

Od: znaleckyposudek@email.cz
Odesláno: čtvrtek 4. srpna 2022 12:30
Komu: Kašpárková Kateřina
Kopie: Kličková Michaela
Předmět: Re: žádost o vyjádření

Dobrý den,

zasílám mé vyjádření - bohužel to úplně stručně nešlo:

Zasílám vyjádření k jednotlivým bodům revize mého posudku č.2629-19/2021 uvedených v revizním posudku č.4239-59/21 ze dne 20.9.2021 zpracovaném znalcem Ing. Ladislavem Čechem. Chtěl bych předeslat, že na závěrech mého ocenění nadále trvám i vzhledem k tomu, že určená obvyklá cena pozemků p.č.727/3 a p.č.727/4 ve výši 2600 Kč/m² je dle mého naprosto adekvátní vzhledem k cenám v době ocenění, kdy nově zasítované pozemky (výměry cca 400-800 m²) určené k zastavění se realizují v relaci 4500 - 6000 Kč/m² (tj. obvyklá cena v posudku činí cca 40-50%). Uvedená cena obvyklá v posudku Ing. Čecha ve výši 1.396 Kč/m² je dle mého názoru neadekvátně nízká. Co se týče uvedených faktů v posudku Ing. Čecha ohledně "faktické nezastavitelnosti", uvedení ceny zjištěné (dle oceňovací vyhlášky) bez DPH - nepovažuji tyto údaje za správné.

K bodům str.4, str.5 - srážky za kvalitu trvalých porostů byly použity (jsou však plně na posouzení znalce), rozebírat např. cenu jednoho stromku meruňky vzhledem k celku je marginální a nikam by nevedlo.

K bodům č.1 str.6 - otázka DPH: na základě nabývacích titulů použitých k cenovému porovnání bylo zjištěno, že u kupních smluv V-2942/2021, V-15263/2020, V-9286/2020, V-8753/2020 je uvedena výslovně pouze kupní cena (tedy nikoliv cena jak je uvedeno v revizním posudku bez DPH - nelze jasně stanovit zda jde o v těchto případech o cenu bez DPH či s DPH), v případě nabývacího titulu V-3514/2021 je uvedena kupní cena 8.470.000,- Kč a současně kupní cena bez DPH 7.000.000,- Kč - kupní cena za kterou se nemovitost celkem realizovala tudíž činí 8.470.000,- Kč a takto je evidována i v cenových údajích katastru nemovitostí. Dle stanoviska MF ČR zákon o DPH, zákon o oceňování majetku a také zákon o cenách nijak neupravuje určování cen z hlediska daně z přidané hodnoty. Není v silách znalce, resp. není k tomu ani oprávněn, zjišťovat zda konkrétní prodávající či kupující je plátcem či neplátcem DPH. Cena ve znaleckém posudku již zahrnuje vliv DPH - tudíž použití realizované kupní ceny vč. DPH do cenového porovnání je v tomto případě korektní. Tudíž závěr revizního znaleckého posudku (např. ceny zjištěné) uvádět "bez DPH" je přinejmenším rozporuplné.

K bodům č.2 str.6 - valorizace kupních cen ve stáří max. 10 měsíců od ocenění dle mého názoru není nutné nijak zvlášť přepočítávat. Úpravu těchto kupních cen používám zpravidla až u nemovitostí ve stáří větším než 1 rok (např. v souladu s doporučením metodiky některých bankovních ústavu při ocenění)

K bodu č.3,4,5,6, bod č.1 str.7 - určení jednotlivých koeficientů v cenovém porovnání je na posouzení znalcem a jejich zdůvodnění je uvedeno v dílčích popisech u jednotlivých nemovitostí. Tyto jednotlivé koeficienty by měly být nejobvykleji v rozmezí 0,8 - 1,20 (příp. max. 0,7 - 1,30). Zvolený koeficient 2,0 u K4 v cenovém porovnání v posudku Ing.Čecha je v rozporu s těmito doporučeními a velmi nevhodně zvolen, tj. následné koeficienty Kc mu vychází ve výši 1,881 a 2,357 a 2,384 a díky tomuto se nacházejí mimo použitelný a rozumný interval - nejobvykleji 0,70-1,30.

K bodu č.2,3,4 str.7 - viz. vysvětlení k bodu č.1 str.6.

K bodu č.5 str.6,7 - porovnávacích objektů užitých v ocenění je 5 ks, nikoliv 1 ks jak píše Ing. Čech. Ve svém ocenění Ing. Čech přebírá mnou použité 3 ks porovnávací objekty, své porovnávací objekty žádné nepoužívá.

K bodu str.8 - vysvětlení viz. výše.

Cenový faktor velikosti výměry není stejně použitelný jako např. u ocenění bytů a přistupoval bych k němu velmi citlivě. Cenové rozdíly mezi cenou zjištěnou a cenou obvyklou jsou v dnešní době naprosto normální vzhledem k metodice tvorby cenové mapy oceňovací vyhlášky. Zdůvodnění rozdílu bylo následně

zadavateli ocenění předáno, fakticky nemá na závěry posudku vliv, letos platná oceňovací vyhláška již toto zdůvodnění vypustila a není tudíž ani vyžadováno.

S přátelským pozdravem
Ing. Aleš Vymazal
znalec oceňování nemovitostí
tel: +420 604 339 376