

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 23753/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - **objektu č.e. 54 - rod. rekr**, příslušející k části obce **Bělokozly**, na pozemku p.č. St. 105 (LV 10030), v k.ú. Bělokozly, obec Sázava, okres Benešov.

Zadavatel posudku:

Dražební společnost MORAVA s.r.o.
Dlouhá 4433
760 01 Zlín
IČ: 26275953

Číslo jednací zadavatele:

neuveдено

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
objednavatele

Dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 22.4.2022 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu ve 3 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 17 stran a 4 stran příloh.

V Praze, dne 26.4.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě požadavku objednavatele se jedná o zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí sestávající z ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z **objektu č.e. 54 - rod. rekr.**, příslušející k části obce **Bělokozly**, na pozemku p.č. St. 105 (LV č. 10030), v k.ú. Bělokozly, obec Sázava, okres Benešov.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu objednavatele.

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.***“

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny*“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*“

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 22.4.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a podílového vlastníka předmětu ocenění paní Dany Kotlíkové.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 10046, pro k.ú. Bělokozly, obec Sázava, okres Benešov, vyhotovený objednavatelem dne 19.10.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Bělokozly, obec Sázava, okres Benešov, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 22.4.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Pro vyhodnocení tržní hodnoty 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: Sázava
Katastrální území: Bělokozly (746151)

List vlastnictví číslo: 10046

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Freytag Alena
Bludenská 100, 36236 Pernink | Podíl: 1/2 |
| 2. Kotlíková Dana
Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6 | Podíl: 1/2 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, dřevěný, nepodsklepený objekt rodinné rekreace s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou šindelem. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v okrajové části města Sázava, v místní části Bělokozly, v chatové oblasti zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Bělokozly č.e. 54, 285 06 Sázava - Bělokozly. Pozemek pod objektem, p.č. St. 105 - zastavěná plocha a nádvoří, je ve vlastnictví jiných subjektů, proto není předmětem ocenění. Objekt je situován v mírně sklonitém terénu s přístupem po nezpevněných pozemcích (pouze pro pěší) p.č. 625/1 - ostatní plocha a p.č. 620/1 - lesní pozemek, které jsou rovněž ve vlastnictví jiných subjektů (**přístup není právně zajištěn**). Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 1,7 km od předmětu ocenění.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro a vlastní žumpa na vyvážení. Dle sdělení účastnice místního šetření a informací ČSÚ ve městě Sázava je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 3+kk s podstandardním sociálním zařízením.

Základy:	smíšené	<i>s izolací</i>
Podezdívka:	-	
Obvodové stěny:	dřevěná	
Stropy:	dřevěné trámové	<i>s rovným podhledem</i>
Zastřešení	sedlový krov	

Krytina:	šindel
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody <i>pozinkované</i>
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ tapety bez omítek
	FASÁDNÍ vápenné hladké omítky
Schodiště:	dřevěné dřevěné stupně
Dveře:	dřevěné
Okna:	dřevěná jednoduchá
Podlahy:	prkenné původní, dřevotřískové desky, betonové
Vytápění:	LOKÁLNÍ kamny na tuhá paliva
Elektroinstalace:	220V
Rozvod vody:	-
Zdroj teplé vody:	-
Rozvod propan-butanu	ANO
Kanalizace:	WC
Záchod:	splachovací (bez přívodu vody)
Okenice:	ANO
Vnitřní vybavení:	-
Ostatní:	krb

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastnice místního šetření přes 30 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V 90. letech byla vyměněna nová střešní krytina včetně klempířských konstrukcí. Dále objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

Při místním šetření nebylo zjištěno příslušenství stavby hlavní, neboť pozemek je ve vlastnictví třetí osoby a není předmětem ocenění.

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

Komparativní metoda - objekt č.e. 54 - rod. rekr s pozemkem p.č. St. 105 (jako celek)

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Komparativní metoda - stavební pozemky

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Komparativní metoda - objekt č.e. 54 - rod. rekr s pozemkem p.č. St. 105 (jako celek)

1) 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.

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)

Výběr porovnatelných vzorků:

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)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Objekt, k.ú. Sázava, okres Benešov

Pozemek: **1600/5, LV 11204** Součástí je stavba: **Sázava, č.e. 295, rod.rekr**
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.840.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní ze dne 21.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2022 15:50:35. Zápis V-48/2022-201
proveden dne 25.01.2022.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **1600/5, LV 11204 Součástí je stavba: Sázava, č.e. 295, rod.rekr, 1600/6, LV 11204**

2) Objekt, k.ú. Sázava, okres Benešov

Pozemek: **1619, LV 10487** Součástí je stavba: **Sázava, č.e. 366, rod.rekr**
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.000.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní ze dne 04.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2021 10:00:52. Zápis V-4420/2021-201
proveden dne 09.06.2021.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **1601/1, LV 10479; 1613/16, LV 10487; 1613/18, LV 11084; 1619, LV 10487 Součástí je stavba: Sázava, č.e. 366, rod.rekr**

3) Objekt, k.ú. Samopše, okres Kutná Hora

Pozemek: **St. 430, LV 152** Součástí je stavba: **Přivlaky, č.e. 78, rod.rekr**
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.847.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní ze dne 29.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2021 13:48:00. Zápis V-5199/2021-205
proveden dne 27.08.2021.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **St. 430, LV 152 Součástí je stavba: Přivlaky, č.e. 78, rod.rekr; 298/44, LV 152**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Objekt, k.ú. Sázava, okres Benešov	
Výchozí cena (VC):	2 840 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,05
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,05
K _{přístupu} :	1,30
Jednotková cena (JC):	1 801 373,23 Kč
Váha (V):	1,0
2) Objekt, k.ú. Sázava, okres Benešov	
Výchozí cena (VC):	3 000 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,10
K _{datum realizace} :	0,91
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	1,10
K _{přístupu} :	1,30
Jednotková cena (JC):	1 996 005,99 Kč
Váha (V):	1,0
3) Objekt, k.ú. Samopše, okres Kutná Hora	
Výchozí cena (VC):	2 847 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,10
K _{datum realizace} :	0,95
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,10
K _{přístupu} :	1,30
Jednotková cena (JC):	1 905 176,16 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{technického stavu}} \times \text{K}_{\text{přístupu}})$$

Minimální jednotková cena:	1 801 373,23 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	1 900 851,79 Kč
Maximální jednotková cena:	1 996 005,99 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		1 900 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	1 900 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (jako celek, tj. stavba s pozemkem) :

1 900 000,- Kč

Komparativní metoda - stavební pozemky**1) 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.

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 přírůžek 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)

Výběr porovnatelných vzorků:

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)

Identifikace porovnatelných vzorků:**1) Pozemek, k.ú. Rataje nad Sázavou, okres Kutná Hora**

Pozemek: 190/6, LV 688

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

430.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2021 10:22:15. Zápis proveden dne 02.07.2021.

V-3737/2021-205

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 190/6, LV 688; 190/11, LV 333

2) Pozemek, k.ú. Sázava, okres Benešov

Pozemek: 1600/7, LV 11189

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.590.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2021 08:54:49. Zápis proveden dne 30.03.2021.

V-1814/2021-201

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1600/7, LV 11189

3) Pozemek, k.ú. Hradové Střimelice, okres Praha-východ

Pozemek: 1167/28, LV 1850

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

710.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2020 10:41:33. Zápis proveden dne 14.01.2021.

V-10694/2020-204

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1167/28, LV 1850

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	$K_{stavební\ připravenosti}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Rataje nad Sázavou, okres Kutná Hora				430 000,- Kč	371,00 m ²
1,00	0,89	1,05	1,30	954,05 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Sázava, okres Benešov				1 590 000,- Kč	1 800,00 m ²
1,00	0,84	1,05	1,30	770,39 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Hradové Střimelice, okres Praha-východ				710 000,- Kč	470,00 m ²
1,20	0,81	1,05	1,30	1 138,57 Kč	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (K_{polohy} \times K_{datum\ realizace} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	770,39 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	954,34 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	1 138,57 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	950,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 950,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 950,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nebezpečné komunikaci pouze pro pěší
- přístup k objektu je po pozemcích jiného vlastníka (**právně není zajištěn přístup**)
- horší docházková vzdálenost do centra města
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- žádný přilehlý pozemek (**pozemek pod stavbou ve vlastnictví jiných subjektů**)

D. ZÁVĚR

Na základě požadavku objednavatele se jedná o zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí sestávající z ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - **objektu č.e. 54 - rod. rekr**, příslušející k části obce **Bělokozly**, na pozemku p.č. St. 105 (LV 10030), v k.ú. Bělokozly, obec Sázava, okres Benešov.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 900 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

Obvyklá cena objektu č.e. 54 - rod. rekr (stavba s pozemky jako celku)	1 900 000,- Kč
--	----------------

Pozemek p.č. St. 438	
Výměra pozemku evidovaného na LV č. 10030	41 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	950,- Kč
Obvyklá cena pozemku na LV č. 10030 (zaokrouhleno)	40 000,- Kč

Objekt č.e. 54 - rod. rekr (LV č. 10046)	
Obvyklá cena objektu č.e. 54 - rod. rekr po odečtení ceny pozemku na LV č. 10030 (1 900 000,- Kč - 40 000,- Kč = 1 860 000,- Kč)	
Id. spol. podíl ve výši 1/2 k objektu č.e. 54 - rod. rekr (LV č. 10046) „Obvyklou cenu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitostem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%. (1 860 000,- Kč / 2* 0,80 = 740 000,- Kč)	
Výsledná obvyklá cena předmětu ocenění (zaokrouhleno)	740 000,- Kč

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen
porovnáním činí**

740 000,– Kč

Cena slovy: sedmsetčtyřicettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Michaela Konečná

V Praze, dne 26.4.2022

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

znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec, jehož prostřednictvím znalecká

kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena smluvně.

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 fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 26.4.2022

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com