

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 17930-681/2018

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 329** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., bez LV, a dále pozemku **p.č. 215/3** - zahrada, vše v k.ú. Louňovice pod Blaníkem, obec Louňovice pod Blaníkem, okres Benešov.

Objednavatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 72073462

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení **č.j. 149 EX 7298/16-15**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 26.4.2018 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 20 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 15.5.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 3.2.2017 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 7298/16-15**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 329** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., bez LV, a dále pozemku **p.č. 215/3** - zahrada, vše v k.ú. Louňovice pod Bláníkem, obec Louňovice pod Bláníkem, okres Benešov.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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, 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 26.4.2018, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky

popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Pohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 13.2.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění.

Další prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 26.4.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 509, pro k.ú. Louňovice pod Bláníkem, obec Louňovice pod Bláníkem, okres Benešov, vyhotovený objednavatelem dne 3.2.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Louňovice pod Bláníkem, obec Louňovice pod Bláníkem, okres Benešov, vyhotovená znaleckým ústavem dne 26.4.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán obce Louňovice pod Bláníkem.

Vyjádření Městského úřadu Vlašim č.j. VYST 8509/18-LIH ze dne 2.2.2018.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Středočeský
Okres: Benešov
Obec: Louňovice pod Bláníkem
Katastrální území: Louňovice pod Bláníkem (687375)

List vlastnictví číslo: 509

Vlastník:

Černý Jiří
Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele jsou předmětem ocenění nemovitostí věci sestávající z pozemku **p.č. St. 329** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., bez LV, a dále pozemku **p.č. 215/3** - zahrada, vše v k.ú. Louňovice pod Blaníkem, obec Louňovice pod Blaníkem, okres Benešov.

Dne 10.4.2018 bylo objednavatelem bylo předloženo Vyjádření Městského úřadu Vlašim č.j. VYST 8509/18-LIH ze dne 2.2.2018, ve kterém sděluje, že v archivu stavebního úřadu se nenachází žádné doklady (stavební povolení či kolaudační rozhodnutí) k výše uvedenému objektu.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že objekt bez čp/če, jiná st., bez LV, z pohledu ocenění splňuje definici objektu určeného k rodinné rekreaci.

Ocenění je provedeno dle skutečného, zjištěného stavu.

Jedná se o přízemní, dřevěný, zřejmě nepodsklepený (nebylo možné přesně fyzicky zaměřit) objekt rodinné rekreace s mírnou pultovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části městyse Louňovice pod Blaníkem, v chatové oblasti jako samostatně stojící. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, nezpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 1270 - ostatní plocha a p.č. 1272 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Městys Louňovice pod Blaníkem, J. Žižky 16, 257 06 Louňovice pod Blaníkem. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 150 m od předmětu ocenění.

Dle místního šetření a informací ČSÚ v městysi Louňovice pod Blaníkem je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele cca 30 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Vedle oceňovaného objektu vpravo je situována přízemní, dřevěná kůlna se sedlovou střechou krytou taškou pálenou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- udírna
- studna

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Objekt bez čp/če - jiná st.
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK**Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

5

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,85
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	III. Rekreační oblasti	0,05
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	IV. Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,02

7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,918$$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Objekt bez čp/če - jiná st. – § 36

Podlaží:

I.NP

$$\text{Zastavěná plocha: } 11,50 \times 3,08 - 1,10 \times 2,15 = 33,06 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor (OP):

$$\begin{aligned} \text{Vrchní stavba} & (11,50 \times 3,08 - 1,10 \times 2,15) \times 2,64 = 87,27 \text{ m}^3 \\ \text{Zastřešení} & (11,50 \times 3,08 - 1,10 \times 2,15) \times 1,10 \times 0,50 = 18,18 \text{ m}^3 \\ \text{Obestavěný prostor – celkem:} & = 105,45 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata: typ I–I

Svislá nosná konstrukce: dřevěná jednostranně obíjená

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s částečnou izolací	8,20 %	Standardní	
2. Podezdívka	4,00 %	Standardní	
3. Obvodové stěny – dřevěné	28,00 %	Standardní	
4. Stropy	10,10 %	Standardní	
5. Zastřešení – pultový krov	7,20 %	Standardní	
6. Krytina – taška pálená	5,00 %	Standardní	
7. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby)	0,80 %	Podstandardní	
8. Úprava povrchů – běžný nátěr	10,10 %	Standardní	50 %
		Standardní	50 %
9. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
10. Dveře – dřevěné	3,20 %	Standardní	
11. Okna	5,10 %	Standardní	
12. Podlahy	4,10 %	Standardní	
13. Vytápění	3,20 %	Standardní	
14. Elektroinstalace	3,00 %	Standardní	
15. Rozvod vody	0,00 %	Neuvažuje se	
16. Zdroj teplé vody	0,00 %	Neuvažuje se	
17. Rozvod propan-butanu	0,00 %	Neuvažuje se	
18. Kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se	
19. Záchod	0,30 %	Standardní	
20. Okenice – dřevěné	2,00 %	Standardní	
21. Vnitřní vybavení	2,90 %	Standardní	
22. Ostatní	2,80 %	Standardní	

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 25, tabulky č. 1:

Kraj:	Středočeský
Obec:	Louňovice pod Bláníkem
Počet obyvatel:	653
Základní cena (ZC):	3 308,- Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 25, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I
1 Druh stavby	II. Rekreační chata	0,00
2 Svislé konstrukce	I. Dřevěně jednostranně obíjené	-0,05
3 Střešní konstrukce	I. Krov neumožňující zřízení podkroví	-0,01
4 Napojení stavby na síť	II. Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	0,00
5 Vybavení	III. WC ve stavbě	0,00
6 Vytápění stavby	II. Lokální vytápění	0,00
7 Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší stavby do celkové ZP 25 m ² včetně)	III. Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	0,00
8 Výměra pozemků užívané se stavbou	III. Nad 400 m ²	0,03
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1988
 Stáří stavby (y): 30
 Koeficient pro úpravu (s): 0,850

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,701

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 2 318,91 Kč/m³

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_P): 0,918

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 105,45 \times 2\,318,91 \times 1,000 \times 0,918 = 224\,477,68 \text{ Kč}$

Objekt bez čp/če - jiná st. – zjištěná cena: 224 477,68 Kč

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

2.1.a) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Louňovice pod Bláníkem

Název okresu: Benešov

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,805,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 579,- \text{ Kč/m}^2$
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 675 \text{ m}^2$

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m².

Index trhu: I_T = 1,000

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index polohy: $I_P = 0,918$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,918$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 531,5220 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 329	Zastavěná plocha a nádvoří	46	24 450,01
215/3	Zahrada	629	334 327,34
	Součet:	675	358 777,35

Pozemky – zjištěná cena:

358 777,35 Kč

3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) Chata Kondrac, okres Benešov

Chata na vlastním pozemku u řeky Blanice. Chata s číslem evidenčním na kraji chatové osady se zastavěnou plochou 31 m² s podkrovím. Vlastní pozemek 100 m². Chata je částečně rekonstruovaná, dispozičně jako 2+kk - v přízemí obytná místnost s kuchyňským koutem a v podkroví ložnice, podkroví není dodělané, zastřešená terasa, technická místnost. WC suché mimo chatu, elektřina v chatě. Voda je v nedaleké studánce.

Nabídková CENA: 499 000,- Kč

2) Chata Lštění, okres Benešov

Chata dřevěná, částečně podsklepené chaty se zahradou v obci Lštění, okres Benešov. Přízemní objekt je situovaný v zastavěné, okrajové, rekreační části jako samostatně stojící. Chata sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 2+1, WC a nádrže na dešťovou vodu. Rekreační chata je nyní napojena na elektřinu a dle místního šetření a informací ČSÚ je v obci Lštění dále možnost napojení na obecní vodovod, plynové vedení a hloubkovou kanalizaci. Podlahy jsou pokryty koberci, PVC a dlažbou. V kuchyni je plynový sporák a trouba. Chata stojí na obecním pozemku.

Nabídková CENA: 390 000,- Kč

3) Chata Vranov, okres Benešov

Chata o dispozici 1+1 v kat. území Vranov u Čerčan o zastavěné ploše 49 m². Chata sestává z verandy, předsíně, obytné a spací části a samostatné kuchyně s oknem. WC je v samostatném dřevníku řešeno jako latrína. Koupelna není k dispozici pouze umyvadlo v kuchyni. Do chaty je zavedena elektřina, kde je v tuto chvíli odpojen elektroměr a voda je pouze užitková vyvedena na pozemek. Na pozemku jsou další dvě dřevěné kolny. Vytápění je řešeno na tuhá paliva. K pozemku je poměrně dobrá přístupová komunikace, kde cca 500 m od pozemku přechází asfaltová komunikace do lesní využívané komunikace. Objekt byl cca 1,5 roku nevyužíván a udržován.

Nabídková CENA: 399 999,- Kč

4) Chata Lštění, okres Benešov

Chata s číslem evidenčním. Užitná plocha cca 30 m², vlastní pozemek o celkové výměře 518 m². Zastavěná plocha a nádvoří 34 m², zahrada 484 m². Pozemek svažité, v dolní části z části rovinatý, ze dvou stran oplocen. Svah s jižní orientací. Dispozice chaty: sklep, hlavní místnost, samostatná, suchá, toaleta, balkon. Topení – kamna na tuhá paliva. Střecha – sedlová, plechová. IS – elektřina není zavedena (možnost napojení, přípojka u hranice pozemku, vodovod ani studna není k dispozici, případně nutno vybudovat (v dosahu je studánka, či potok), odpad sveden do septiku. Příjezd k chatě po nezpevněné, částečně zpevněné cestě (cca 1,2 km), možnost parkování.

Nabídková CENA: 450 000,- Kč

5) Chata Řehetice - Doly, okres Benešov

Chata dřevěná, na zděné podezdívce s terasou. Chata postavena na pronajatých pozemcích na dobu neurčitou. Zastavěná plocha činí 52 m². Plocha pozemku 514 m².

Nabídková CENA: 495 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po neuzpevněné komunikaci
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- objekt je evidován katastrem nemovitostí jako stavba bez LV
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **objekt rodinné rekreace**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

Chata Kondrac, okres Benešov	
Výchozí cena (VC):	499 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,15
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	435 000,54 Kč
Váha (V):	1,0
Chata Lštění, okres Benešov	
Výchozí cena (VC):	390 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,15
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,98
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	329 572,82 Kč
Váha (V):	1,0
Chata Vranov, okres Benešov	
Výchozí cena (VC):	399 999,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,15
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	347 825,22 Kč
Váha (V):	1,0
Chata Lštění, okres Benešov	
Výchozí cena (VC):	450 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,15
K _{konstrukce} :	1,05
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	354 924,58 Kč
Váha (V):	1,0

Chata Řehetice - Doly, okres Benešov	
Výchozí cena (VC):	495 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,15
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	409 937,89 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{objektivizační} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického\ stavu})$

Minimální jednotková cena:	329 572,82 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	375 452,21 Kč
Maximální jednotková cena:	435 000,54 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	380 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 380 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 380 000,- Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	224 478,- Kč
Cena pozemků	358 777,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	583 255,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	380 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou	0,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

380 000,- Kč

Cena slovy: třistaosmdesát tisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Michaela Pokorná

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 15.5.2018

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 17930-681/2018 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Vyjádření Městského úřadu Vlašim č.j. VYST 8509/18-LIH

