

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 9533-1997/2019

Objednatel znaleckého posudku:

JUDr. Jiří Voda
Insolvenční správce dlužníka Pěkný Michael
Sokolovská 85/104
186 00 Praha 8

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny pozemků se stavbou čp. 277
zapsaných na LV 128 pro kat. území Čerčany, obec
Čerčany, okres Benešov, pro účely insolvenčního
řízení MSPH 77 INS 22159/2016

**Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a podle stavu ke
dni 23.9.2019 znalecký posudek vypracoval:**

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se
předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 1.10.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemků se stavbou čp. 277 zapsaných na LV 128 pro kat. území Čerčany, obec Čerčany, okres Benešov, pro účely insolvenčního řízení MSPH 77 INS 22159/2016

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky s RD
Adresa předmětu ocenění:	Tylova 277 252 22 Čerčany
LV:	128
Kraj:	Středočeský
Okres:	Benešov
Obec:	Čerčany
Katastrální území:	Čerčany
Počet obyvatel:	4 370

3. Prohlídka a zaměření

Obhlídka se zaměřením byla provedena dne 23.9.2019 za přítomnosti pana Michaela Pěkného.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z elektronické formy KN ze dne 23. 9. 2019
- snímek katastrální mapy
- místní šetření dne 23. 9. 2019
- informace poskytnuté panem Michaelem Pěkným
- inzerce nemovitostí na internetových realitních portálech (www.sreality.cz, www.inem.cz)
- informace z Katastru nemovitostí (Sbírka listin)

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu ocenění:

Michael Pěkný, Tylova 277, 252 22 Čerčany

Nemovitosti:

- pozemek pč.st. 463 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 100m² se stavbou bydlení čp. 277
- pozemek pč.st. 1360 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 27m² se stavbou garáže bez čp/če
- pozemek pč. 1256/32 – zahrada, výměra 516m²

zapsané na LV 128 pro kat. území Čerčany, obec Čerčany, okres Benešov

6. Dokumentace a skutečnost

Vzhledem k účelu posudku nejsou zástavní práva váznoucí na nemovitosti v ocenění zohledňována.

7. Celkový popis nemovitosti

Obec Čerčany leží cca 8km severně od okresního města Benešov v blízkosti silnice č.3 a dálnice D1 s dobrou dostupností do Prahy busem i vlakem. Obec má základní občanskou vybavenost (škola, škola, lékaři, obchody, OÚ), v obci jsou veškeré inženýrské sítě včetně plynu. Obcí protéká řeka Sázava a okolí je oblíbenou rekreační lokalitou.

Oceňovaná nemovitost leží v širším centru zastavěné části obce Čerčany. Autobusová i železniční zastávka je cca 800metrů od oceňovaného objektu. Příjezd k pozemku je asfaltovou obecní komunikací, parkování je možné na ulici. V okolí jsou starší i nové rodinné domy se zahradami. Nemovitost je napojena na všechny IS kromě plynu, který je uložen v přilehlé komunikaci. V domě je používán propan-butan.

Nepodsklepený přízemní dům se sedlovou střechou byl vystavěn údajně v 50.letech, tvoří polovinu dvojdomu. Stavba je ze smíšeného zdiva, krytina střechy eternitové šablony, plechové klempířské prvky. Okna jsou plastová zdvojená, podlahy betonové kryté PVC, v obytných místnostech prkenné. Topení je řešeno ústředním topením s tepelným čerpadlem, teplá voda bojlerem v koupelně. Dům má dispozici 3+kk: z prosklené verandy se vstupuje do středu domu, odkud se vchází do dětského pokoje, kuchyňského koutu, koupelny s vanou, WC, technické místnosti a obývacího pokoje, za kterým je ložnice.

Objekt je v původním stavu, pouze před 10 lety byly vyměněna okna za plastová a kotel ústředního topení byl vyměněn za tepelné čerpadlo. Na pozemku se nachází ještě zděná garáž s vjezdem z ulice (bez údržby) a menší kůlny a dřevníky ve špatném stavu.

Okolo ležící zahrada je mírně svažité, udržovaná, s několika vzrostlými stromy (ořech, jablň). Nemovitost je oplocena rámovým pletivovým plotem s brankou.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	část dvojdomku
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Podkroví	ne
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	1950
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	smíšené
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	45 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	Eternitové šablony
	Klempířské prvky	plechové

	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenné
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	jih
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	plastové
	Typ zárubní	dřevěné
	Vnitřní dveře	Dřevěné
	Osvětlovací technika	lustry
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák
	Dispozice RD	3+kk
	Popis místností a rozměry v m2	Podlahová plocha činí 85 m ²
	Elektřina	230V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	propan-butan, zemní plyn v komunikaci
	Řešení vytápění v domě	tepelné čerpadlo
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody	bojler
	Podlahy v domě	místnosti: prkenná podlaha kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: lino
	Popis stavu rodinného domu	dobrý
	Vady rodinného domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad střecha: zastaralý prvek zdivo: bez vad
Popis pozemku	Trvalé porosty	ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	garáž
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	Rámové pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena		
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), Část první, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„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 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 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.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

9. Obsah znaleckého posudku

I) ocenění srovnávací metodou

RD čp.277, Čerčany

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Pro srovnání byly vybrány starší rodinné domy v malých obcích v okolí Čerčan. Popisy srovnávaných nemovitostí jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 277 v ulici Tylova, obec Čerčany					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Tylova, Čerčany, okres Benešov	85 m ² , 3+kk, podsklepený: ne	Dobrý	643 m ²	garáž
1	Soběhrdy, okres Benešov	81 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	234 m ²	
2	Pyšely, okres Benešov	80 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1140 m ²	jen studna, suché WC
3	Zaječice, Pyšely, okres Benešov	110 m ² , Přízemní	Dobrý	2117 m ²	vedlejší stavba
4	Družstevní, Senohraby, okres Praha-východ	68 m ² , Přízemní	Dobrý	385 m ²	vedlejší stavby
5	Na Malé Straně, Divišov, okres Benešov	85 m ² , Patrový	Velmi dobrý	251 m ²	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2.240.000 Kč	0.9	2.016.000,00	1.00	0.98	1.10	0.70	0.95	1.00	0.7169	2.812.108 Kč
2	2.500.000 Kč	Nepoužit	2.500.000,00	1.00	0.98	0.80	1.30	0.80	1.00	0.8154	3.065.980 Kč
3	5.750.000 Kč	0.9	5.175.000,00	1.00	1.10	1.00	1.50	1.00	1.00	1.6500	3.136.364 Kč
4	2.690.000 Kč	0.9	2.421.000,00	1.00	0.90	0.90	0.82	1.00	1.00	0.6642	3.644.986 Kč
5	2.200.000 Kč	Nepoužit	2.200.000,00	1.00	1.00	1.10	0.73	1.00	1.00	0.8030	2.739.726 Kč
Celkem průměr											3.079.832,80
Minimum											2.739.726,00
Maximum											3.644.986,00
Směrodatná odchylka - s											357.118,68
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											2.722.714,12
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											3.436.951,48
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav											
K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávaných nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu nemovitosti na **3.080.000,- Kč**

C. REKAPITULACE

Srovnávací hodnota Čerčany čp.277

3 080 000,- Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu nemovitostí – pozemků se stavbou čp. 277 zapsaných na LV 128 pro kat. území Čerčany, obec Čerčany, okres Benešov, ke dni 23.9.2019 na

3.080.000,-Kč

Slovy: Třimiliónyosmdesátisíc Kč

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Ing. Jana Petrželová

V Praze dne 1.10.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 9533-1997/2019 znaleckého deníku.

E. Seznam příloh

- výpis z elektronické formy katastru nemovitostí
- mapy
- fotodokumentace
- srovnávané nemovitosti

Výpis z elektronické formy katastru nemovitostí:

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 463
Obec:	Čerčany [529516]
Katastrální území:	Čerčany [619663]
Číslo LV:	128
Výměra [m ²]:	100
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Čerčany [19666] , č. p. 277; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 463
Stavební objekt:	č. p. 277
Ulice:	Tylova
Adresní místa:	Tylova č. p. 277

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1360
Obec:	Čerčany [529516]
Katastrální území:	Čerčany [619663]
Číslo LV:	128
Výměra [m ²]:	27
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 1360

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1256/32
Obec:	Čerčany [529516]
Katastrální území:	Čerčany [619663]
Číslo LV:	128
Výměra [m ²]:	516
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



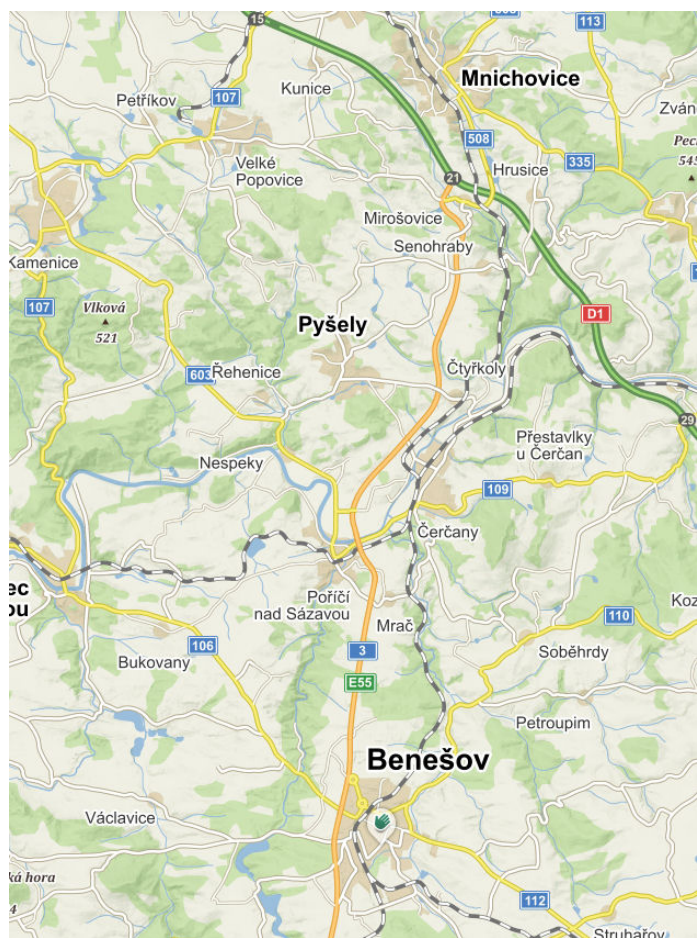
Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pěkný Michael, Tylova 277, 25722 Čerčany	

Mapy:





Fotodokumentace:





Srovnávané nemovitosti:

Nemovitost č.1:



Prodej, Rodinný dům, 81 m², Soběhrdy, okres Benešov

Celková cena: 2.240.000 Kč

Adresa: Soběhrdy čp.14, okres Benešov

Prodej zděného rodinného domu v obci Soběhrdy, pouze 6 km od okresního města Benešov. Jednopodlažní dům je po rekonstrukci střechy, oken, elektřiny, vody a je zateplen polystyrenem. Dům stojí v zástavbě obce a je napojený na všechny inženýrské sítě vyjma plynu. Vytápění zajišťuje elektrokotel nebo kotel na tuhá paliva. Zahrada u domu má výměru cca 100 m² a nabízí prostor k posezení nebo vybudování vlastního parkování.



Nemovitost č.2:



Prodej, Rodinný dům, 80 m², č.p. 11, Pyšely, okres Benešov

Celková cena: 2.500.000 Kč

V-4740/2019-201, KS 12.6.2019

Adresa: Pyšely, Borová Lhota č.p.11, okres Benešov

Prodej staršího rodinného domu a pěkného pozemku v obci Borová Lhota (Pyšely) nedaleko Benešova u Prahy. Dům je určený ke kompletní rekonstrukci, v krajním případě k demolici. Budova je podsklepená, 2.nadzemní podlaží tvoří půda. Střešní krytina je stejně jako vazba dobrá. Pozemek - zahrada je zanedbaná, ale okrasné a ovocné dřeviny jsou po drobné úpravě dobré. Tři strany pozemku jsou ohraničeny živými ploty z tují a smrku. Na pozemku jsou suché WC a kopaná studna (obecní vodovod se plánuje). Jímku nebo ČOV bude nutné zbudovat. Pozemek je orientován na jih a dopravně je dobře přístupný, nájezd na dálnici k Mirošovicím je cca 2 km vzdálený a necelý 1 km je vzdálená hlavní silnice (stará Benešovská).



Nemovitost č.3:



Prodej, Rodinný dům, 110 m², Zaječice, Pyšely, okres Benešov

Celková cena: 5.750.000 Kč

Adresa: Zaječice čp.69, Pyšely, okres Benešov

Nabízíme Vám exkluzivně k prodeji rodinný dům s velkým pozemkem a hospodářským stavením v obci Pyšely Zaječice. Na pozemku jsou přivedeny veškeré sítě, kromě plynu, který je na jeho hranici. K domu náleží i studna. Dispozičně je nemovitost řešena obývacím pokojem s kuchyní cca 25 m², dále jsou zde 2 malé pokoje, chodba, terasa a veranda. Dům je určený k rekonstrukci. Velkou výhodou je jeho kompletní podsklepení. Velmi zajímavý je i přilehlý pozemek, neboť může sloužit jako investiční záměr, v případě, že by se nový majitel jej rozhodl rozdělit. S ohledem na dojezdovou vzdálenost do Prahy cca 15 minut na Háje, můžeme jen doporučit. Ideální pro ty, kteří hledají klidné bydlení, ale s dobrou dostupností.



Nemovitost č.4:



Prodej, Rodinný dům, 68 m², Družstevní, Senohraby, okres Praha-východ

Celková cena: 2.690.000 Kč

Adresa: Družstevní čp. 59, Senohraby, okres Praha-východ

Zprostředkujeme Vám prodej malého rodinného domu v obci Senohraby v okrese Praha-východ. Tento dům je určen k celkové rekonstrukci. Pozemek má celkovou výměru 385 m² z čehož zastavěná plocha domu je cca 68 m² a zastavěná plocha stodoly cca 45 m². V domě se nachází dvě místnosti a toaleta. Obytnou plochu je možné rozšířit o podkroví a přístavbu. Nemovitost je zčásti podsklepena a napojena na elektřinu, plyn, obecní kanalizaci. Voda je z vlastní studny a je možné se připojit na obecní vodovod. Na pozemku se též nachází menší stodola, která nabízí nespočet využití. V obci je veškerá základní občanská vybavenost. Umístění nemovitosti nabízí po přestavbě jak možnost trvalého bydlení, tak i rekreačního využití.



Nemovitost č.5:



**Prodej, Rodinný dům, 85 m², Na Malé Straně
č.p. 44, Divišov, okres Benešov**

Celková cena: 2.200.000 Kč

V-1568/2019-201, KS 30.1.2019

Adresa: Na Malé Straně č.p.44, Divišov, okres
Benešov

Dovolujeme si Vám nabídnout na prodej dům v centru Divišova - ulice Na Malé Straně. Dům je o celkové dispozici 3+1 a je rozdělen do dvou obytných pater s podsklepením. V podkrovní jsou dvě světlé, samostatné ložnice, které mají snížený strop (185cm). V přízemí je chodba, koupelna, obývací pokoj a kuchyně. Před vstupem do domu je krytá pergola. V horní části dvora je nová a příjemná pergola. Dům je podsklepen. Zahrada je menší, nyní je zde bazén. Plyn je možno zavést, všechny okolní domy už ho mají. Vytápění kotlem na tuhá paliva, zároveň instalován i elektrokotel, napojení na obecní vodovod a kanalizaci. Dům má jednu společnou stěnu se sousedním domem a tak by se dalo říct, že se jedná o prodej poloviny domu, která má vše samostatné.

