

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6173-23/2019

**o obvyklé ceně spoluvlastnických podílů
na nemovité věci evidované na LV č.113 a LV č.347,
v katastrální území Srbín (kód:752967), obec Mukařov, okres Praha-východ**

- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad Praha 9
JUDr. Milan Usnul, soudní exekutor
Bryksova 763/46
198 00 Praha 9
- Účel posudku:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci –
098 EX 01197/11-120
- Oceňovací vyhláška:** Ocenění je provedeno
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,
v aktuálním znění zákona, (oceňovací vyhláška),
ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb.,
č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb. s
účinností od 1.1.2018.
- Oceněno ke dni:** 22. března 2019
- 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 20 stran a přílohy.
V Praze, dne 28.března 2019

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 dosahovaného 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 rodinný dům, 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.303/2013 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 a k ceně stanovené metodou srovnávací.

NÁLEZ

1. Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Srbín (kód: 752967), obec Mukařov.

Nemovitou věc je tvoří:

- Pozemek p.č.st.288, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 41 m²,
- Pozemek p.č.450/1, zahrada, výměra 1316 m²
- Stavba rodinného domu bez č.p./č.e.,
- Rekreační objekt č.e.36
- Venkovní úpravy (oplocení, IS, venkovní bazén, aj.),

Nemovitá věc se nalézá v obci Mukařov, ve stavebně nesrostlé části Srbín, která se nalézá jižně od Mukařova. Převažující okolní zástavbou jsou rodinné domy a rekreační objekty. Nemovitá věc je přístupná z nezpevněné komunikace „Ve Svahu“, která po cca 80 m navazuje na zpevněnou komunikaci „Srbínská“. Nemovitá věc se nalézá v bývalé rekreační oblasti.

Dopravní dostupnost zajišťuje silniční komunikace I.třídy č.20 a II.třídy č.113, které obec spojují s Říčany, Prahou, a ostatními obcemi. Silniční komunikace I.třídy č.20 se nalézá cca 0,8 km na sever od nemovité věci, Říčany jsou vzdáleny 5 km na západ a Praha je cca 13 km západním směrem. Hromadná dopravní obsluha je v lokalitě zastoupena autobusovou dopravou s přímými spoji na Prahu, Říčany, aj. Autobusová zastávka „Louňovice“ je cca 0,6 km na východ od nemovité věci.

Podle Malého lexikonu obcí má Mukařov k datu ocenění 2427 stálých obyvatel. V obci Mukařov je rozšířený sortiment služeb občanské vybavenosti. Mukařov má statut obce, která je ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Říčany, pověřený obecní úřad je též v obci Říčany.

Nemovitá věc se nalézá dle platného územního plánu v zóně SR25 – bydlení smíšené obytné a rekreační, kde jsou přípustné stavby rodinných domů a rekreačních objektů. Vzhledem k charakteru staveb a skutečného užití je za hlavní stavbu uvažován rodinný dům bez č.p./č.e.

Stavba rodinného domu nebyla zkolaudována, ale je užívána za účelem bydlení. Stavba rodinného domu není zapsána v katastru nemovitých věcí a není zakreslena v katastrální mapě.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 20.02.2019 č.j. 098 EX 01197/11-120.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Srbín (kód:752967), obec Mukařov, list vlastnictví č.113, vyhotovený dálkovým přístupem dne 20.2.2019

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Srbín (kód:752967), obec Mukařov, list vlastnictví č.347, vyhotovený dálkovým přístupem dne 20.2.2019

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Srbín (kód: 752967)

Platný územní plán obce Mukařov.

Technická dokumentace poskytnutá spoluvlastníkem nemovité věci – „Stavba rodinného domu na p.č.450/1 v k.ú. Srbín“, Ing. Antonín Doležal, Stavební projekce, 251 01 Říčany 958.

Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 16.3.2019 a 21.3.2019 za účasti vykonavatele Exekutorského úřadu Prahy 9 a spoluvlastníka.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.113 pro katastrální území Srbín (kód: 752967), obec Mukařov zapsáni:

- 1)
Martin Forejt, identifikátor: 740704/0047
Srbín č.e.36
251 62 Mukařov
Spoluvlastnický podíl ve výši ½, a
- 2)
Daniela Forejtová, identifikátor: 436226/069
Srbín č.e.36
251 62 Mukařov
Spoluvlastnický podíl ve výši ½.

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.347 pro katastrální území Srbín (kód: 752967), obec Mukařov zapsáni:

- 1)
Martin Forejt, identifikátor: 740704/0047
Srbín č.e.36
251 62 Mukařov
Spoluvlastnický podíl ve výši ¼, a
- 2)
Daniela Forejtová, identifikátor: 436226/069
Srbín č.e.36
251 62 Mukařov
Spoluvlastnický podíl ve výši ¾

4. Přílohy posudku

Výpis z katastru nemovitostí
Mapa geografického systému
Mapa širších souvislostí
Fotodokumentace
Inzerce srovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.st.288
- 2) Pozemek p.č.450/1
- 3) Venkovní úpravy
- 4) Rodinný dům bez č.p./č.e.
- 5) Rekreační chata č.e.36

* * *

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.st.288

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemek p.č.st.288, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 41 m², katastrální území Srbín (kód:752967), obec Mukařov.

Pozemek je mírně svažité. Na pozemku je realizovaná stavba rekreačního objektu č.e.36. Pozemek je součástí jednotného funkčního celku s pozemkem p.č.450/1 a rodinným domem.

1.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 2427	2	0.85
2. Hospodářsko-správní význam obce Všechny obce v okrese Praha-východ	3	0.85
3. Poloha obce Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	3	1.02
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Příměstská doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	2	0.98
Součin hodnot I _u = SOUČIN(U _i) = 0.7222		0.7222

1.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitosť pozemku a expozice Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00

6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem 0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	2	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Pozemek, jehož součástí je stavba stejného vlastníka		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.04
Negativní - spoluvlastnictví		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		-0.04

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.04) \times 1 = 0.960$$

1.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydlnad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	4	-0.08
Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci	2	-0.10
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	2	-0.01
V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	2	-0.02
Zastávka 600 m		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		

9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	3	0.01
Nižší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	1	-0.05
Vlivy snižující cenu		
<hr/>		
Celkem *		-0.20
* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává		
$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.20) \times 1 = 0.800$		

1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.105,-
ZC = ZC _v x I _u = 1530 Kč x 0.7222 = 1105 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.7680
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 0.960 x 0.800		
<hr/>		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	848,64
Po vynásobení redukčním koeficientem x 0.947	= Kč	803,66
R = (200 + (0.8 * 1357)) / 1357 = 0.947		
Cena za celou výměru 41.00 m ²	= Kč	32.950,06
<hr/>		
Pozemek p.č.st.288	Cena celkem Kč	32.950,-

2. Pozemek p.č.450/1

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1 Popis

Pozemek p.č.450/1, zahrada, výměra 1316 m², katastrální území Srbín (kód: 752967), obec Mukařov.

Pozemek je mírně svažité. Na pozemku je realizovaná stavba rodinného domu bez č.p./č.e.

2.2 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažitosť pozemku a expozice	4	0.00
Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		

6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem 0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.105,-
ZC = ZC _v x I _u = 1530 Kč x 0.7222 = 1105 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.7680
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 0.960 x 0.800		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	848,64
Po vynásobení redukčním koeficientem x 0.947	= Kč	803,66
R = (200 + (0.8 * 1357)) / 1357 = 0.947		
Cena za celou výměru 1316.00 m ²	= Kč	1.057.616,56
Pozemek p.č.450/1	Cena celkem Kč	1.057.617,-

3. Venkovní úpravy

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky.

3.1 Bazén venkovní

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 21.

3.1.1 Dílčí velikosti objektu

$$\text{Výměra 1} \quad 3*7*2 \quad = \quad 42.00 \text{ m}^3$$

3.1.2 Opotřebení stavby

Pro svůj zhoršený technický stav, který neodpovídá stáří, je opotřebení stanoveno odborným odhadem na 30%.

3.1.3 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	42.00 m ³	x 1.825,- Kč/m ³ = Kč	76.650,-
CZCC: 242			
SKP: 46.39.99			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)			x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)			x 2.3700
pp: koeficient dle trhu a polohy			x 0.7680
pp = I _t x I _p = 0.960 x 0.800			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	125.563,74

Cena stavby bez opotřebení	= Kč	125.563,74
Snížení ceny za opotřebení 30%	- Kč	37.669,12
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	87.894,62
Bazén venkovní	Cena celkem Kč	87.895,-
Venkovní úpravy	Cena celkem Kč	87.895,-

4. Rodinný dům bez č.p./č.e.

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

4.1 Popis

Stavba rodinného domu bez č.p./č.e. realizovaná na pozemku p.č.450/1, katastrální území Srbín (kód: 752967), obec Mukařov, je částečně podsklepená, přízemní s obytným podkrovím. Konstrukce je zděná, střecha je valbová, členitá s dřevěným krovem a krytinou sestávajících z betonových tašek. Okna a dveře jsou plastové, schodiště je betonové s dřevěnou povrchovou úpravou. Povrchové úpravy podlah jsou převážně z keramické dlažby a laminových segmentů. Na záchodech, v hygienických místnostech a u kuchyňské linky je realizovaný keramický obklad.

Dispozičně je stavba řešena následovně:

- 1.PP: garáž
- 1.NP: koupelna, záchod, kuchyně s obývacím prostorem, pokoj, chodba,
- Podkroví: 3 pokoje, koupelna, záchod, chodba.

Vytápění je elektrické, podlahové, v 1.NP je k dispozici krb na tuhá paliva. Ohřev TUV je průtokovými elektrickými výměníky. Stavba je napojena na rozvod elektra, na zdroj vody, který je dle sdělení užíván společně s vedlejší stavbou a stavba je odkanalizována do jímky.

Technický stav je dobrý, doba užívání je dle sdělení spoluvlastníka přibližně 2 roky. K datu místního šetření byla závada na vnitřním rozvodu vody v podkroví, demontována vana, částečně mechanismus splachování záchodu.

Stavba není zkolaudovaná, ale je běžným způsobem užívána.

Stavba se nachází v zóně SR25 – plochy smíšené obytné a rekreační platného územního plánu obce.

4.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	A - nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

4.3 Obestavěný prostor

Výměry bezezbytku převzaty z poskytnuté technické dokumentace

Spodní stavba	7.45*13.43*2.55	=	255.14 m ³
Vrchní stavba	12.8*6.05*4.25+5.98*6.05*4.25+	=	504.56 m ³
	5.1*4.25	=	
Zastřešení	12.8*6.05*3.275/2+5.98*6.05*	=	194.40 m ³
	3.275/2+5.1*3.275/2	=	
		celkem =	954.09 m ³

4.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.PP	7.45*13.43 100.05 m ²	2.55 m
1.NP	12.8*6.05+5.98*6.05+5.1 118.72 m ²	3.25 m
2.NP	12.8*6.05+5.98*6.05+5.1 118.72 m ²	3.00 m

Celkem 1 podzemní a 2 nadzemní podlaží.

Průměrná zastavěná plocha podlaží je 112.50 m² a průměrná výška podlaží je 2.95 m.

4.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
21.	Instalace plynu chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
				-0.00926

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.00926) = 0.9950$$

4.6 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a) Podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou střechou	1	A
1. Druh stavby Samostatný rodinný dům	3	0.00
2. Provedení obvodových stěn b) Zdivo cihelné	3	0.00
3. Tloušťka obvod. stěn 45 cm	2	0.00
4. Podlažnost c) Hodnota větší než 2 Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 337.49 m ² / zastavěná plocha 1.NP 118.72 m ² = podlažnost 2.84	3	0.02
5. Napojení na sítě (přípojky) Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	3	0.00
6. Způsob vytápění stavby V převažující části vytápění podlahové	4	0.05
7. Základní příslušenství v RD d) Více základního příslušenství standardního provedení	4	0.05
8. Ostatní vybavení v RD Bez dalšího vybavení	1	0.00
9. Venkovní úpravy Většího rozsahu	4	0.04

10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	3	0.05
Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²		
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	3	0.01
1357 m ² celkem		
12. Kriterium jinde neuvedené	2	-0.05
Mírně snižující cenu – nezkolaudováno		
13. Stavebně- technický stav	2	0.9900
Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.99+0 pro stáří 2 let)		
Celkem *		0.17

* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V13 = (1 + 0.17) \times 0.99 = 1.158$$

4.7 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	4.884,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 1.158
It: index trhu		x 0.960
Ip: index polohy		x 0.800
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	4.343,54
Cena za celý obestavěný prostor 954.09 m ³	= Kč	4.144.124,80
Rodinný dům bez č.p./č.e.	Cena celkem Kč	4.144.128,-

5. Rekreační chata č.e.36

Oceněno podle § 36 vyhlášky.

5.1 Popis

Rekreační chata č.e.36 realizovaná na pozemku p.č.st.288, katastrální území Srbín (kód: 752967), obec Mukařov.

Jedná se o přízemní stavbu ze smíšeného materiálu, převažujícím je zdivo s kamennou podezdívkou. Střecha je šikmá, dřevěná, krytina je z plechových vlnitých desek. Dveře, okna, okenice jsou dřevěné. Vnitřní povrchové úpravy jsou ze dřeva. Napojení na rozvod elektra. Vytápění je lokálně na tuhá paliva.

Technický stav je zhoršený, bez údržby, stáří je odhadnuto na 40 let.

5.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11.4
Typ:	A1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

5.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	41*3	=	123.00 m ³
Zastřešení	41*1/2	=	20.50 m ³
		celkem =	143.50 m ³

5.4 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
15.	Rozvod vody chybí	0.02200	100%	-0.022*1.852
16.	Zdroj teplé vody chybí	0.00900	100%	-0.009*1.852
17.	Rozvod propan-butanu chybí	0.00200	100%	-0.002*1.852
18.	Kanalizace chybí	0.02100	100%	-0.021*1.852
19.	Záchod chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
21.	Vnitřní hygienické vybavení chybí	0.02300	100%	-0.023*1.852
22.	Ostatní chybí	0.02000	100%	-0.02*1.852
				-0.18705

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.18705) = 0.8990$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a) Nepodsklepený - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	1	A
1. Druh stavby Rekreační chata	2	0.00
2. Svislé konstrukce b) Zdivo do tl. 30 cm včetně	2	-0.03
3. Střešní konstrukce Krov neumožňující zřízení podkroví	1	-0.01
4. Napojení stavby na síť Elektrická energie	1	-0.06
5. Vybavení Bez základního příslušenství	1	-0.10
6. Vytápění stavby Lokální vytápění	2	0.00
7. Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší st. do 25 m²) Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	3	0.00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou Nad 1357 m	3	0.03
9. Kriterium jinde neuvedené Bez vlivu na cenu	3	0.00

10. Stavebně- technický stav	3	0.6800
Předpoklad provedení menších stavebních úprav (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.8+0 pro stáří 40 let)		

Celkem * -0.17

* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V10 = (1 + -0.17) \times 0.68 = 0.564$$

5.6 Výpočet ceny objektu (§ 36 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.750,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.564
It: index trhu		x 0.960
Ip: index polohy		x 0.800
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	758,01
Cena za celý obestavěný prostor 143.50 m ³	= Kč	108.774,79
Rekreační chata č.e.36	Cena celkem Kč	108.774,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.st.288	Kč	32.950,-
2) Pozemek p.č.450/1	Kč	1.057.617,-
3) Venkovní úpravy	Kč	87.895,-
4) Rodinný dům bez č.p./č.e.	Kč	4.144.128,-
5) Rekreační chata č.e.36	Kč	108.774,-
Výsledná cena zjištěná	Kč	5.431.364,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	5.431.360,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE – podle oceňovaných podílů

1) Pozemek p.č.st.288, spoluvlastnický podíl id. 1/2	Kč	16.475,-
2) Pozemek p.č.450/1, spoluvlastnický podíl id. 1/2	Kč	528.809,-
3) Venkovní úpravy, spoluvlastnický podíl id. 1/2	Kč	43.948,-
4) Rodinný dům bez č.p./č.e., spoluvlastnický podíl id. 1/2	Kč	2.072.064,-
5) Rekreační chata č.e.36, spoluvlastnický podíl id. 1/4	Kč	27.194,-
Výsledná cena zjištěná – podle oceňovaných podílů	Kč	2.688.490,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemky p.č.st.288 vč. stavby rekreačního objektu č.e.36, p.č.450/1 vč. stavby nezkolaudovaného rodinného domu a venkovní úpravy – v katastrálním území Srbín (kód:752967), obec Mukařov, je použita metoda nepřímého srovnání, kdy hodnota oceňované nemovité věci je srovnávána s hodnotou obdobných pozemků. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu porovnané nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci.

Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci.

Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí.

Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí.

Za standardní nemovité věci jsou považovány pozemky se stavbou rodinného domu, které jsou lokalizovány v obci Mukařov a okolí, ve velmi dobrém technickém stavu, cihlové konstrukce, centrální vytápění, standardně vybaven, napojené na elektro, vodu, odkanalizování do jímky, samostatný dům, s možností parkování, s pozemkem výměry cca 1000 m², a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užité plochy.

Srovnávací pozemky byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, technický stav budovy a bytového prostoru, inženýrské sítě, typ konstrukce a domu, typ vytápění, typ oken, možnost parkování, velikost pozemku, a další vlivy.

Informace o všech porovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 5 pozemků s rodinnými domy, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Nabídkové ceny jsou sníženy o koeficient redukce ceny (KRC), který započítává do inzerovaných cen průměrné ponížení cen ze strany inzerenta a jiné slevy, které nejsou z inzerátů patrné.

2. Výpočet jednotkové ceny dosažitelné srovnávací metodou

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	KRC	Jednotková cena po KRC [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Technický stav budovy	k ₃	Technický stav bytového prostoru
1	9 990 000	297	33 636,36	0,90	30 272,72	1,05	Do Vrchu, Mukařov	1,00	velmi dobrý	1,00	velmi dobrý
2	7 200 000	275	26 181,82	0,90	23 563,64	0,85	Doubek	1,00	velmi dobrý	1,00	velmi dobrý
3	7 000 000	128	54 687,50	0,90	49 218,75	1,05	Mukařov	1,10	novostavba	1,10	novostavba
4	8 250 000	182	45 329,67	0,90	40 796,70	1,00	Srbín, Mukařov	1,10	novostavba	1,10	novostavba
5	17 000 000	420	40 476,19	0,90	36 428,57	1,05	Do Vrchu, Mukařov	1,00	velmi dobrý	1,00	velmi dobrý

i	k ₄	Typ konstrukce	k ₅	Typ oken	k ₆	Typ vytápění	k ₇	Vybavení	k ₈	Inženýrské sítě
1	1,00	cihlová	1,00	standard	1,05	plynový kotel	1,00	standardní	1,10	elektro, voda, kanalizace, plyn
2	1,00	cihlová	1,00	standard	1,03	elektrický kotel	1,00	standardní	1,00	voda/studna, septik, elektřina
3	1,00	cihlová	1,03	nadstandard/nová	1,05	plynový kotel	1,00	standardní	1,10	elektro, voda, kanalizace, plyn
4	1,00	cihlová	1,03	nadstandard/nová	1,03	elektrický kotel	1,00	standardní	1,05	elektro, vodovod, kanalizace
5	1,00	cihlová	1,03	nadstandard/nová	1,05	plynový kotel	1,00	standardní	1,10	elektro, voda, kanalizace, plyn

i	k ₉	Typ domu	k ₁₀	Možnost parkování	k ₁₁	Vedlejší stavby	k ₁₂	Velikost pozemku [m ²]	k ₁₃	Další vlivy - jinde nezahrnuté	I _s	JTC ₀
1	1,00	samostatně stojící	1,05	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	0,92	812	1,00	bez vlivu na cenu	1,17	25 874,12
2	1,00	samostatně stojící	1,03	vlastní stání	1,00	bez vlivu na cenu	1,08	1 260	1,00	bez vlivu na cenu	0,97	24 292,41
3	1,00	samostatně stojící	1,03	vlastní stání	1,00	bez vlivu na cenu	0,96	938	1,00	bez vlivu na cenu	1,49	33 032,72
4	1,00	samostatně stojící	1,05	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	0,90	755	1,00	bez vlivu na cenu	1,27	32 123,39
5	1,00	samostatně stojící	1,05	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	1,10	1 327	1,00	bez vlivu na cenu	1,44	25 297,62

3. Oceňovaná jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	24 292,41 Kč
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	33 032,72 Kč
Průměr použitých hodnot [SJT_C] [Kč/m²]	28 124,05 Kč
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	3 682,99 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	24 441,06 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	31 807,04 Kč
Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	3/5

4. Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha [m ²]	232	SJT_C	28 124,05 Kč
Lokalita	Ve Svahu	k ₁	1,00
Technický stav budovy	novostavba	k ₂	1,10
Technický stav bytového prostoru	novostavba	k ₃	1,10
Typ konstrukce	cihlová	k ₄	1,00
Typ oken	nadstandard/nová	k ₅	1,03
Typ vytápění	elektrický kotel, podlahové topení	k ₆	1,05
Vybavení	standardní	k ₇	1,00
Inženýrské sítě	voda/studna, septik, elektřina	k ₈	1,00
Typ domu	samostatně stojící	k ₉	1,00
Možnost parkování	garáž	k ₁₀	1,05
Vedlejší stavby	bez vlivu na cenu	k ₁₁	1,00
Velikost pozemku [m ²]	1357	k ₁₂	1,10
Další vlivy - jinde nezahrnuté	Spoluvlastnictví (-0,1), zhoršený technický stav (-0,05), nezkouladováno, užíváno v rozporu s právním stavem (-0,2), nezpevněná cesta (-0,05)	k ₁₃	0,60
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_o			0,91
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_o [Kč/m²]			25 504,86
Celková srovnávací cena oceňovaného objektu (zaokrouhleno)			5 917 128,00

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je nemovitá věc – pozemky s nezkolaudovaným rodinným domem a rekreační chatou č.e.36 ve stavebně nesrostlé části obce Mukařov – Srbín. Pozemky a stavby tvoří jednotný funkční celek. Stáří stavby rodinného domu je přibližně 2 roky, stáří rekreační chaty je cca 40 let.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Lokalita – v Prahy, Říčany,

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- objekt RD není zkolaudován, není zapsán v katastru nemovitostí a není zakreslen v katastrální mapě
- objekt RD je užíván v rozporu s právním stavem
- spoluvlastnictví nemovité věci
- přístup z nezpevněné cesty

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 (v aktuálním znění) 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 shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovité věci stejné technické charakteristiky – pozemky s rodinným domem.

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	5.431.360,-
2) Cena zjištěná oceňovaných spoluvlastnických podílů na nemovité věci	Kč	2.688.490,-
3) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	5.917.128,-
4) Cena oceňovaných spoluvlastnických podílů na nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	2.958.564,-

Z důvodů výše uvedených je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena spoluvlastnických podílů
na nemovité věci evidované na LV č.113 a LV č.347,
v katastrální území Srbín (kód:752967), obec Mukařov, okres Praha-východ,
je po zaokrouhlení:**

2.960.000,- Kč

Slovy: dva milióny devět set šedesát tisíc Kč

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

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- objekt je realizován v zastavěném území.
- objekt není v lokalitě se zvýšeným výskytem přírodních katastrof
- objekt RD není zkolaudován, není zapsán v katastru nemovitostí a není zakreslen v katastrální mapě
- objekt RD je užíván v rozporu s právním stavem
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (nařízení exekuce, zahájení exekuce, zástavní právo exekutorské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti).

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky:
 - a) Nemovitá věc - celek: 5.431.360,- Kč
 - b) Oceňované spoluvlastnické podíly na nemovité věci: 2.688.490,-
2. Cena obvyklá, za kterou jsou spoluvlastnické podíly na nemovité věci prodejné, je: 2.960.000,- Kč
3. Na nemovité věci nevážnou žádné právní závady, které by měly vliv na cenu obvyklou.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 28.března 2019

.....
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 6173-23/2019.

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