

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 11663-1441/2020

Objednatel znaleckého posudku:

Zrůstek a partneři v.o.s.
Insolvenční správce Ivo Růžičky
Orlí 542/27
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny pozemku se stavbou garáže bez čp/če zapsaných na LV 146 pro kat. území Týnec nad Sázavou, obec Týnec nad Sázavou, okres Benešov, pro účely insolvenčního řízení

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti podle stavu ke dni 10.7.2020 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 5 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 12.7.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemku se stavbou garáže bez čp/če zapsaných na LV 146 pro kat. území Týnec nad Sázavou, obec Týnec nad Sázavou, okres Benešov, pro účely insolvenčního řízení

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek s garáží
Adresa předmětu ocenění:	Na Hlinkách 257 41 Týnec nad Sázavou
LV:	146
Kraj:	Středočeský
Okres:	Benešov
Obec:	Týnec nad Sázavou
Katastrální území:	Týnec nad Sázavou

3. Prohlídka a zaměření

Obhlídka se zaměřením byla provedena dne 10.7.2020 samostatně.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z elektronické formy KN ze dne 10. 7. 2020
- snímek katastrální mapy
- místní šetření dne 10. 7. 2020
- informace poskytnuté panem Ivo Růžičkou
- 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:

Ivo Růžička, Družstevní 412, 257 41 Týnec nad Sázavou

Nemovitosti:

- pozemek pč.st. 925/20 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 19m² se stavbou garáže bez čp/če zapsané na LV 146 pro kat. území Týnec nad Sázavou, obec Týnec nad Sázavou, okres Benešov

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnosti.

7. Celkový popis nemovitosti

Obec Týnec nad Sázavou se nachází cca 20 km od jižní hranice Prahy, na pravém břehu řeky Sázavy. Obec má rozšířenou občanskou vybavenost, obsluhována je autobusovou i železniční dopravou. Jde o vyhledávanou rekreační oblast, obec má bohaté sportovní zázemí.

Oceňovaný pozemek se stavbou řadové garáže leží na severním okraji Týnce u ulice Na Hlinkách. Shluk 8 řad řadových garáží leží na okraji zástavby, v okolí se nově objevují nové rodinné domy se zahradami. Stavba garáže bez čp/če z roku 1972 je zděná, s pultovou střechou krytou

azbestocementovými vlnitými šablonami. Podlaha garáže je betonová, vrata kovová. Do garáže není zavedena elektřina. V současné době slouží garáž jako sklad materiálu, střechou zatéká.

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 přikládaná 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

Ocenění srovnávací metodou

Garáž Týnec nad Sázavou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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 garáže v lokalitě Na Hlinkách v Týnci nad Sázavou prodané v roce 2019, v roce 2020 se ještě žádná garáž neprodala. Garáže se v dané lokalitě hojně prodávají, i když nejsou inzerovány na realitních serverech. Popisy realizovaných prodejů jsou uvedeny v příloze.

Garáž Týnec nad Sázavou					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Pč. st.925/20, Na Hlinkách, Týnec nad Sázavou	19 m ²	Dobrý	Cihlová	
1	Pč.st.1208, Na Hlinkách, Týnec nad Sázavou	21 m ²	Dobrý	Cihlová	
2	Pč.st.1115, Na Hlinkách, Týnec nad Sázavou	21 m ²	Dobrý	Cihlová	
3	Pč. st.924/25, Na Hlinkách, Týnec nad Sázavou	19 m ²	Dobrý	Cihlová	
4	Pč. st.924/5, Na Hlinkách, Týnec nad Sázavou	19 m ²	Dobrý	Cihlová	
5	Pč.st.1977, Na Hlinkách, Týnec nad Sázavou	21 m ²	Dobrý	Cihlová	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	60.000 Kč	Nepoužit	60.000,00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.0000	60.000 Kč
2	100.000 Kč	Nepoužit	100.000,00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	100.000 Kč
3	100.000 Kč	Nepoužit	100.000,00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	100.000 Kč
4	50.000 Kč	Nepoužit	50.000,00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	50.000 Kč
5	100.000 Kč	Nepoužit	100.000,00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	100.000 Kč

Celkem průměr 82.000 Kč

Minimum 50.000,00 Kč

Maximum 100.000 Kč

K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu

K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu

K3 - Koeficient úpravy na celkový stav

K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby

K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti

K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávaných nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu nemovitosti na **82.000,- Kč**

C. REKAPITULACE

Srovnávací hodnota garáž Týnec nad Sázavou

82 000,- Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu nemovitostí – pozemku se stavbou bez čp/če zapsaných na LV 146 pro kat. území Týnec nad Sázavou, obec Týnec nad Sázavou, okres Benešov, ke dni 10.7.2020 na

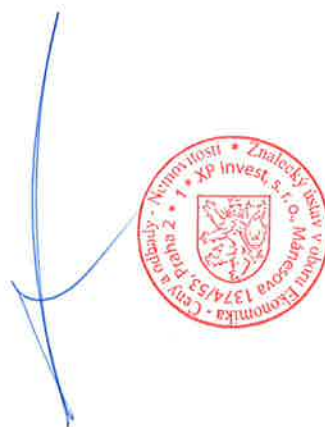
80.000,-Kč

Slovy: Osmdesáttisíc Kč

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav
Mánesova 53, 120 00 Praha 2
IČ: 284 62 572
Ing. Jana Petřelová

V Praze dne 12.7.2020



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 11663-1441/2020 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. 925/20
Obec	Týnec nad Sázavou (530841)
Katastrální území	Týnec nad Sázavou (772309)
Číslo LV	142
Výměra [m ²]	19
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list	DKH
Určení výměry	Ze souřadnic v 5-JTSK
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popíseňého nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 925/20

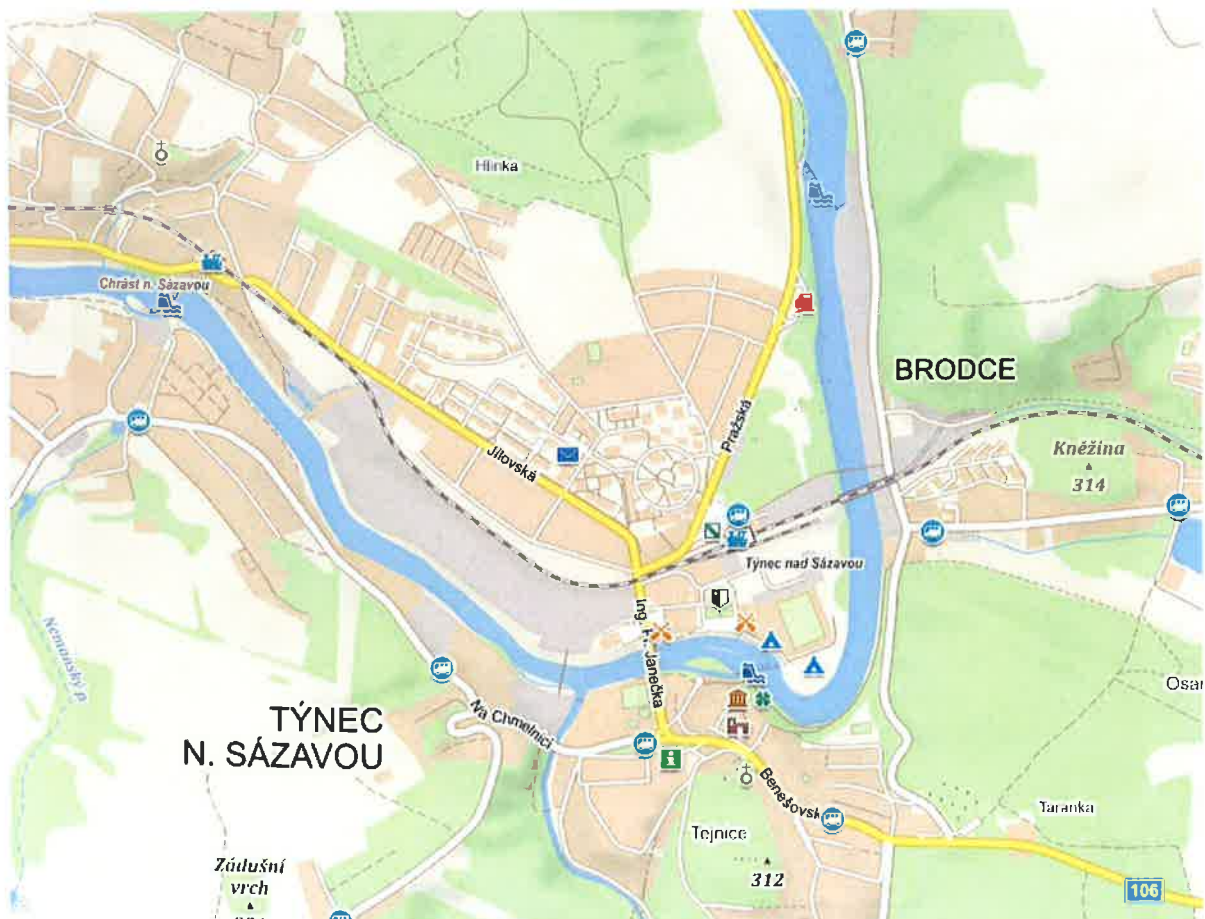
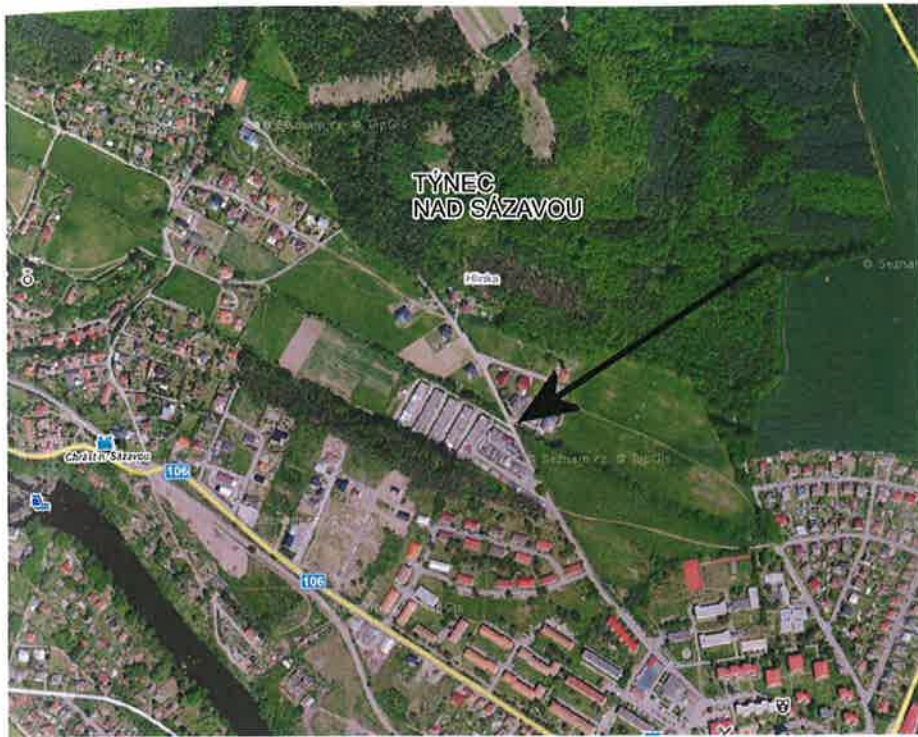
Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podl
Růžička Ivo Družstevní 412 25741 Týnec nad Sázavou	



Mapy:



Fotodokumentace:



Srovnávané nemovitosti:

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitosti

Platnost k: 11.07.2020 11:55

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530841 Týnec nad Sázavou

Kat. území: 772399 Týnec nad Sázavou

<p>Pozemek: St. 1115, LV 1030 Součástí je stavba: bez čpíče, garáž</p> <p>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 100.000,00 CZK</p> <p><i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i></p> <p>Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2019 10:06:24. Zápis proveden dne 11.12.2019.</p> <p><i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:</i></p> <p>St. 1115, LV 1030 Součástí je stavba: bez čpíče, garáž</p>	<p>Číslo řízení V-9018/2019-201</p>
<p>Pozemek: St. 1208, LV 2345 Součástí je stavba: bez čpíče, garáž</p> <p>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 60.000,00 CZK</p> <p><i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i></p> <p>Smlouva kupní ze dne 20.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2019 16:11:20. Zápis proveden dne 21.03.2019.</p> <p><i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:</i></p> <p>St. 1208, LV 2345 Součástí je stavba: bez čpíče, garáž</p>	<p>Číslo řízení V-1494/2019-201</p>
<p>Pozemek: St. 1977, LV 3334 Součástí je stavba: bez čpíče, garáž</p> <p>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 100.000,00 CZK</p> <p><i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i></p> <p>Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2019 11:57:01. Zápis proveden dne 18.10.2019.</p> <p><i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:</i></p> <p>St. 1977, LV 3334 Součástí je stavba: bez čpíče, garáž</p>	<p>Číslo řízení V-7503/2019-201</p>
<p>Pozemek: St. 924/25, LV 2423 Součástí je stavba: bez čpíče, garáž</p> <p>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 100.000,00 CZK</p> <p><i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i></p> <p>Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2019 09:45:55. Zápis proveden dne 10.07.2019.</p> <p><i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:</i></p> <p>St. 924/25, LV 2423 Součástí je stavba: bez čpíče, garáž</p>	<p>Číslo řízení V-4562/2019-201</p>
<p>Pozemek: St. 924/5, LV 1286 Součástí je stavba: bez čpíče, garáž</p> <p>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 50.000,00 CZK</p> <p><i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i></p> <p>Smlouva kupní ze dne 05.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2019 09:00:00. Zápis proveden dne 02.05.2019.</p> <p><i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:</i></p> <p>St. 924/5, LV 1286 Součástí je stavba: bez čpíče, garáž</p>	<p>Číslo řízení V-2629/2019-201</p>

