



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 608-05/2024

O ceně obvyklé rekreační chaty bez č.p. / č.e. stojící na pozemku parc. č. st.1397, jehož je součástí a dále pozemků st. 1397 a parc. č. 1442/15, vše zapsáno na LV 1986 pro kat. úz a obec Čerčany, okres Benešov, kraj Středočeský.

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitých věcí

Objednatel znaleckého posudku:

LIQUIDATORS v.o.s.,
IČO: 24817465
Slezská 2033/11, Vinohrady,
120 00 Praha 2
IČ: 24817465
Insolvenční správce dlužníka
Martina Kožnara, (Identifikátor RČ 800506/0030)

Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudek je vypracován pro účely insolvenčního řízení
(**Sp.zn. MSPH 78 INS 5001/2023**)

Dle zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 237/2020 Sb., podle stavu ke dni 4.4.2024 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Josef Podstavek, Ph.D., znalec

JP Survey International, s.r.o.

Místecká 567, 742 58 Příbor

e-mail: podstjo@email.cz

telefon: 777 257 858

Datum místního šetření:

4. dubna 2024

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 4. dubna 2024

Znalecký posudek obsahuje 32 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Příboře dne 9.4.2024

Výtisk: 1/2

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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.

Úkolem znalce je ocenit obvyklou cenou rekreační chatu bez č.p. / č.e. stojící na pozemku parc. č. st.1397, jehož je součástí a dále pozemků st. 1397 a parc. č. 1442/15, vše zapsáno na LV 1986 pro kat. úz a obec Čerčany, okres Benešov, kraj Středočeský.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován jako podklad pro insolvenční řízení č.j: MSPH 78 INS 5001/2023, dlužníka pana Martina Kožnara.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel znaleckého posudku nepodal znalci žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 04.04.2024 za přítomnosti pana Martina Kožnara, který umožnil přístup do všech prostor objektu a zodpověděl veškeré dotazy.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při výběru zdroje dat pro vytvoření tohoto znaleckého posudku znalec postupoval řádně tak, aby znaleckou činnost konal osobně, s odbornou péčí, nezávisle ve sjednané nebo stanovené době za dodržení právních předpisů, podle svého nejlepšího vědomí a svědomí.

Zdrojem dat je především databáze cenových údajů znalce ze známých realizovaných prodejů. Dalším zdrojem relevantních a cenných údajů jsou cenové údaje realizovaných prodejů zjistitelných na portále Českého úřadu zeměměřického a katastrálního v konkrétní lokalitě. Na portále www.cuzk.cz v mapových aplikacích lze filtrováním zobrazených dat docílit zobrazení nemovitých věcí, u kterých je zaznamenán cenový údaj. Volbou roku se zobrazí nemovité věci, které v tomto zvoleném roce byly prodány/převedeny. Vyplněním online žádosti se žadateli dostane obratem výpis zvolených nemovitých věcí s cenovým údajem. Tato data jsou cenným zdrojem pro cenové porovnání. Další postupy jsou na erudici znalce, jak v rámci porovnávací metody s těmito vstupními daty pracovat.

Dalším zdrojem dat je veřejně dostupná realitní inzerce, která však vyjadřuje nejvyšší ceny. Citlivou korekturou pomocí koeficientů nabídkových cen lze odhadnout taktéž obvyklou cenu, která by mohla být dosažena.

Z hlediska získání kvalitativních a kvantitativních dat je zdrojem především místní šetření s přímým měřením veličin na místě a zkoumání stavu jednotlivých konstrukcí a vzájemných vztahů konstrukcí a celků.

Objednavatelem 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.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- [1] LV 1986, pro kat. úz. Čerčany, obec Čerčany, ze dne 7.6.2023 (aktuálnost ověřena)
- [2] Snímek katastrální mapy z dotčené lokality
- [3] Barevná fotodokumentace
- [4] Informace získané při místním šetření konaném dne 4.4.2024
- [5] zákon č. 237/2020, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony
- [6] doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. – Teorie oceňování nemovitých věcí, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- [7] Zbyněk Zazvonil – Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress 2006
- [8] Zbyněk Zazvonil – Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012
- [9] časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno;
- [10] Oceňovací standardy AZO

Pro vypracování posudku byly znalcem získány další podklady a informace z internetových adres:

- www.cuzk.cz
- www.sreality.cz

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěné skutečnosti na místě nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění 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 151/1997 Sb. v platném znění 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 151/1997 Sb. v platném znění 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 tísně. 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 151/1997 Sb. v platném znění 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 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění 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 obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění 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.“

V tomto posudku je provedeno určení obvyklé ceny předmětu ocenění dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v platném znění a dle vyhlášky č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění

pozdějších předpisů. 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 obliby.

Způsob určení obvyklé ceny je definován v Části druhé oceňovací vyhlášky. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci (nebo její tržní hodnoty) se určí i cena zjištěná. Cenou zjištěnou se rozumí cena určená dle části třetí a části čtvrté oceňovací vyhlášky.

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných prodejích nemovitostí (tedy sjednaných cenách) pouze stát prostřednictvím katastrálních a finančních úřadů, který však tyto údaje pro potřeby znalců systematicky netřídí a rovněž jim je takto neposkytuje. Z toho důvodu existují komerční databáze. Lze však podrobným zkoumáním a filtrováním dat v cenových údajích prezentovaných pro registrované uživatele portálu ČÚZK nalézt nemovité věci, ke kterým existují cenové údaje (<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>).

Výběr obdobných nemovitostí pro porovnání se provádí zejména podle těchto kritérií: poloha, technický stav a rozměry. Jedná se o kritéria, která mají u nemovitostí významný podíl na výši ceny. Za základní jednotku pro vzájemné rozměrové porovnání nemovitostí považují plošný rozměr, tedy metr čtvereční [m²], neboť plošné rozměry jsou pro účastníky realitního trhu obvykle určující, a to nejen u pozemků, ale také u staveb či bytů. Naproti tomu údaje o obestaveném prostoru, tedy metrech krychlových [m³], nejsou v realitní praxi kupujícími v podstatě vůbec vyžadovány, a navíc je téměř nemožné se k těmto údajům dopátrat. Dalšími parametry významnými pro porovnání jsou kromě polohy nemovitostí také informace o jejich původním stáří, o případných rekonstrukcích či modernizacích, o pozdějších přístavbách, nástavbách, dále o vybavenosti (např. dostupnost a kapacita inženýrských sítí, způsob vytápění, materiálové, provedení instalací, oken, podlah) a také parametry ostatní (specifické, výjimečné - např. umístění v záplavovém území, výnosy z pronájmu, struktura zaměstnanosti, dopravní podmínky, obyvatelstvo v sousedství, parkovací podmínky, přístup přes cizí pozemky, poddolování, kontaminace apod.).

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku – 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 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.**

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci **bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím** po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. **Věcné hodnotě odpovídá cena zjištěná nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti K_p (resp. P_p). Použito v rámci tohoto ZP v části Věcná hodnota**

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci. **Není aplikována.**

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé, popř. z realitní inzerce a ze získaných informací je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku jednotlivě nebo coby souboru. **Použito v rámci tohoto ZP.**

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií byly nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány 2 objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům a dále 3 realitní nabídky z okolí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných objektech byla zpracovaná do tabulek. V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3 Vlastnické a evidenční údaje

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Benešov, obec Čerčany, k.ú. Čerčany
Adresa nemovité věci: Sázavská, 257 22 Čerčany

Vlastnické a evidenční údaje

Eva Bernoldová, Havlíčkova 444, 257 22 Čerčany, LV: 1986, podíl: 1 / 2
Martin Kožnar, Šimonova 1104/4, 163 00 Praha 6, LV: 1986, podíl: 1 / 2

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1442/39 Obec Čerčany, Václavská 36, 25722 Čerčany
1436/16 Obec Čerčany, Václavská 36, 25722 Čerčany

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Zákres v katastrální mapě rekreační chaty a tudíž i výměra zastavěné plochy neodpovídá realitě. V reálu je větší

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
 - ANO Povodňová zóna 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
- Komentář: Pozemek i stavba se nacházejí v pásmu Q5 řeky Sázavy.**



Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Místopis

Obec Čerčany leží v okrese Benešov. Dle Lexikonu měst a obcí má 3 094 obyvatel a katastrální území obce má rozlohu 644 ha. V obci se nalézá asi 680 domů a 370 chat.

Vlastní Čerčany leží na levém břehu Sázavy. Na pravém břehu Sázavy se nacházejí severně od Čerčan, směrem k Pyšelům, místní část Vysoká Lhota a osada Jericho, a západně od Čerčan Nové Městečko.

Ve vzdálenosti 4 km severozápadně leží město Pyšely, 8 km jižně město Benešov, 16 km severně město Říčany, 21 km jižně město Vlašim a 27 km severovýchodně město Český Brod. Nedaleko od Čerčan se také nalézá vrch Čerčanský chlum a obcí protéká řeka Sázava, kterou překlenují 2 mosty. Čerčany mají dobrou dostupnost D1 a Prahy. Napojení na D1 trpí hustou dopravou zejména v dobách dopravních špiček.

Čerčany disponují dobrou občanskou vybaveností. V současné době zde funguje obecní úřad, základní umělecká, základní a mateřská škola, zdravotní středisko s lékárnou, kulturní dům, kino, knihovna s infocentrem, tělocvična, fotbalové hřiště, tenisové kurty i veřejné koupaliště.

Ke konci roku 2008 započal provoz nově postavený Hospic Dobrého pastýře, k němuž se o dva roky později začal přistavovat ekumenický Komunitní dům s kostelem zasvěceným Nejsvětější Trojici.

Autobusová doprava – V obci zastavují autobusové linky spíše menšího významu jedoucí např. do těchto cílů: Benešov, Chocerady, Praha, Pyšely. Jedna zastávka je u nádraží, jedna u hřbitova, jedna ve Vysoké Lhotě nedaleko železniční zastávky Pyšely a jedna v Novém Městečku.

Železniční doprava – Po trati 221 vede linka S9 (Praha - Benešov u Prahy) a po trati 210 linka S8 (Praha - Vrané nad Vltavou - Čerčany) v rámci pražského systému Esko.

V obci jsou veškeré IS.

3.4. Obsah

Věcná hodnota staveb

- 4.1. Věcná hodnota staveb - Zahrádkářská chata bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. St.1397
- 4.2. Věcná hodnota ostatních staveb
- 4.2.2 Venkovní úpravy - Příslušenství

Hodnota pozemků

- 4.3. Hodnota pozemků (Porovnávací metoda)

Porovnávací hodnota

- 4.4. Porovnávací hodnota - Rekreační chata bez. č.p./č.e. + pozemky parc. č. st. 1397, 1442/15, kat. úz. Čerčany

4. POSUDEK

4.1. Věcná hodnota staveb - Zahrádkářská chata bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. St.1397

Jedná se o přízemní, dřevěný, nepodsklepený objekt se 100% využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou keramickými taškami. Objekt je situovaný do pravidelného obdélníkového tvaru, kdy k původní obdélníkové části byl následně přistavěn přístřešek, nad který se rozšířilo podkroví. Chata se nachází v zastavěné okrajové části obce Čerčany, v oblasti řídky zastavěné při levém břehu řeky Sázavy jako samostatně stojící. Dojezdnost je bezproblémová. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinatém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, tj pozemek p.č. 1442/39 - zahrada a přes zpevněnou komunikaci na pozemku p.č. 1436/16 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Čerčany, Václavská 36, 25722 Čerčany.

Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 40 m od předmětů ocenění. Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod. Dle informací ČSÚ v obci Čerčany je dále možné napojení na: obecní kanalizaci, vodovod, plynové vedení. Objekt sestává z jedné jednotky o velikosti 1+1 s podstandardním sociálním zařízením (suché WC). Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů 20-25 let. Během životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2023 bylo provedeno částečné zateplení (nedokončeno). Údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako mírně zanedbanou (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) malý dřevěný sklad, venkovní úpravy, tj. přípojky vodovodu a elektro, zpevněná plocha, oplocení. Samostatnou věcí je studna, která není používána.

Užitná plocha

| Název | Užitná plocha |
|----------|---------------------------------------|
| 1.NP | |
| | $3*3+1,70*0,97+1,90*1,70+2,40*4,20 =$ |
| Podkroví | |
| | $5,40*4,90 =$ |
| | 50,42 m² |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|----------|------------------------------------|--------|
| 1.NP | $3,50*5,20+2,40*4,30 =$ | 2,30 m |
| Podkroví | $5,40*5,90 =$ | 2,58 m |
| | 60,38 m² | |

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | Obestavěný prostor [m ³] |
|-----|------------------------------|--------------------------------------|
| NP | 1.NP | $(3,50*5,20+2,40*4,30)*(2,30) =$ |
| Z | Podkroví | $(5,40*5,90)*(2,58/2) =$ |
| | Obestavěný prostor - celkem: | 106,70 m³ |

| Konstrukce | Popis |
|----------------------------|--|
| 1. Základy | betonové (železobetonové) pasy izolované |
| 2. Podezdívka jen u typu I | betonová do výšky 1 m |
| 3. Obvodové stěny | oboustranně obité |
| 3. Obvodové stěny | jednostranně obité |
| 4. Stropy | dřevěné |
| 5. Zastřešení | krov umožňující podkroví |
| 6. Krytina | pálená krytina |
| 7. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech - žlaby a svody |
| 8. Úprava povrchů | omítka na dřevotřískové plotny |
| 9. Schodiště | žebříkové |
| 10. Dveře | dřevěné plné nebo náplňové |
| 11. Okna | zdvojená |
| 12. Podlahy | dřevotříska |
| 13. Vytápění | lokální přenosné |
| 14. Elektroinstalace | světelná |
| 15. Rozvod vody | chybí |
| 16. Zdroj teplé vody | chybí |
| 17. Rozvod propan-butanu | chybí |
| 18. Kanalizace | chybí |
| 19. Záchod | suchý |
| 20. Okenice | chybí |
| 21. Vnitřní vybavení | linka - dřez - nezapojený |
| 22. Ostatní | malá elektrická plotna |

| | |
|------------------|-------------------------|
| Jednotková cena | 7 815 Kč/m ³ |
| Množství | 106,70 m ³ |
| Reprodukční cena | 833 860 Kč |

| Konstrukce | Obj. podíl. [%] | Standardní cena [Kč] | Upravená cena [Kč] | Upravený obj. podíl [%] |
|----------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------------|
| 1. Základy | 6,60 | 55 035 | 55 035 | 7,42 |
| 2. Podezdívka jen u typu I | 3,80 | 31 687 | 31 687 | 4,27 |
| 3. Obvodové stěny | 25,40 | 211 800 | 105 900 | 14,29 |
| 3. Obvodové stěny | 25,40 | 211 800 | 55 000 | 7,42 |
| 4. Stropy | 10,30 | 85 888 | 85 888 | 11,59 |
| 5. Zastřešení | 9,20 | 76 715 | 76 715 | 10,35 |
| 6. Krytina | 5,10 | 42 527 | 42 527 | 5,74 |
| 7. Klempířské konstrukce | 0,80 | 6 671 | 6 671 | 0,90 |
| 8. Úprava povrchů | 10,30 | 85 888 | 85 888 | 11,59 |
| 9. Schodiště | 2,10 | 17 511 | 17 511 | 2,36 |
| 10. Dveře | 3,10 | 25 850 | 25 850 | 3,49 |
| 11. Okna | 5,20 | 43 361 | 43 361 | 5,85 |
| 12. Podlahy | 4,00 | 33 354 | 33 354 | 4,50 |
| 13. Vytápění | 3,20 | 26 684 | 26 684 | 3,60 |
| 14. Elektroinstalace | 3,00 | 25 016 | 25 016 | 3,37 |
| 15. Rozvod vody | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 16. Zdroj teplé vody | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 17. Rozvod propan-butanu | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 18. Kanalizace | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |

| | | | | |
|-----------------------------------|------|--------|-------------------------|------|
| 19. Záchod | 0,50 | 4 169 | 4 169 | 0,56 |
| 20. Okenice | 1,90 | 15 843 | 0 | 0,00 |
| 21. Vnitřní vybavení | 2,80 | 23 348 | 10 000 | 1,35 |
| 22. Ostatní | 2,70 | 22 514 | 10 000 | 1,35 |
| Upravená reprodukční cena | | | 741 254 Kč | |
| Množství | | | 106,70 m ³ | |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | | | 6 947 Kč/m ³ | |

| Ocenění | | |
|-----------------------------------|----------------------|----------------|
| Zastavěná plocha (ZP) | [m ²] | 29 |
| Užitná plocha (UP) | [m ²] | 50 |
| Obestavěný prostor (OP) | [m ³] | 106,70 |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/m ³] | 6 947 |
| Rozestavěnost | % | 100,00 |
| Upravená cena (RC) | [Kč/m ³] | 6 947 |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč] | 741 245 |
| Stáří | roků | 20 |
| Další životnost | roků | 40 |
| Opotřebení | % | 33,30 |
| Věcná hodnota (VH) | [Kč] | 494 410 |

4.2. Věcná hodnota ostatních staveb

4.2.1. Studna - kopaná

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Studna § 19 | |
| Typ studny: | kopaná |
| Hloubka studny: | 3,00 m |
| Ruční čerpadlo: | 1 ks |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2222 |

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 3,00 m * 1 950,- Kč/m

+ 5 850,- Kč

Základní cena celkem

= 5 850,- Kč

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,3440

Upravená cena studny

= 17 606,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 100 = 30,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)

* 0,700

= 12 324,31Kč

Ocenění čerpadel

| | | | |
|---|----------------------|---|-------------|
| ruční čerpadlo: | 1 ks * 1 210,- Kč/ks | + | 1 210,- Kč |
| Základní cena čerpadel celkem | | = | 1 210,- Kč |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20): | | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41): | | * | 3,3440 |
| | | = | 3 641,62 Kč |
| opotřeбенí čerpadel | 30,0 % | * | 0,700 |
| | | = | 2 549,13 Kč |

Upravená cena čerpadel **+** **2 549,13 Kč**

Studna - kopaná - věčná hodnota **=** **14 873,44 Kč**

4.2.2. Venkovní úpravy - příslušenství

Oplocení, zpevněné plochy, přípojky, sklad

Věčná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

| | | |
|------------------------------------|-----------|------------------|
| Hodnota staveb | Kč | 494 410,42 |
| Procento příslušenství | % | 5,00 |
| Věčná hodnota příslušenství | Kč | 24 720,52 |

4.3. Hodnota pozemků (Porovnávací metoda)

Popis postupu při analýze dat

Zdrojem dat pro porovnávací metodu byla jednak aktuální realitní inzerce a dále cenové údaje získané z databáze katastru nemovitostí, a to realizované prodeje, které narozdíl od nabídkových cen realitních kanceláří lépe reflektují obvyklou cenu. Cenové údaje z obou zdrojů byly porovnány a podrobeny analýze, kde se pomocí koeficientů v několika kategoriích upravuje požadovaná, resp. realizovaná cena. Byla zvolena metoda porovnání dle podlahové plochy.

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100 %, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflktuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient kZC menší, nebo rovno 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota kZC = 0,85.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188. Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimburka, PhDr. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).

Stejně tak uvádí doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy.“

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty, viz dále, vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitě věci

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 rozdílům, 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 difference 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)*.


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.
- 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)

4.3.1. Hodnota pozemků– Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

| | | | | |
|---|---|--------------------------|---|-----------------------|
| Název: | Prodej zahrady 712 m2 | | | |
| Lokalita: | Luční, Nespeky | | | |
| Popis: | Ideální pozemek pro rybáře, přímo u hráze na břehu Sázavy. Možnost výstavby chaty. Přístup po obecní komunikaci...Jedná se o pozemky parc.č. 2577 - ostatní plocha (205 m2) a parc. č. 2569/2 - trvalý travní porost (507 m2) k.ú. Nespeky. | | | |
| Koeficienty: | | | | |
| redukce pramene ceny - realitní inzerce | | 0,95 | | |
| velikost pozemku - oceňovaný je menší | | 1,05 | | |
| poloha pozemku - srovnatelné | | 1,00 | | |
| dopravní dostupnost - srovnatelné | | 1,00 | | |
| možnost zastavění poz. - oceňovaný má horší | | 0,90 | | |
| intenzita využití poz. - oceňovaný má horší | | 0,70 | | |
| vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší | | 1,10 | | |
| úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné | | 1,00 | | |
| | | | Zdroj:www.sreality.cz | |
| | | |  | |
| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | K _c | [Kč/m ²] |
| 1 150 000 | 712 | 1 615,17 | 0,69 | 1 114,47 |

| | | | | |
|---|--|--------------------------|---|-----------------------|
| Název: | Prodej zahrady 1 254 m2 | | | |
| Lokalita: | Pyšely - Borová Lhota, okres Benešov | | | |
| Popis: | Exkluzivně v prodeji slunná zahrada o výměře 1254 m2 v obci Pyšely, část města Borová Lhota. Rovinatá zahrada se vzrostlými ovocnými stromy je ideální pro rodinnou rekreaci. Dle územního plánu je zde možnost výstavby chaty/chalupy. Elektřina a studna na pozemku (pitná voda). Příjezd je zajištěn po obecní komunikaci. Dojezdová vzdálenost do hl. města Prahy 20 min, Benešov 10 min. Bližší info u makléře. | | | |
| Koeficienty: | | | | |
| redukce pramene ceny - realitní inzerce | | 0,95 | | |
| velikost pozemku - oceňovaný je menší | | 1,10 | | |
| poloha pozemku - srovnatelné | | 1,00 | | |
| dopravní dostupnost - oceňovaný má lepší | | 1,10 | | |
| možnost zastavění poz. - oceňovaný má horší | | 0,90 | | |
| intenzita využití poz. - oceňovaný má horší | | 0,70 | | |
| vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší | | 1,10 | | |
| úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné | | 1,00 | | |
| | | | | |
| | | |  | |
| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | K _c | [Kč/m ²] |
| 1 600 000 | 1 254 | 1 275,92 | 0,80 | 1 020,74 |

Název: Realizovaný prodej, p.č.: 2214

Lokalita: Čerčany - Stavební pozemek

Koeficienty:

| | |
|--|------|
| redukce pramene ceny - realizovaný prodej (2-2022) | 1,20 |
| velikost pozemku - oceňovaný je menší | 1,05 |
| poloha pozemku - srovnatelné | 1,00 |
| dopravní dostupnost - srovnatelné | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - oceňovaný má omezené (ÚP) zahrada | 0,50 |
| intenzita využití poz. - Q5 | 0,70 |
| vybavenost pozemku - oceňovaný má horší (nelze spádová kanalizace) | 0,90 |
| úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné | 1,00 |



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m²] | Koeficient K_c | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|-----------------------|-------------------------------------|--|---|--|
| 2 647 500 | 822 | 3 220,80 | 0,40 | 1 288,32 |


| | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 1 020,74 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 1 141,18 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 1 288,32 Kč/m ² |


| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [Kč] |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---|--|---|
| zastavěná plocha a nádvoří | st. 1397 | 16 | 1 141,18 | | 18 259 |
| zahrada | 1442/15 | 402 | 1 141,18 | | 458 754 |
| Celková výměra pozemků | | 418 | Hodnota pozemků celkem | | 477 013 |

4.4. Porovnávací hodnota - Rekreační chata bez. č.p./č.e. + pozemky parc. č. st. 1397, 1442/15, kat. úz. Čerčany

| Oceňovaná nemovitá věc | |
|------------------------|-----------------------|
| Užitná plocha: | 50,42 m ² |
| Obestavěný prostor: | 106,70 m ³ |
| Zastavěná plocha: | 28,52 m ² |
| Plocha pozemku: | 418,00 m ² |

Srovnatelné nemovité věci:

| | | | |
|---|---|--|--|
| Název: | Rekreační chata - realizovaný prodej | |  |
| Lokalita: | Čerčany | | |
| Pozemek: | 422,00 m ² | | |
| Zastavěná plocha: | 30,00 m ² | | |
| Použité koeficienty: | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej (1/2022) | 1,20 | | |
| K2 Velikosti objektu - srovnatelné | 1,00 | | |
| K3 Poloha - Oceňovaný má horší Q5 | 0,80 | | |
| K4 Provedení a vybavení - srovnatelné | 1,00 | | |
| K5 Celkový stav - srovnatelné | 1,00 | | |
| K6 Vliv pozemku - srovnatelné | 1,00 | | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné | 1,00 | | |
| Cena k 2/2022 | Celkový koeficient K_c | | |
| 940 000 Kč | 0,96 | | Upravená cena 902 400 Kč |

| | | | |
|---|---|--|---|
| Název: | Rekreační chata bez. č.p./č.e. | |  |
| Lokalita: | Čerčany | | |
| Pozemek: | 372,00 m ² | | |
| Zastavěná plocha: | 38,00 m ² | | |
| Použité koeficienty: | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej (1/2024) | 1,00 | | |
| K2 Velikosti objektu - oceňovaný málo menší | 0,90 | | |
| K3 Poloha - oceňovaný má horší Q5 | 0,80 | | |
| K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je lepší | 1,25 | | |
| K5 Celkový stav - oceňovaný je lepší | 1,25 | | |
| K6 Vliv pozemku - srovnatelné | 1,00 | | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné | 1,00 | | |
| Cena | Celkový koeficient K_c | | |
| 700 000 Kč | 1,13 | | Upravená cena 791 000 Kč |


Název: Prodej chaty 75 m2, pozemek 792 m2
Lokalita: Poříčí nad Sázavou, okres Benešov
Popis: Exkluzivně nabízíme k prodeji dvě samostatně stojící chaty o zastavěné ploše 27m2 a 31m2 na vlastním oploceném pozemku o velikosti 792m2. Pozemek je svažité a nachází se v těsné blízkosti řeky Sázavy, v osadě Lutov, která je součástí obce Poříčí nad Sázavou. Chaty jsou v původním stavu, jedna je přízemní z roku 1940 spíše určena k rekonstrukci. Druhá chata je z roku cca 1980 a je v dobrém stavu o podlahové ploše 55m2. Disponuje přízemím, kde se nachází obývací pokoj s kuchyňkou, ze kterého je přístup na terasu, menší pokoj a malá koupelna s WC. V patře se dále nachází dva pokoje na spaní. K těmto chatám náleží udržovaná zahrada a pergola k posezení. Umístění pozemku nabízí krásný výhled na řeku a dalekého okolí. Vytápění je řešeno kamny na tuhá paliva, odpad je řešen septikem, voda je přivedena z vlastní studny. Vybudování obecního vodovodu a kanalizace, na které je již stavební povolení by se mělo realizovat v tomto roce 2024. Okolí obklopené přírodou, které nabízí velké množství výletů do přírody. Veškerá občanská vybavenost se nachází v nedalekém Poříčí nad Sázavou (škola, školka, zdravotnické zařízení, obchod, pošta, sportoviště...). Výborná dopravní dostupnost, Benešov 5min., Praha 30min. autem, vlakové i autobusové spojení. Při kontaktu s RK prosím uvádějte evidenční číslo 40027147.

Pozemek: 792,00 m²
Užitná plocha: 75,00 m²
Zastavěná plocha: 58,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|---|------|
| K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce | 0,85 |
| K2 Velikosti objektu - oceňovaný je menší | 0,75 |
| K3 Poloha - oceňovaný má horší - Q5 | 0,80 |
| K4 Provedení a vybavení - srovnatelné | 1,00 |
| K5 Celkový stav - oceňovaný je lepší | 1,20 |
| K6 Vliv pozemku - oceňovaný má menší | 0,85 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné | 1,00 |

Cena 2 245 000 Kč **Celkový koeficient Kc** 0,52 **Upravená cena** 1 167 400 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Název: Prodej chaty 41 m2, pozemek 370 m2
Lokalita: Spojovací, Čerčany
Popis: Nabízíme k prodeji chatu s charakterem a potenciálem v klidné části obce Čerčany. Tato neobyčejná nemovitost, postavená ze smíšených materiálů a umístěná na samostatném pozemku o ploše 41 m2, nabízí jedinečné možnosti pro kreativní přestavbu či zrenovování podle vašich představ. S celkovou užitnou plochou 41 m2, rozdělenou mezi jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží. Ačkoliv je tato chata před rekonstrukcí a vyžádá si investici času a peněz, její poloha a potenciál otevírá dveře k uskutečnění snu o vlastním útočišti, kde můžete trávit volné chvíle v klidu a soukromí. Dle územního plánu obce je možná výstavba suterénu, jednoho nadzemního podlaží a obytného podkroví s maximální zastavěnou plochou 55 m2. Velkou výhodou je, že obec plánuje zavést kanalizaci a vodovod ještě tento rok. Pozemek i případnou výstavbu je možné financovat prostřednictvím hypotéky. Těšíme se, že vám tuto nemovitost představíme.

| | | | |
|--|-----------------------|---|----------------------|
| Pozemek: | 370,00 m ² | | |
| Užitná plocha: | 41,00 m ² | | |
| Použité koeficienty: | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - Realitní inzerce | | 0,85 | |
| K2 Velikosti objektu - oceňovaný je menší | | 0,90 | |
| K3 Poloha - oceňovaný má horší Q5 | | 0,80 | |
| K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší | | 1,10 | |
| K5 Celkový stav - oceňovaný má lepší | | 1,10 | |
| K6 Vliv pozemku - srovnatelné | | 1,00 | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné | | 1,00 | |
| Cena | | Celkový koeficient K_c | Upravená cena |
| 2 190 000 Kč | | 0,74 | 1 620 600 Kč |



Zdroj: www.sreality.cz

| | | | |
|--|--|---|----------------------|
| Název: | Prodej chaty 47 m2, pozemek 445 m2 | | |
| Lokalita: | Čtyřkoly, okres Benešov | | |
| Popis: | V zastoupení majitele nabízím k prodeji chatu, o velikosti zastavěné plochy 47 m2, stojící na pozemku o velikosti 445 m2 , v obci Čtyřkoly, okr. Benešov u Prahy. Chata má své evidenční číslo a stojí na mírně svažité zahradě. V chatě je rozveden elektrický proud, jako vodní zdroj slouží studna přímo na zahradě. Rekreační chata se nachází 30 min od Prahy a 10 min od Benešova a dostanete se k ní bez obtíží po asfaltové komunikaci. Jedná se o ideální místo určené k relaxaci a odpočinku, poskytující dostatek soukromí kousek od města. V blízkosti je také fotbalové hřiště a krásná příroda. S financováním rádi pomůžeme. Pro více informací mě neváhejte kontaktovat. | | |
| Pozemek: | 445,00 m ² | | |
| Užitná plocha: | 47,00 m ² | | |
| Zastavěná plocha: | 47,00 m ² | | |
| Použité koeficienty: | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce | | 0,85 | |
| K2 Velikosti objektu - oceňovaný je menší | | 0,90 | |
| K3 Poloha - oceňovaný má horší Q5 | | 0,80 | |
| K4 Provedení a vybavení - oceňovaný málo horší | | 0,90 | |
| K5 Celkový stav - oceňovaný málo lepší | | 1,10 | |
| K6 Vliv pozemku - srovnatelné | | 1,00 | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné | | 1,00 | |
| Cena | | Celkový koeficient K_c | Upravená cena |
| 2 250 000 Kč | | 0,61 | 1 372 500 Kč |



Zdroj: www.sreality.cz

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 791 000 Kč/ks |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 1 170 780 Kč/ks |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 1 620 600 Kč/ks |

| | |
|---|------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání | |
| Průměrná jednotková cena | 1 170 780 Kč/ks |
| Výsledná porovnávací hodnota | 1 170 780 Kč |

4.5. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Zahrádkářská chata bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. St.1397 494 410,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Studna - Kopaná 14 873,- Kč

2.2. Venkovní úpravy - příslušenství 24 720,- Kč

Věcná hodnota ostatních staveb - celkem: **39 594,- Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky zastavěné (parc. č. st. 1397, 1442/15 kat. úz. Čerčany) 477 013,- Kč

Věcná hodnota celkem 1 011 017,- Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rekreační chata bez. č.p./č.e. + pozemky 1 170 780,- Kč

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Porovnávací hodnota | 1 170 780 Kč |
| Věcná hodnota | 1 011 017 Kč |
| z toho hodnota pozemku | 477 013 Kč |

Silné stránky

- dobrá dostupnost
- žádané místo pro rodinnou rekreaci i bydlení

Slabé stránky

- zátopové pásmo Q5
- omezený rozvoj, téměř stavební uzávěra vzhledem k zátopovému pásmu
- podstandardní vnitřní vybavení (suché WC, neproveden rozvod vody, schází kanalizace)
- rozestavěná koupelna / WC

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka:

Úkolem znalce je ocenit obvyklou cenou rekreační chaty bez č.p. / č.e. stojící na pozemku parc. č. st.1397, jehož je součástí, dále pozemků st. 1397 a parc. č. 1442/15, studny, venkovních úprav a všech součástí a příslušenství, jak je zapsáno na LV 1986 pro kat. úz a obec Čerčany, okres Benešov, kraj Středočeský.

Odpověď:

Na základě dostupných informací, zjištěných parametrů a na základě výsledků použitých metod ocenění obvyklou cenu rekreační chaty bez č.p. / č.e. stojící na pozemku parc. č. st.1397, jehož je součástí, dále pozemků st. 1397 a parc. č. 1442/15, studny, venkovních úprav a všech součástí a příslušenství, jak je zapsáno na LV 1986 pro kat. úz a obec Čerčany, okres Benešov, kraj Středočeský **indikují ke dni ocenění na:**

Obvyklá cena LV 1986, kat. úz. Čerčany

1 170 000 Kč

slovy: Jedenmilionstosedmdesáttisíc Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Eva Bernoldová, Havlíčkova 444, 257 22 Čerčany, LV: 1986, podíl: 1 / 2 585 000,- Kč

Martin Kožnar, Šimonova 1104/4, 163 00 Praha 6, LV: 1986, podíl: 1 / 2 585 000,- Kč

V Příboře 9.4.2024

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. Oc05-2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě čj.Spr. 3349/07 ze dne 18.září 2007 pro základní obory ekonomika a stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady (Stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 608-05/2024.

V Příboře 9.4.2024

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.4.

| <u>PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU</u> | <u>počet stran A4 v příloze:</u> |
|--|----------------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1986, kat. úz. Čerčany | 3 |
| Kopie katastrální mapy | 1 |
| Lokace oceňovaných nemovitých věcí | 2 |
| Fotodokumentace ze dne 4.4.2024 | 2 |

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1986, kat. úz. Čerčany

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 07.06.2023 16:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 78 INS 5001 / 2023 pro LIQUIDATORS v.o.s.

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 529516 Čerčany

Kat.území: 619663 Čerčany

List vlastnictví: 1986

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| <i>Vlastnické právo</i> | | |
| Bernoldová Eva, Havlíčkova 444, 25722 Čerčany | 775918/1122 | 1/2 |
| Kožnar Martin, Šimonova 1104/4, Řepy, 16300 Praha 6 | 800506/0030 | 1/2 |

B Nemovitosti

| Pozemky | Výměra [m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---|-------------|-------------------------------|----------------|-----------------------|
| St. 1397 | | 16 zastavěná plocha a nádvoří | | |
| Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1397 | | | | |
| 1442/15 | 402 | zahrada | | zemědělský půdní fond |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Existující, daňová pohledávka ve výši 40 167,- Kč s příslušenstvím
 povinný: Kožnar Martin, r.č. 800506/0030
 ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
 Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,
 Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Kožnar Martin, Šimonova 1104/4, Řepy, 16300 Praha 6,
 RČ/IČO: 800506/0030
 Parcela: St. 1397, Parcela: 1442/15

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 6 - 7933779/2022 / 2006-00540-112032 ze dne 13.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2022 14:58:03. Zápis proveden dne 09.11.2022; uloženo na prac. Benešov

V-8778/2022-201

Pořadí k 13.10.2022 14:58

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 6 - 7933779/2022 / 2006-00540-112032 ze dne 13.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2022 14:58:03. Zápis proveden dne 09.11.2022; uloženo na prac. Benešov

V-8778/2022-201

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 6 - 7933779/2022 / 2006-00540-112032 ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

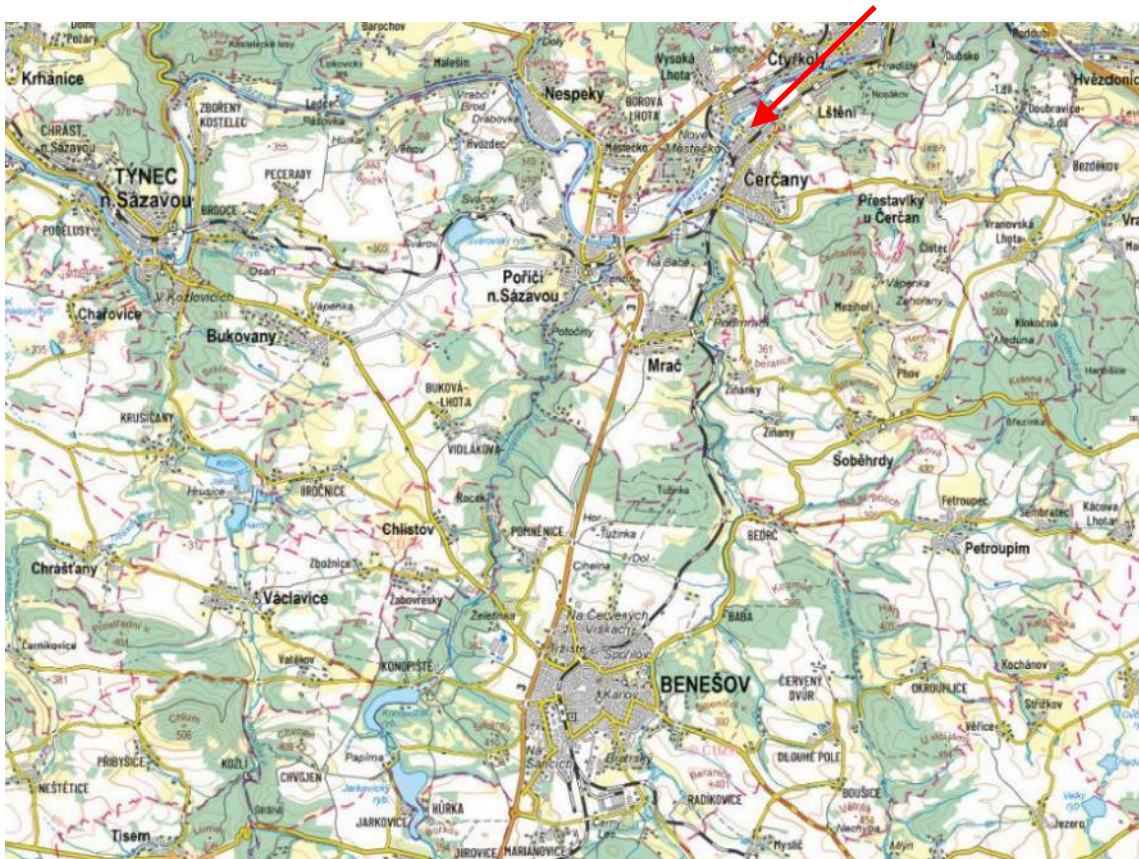
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

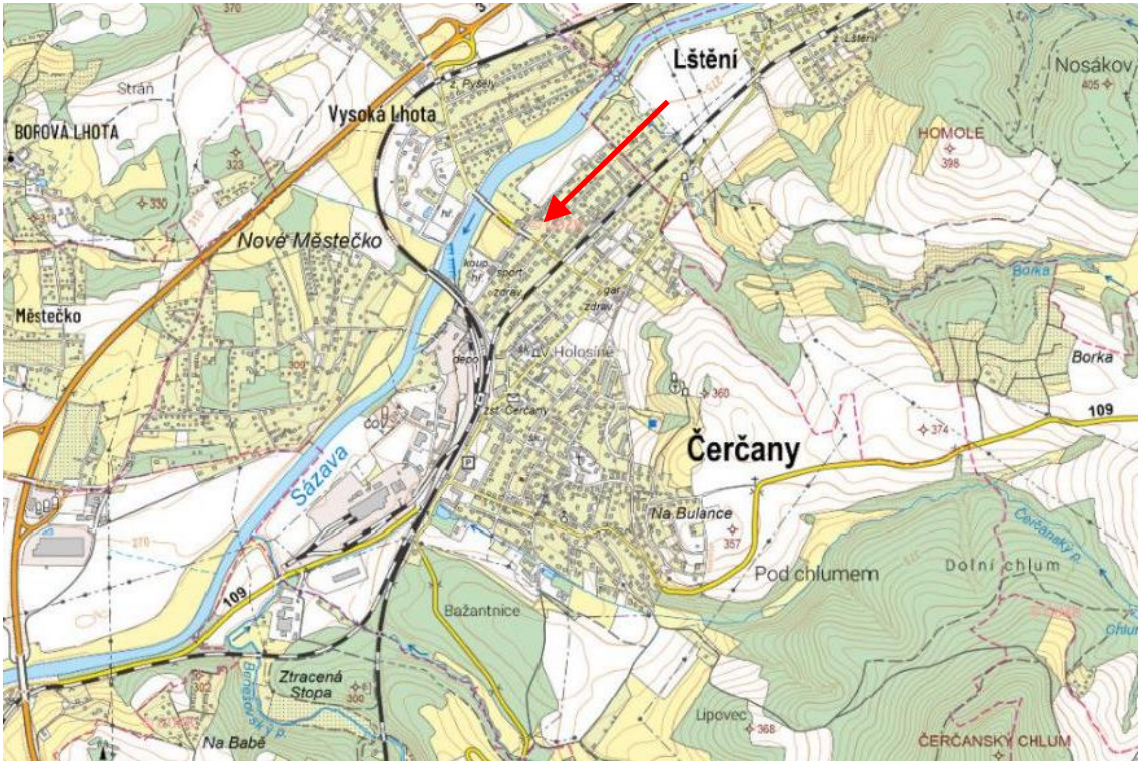
strana 1

Kopie katastrální mapy



Lokace oceňovaných nemovitých věcí





Fotodokumentace



