

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 5667-77/2015**

**o obvyklé ceně nemovité věci –  
pozemek p.č.9/2 se stavbou rekreační chaty č.e.754 s příslušenstvím  
a pozemek p.č.9/1,  
v obci Káraný, katastrální území Káraný (kód:708020), okres Praha-východ**

**Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad Praha 10  
Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor  
Na Plískavě 1525/2  
102 00 Praha 10

**Účel posudku:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci - **003 EX 4164/13-43**

**Oceňovací vyhláška:** Odhad obvyklé ceny je proveden s přihlédnutím  
k vyhlášce MF ČR č. 441/2013 Sb.,  
k provedení zákona č. 151/1997 Sb.,  
o oceňování majetku a o změně některých zákonů,  
ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška),  
ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.  
s účinností od 1.10.2014

**Oceněno ke dni:** 29. května 2015

**Posudek vypracoval:** Ing. Jan Melš  
*znalec a odhadce*  
Bítovská 1227  
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních.  
2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.  
Celkem posudek obsahuje 15 stran a přílohy.  
V Praze, dne 2.července 2015

## ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

*(Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)*

## METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosažovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ, kdy stavbou je rekreační chata, je cena zjištěná určena porovnávacím způsobem podle platné oceňovací vyhlášky.

**Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.121/2000 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné porovnávacím způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení porovnávacích údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.**

Pro určení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky. Obvyklá cena bude stanovena s přihlédnutím k známým nabídkovým cenám porovnatelných nemovitých věcí.

# NÁLEZ

## 1. Blížejší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Káraný (kód: 708020), obec Káraný.

Objekt se nalézá v severozápadní části obce Káraný, přibližně 100 m od pravého břehu řeky Jizery. Rekreační chata je přístupná ze zpevněné komunikace – ulice B. Němcové. Nemovitá věc se nalézá v zástavbě převážně rekreačních objektů a rodinných domů.

Dopravní dostupnost obce je dobrá, místní komunikace spojují obec s rychlostní komunikací R10 a silniční komunikací II. třídy č.245. Hlavní město Praha (resp. městská část Černý Most) se nalézá cca 20 km od obce jihozápadním směrem, Brandýs nad Labem – Stará Boleslav je situován přibližně 5 km severozápadně od obce.

Hromadná dopravní obsluha je v obci zastoupena příměstskou autobusovou dopravou s přímými spoji na Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, aj.

Káraný má statut obce a podle Malého lexikonu obcí žije v obci 701 stálých obyvatel. V obci se nalézá omezený sortiment služeb občanské vybavenosti. Obec Káraný je ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, kde je i pověřený obecní úřad.

Rekreační chata je napojena na rozvod elektra, plynu, veřejný vodovod a kanalizaci.

Nemovitou věc tvoří pozemky, stavba rekreační chaty, garáž, studna a příslušenství.

## 2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 17.3.2015 č.j. 003 EX 4164/13-43

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Káraný (kód:708020), obec Káraný, list vlastnictví č.248, vyhotovený dálkovým přístupem dne 17.03.2015

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Káraný (kód: 708020)

Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 29.5.2015 za přítomnosti vlastníka nemovité věci.

Informace z Výzkumného ústavu vodohospodářského T. G. Masaryka

Platný územní plán obce Káraný.

Údaje zjištěné na místě a na místně příslušných úřadech.

## 3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.248 pro katastrální území Káraný (kód: 708020), obec Káraný zapsán:

Mgr. Jaroslav Koloušek

identifikátor: 541104/2076

Rooseveltova 617/28

160 00 Praha 6 - Bubeneč

## 4. Přílohy posudku

Výpis z katastru nemovitostí

Mapa geografického systému

Mapa širších souvislostí

Fotodokumentace

Inzertní listy srovnatelných nemovitých věcí

## **5. Předmětem ocenění jsou**

- 1) Pozemek p.č.9/2
- 2) Pozemek p.č.9/1
- 3) Studna kopaná
- 4) Rekreační chata č.e.754
- 5) Garáž

\* \* \*

**Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.**

**Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.**

**Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.**

\* \* \*

# POSUDEK A OCENĚNÍ

## CENA ZJIŠTĚNÁ

### 1. Pozemek p.č.9/2

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 1.1 Popis

Pozemek p.č.9/2, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 75 m<sup>2</sup>, katastrální území Káraný (kód: 708020), obec Káraný.

Na pozemku je realizovaná rekreační chata č.e.754

#### 1.2 Výpočet I<sub>u</sub> - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

| Hodnocený znak  | Pásmo | Hodnota U <sub>i</sub> |
|---|-------|------------------------|
| <b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b><br>701   | 4     | 0.65                   |
| <b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b><br>Ostatní obce   | 4     | 0.60                   |
| <b>3. Poloha obce</b><br>Obec vzdálená od hranice obce Prahy do 20 km včetně                          | 3     | 1.02                   |
| <b>4. Technická infrastruktura v obci</b><br>Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn                    | 1     | 1.00                   |
| <b>5. Dopravní obslužnost obce</b><br>Příměstská doprava  | 1     | 1.00                   |
| <b>6. Občanská vybavenost v obci</b><br>Omezenou vybavenost (obchod, policie, pošta a mateřská škola) | 4     | 0.90                   |
| Součin hodnot<br>I <sub>u</sub> = SOUČIN(U <sub>i</sub> ) = 0.358                                     |       | 0.358                  |

#### 1.3 Výpočet I<sub>o</sub> - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

| Hodnocený znak  | Pásmo | Hodnota O <sub>i</sub> |
|---|-------|------------------------|
| <b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b><br>Tvar bez vlivu na využití                  | 2     | 0.00                   |
| <b>2. Svažítost pozemku a expozice</b><br>Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | 4     | 0.00                   |
| <b>3. Ztížené základové podmínky</b><br>Neztížené základové podmínky                                | 3     | 0.00                   |
| <b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b><br>Mimo chráněná území a ochranné pásma                   | 1     | 0.00                   |
| <b>5. Omezení užívání pozemku</b><br>Bez omezení užívání  | 1     | 0.00                   |
| <b>6. Ostatní neuvedené</b><br>Bez dalších vlivů  | 2     | 0.00                   |
| Celkem<br>I <sub>o</sub> = 1 + SUMA(O <sub>i</sub> ) = 1 + 0.00 = 1.000                             |       | 0.00                   |

**1.4 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)**

|  |                       |                  |
|--|-----------------------|------------------|
| Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku | = Kč                  | <b>758,96</b>    |
| ZC = ZCv x Iu = 2120 Kč x 0.358 = 758.96 Kč        |                       |                  |
| Index cenového porovnání                           |                       | x 0.8330         |
| I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.970 x 0.859           |                       |                  |
| Cena upravená uvedenými koeficienty                | = Kč                  | <b>632,21</b>    |
| Cena za celou výměru 75.00 m <sup>2</sup>          | = Kč                  | <b>47.416,03</b> |
| <b>Pozemek p.č.9/2</b>                             | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>47.416,-</b>  |

**2. Pozemek p.č.9/1**

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

**2.1 Popis**

Pozemek p.č.9/1, ostatní plocha-sportoviště a rekreační plocha, výměra 340 m<sup>2</sup>, katastrální území Káraný (kód: 708020), obec Káraný.

Pozemek tvoří jednotný funkční celek s oceňovaným stavebním pozemkem.

**2.2 Výpočet Iu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)**

| Hodnocený znak  | Pásmo | Hodnota Ui |
|---|-------|------------|
| <b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b><br>701   | 4     | 0.65       |
| <b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b><br>Ostatní obce   | 4     | 0.60       |
| <b>3. Poloha obce</b><br>Obec vzdálená od hranice obce Prahy do 20 km včetně                          | 3     | 1.02       |
| <b>4. Technická infrastruktura v obci</b><br>Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn                    | 1     | 1.00       |
| <b>5. Dopravní obslužnost obce</b><br>Příměstská doprava  | 1     | 1.00       |
| <b>6. Občanská vybavenost v obci</b><br>Omezenou vybavenost (obchod, policie, pošta a mateřská škola) | 4     | 0.90       |
| Součin hodnot<br>Iu = SOUČIN(Ui) = 0.358  |       | 0.358      |

**2.3 Výpočet Io - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)**

| Hodnocený znak  | Pásmo | Hodnota Oi |
|---|-------|------------|
| <b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b><br>Tvar bez vlivu na využití                  | 2     | 0.00       |
| <b>2. Svažítost pozemku a expozice</b><br>Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | 4     | 0.00       |
| <b>3. Ztížené základové podmínky</b><br>Neztížené základové podmínky                                | 3     | 0.00       |
| <b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b><br>Mimo chráněné území a ochranné pásma                   | 1     | 0.00       |

|   |   |      |
|---|---|------|
| <b>5. Omezení užívání pozemku</b>               | 1 | 0.00 |
| Bez omezení užívání                             |   |      |
| <b>6. Ostatní neuvedené</b>                     | 2 | 0.00 |
| Bez dalších vlivů                               |   |      |
| Celkem  |   | 0.00 |
| $I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$ |   |      |

## 2.4 Výpočet $I_t$ - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

|   |                       |                   |
|---|-----------------------|-------------------|
| Základní cena za $\text{m}^2$ stavebního pozemku                          | = Kč                  | <b>758,96</b>     |
| $ZC = ZC_v \times I_u = 2120 \text{ Kč} \times 0.358 = 758.96 \text{ Kč}$ |                       |                   |
| Index cenového porovnání  |                       | x 0.8330          |
| $I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.970 \times 0.859$         |                       |                   |
| Cena upravená uvedenými koeficienty                                       | = Kč                  | <b>632,21</b>     |
| Cena za celou výměru $340.00 \text{ m}^2$                                 | = Kč                  | <b>214.952,65</b> |
| <b>Pozemek p.č.9/1</b>  | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>214.953,-</b>  |

## 3. Studna kopaná

Oceněno podle § 19, přílohy č.16 vyhlášky.

### 3.1 Popis

Předmětem ocenění je kopaná studna realizovaná na p.č.9/1 v obci Káraný, katastrální území Káraný (kód: 708020).

### 3.2 Opotřebení stavby

Při stáří 50 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 50%.

### 3.3 Výpočet ceny studny (§ 19 vyhlášky)

|  |                       |                  |
|--|-----------------------|------------------|
| Cena studny při průměru 130.00 cm:<br>od 0 do 5 m = 1.950,- Kč/m | x 4.00 m = Kč         | <b>7.800,-</b>   |
| Cena za celou hloubku  | 4.00 m = Kč           | <b>7.800,-</b>   |
| Cena za 1 kus ručního čerpadla za 1.210,-                        | = Kč                  | <b>1.210,-</b>   |
| Cena po započtení všech čerpadel                                 | = Kč                  | <b>9.010,-</b>   |
| Koeficient polohový K5 (dle přílohy č.20)                        |                       | x 0.8000         |
| Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)                          |                       | x 2.2930         |
| pp: koeficient dle trhu a polohy                                 |                       | x 0.8332         |
| $pp = I_t \times I_p = 0.970 \times 0.859$                       |                       |                  |
| Základní cena upravená uvedenými koeficienty                     | = Kč                  | <b>13.771,08</b> |
| Cena stavby bez opotřebení                                       | = Kč                  | <b>13.771,08</b> |
| Snížení ceny za opotřebení 50%                                   | - Kč                  | <b>6.885,54</b>  |
| Cena stavby po započtení opotřebení                              | = Kč                  | <b>6.885,54</b>  |
| <b>Studna kopaná</b>   | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>6.886,-</b>   |

## 4. Rekreační chata č.e.754

Oceněno podle § 36 vyhlášky.

### 4.1 Popis

Předmětem ocenění je stavba rekreační chaty č.e.754 realizovaná na pozemku p.č.9/2 v katastrálním území Káraný (kód:708020), v obci Káraný. Stáří stavby je dle dostupných údajů 50 let.

Objekt je podsklepená přízemní zděná stavba. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly staveb s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Stavba je tradiční, realizována klasickými postupy a užity jsou standardní materiály. Stavba má zděné základy a 1. PP, převládajícím stavebním materiálem je dřevo a materiály na dřevní bázi. Střecha je sedlová, s dřevěným krovem a s krytinou z eternitových vlnitých desek. Klempířské konstrukce jsou provedeny ve standardní úpravě z pozinkovaného plechu. Okna, jsou dřevěná, jednoduchá. Dveře jsou dřevěné. Povrchové úpravy podlah jsou převážně z keramiky, plovoucí podlahy a v technických místnostech z betonu. V hygienické místnosti, na záchodě a u kuchyňské linky je realizován keramický obklad.

Dispoziční řešení je následující:

- 1. PP: kotelna, vodárna, schodiště, pokoj, komora,
- 1. NP: kuchyňský kout, pokoj, záchod, koupelna, předsíň, schodiště.

Rekreační chata je napojena na rozvod elektra, veřejný vodovod, plynovod a je odkanalizována do jímky. Topení je centrálním plynovým zdrojem, ohřev TUV je elektrickým průtokovým výměníkem.

Technický stav objektu odpovídá době účelu a užití. K datu ocenění je nefunkční rozvod vody, dle vlastníka došlo k poškození z důvodu mrazu, vodárna též nefunkční. Do střechy zatéká.

Součástí ocenění rekreační chaty je i oplocení, které sestává převážně z pletivového plotu s kovovými sloupky a vraty.

### 4.2 Charakteristika stavby

|                  |   |
|------------------|---|
| CZCC:            | 111   |
| SKP:             | 46.21.11.4                                  |
| Typ:             | B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP |
| Druh konstrukce: | Zděná v tloušťce nad 15 cm                  |

### 4.3 Obestavěný prostor

|               |               |   |                       |
|---------------|---------------|---|-----------------------|
| Spodní stavba | 5.8*6.2*2.3   | = | 82.71 m <sup>3</sup>  |
| Vrchní stavba | 5.8*6.2*4     | = | 143.84 m <sup>3</sup> |
| Zastřešení    | 5.8*6.2*1.8/2 | = | 32.36 m <sup>3</sup>  |
| celkem =      |               |   | 258.91 m <sup>3</sup> |

### 4.4 Podlaží

| Označení | Rozměry zastavěné plochy<br>Zastavěná<br>plocha | Výška<br>podlaží |
|----------|---|------------------|
| 1.PP     | 5.8*6.2<br>35.96 m <sup>2</sup>                 | 2.30 m           |
| 1.NP     | 5.8*6.2<br>35.96 m <sup>2</sup>                 | 3.00 m           |



**4.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)**

| Hodnocený znak   | Pásmo | Hodnota Ti |
|--|-------|------------|
| <b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b><br>Poptávka nižší než nabídka  | 1     | -0.03      |
| <b>2. Vlastnické vztahy</b><br>Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) | 5     | 0.00       |
| <b>3. Změny v okolí</b><br>Bez vlivu nebo stabilizovaná území                      | 2     | 0.00       |
| <b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b><br>Bez vlivu                          | 2     | 0.00       |
| <b>5. Ostatní neuvedené</b><br>Bez dalších vlivů                                   | 2     | 0.00       |
| <b>6. Povodňové riziko</b><br>Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav      | 4     | 1.00       |
| <b>Celkem *</b>  |       | -0.03      |

\* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + -0.03) \times 1 = 0.970$$

**4.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, rekreace)**

| Hodnocený znak  | Pásmo | Hodnota Pi |
|---|-------|------------|
| <b>1. Druh a účel užití stavby</b><br>Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku   | 1     | 0.85       |
| <b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b><br>Rezidenční zástavba  | 1     | 0.01       |
| <b>3. Poloha pozemku v obci</b><br>Navazující na střed (centrum) obce   | 2     | 0.00       |
| <b>4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci</b><br>Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | 1     | 0.00       |
| <b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b><br>V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce          | 2     | 0.00       |
| <b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b><br>Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku                    | 7     | 0.00       |
| <b>7. Osobní hromadná doprava</b><br>Zastávka do 200 m včetně   | 3     | 0.00       |
| <b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b><br>Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku                       | 2     | 0.00       |
| <b>9. Obyvatelstvo</b><br>Bezproblémové okolí   | 2     | 0.00       |
| <b>10. Nezaměstnanost</b><br>Průměrná nezaměstnanost  | 2     | 0.00       |
| <b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b><br>Bez dalších vlivů   | 2     | 0.00       |
| <b>Celkem *</b>   |       | 0.01       |

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.01) \times 0.85 = 0.859$$

**4.7 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 25, tab.2)**

| Hodnocený znak  | Pásmo | Hodnota Vi |
|---|-------|------------|
| <b>0. Typ stavby a)</b><br>Podsklepený - bez podkroví   | 3     | B          |
| <b>1. Druh stavby</b><br>Rekreační chata  | 2     | 0.00       |
| <b>2. Svislé konstrukce b)</b><br>Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně  | 2     | -0.03      |
| <b>3. Střešní konstrukce</b><br>Krov neumožňující zřízení podkroví  | 1     | -0.01      |
| <b>4. Napojení stavby na sítě</b><br>Elektr. proud, napojení na veřejný vodovod a kanalizaci, zemní plyn                                  | 3     | 0.06       |
| <b>5. Vybavení</b><br>WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout   | 4     | 0.10       |
| <b>6. Vytápění stavby</b><br>Ostatní druhy vytápění   | 4     | 0.10       |
| <b>7. Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší stavby do 25m<sup>2</sup>)</b><br>Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty  | 3     | 0.00       |
| <b>8. Výměra pozemků užívané se stavbou</b><br>Nad 400 m  | 3     | 0.03       |
| <b>9. Kriterium jinde neuvedené</b><br>Bez vlivu na cenu  | 3     | 0.00       |
| <b>10. Stavebně- technický stav</b><br>Předpoklad provedení stavebních úprav<br>(hodnota 0.65 vynásobena koef. s=0.75+0 pro stáří 50 let) | 4     | 0.4875     |
| <b>Celkem *</b>   |       | 0.25       |

\* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V10 = (1 + 0.25) \times 0.4875 = 0.609$$

**4.8 Výpočet ceny objektu (§ 36 vyhlášky)**

|   |                       |                   |
|---|-----------------------|-------------------|
| Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru | = Kč                  | <b>3.580,-</b>    |
| Iv: index konstrukce a vybavení                       |                       | x 0.609           |
| It: index trhu  |                       | x 0.970           |
| Ip: index polohy                                      |                       | x 0.859           |
| Cena upravená uvedenými indexy                        | = Kč                  | <b>1.815,06</b>   |
| Cena za celý obestavěný prostor 258.91 m <sup>3</sup> | = Kč                  | <b>469.937,18</b> |
| <b>Rekreační chata č.e.754</b>                        | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>469.937,-</b>  |

## 5. Garáž

Oceněno podle § 37 vyhlášky.

### 5.1 Popis

Předmětem ocenění je stavba garáže, která je využívána s rekreační chatou č.e.754 na pozemku p.č.9/2 v katastrálním území Káraný (kód:708020), v obci Káraný. Stáří stavby je odborně odhadnuto.

Objekt je přízemní zděná stavba. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly staveb s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Stavba je tradiční, realizována klasickými zdíciými postupy a užity jsou standardní materiály. Objekt je vystavěn na betonových základových pasech. Střecha je plochá. Klempířské konstrukce jsou provedeny ve standardní úpravě z pozinkovaného plechu. Okna, jsou dřevěná, jednoduchá. Vrata jsou dřevěná, dvoukřídlá. Podlaha je betonová.

Technický stav objektu je odpovídá účelu a době užití.

### 5.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1274  
 SKP: 46.21.19.9  
 Typ: B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP  
 Druh konstrukce: Zděná v tloušťce nad 15 cm

### 5.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba 3.2\*6\*2.63 = 50.50 m<sup>3</sup>

### 5.4 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 26, tab.2)

| Hodnocený znak  | Pásmo | Hodnota Vi |
|---|-------|------------|
| <b>0. Typ stavby</b><br>Svislé konstrukce zděné s plochou střechou  | 2     | B          |
| <b>1. Druh stavby</b><br>Řadová   | 1     | -0.01      |
| <b>2. Konstrukce</b><br>Obvodové zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm  | 2     | 0.00       |
| <b>3. Technické vybavení</b><br>El.proud 230V/400 V nebo vrata s elektr. pohonem  | 3     | 0.00       |
| <b>4. Příslušenství – venkovní úpravy</b><br>Bez výrazného vlivu na cenu  | 3     | 0.00       |
| <b>5. Kriterium jinde neuvedené</b><br>Bez vlivu na cenu  | 3     | 0.00       |
| <b>6. Stavebně- technický stav</b><br>Stavba se zanedbanou údržbou<br>(hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.75+0 pro stáří 50 let) | 3     | 0.6375     |
| <b>Celkem *</b>   |       | -0.01      |

\* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V6 = (1 + -0.01) \times 0.6375 = 0.631$$

**5.5 Výpočet ceny objektu (§ 37 vyhlášky)**

|   |                       |                  |
|---|-----------------------|------------------|
| Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru | = Kč                  | <b>1.853,-</b>   |
| Iv: index konstrukce a vybavení                       |                       | x 0.483          |
| It: index trhu  |                       | x 0.970          |
| Ip: index polohy                                      |                       | x 0.859          |
| Cena upravená uvedenými indexy                        | = Kč                  | <b>744,91</b>    |
| Cena za celý obestavěný prostor 50.50 m <sup>3</sup>  | = Kč                  | <b>37.617,75</b> |
| <b>Garáž</b>  | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>37.618,-</b>  |

**CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE**

|                               |           |                  |
|-------------------------------|-----------|------------------|
| 1) Pozemek p.č.9/2            | Kč        | <b>47.416,-</b>  |
| 2) Pozemek p.č.9/1            | Kč        | <b>214.953,-</b> |
| 3) Studna kopaná              | Kč        | <b>6.886,-</b>   |
| 4) Rekreační chata č.e.754    | Kč        | <b>469.937,-</b> |
| 5) Garáž                      | Kč        | <b>37.618,-</b>  |
| <b>Zjištěná výsledná cena</b> | <b>Kč</b> | <b>776.810,-</b> |

# REKAPITULACE

## OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je nemovitá věc – pozemky s rekreační chatou č.e.754 a s příslušenstvím (garáž, studna, venkovní úpravy) v obci Káraný. Pozemky jsou rovinné. Stavba vyžaduje dílčí rekonstrukce.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Lokalita – blízko Prahy,
- Dopravní dostupnost

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Rozkolísaný trh s věcmi nemovitými v lokalitě
- Nutná rekonstrukce některých stavebních částí

Pro tento konkrétní případ je cena určena na základě porovnávacího způsobu jako cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.121/2000 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny porovnávacím způsobem, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

### Porovnatelné nemovité věci

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovité věci, které jsou srovnatelné jen v některých z rozhodujících parametrů, při tom řada inzerátů je vkládána opakovaně (tedy opět jako novinka), s již sníženou, často opakovaně sníženou, inzerovanou cenou (zatíženou o odměny makléřů a mnohdy ještě o „právní pomoc“). Za předpokladu, že nemovité věci uvedené v příkladech nejsou zatíženy věcným břemenem nebo jiným omezujícím právem, pak podle názoru znalce je jejich obvyklá cena v úrovni ceny zjištěné.

Pro stanovení obvyklé ceny přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky.

Z výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny přihlédnuto k ceně zjištěné

|                                |    |           |
|--------------------------------|----|-----------|
| 1) Cena zjištěná nemovité věci | Kč | 776.810,- |
|--------------------------------|----|-----------|

---

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,  
že obvyklá cena nemovité věci –  
pozemek p.č.9/2 se stavbou rekreační chaty č.e.754 s příslušenstvím  
a pozemek p.č.9/1,  
v obci Káraný, katastrální území Káraný (kód:708020), okres Praha-východ je:**

**780 000,- Kč**

Slovy: sedm set osmdesát tisíc Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovitých věcí  
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

**Rizika:**

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů je nízké
- objekt je realizován v zastavěném území, bez rizika
- objekt není v oblasti častého výskytu přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zástavní právo exekutorské, zástavní právo smluvní).

**Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:**

1. Cena zjištěná, dle platné oceňovací vyhlášky: 776.810,- Kč
2. Na nemovité věci nevážnou žádná práva, která by ovlivňovaly cenu obvyklou nemovité věci.
3. Na nemovité věci nevážnou žádné práva či závady, která by dražbou nezanikla.
4. Nemovitá věc není, ani její část, není kulturní památkou ve smyslu ustanovení § 13 zákona č.20/1987 Sb.
5. Cena obvyklá, za kterou je nemovitá věc v dražbě prodejná, je: 780.000,- Kč.

**Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.**

V Praze, dne 2.července 2015

.....  
vypracoval

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 5667-77/2015

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

**Ing. Jan Melš**  
*znalec a odhadce*  
Bítovská 1227  
140 00 Praha 4 – Michle  
tel. 603 25 39 38  
e-mail: jan.mels@atlas.cz