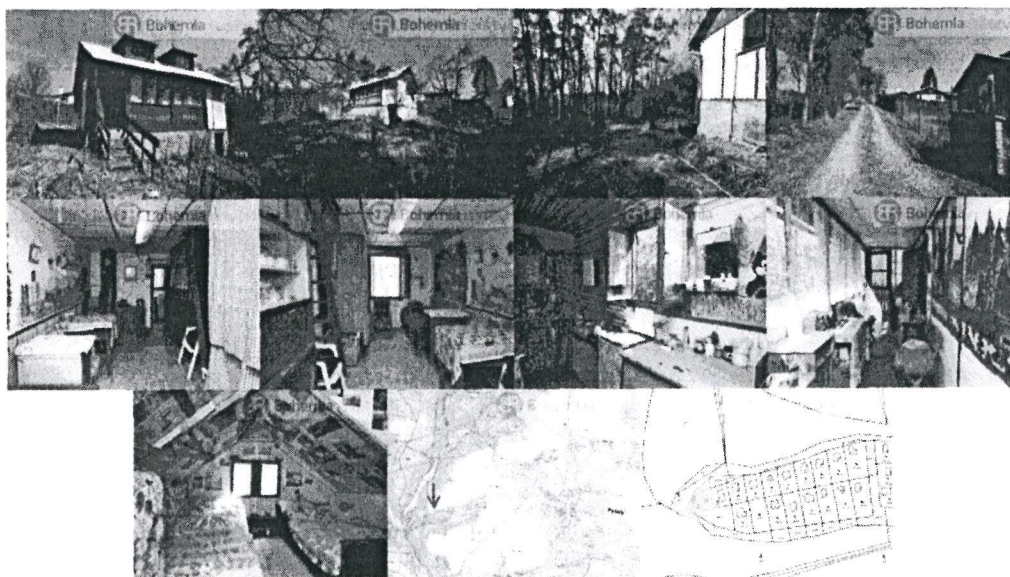
- Nabídková, resp. požadovaná cena je upravená objektivizačním faktorem vzhledem k tomu, že v ceně je uvažována provize, cena je k jednání, cena je nabídková, délka trvání nabídky nemovitosti na trhu. Vzhledem k tomu, že není možné získat na základě převodních (kupních) smluv objektivní a dostatečné informace pro stanovení obvyklé ceny je níže proveden reprezentativní výčet ze zjištěných nabídek porovnatelných nemovitostí s úpravou nabídkové ceny pomocí objektivizačního koeficientu a upravená základní cena o vlivy cenových faktorů (viz výpočet) pomocí koeficientů na obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu. Hledisko trhu je zohledněno v objektivizačním koeficientu.
- Porovnávací metoda pro ocenění nemovité věci je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitostmi, jejichž ceny byly realizovány na trhu. Využitelné jsou i nabídky realitního trhu, s tím, že k takto získaným informacím je třeba přistupovat kriticky vzhledem k tomu, že prvotní nabídková cena zpravidla postupně klesá ke skutečné realizované ceně.

Přehled porovnatelných reprezentativních nemovitých věcí

- Ceny porovnatelných nemovitých věcí jsou v odpovídající v cenové relaci k datu ocenění.

Nemovitá věc č. 1

- Bližší informace o nemovitosti a fotodokumentace nejsou uvedeny z důvodů zachování mlčenlivosti, lze předložit pouze na vyžádání soudu.
- kupní smlouva, datum vkladu smlouvy 09/2016
- umístění: Pyšely, okres Benešov
- popis a stav: Stavba rekreační chaty dřevěná a montovaná, podlahová plocha přízemí 33,14 m², podlahová plocha sklepa 30,15 m², pozemek výměry 631 m², z toho zastavěná plocha 38 m². Zahájení stavby bylo v roce 1959 z použitého staršího materiálu, kolaudace stavby byla provedena v roce 1961. Dispozice: suterén, přízemí (veranda, kuchyně, pokoj). Do půdního prostoru je vstup po žebříkovém schodišti, do suterénu schodiště není (přístup z venkovní strany stavby). Okna jsou dřevěná jednoduchá částečně s okenicemi. Povrch podlah tvoří prkna. Zdrojem vytápění jsou v pokoji kamna na tuhá paliva. Vyskytuje se rozvod elektrické energie a do kuchyně přívod studené vody ze studny umístěné v suterénu chaty. Odpad z kuchyně je mimo stavbu jako trativod. Záchod je suchý dřevěný nacházející se mimo stavbu chaty. Nevyskytuje se koupelna. Vyžaduje opravu. Rekreační osada, u lesa. Do chaty je přivedená voda ze studny a elektřina. Na pozemku není možnost parkování. Ve vzdálenosti 1,5 km je zastávka autobusové integrované dopravy a ve vzdálenosti 3,9 km je zastávka železniční dopravy. Pozemek je svažitý na JZ světovou stranu. Přímý příjezd k pozemkům je po nezpevněné cestě. Chatová osada se nachází mimo vlastní zastavěné území města Pyšely, resp. s prolukou, není stavebně srostlá. V Pyšelích je občanská vybavenost, PID.



- cena nemovitosti před úpravou: včetně

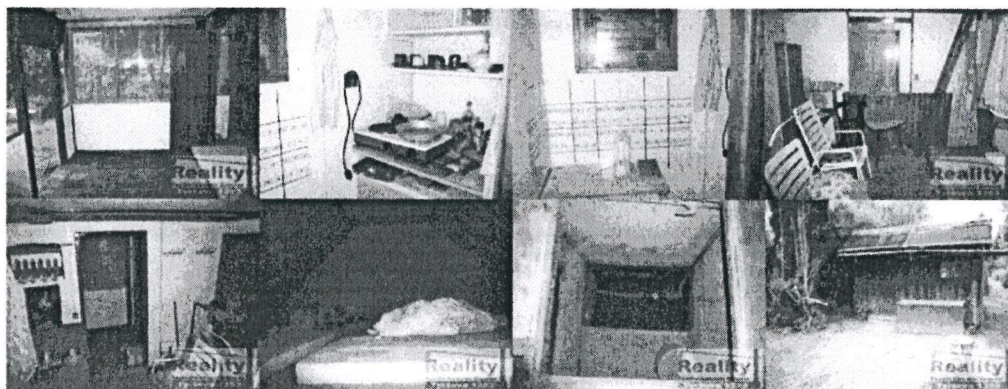
550 000,- Kč

- koeficient polohy, resp. lokality:	1,3
- koeficient velikosti pozemku, resp. vlastnictví pozemku:	0,82
- koeficient velikosti stavby:	1,5
- koeficient stavu stavby:	1,0
- koeficient typu, nosné konstrukce:	1,0
- koeficient dispozice:	1,03
- koeficient provedení:	1,06
- koeficient příslušenství:	1,0
- koeficient inženýrských sítí:	1,06
- koeficient dopravní dostupnosti:	1,0
- koeficient možnosti parkování:	0,9
- koeficient možnosti parkování, příjezdu, přístupu:	1,0
- koeficient úpravy volitelný:	1,0
- koeficient úpravy na pramen zjištění ceny (redukční koeficient):	1,0
- koeficient celkový:	1,665
- cena nemovitosti po redukcí:	330 330,- Kč

Nemovitá věc č. 2

- Reality Ladislav Krupička, ID zakázky 894-LK, datum vložení nabídky 25.8.15
- umístění: Čerčany, okres Benešov
- popis a stav: Dřevěná montovaná chata na kamenné podezdívce z roku 1977. V přízemí vstupní veranda, pokoj s menší kuchyňkou, terasa z části zasklená, menší sklípek, v patře podkrovní ložnice. Na podlahách dřevo. Zastavěná plocha i s terasou 25 m², celková užitná plocha 35 m², oplocený obdélníkový pozemek o výměře 418 m². Vlastní studna + obecní vodovod, elektrika, suchý záchod, v případě přístavby sociálního zařízení, možnost napojení na obecní kanalizaci a plyn, topení na tuhá paliva. Parkování na pozemku. Koupání, rybaření v řece Sázavě, v obci veškerá občanská vybavenost, dobrá dostupnost do Benešova nebo Prahy vlakem i autem. Stav dobrý. Topení lokální.



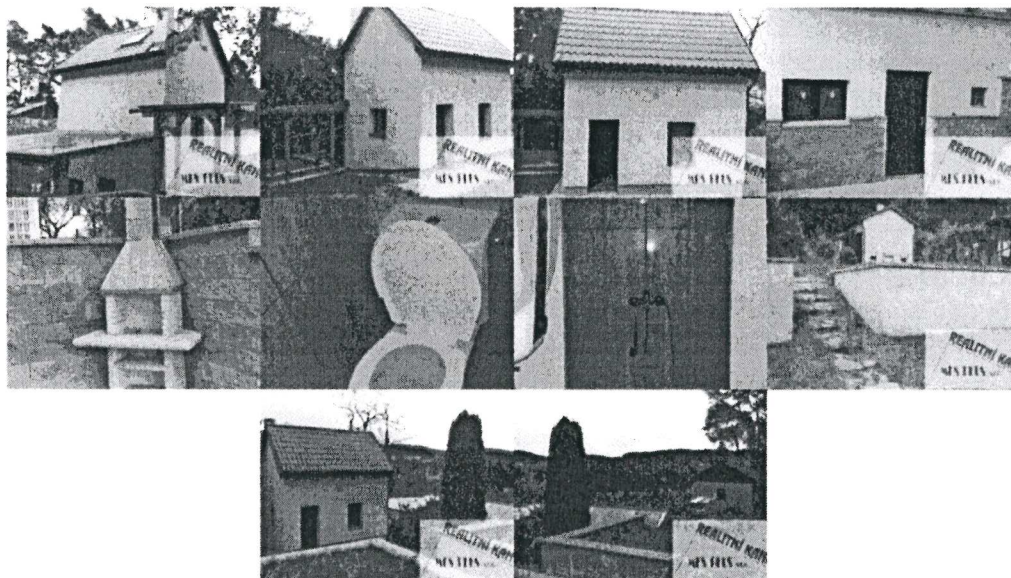


- cena nemovitosti před úpravou: včetně provize a právního servisu	560 000,- Kč
- koeficient polohy, resp. lokality:	1,5
- koeficient velikosti pozemku, resp. vlastnictví pozemku:	0,54
- koeficient velikosti stavby:	1,24
- koeficient stavu stavby:	1,0
- koeficient typu, nosné konstrukce:	1,0
- koeficient dispozice:	1,03
- koeficient provedení:	1,0
- koeficient příslušenství:	1,0
- koeficient inženýrských sítí:	1,1
- koeficient dopravní dostupnosti:	1,0
- koeficient možnosti parkování, příjezdu, přístupu:	1,0
- koeficient úpravy volitelný:	1,0
- koeficient úpravy na pramen zjištění ceny (redukční koeficient):	0,85
- koeficient celkový:	1,339
- cena nemovitosti po redukcii:	418 223,- Kč

Nemovitá věc č. 3

- MKS PLUS s.r.o. – realitní kancelář, ID zakázky N00399, datum vložení nabídky 28.5.16
- umístění: Týnec nad Sázavou, okres Benešov
- popis a stav: Zděná chata, zastavěná plocha 17 m², podlahová plocha 34 m², pozemek výměry 364 m². Chata se nachází na okraji města. Chata byla kompletně zrekonstruována: nově zateplená fasáda, nová střecha, štuky, rozvody elektřiny, voda, sprchový kout, WC, komín. Vytápění lokální na tuhá paliva. K chatě bylo přistavěno kryté posezení s krbem. Chata se skládá ze tří podlaží. V přízemí se nachází technická místnost, sprcha a WC. V prvním podlaží je obytná místnost s kamny a umyvadlem. Z obytné místnosti vedou skládací schody do podkroví, kde je místnost na spaní. Chata je s výhledem na starý Týnec. V Týnci se nachází veškerá občanská vybavenost s dobrou dostupností

do Prahy (ČD,PID). Posázaví je vyhledávaná turistická oblast.



- cena nemovitosti před úpravou: včetně provize	699 000,- Kč
- koeficient polohy, resp. lokality:	1,5
- koeficient velikosti pozemku, resp. vlastnictví pozemku:	0,47
- koeficient velikosti stavby:	1,2
- koeficient stavu stavby:	1,5
- koeficient typu, nosné konstrukce:	1,1
- koeficient dispozice:	1,03
- koeficient provedení:	1,16
- koeficient příslušenství:	1,0
- koeficient inženýrských sítí:	1,06
- koeficient dopravní dostupnosti:	1,0
- koeficient možnosti parkování, příjezdu, přístupu:	1,0
- koeficient úpravy volitelný:	1,0
- koeficient úpravy na pramen zjištění ceny (redukční koeficient):	0,85
- koeficient celkový:	2,08
- cena nemovitosti po redukci:	336 058,- Kč

Nemovitá věc č. 4

- FINNEM, s.r.o., ID zakázky 36921, datum vložení nabídky 11.7.16
- umístění: Týnec nad Sázavou - Chrást nad Sázavou, okres Benešov
- popis a stav: Chata, zastavěná plocha 32 m², podlahová plocha 45 m², pozemek výměry 412 m². Z části podsklepená chata o dispozici 2+kk. Dřevěná chata na zděné podezdívce. V přízemí chaty se nachází zasklená veranda, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna, v podkrovní chaty ložnice. Chata je napojena na

184

elektrinu, topení kamny na tuhá paliva, odpad sveden do jímky, voda je sezónní ze společné studny pro tuto chatovou osadu + na pozemku vlastní studna, příjezd k chatě po obecní komunikaci. Koupání v řece Sázavě, veškerá občanská vybavenost v Chrastu a Týnci nad Sázavou. Rychlé spojení do Prahy, autobusové i vlakové spojení. Topení lokální na tuhá paliva. Stav velmi dobrý.



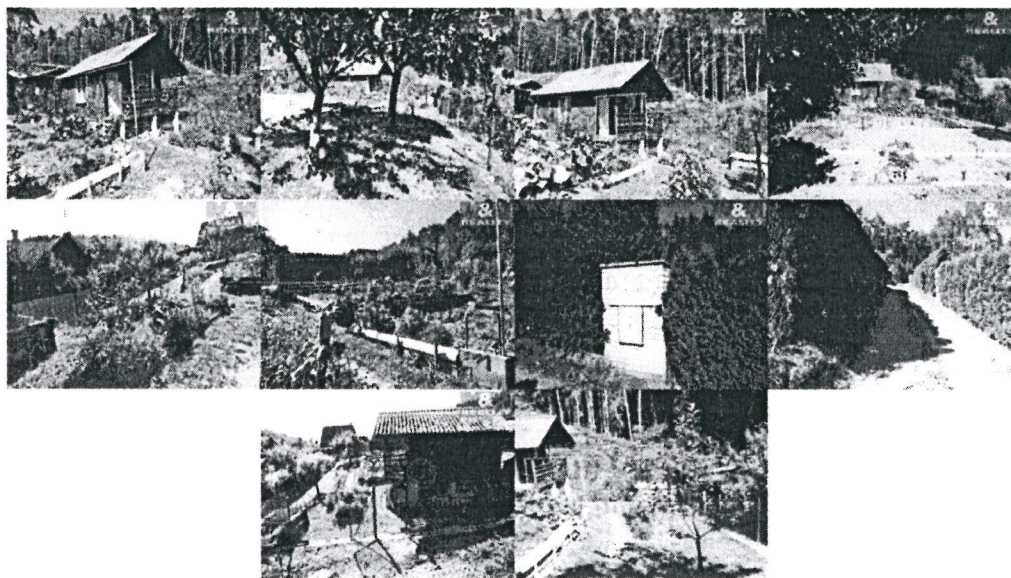
- cena nemovitosti před úpravou:	750 000,- Kč
- koeficient polohy, resp. lokality:	1,5
- koeficient velikosti pozemku, resp. vlastnictví pozemku:	0,54
- koeficient velikosti stavby:	1,59
- koeficient stavu stavby:	1,2
- koeficient typu, nosné konstrukce:	1,0
- koeficient dispozice:	1,03
- koeficient provedení:	1,05
- koeficient příslušenství:	1,0

175

- koeficient inženýrských sítí:	1,06
- koeficient dopravní dostupnosti:	1,0
- koeficient možnosti parkování, příjezdu, přístupu:	1,0
- koeficient úpravy volitelný:	1,0
- koeficient úpravy na pramen zjištění ceny (redukční koeficient):	0,85
- koeficient celkový:	2,084
- cena nemovitosti po redukcí:	359 885,- Kč

Nemovitá věc č. 5

- M & M reality holding, ID zakázky 537356, datum vložení nabídky 2.9.16
- umístění: Týnec nad Sázavou - Pecerady, okres Benešov
- popis a stav: Zastavěná plocha 23 m², podlahová plocha 22 m², pozemek výměry 335 m². Zahradní chatka v zahrádkářské osadě. Chatka je dřevostavba postavená na betonovém základě. Má jednu místnost, vstupní verandu, podkrovní půdní prostor, prostor pod chatkou využívaný jako sklep. Elektrika je zavedena, užitná voda rozvedena na zahrádky z blízkého rybníka, WC není. Celý pozemek je oplocený, mírně svažité. Předmětem prodeje je i spoluvlastnický podíl na přístupových komunikacích. Veškerá vybavenost v 5 km vzdáleném Týnci n/Sázavou. Stav dobrý.



- cena nemovitosti před úpravou: včetně provize	280 000,- Kč
- koeficient polohy, resp. lokality:	1,5
- koeficient velikosti pozemku, resp. vlastnictví pozemku:	0,44
- koeficient velikosti stavby:	0,78
- koeficient stavu stavby:	1,0
- koeficient typu, nosné konstrukce:	1,0

- koeficient dispozice:	1,0
- koeficient provedení:	1,0
- koeficient příslušenství: není studna	0,95
- koeficient inženýrských sítí:	1,0
- koeficient dopravní dostupnosti:	1,0
- koeficient možnosti parkování, příjezdu, přístupu:	1,0
- koeficient úpravy volitelný: podíl na přístupových cestách	1,1
- koeficient úpravy na pramen zjištění ceny (redukční koeficient):	0,8
- koeficient celkový:	0,672
- cena nemovitosti po redukcii:	416 667,- Kč

Vyhodnocení – rekapitulace nemovité věci

- Obvyklá cena nemovitosti je na trhu v rozmezí od minimální ceny do maximální ceny dosažitelné na trhu podle dostupných zjištěných informací.

Propočet ceny – vážený průměr (váha od 1 do 3)

- Přiřazení vah k jednotlivým porovnávacím nemovitým věcem podle míry shody hodnocením základních kritérií.

porovnávací nemovitá věc	upravená cena Kč	váha	součin cena * váha
č. 1	330 330,- Kč	3	990990,- Kč
č. 2	418 223,- Kč	3	1254669,- Kč
č. 3	336 058,- Kč	3	1008174,- Kč
č. 4	359 885,- Kč	3	1079655,- Kč
č. 5	416 667,- Kč	3	1250001,- Kč
5583489,- Kč / 15 = 372 232,60 Kč			

C. REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA, RESP. TRŽNÍ HODNOTA K DATU 22. 01. 2017

Obvyklá cena, resp. tržní hodnota nemovité věci je stanovena na základě lokality, stavebně technického stavu, provedení, velikosti pozemku a stavby, pozitivních a negativních vlivů apod.. Vlastní cena se tvoří až při konkrétním prodeji a může se od odhadnuté hodnoty i odlišovat. Cena nemovité věci je věcí poptávky. Obvyklá cena, resp. tržní hodnota se může měnit k vývoji realitního trhu.

Po posouzení cenotvorných faktorů, analýze trhu včetně zohlednění slabých a silných stránek a celkového působení majetku je obvyklá cena, resp. tržní hodnota nemovité věci podle názoru znalce považována za hodnotu, která je v souladu s dobrými mravy.

Odhadnutá obvyklá cena, resp. tržní hodnota nemovité věci stavby pro rodinnou rekreaci č.e. 89 umístěná na pozemku p.č. St. 680 včetně příslušenství a pozemku p.č. St. 680, p.č. 640/4, vše v katastrálním území Lštěň, obec Lštěň, okres Benešov je stanovena k datu ocenění ve výši po zaokrouhlení:

v rozmezí od minima 330 330,- Kč do maxima 418 220,- Kč

vážený průměr 372 230,- Kč

Praha, 06. 03. 2018



Ing. Taťana Holoušová, CSc.

Doložka znalce

- Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu ustanovení § 127a) občanského soudního řádu v platném znění.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

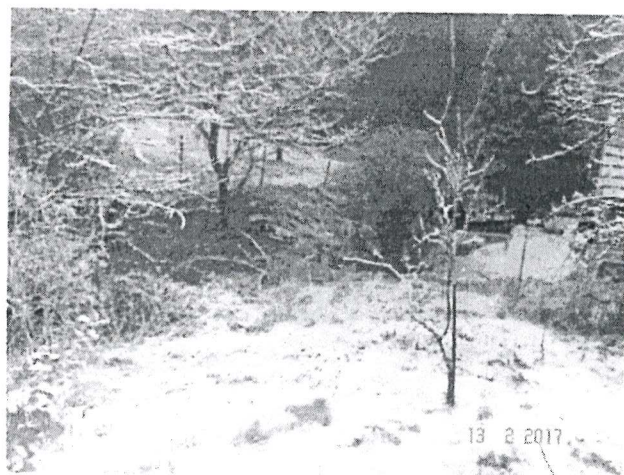
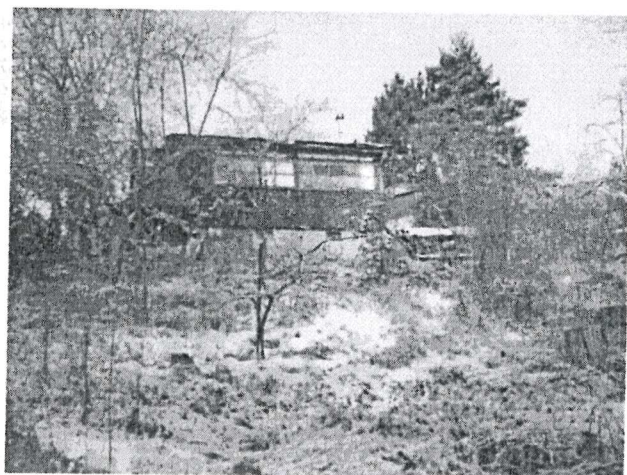
Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 27. 6. 1995 č.j. ZT 2266 pro základní obor stavebnictví, pro odvětví stavby obytné a odvětví stavby průmyslové a pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 5359-32/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace č. 32/2018.




Ing. Taťana Holoušová, CSc.





182

