

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 5920-27/2017**

**o obvyklé ceně nemovité věci –  
pozemek p.č.st.332 se stavbou rodinného domu č.p.77 s příslušenstvím,  
a pozemky p.č.1893/2, p.č.1893/3, p.č.2035/2, p.č.2036,  
katastrální území Turkovice u Ondřejova (kód:711284),  
obec Ondřejov, okres Praha-východ**

- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad Praha 10  
Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor  
Na Plískavě 1525/2  
110 00 Praha 10
- Účel posudku:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci –  
**003 EX 736/14-36**
- Oceňovací vyhláška:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci 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. 228/2014 Sb., (oceňovací vyhláška),  
ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb.,  
č.53/2016 Sb. a č.443/2016 Sb. s účinností od 1.1.2017.
- Oceňeno ke dni:** 9. ledna 2017
- 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 29 stran a přílohy.  
V Praze, dne 17. března 2017

## 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 výměra stavby rodinného domu přesahuje 1100 m<sup>3</sup>, je cena zjištěná určena nákladovým 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 nákladovým 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. Blížejší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Turkovice u Ondřejova (kód: 711284), obec Ondřejov.

Nemovitou věc tvoří:

- Pozemek p.č.st.332, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 334 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č.1893/2, zahrada, výměra 1514 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č.1893/3, zahrada, výměra 425 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č.2035/2, zahrada, výměra 1452 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č.2036, zahrada, výměra 1352 m<sup>2</sup>,
- Stavba rodinného domu č.p.77,
- Vedlejší stavby (kolna, zahradní domek, přístřešky, sklep)
- Venkovní úpravy (přípojky IS, oplocení, zpevněné plochy, 2 studny, aj.).

Nemovitá věc se nalézá v jihovýchodní části Turkovic, která je stavebně nesrostlou částí obce Ondřejov. Přístupná je z místní zpevněné komunikace – ulice Nad Lesem. Dopravní dostupnost nemovité věci je dobrá, místní silniční komunikace spojují Turkovice s dálniční komunikací D1, která se nalézá 2 km západním směrem. Ondřejov je vzdálen 3 km východně, Říčany jsou 20 km severozápadně a Praha je cca 30 km severozápadním směrem.

Hromadná dopravní obsluha je v obci zastoupena autobusovou dopravou s přímými spoji na Prahu, Říčany, aj. Autobusová zastávka „Ondřejov, Turkovice“ je cca 600 m severovýchodním směrem od nemovité věci.

Ondřejov má statut obce a podle Malého lexikonu obcí v něm 1592 stálých obyvatel. V obci se nalézá kompletní sortiment služeb občanské vybavenosti. Obec Ondřejov je ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Říčany, pověřený obecní úřad je též v obci Říčany.

Na nemovité věci vážne věcné břemeno zřizovat a provozovat zařízení distribuční elektrizační soustavy na pozemku, právo přetínat pozemek vodiči a umisťovat v něm vedení, ve prospěch: ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV – Podmokly, 405 02 Děčín, IČO: 24729035. Povinnost k pozemku p.č.1893/3.

Přístup je zajištěn věcným břemenem průjezdu a průchodu ve prospěch pozemků p.č.1893/2, p.č.st.332 a p.č.2036. Povinnost k pozemku p.č.1893/7.

Vzhledem k charakteru věcných břemen a dotčených pozemků nemají uvedená věcná břemena vliv na cenu obvyklou.

## 2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 24.11.2016 č.j. 003 EX 736/14-36

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Turkovice u Ondřejova (kód:711284), obec Ondřejov, list vlastnictví č.1209, vyhotovený dálkovým přístupem dne 24.11.2016

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Turkovice u Ondřejova (kód: 711284)

Informace od povinné, resp. jednatele povinné.

Projekt ke stavebnímu povolení – Turkovice u Ondřejova, Rodinný dům na parcele č.1893/2, č. zak.: 002-2001, datum: 03/2001, Ing. Arch. Dagmar Gotzová.

Informace poskytnuté jednatelem povinné o změnách ve skutečném provedení od projektu.

Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 9.1.2017 za účasti vykonavatele Exekutorského úřadu Prahy 10 a jednatele povinné.

### 3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.1209 pro katastrální území Turkovice u Ondřejova (kód: 711284), obec Ondřejov zapsána:

DEFO, s. r. o.  
identifikátor: 25534963  
Nad Lesem 77  
251 65 Ondřejov

### 4. Přílohy posudku

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

### 5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.st.332
- 2) Pozemek p.č.1893/2
- 3) Pozemek p.č.2035/2
- 4) Pozemek p.č.2036
- 5) Pozemek p.č.1893/3
- 6) Rodinný dům č.p.77
- 7) Rodinný dům č.p.77-přístavba
- 8) Přístřešek I
- 9) Vinný sklípek
- 10) Vedlejší stavba I
- 11) Vedlejší stavba II
- 12) Přístřešek II
- 13) Venkovní úpravy
- 14) Studna I
- 15) Studna II

\* \* \*

**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.332

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 1.1 Popis

Pozemek p.č.st.332, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 334 m<sup>2</sup>, katastrální území Turkovice u Ondřejova (kód: 711284), obec Ondřejov.

Pozemek je přístupný z vlastní komunikace p.č.425. Pozemek je rovinný a na pozemku je realizovaný rodinný dům č.p.77.

#### 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> 1592	3	0.70
<b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b> Obce v okr. Praha-východ	3	0.85
<b>3. Poloha obce</b> V ostatních případech	6	0.80
<b>4. Technická infrastruktura v obci</b> Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
<b>5. Dopravní obslužnost obce</b> Příměstská doprava	1	1.00
<b>6. Občanská vybavenost v obci</b> Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot I <sub>u</sub> = SOUČIN(U <sub>i</sub> ) = 0.4760		0.4760

#### 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> Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
<b>2. Svažítost pozemku a expozice</b> Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
<b>3. Ztížené základové podmínky</b> Neztížené základové podmínky	3	0.00
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b> Mimo chráněná území a ochranné pásma	1	0.00
<b>5. Omezení užívání pozemku</b> Bez omezení užívání	1	0.00

<b>6. Ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		

---

Celkem 0.00

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

#### 1.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	<b>766,-</b>
ZC = ZC <sub>v</sub> x I <sub>u</sub> = 1610 Kč x 0.476 = 766 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.8740
I = I <sub>o</sub> x I <sub>t</sub> x I <sub>p</sub> = 1.000 x 0.840 x 1.040		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>669,48</b>
Po vynásobení redukčním koeficientem x 0.843	= Kč	<b>564,38</b>
R = (200 + (0.8 * 4652)) / 4652 = 0.843		
Cena za celou výměru 334.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>188.502,92</b>
<b>Pozemek p.č.st.332</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>188.503,-</b>

## 2. Pozemek p.č.1893/2

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.1 Popis

Pozemek p.č.1893/2, zahrada, výměra 1514 m<sup>2</sup>, katastrální území Turkovice u Ondřejova (kód: 711284), obec Ondřejov.

Pozemek je v jednotném funkčním celku se stavebním pozemkem. Pozemek je částečně svažité. Na pozemku je realizovaná přístavba rodinného domu č.p.77, přístřešek a vinný sklípek.

### 2.2 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>	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
<b>2. Svažitosť pozemku a expozice</b>	4	0.00
Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
<b>3. Ztížené základové podmínky</b>	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b>	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
<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

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

**2.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)**

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	766,-
ZC = ZCv x Iu = 1610 Kč x 0.476 = 766 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.8740
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.840 x 1.040		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	669,48
Po vynásobení redukčním koeficientem x 0.843	= Kč	564,38
R = (200 + (0.8 * 4652)) / 4652 = 0.843		
Cena za celou výměru 1514.00 m <sup>2</sup>	= Kč	854.471,32
<b>Pozemek p.č.1893/2</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>854.471,-</b>

**3. Pozemek p.č.2035/2**

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

**3.1 Popis**

Pozemek p.č.2035/2, zahrada, výměra 1452 m<sup>2</sup>, katastrální území Turkovice u Ondřejova (kód: 711284), obec Ondřejov.

Pozemek je v jednotném funkčním celku se stavebním pozemkem. Pozemek je částečně svažité. Na pozemku je realizovaná vedlejší stavba – zahradní domek.

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

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

**3.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)**

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	766,-
ZC = ZCv x Iu = 1610 Kč x 0.476 = 766 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.8740
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.840 x 1.040		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	669,48

Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>669,48</b>
Po vynásobení redukčním koeficientem x 0.843	= Kč	<b>564,38</b>
$R = (200 + (0.8 * 4652)) / 4652 = 0.843$		
Cena za celou výměru 1452.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>819.479,76</b>
<b>Pozemek p.č.2035/2</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>819.480,-</b>

#### 4. Pozemek p.č.2036

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

##### 4.1 Popis

Pozemek p.č.2036, zahrada, výměra 1352 m<sup>2</sup>, katastrální území Turkovice u Ondřejova (kód: 711284), obec Ondřejov.

Pozemek je v jednotném funkčním celku se stavebním pozemkem. Pozemek je částečně svažitý. Na pozemku je realizovaná vedlejší stavba - kolna.

##### 4.2 Výpočet $I_o$ - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $O_i$
<b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b> Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
<b>2. Svažitost pozemku a expozice</b> Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
<b>3. Ztížené základové podmínky</b> Neztížené základové podmínky	3	0.00
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b> Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
<b>5. Omezení užívání pozemku</b> Bez omezení užívání	1	0.00
<b>6. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00
$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$		

##### 4.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	<b>766,-</b>
$ZC = ZC_v \times I_u = 1610 \text{ Kč} \times 0.476 = 766 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.8740
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.840 \times 1.040$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>669,48</b>
Po vynásobení redukčním koeficientem x 0.843	= Kč	<b>564,38</b>
$R = (200 + (0.8 * 4652)) / 4652 = 0.843$		
Cena za celou výměru 1352.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>763.041,76</b>
<b>Pozemek p.č.2036</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>763.042,-</b>



## 5. Pozemek p.č.1893/3

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 5.1 Popis

Pozemek p.č.1893/3, zahrada, výměra 425 m<sup>2</sup>, katastrální území Turkovice u Ondřejova (kód: 711284), obec Ondřejov.

Pozemek je dle skutečného užití přístupovou komunikací a tak je i oceněn. Pozemek je částečně svažité. Na pozemku je realizovaná přístřešek (krytá parkovací stání).

### 5.2 Výpočet Ik - úprava ceny komunikace (dle přílohy 3, tab.5)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ki
<b>1. Kategorie a charakter pozemních komunikací</b> Vlastní komunikace	3	-0.25
<b>2. Charakter a zastavěnost území</b> V kat. území sídelní části obce	1	0.05
<b>3. Povrchy</b> Komunikace s nezpevněným povrchem	2	-0.03
<b>4. Vlivy ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
<b>5. Komerční využití</b> Bez možnosti komerčního využití	1	0.30
<b>Celkem *</b>		-0.23

\* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_k = (1 + \text{SUMA}(K_i)) \times K_5 = (1 + -0.23) \times 0.3 = 0.231$$

### 5.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	766,-
ZC = ZCv x Iu = 1610 Kč x 0.476 = 766 Kč		
Koeficient úpravy cen pozemků komunikací		x 0.2310
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	176,95
Cena za celou výměru 425.00 m <sup>2</sup>	= Kč	75.202,05
<b>Pozemek p.č.1893/3</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>75.202,-</b>

## 6. Rodinný dům č.p.77

Oceněno podle § 13, přílohy č.11/1 vyhlášky.

### 6.1 Popis

Předmětem ocenění je stavba rodinného domu č.p.77 realizovaná na pozemku p.č.st.332 v katastrálním území Turkovice u Ondřejova (kód:711284), v obci Ondřejov. Výměra stavby přesahuje 1100 m<sup>3</sup>, proto je cena zjištěná vypočtena nákladovým způsobem. Stáří stavby je dle dostupných dokladů k datu ocenění 14 let.

Objekt je nepodsklepená přízemní stavba s obytným podkrovím. Půdorys stavby je ve tvaru „T“. Jedná se o samostatnou stavbu. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly staveb s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska

provedení. Stavba je realizována klasickými zdíciými postupy a užity jsou běžné materiály. Základy jsou pasové ve standardní úpravě z betonu. Nosné a obvodové zdivo je z tvárnice Bramac. Stropy jsou betonové. Střecha je sedlová s dřevěným vaznicovým krovem a krytinou z tašek. Klempířské jsou nadstandardní z mědi. Fasáda je štuková s akrylovým nátěrem, vnitřní povrchové úpravy jsou vápenné štukové. Okna jsou dřevěná s dvojskly. Dveře jsou též dřevěné. Povrchové úpravy podlah sestávají převážně z dřevěných plovoucích podlah a keramické dlažby.

Rodinný dům je napojen na rozvod elektra, vlastní zdroj vody a je odkanalizován do žumpy. K dispozici je též přípojka veřejného vodovodu, k datu ocenění neužívána. Zdrojem vytápění je tepelné čerpadlo, v 1.NP je realizováno podlahové vytápění. V rodinném domě je rozveden zabezpečovací a kamerový systém. Dále je realizována vzduchotechnika a klimatizace.

Dispoziční řešení je následující:

- 1.NP: 4 pokoje, koupelna, záchod, kuchyň s jídelnou, technická místnost, prádelna, komora, šatna, předsíň, zádveří, zimní zahrada s koupelnou, garáž se 2 parkovacími stáními a technickou místností.
- Podkroví: 4 pokoje, 1 pokoj s kuchyňským koutem, šatna, hala, koupelna se záchodem, schodiště.

Technický stav stavby je velice dobrý, odpovídá stáří, použitým konstrukčním materiálům, době a účelu užití a pravidelné údržbě.

Venkovní úpravy rodinného domu především tvoří oplocení, zpevněné plochy, přípojky IS, tepelné čerpadlo, studny, aj. Venkovní úpravy jsou oceněny samostatně.

## 6.2 Charakteristika stavby

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

## 6.3 Obestavěný prostor

Výměry jsou bezzbytku převzaty z technické dokumentace

Vrchní stavba	$(24.19*19.19-1.62*9.94)*3.8$	=	1702.79 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$(24.19*16.19-1.62*9.94)*3.4/2$	=	638.41 m <sup>3</sup>
celkem =			2341.20 m <sup>3</sup>

## 6.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - 2.NP	24.19*16.19-1.62*9.94 375.53 m <sup>2</sup>	2.60 m	2.80 m

Celkem žádné podzemní a 2 nadzemní podlaží.

Průměrná zastavěná plocha podlaží je 375.53 m<sup>2</sup> a průměrná výška podlaží je 2.80 m.

**6.5 Vybavení stavby**

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
<b>6.</b>	<b>Klempířské konstrukce</b> nadstandard	0.00900	100%	0.009
<b>16.</b>	<b>Vytápění</b> nadstandard	0.05200	100%	0.052
<b>21.</b>	<b>Instalace plynu</b> chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
<b>24.</b>	<b>Vnitřní hygienické vybavení</b> nadstandard	0.04100	100%	0.041
<b>25.</b>	<b>Záchod</b> nadstandard	0.00300	100%	0.003
<b>26.</b>	<b>Ostatní</b> nadstandard	0.03400	100%	0.034
				0.12974

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.12974) = 1.0701$$

**6.6 Opotřebení stavby**

Při stáří 14 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 14%.

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b> Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
<b>2. Vlastnické vztahy</b> Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	5	0.00
<b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b> Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b> Bez vlivu	2	0.00
<b>5. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
<b>6. Povodňové riziko</b> Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
<b>7. Hospodářsko - správní význam obce</b> Všechny obce v okr. Praha-východ	3	1.00
<b>8. Poloha obce</b> V ostatních případech	6	0.80
<b>9. Občanská vybavenost obce</b> Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.05
Celkem 1. až 5. znak		0.00
It = (1 + SUMA(Ti)) x T6 x T7 x T8 x T9 = (1 + 0.00) x 0.84 = 0.840		

**6.8 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)**

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
<b>1. Druh a účel užití stavby</b>	1	1.01
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b>	1	0.03
Rezidenční zástavba		
<b>3. Poloha pozemku v obci</b>	2	0.00
Navazující na střed (centrum) obce		
<b>4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci</b>	2	-0.10
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b>	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b>	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
<b>7. Osobní hromadná doprava</b>	2	-0.01
Zastávka 600 m		
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b>	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
<b>9. Obyvatelstvo</b>	2	0.00
Bezproblémové okolí		
<b>10. Nezaměstnanost</b>	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b>	3	0.10
Vlivy zvyšující cenu		
<b>Celkem *</b>		<b>0.03</b>

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.03) \times 1.01 = 1.040$$

**6.9 Výpočet ceny objektu (§ 13 vyhlášky)**

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>2.290,-</b>
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.11)		x 1.1200
K4: koeficient vybavení stavby		x 1.0701
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1630
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.8740
pp = It x Ip = 0.840 x 1.040		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>4.669,69</b>
Cena za celý obestavěný prostor 2341.20 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>10.932.678,23</b>
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	<b>10.932.678,23</b>
Snížení ceny za opotřebení 14%	- Kč	<b>1.530.574,95</b>
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	<b>9.402.103,28</b>
<b>Rodinný dům č.p.77</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>9.402.103,-</b>

## 7. Rodinný dům č.p.77-přístavba

Oceněno podle § 13, přílohy č.11/1 vyhlášky.

### 7.1 Popis

Předmětem ocenění je přístavba rodinného domu č.p.77 realizovaného na pozemku p.č.st.332 v katastrálním území Turkovice u Ondřejova (kód:711284), v obci Ondřejov. Stáří stavby je dle dostupných dokladů k datu ocenění 14 let.

Objekt je nepodsklepená přízemní stavba. Půdorys stavby je ve tvaru obdélníku. Stavebně i provozně navazuje na stavbu rodinného domu. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly staveb s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Stavba je realizována klasickými postupy a užity jsou běžné materiály. Základy jsou pasové ve standardní úpravě z betonu. Nosné a obvodové konstrukce jsou ze dřeva a z materiálů na bázi dřevní hmoty. Střecha je plochá, dřevěná bez půdního prostoru, s krytinou z živičných pásů. Klempířské jsou nadstandardní z mědi. Vnější povrchová úprava sestává z laku. Francouzská okna, plastová. Dveře jsou též plastové. Povrchové úpravy podlah sestávají převážně z keramické dlažby.

Ve stavbě je zapaštěný bazén se strojovnou.

Stavba rodinného domu je napojena na rozvod elektra, vlastní zdroj vody a je odkanalizován do žumpy. K dispozici je též přípojka veřejného vodovodu, k datu ocenění neužívána. Zdrojem vytápění je tepelné čerpadlo. V rodinném domě je rozveden zabezpečovací a kamerový systém. Dále je realizována vzduchotechnika.

Technický stav stavby je velice dobrý, odpovídá stáří, použitým konstrukčním materiálům, době a účelu užití a pravidelné údržbě.

### 7.2 Charakteristika stavby

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

### 7.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	$(6.4*18.2+1.5*5.5)*3.2$	=	399.14 m <sup>3</sup>
---------------	--------------------------	---	-----------------------

### 7.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - 2.NP	24.19*16.19-1.62*9.94 375.53 m <sup>2</sup>	2.60 m	2.80 m

Celkem žádné podzemní a 2 nadzemní podlaží.

Průměrná zastavěná plocha podlaží je 375.53 m<sup>2</sup> a průměrná výška podlaží je 2.80 m.

### 7.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
6.	<b>Klempířské konstrukce nadstandard</b>	0.00900	100%	0.009

<b>8. Fasádní omítky</b>			
podstandard	0.02800	100%	-0.028
<b>9. Vnější obklady</b>			
chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
<b>11. Schody</b>			
chybí	0.01000	100%	-0.01*1.852
<b>16. Vytápění</b>			
nadstandard	0.05200	100%	0.052
<b>18. Bleskosvod</b>			
chybí	0.00600	100%	-0.006*1.852
<b>21. Instalace plynu</b>			
chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
<b>23. Vybavení kuchyní</b>			
chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
<b>24. Vnitřní hygienické vybavení</b>			
nadstandard	0.04100	100%	0.041
<b>25. Záchod</b>			
nadstandard	0.00300	100%	0.003
<b>26. Ostatní</b>			
nadstandard	0.03400	100%	0.034
<b>51. Vnitřní bazén</b>			
navíc	0.10036	100%	0.10036*1.852
			0.23945

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.23945) = 1.1293$$

## 7.6 Opotřebení stavby

Při stáří 14 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 14%.

## 7.7 Výpočet ceny objektu (§ 13 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>2.290,-</b>
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.11)		x 1.1200
K4: koeficient vybavení stavby		x 1.1293
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1630
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.8740
pp = It x Ip = 0.840 x 1.040		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>4.928,03</b>
Cena za celý obestavěný prostor 399.14 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>1.966.973,89</b>
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	<b>1.966.973,89</b>
Snížení ceny za opotřebení 14%	- Kč	<b>275.376,34</b>
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	<b>1.691.597,55</b>
<b>Rodinný dům č.p.77-přístavba</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.691.598,-</b>



**8.6 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)**

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	750,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 1.2371
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1130
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.8740
pp = It x Ip = 0.840 x 1.040		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.542,12
Cena za celý obestavěný prostor 118.30 m <sup>3</sup>	= Kč	182.432,80
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	182.432,80
Snížení ceny za opotřebení 32,5%	- Kč	59.290,60
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	123.142,20
<b>Přístřešek I</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>123.142,-</b>

**9. Vinný sklípek**

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

**9.1 Popis**

Předmětem ocenění je sklep, který je užíván společně s rodinným domem č.p.77 realizovaného na pozemku p.č.st.332 v katastrálním území Turkovice u Ondřejova (kód:711284), v obci Ondřejov. Sklep je mimo stavbu rodinného domu. Stáří stavby je dle dostupných dokladů k datu ocenění 14 let.

Objekt je tvořen 2 podzemními místnostmi, umístěný v terénu. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly staveb s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Stavba je realizována klasickými zdíciými postupy a užity jsou běžné materiály. Nosná konstrukce je zděná. Strop je klenutý. Dveře dřevěné. Rozvod světelného elektra, vody a kanalizace. Realizována kuchyňka.

Technický stav stavby odpovídá stáří, použitým konstrukčním materiálům, době a účelu užití a pravidelné údržbě.

**9.2 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

**9.3 Obestavěný prostor**

Spodní stavba	3.2*5.4*2.8	=	48.38 m <sup>3</sup>
---------------	-------------	---	----------------------



**9.4 Vybavení stavby**

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
4.	<b>Krov</b> chybí	0.07300	100%	-0.073*1.852
5.	<b>Krytina</b> chybí	0.08100	100%	-0.081*1.852
6.	<b>Klempířské konstrukce</b> chybí	0.01700	100%	-0.017*1.852
7.	<b>Úprava povrchů</b> podstandard	0.06100	100%	-0.061
10.	<b>Okna</b> chybí	0.01100	100%	-0.011*1.852
				-0.39806

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.39806) = 0.7850$$

**9.5 Opotřebení stavby**

Při stáří 14 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 14%.

**9.6 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)**

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>1.250,-</b>
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.7850
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1130
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.8740
pp = It x Ip = 0.840 x 1.040		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>1.630,92</b>
Cena za celý obestavěný prostor 48.38 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>78.903,91</b>
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	<b>78.903,91</b>
Snížení ceny za opotřebení 14%	- Kč	<b>11.046,55</b>
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	<b>67.857,36</b>
<b>Vinný sklípek</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>67.857,-</b>

**10. Vedlejší stavba I**

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

**10.1 Popis**

Předmětem ocenění je vedlejší stavba - kolna, která je užívána společně s rodinným domem č.p.77 realizovaného na pozemku p.č.st.332 v katastrálním území Turkovice u Ondřejova (kód:711284), v obci Ondřejov. Objekt stavebně navazuje na přístavbu rodinného domu. Stáří stavby je dle dostupných dokladů k datu ocenění 13 let.

Objekt je nepodsklepená přízemní stavba. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly staveb s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Stavba je realizována klasickými postupy a užity jsou běžné materiály. Nosné konstrukce sestávají ze dřeva a materiálů na bázi dřevní hmoty. Střecha je sedlová, krytina sestává z šablon. Dveře a okna jsou dřevěné. Povrchová úprava podlah je dřevěná. Rozvod elektr. Vedlejší stavba k datu ocenění je užívána ke skladování.

Technický stav stavby odpovídá stáří, použitým konstrukčním materiálům, době a účelu užití a pravidelné údržbě.

## 10.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	D1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Dřevěná oboustranně obíjená

## 10.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	12.0*2.6	=	31.20 m <sup>3</sup>
---------------	----------	---	----------------------

## 10.4 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
7.	Úprava povrchů podstandard	0.06300	100%	-0.063
				-0.063

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.063) = 0.9660$$

## 10.5 Opotřebení stavby

Při stáří 13 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 21.6667%.

## 10.6 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	1.055,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.9660
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1130
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.8740
pp = It x Ip = 0.840 x 1.040		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.693,88
Cena za celý obestavěný prostor 31.20 m <sup>3</sup>	= Kč	52.849,06
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	52.849,06
Snížení ceny za opotřebení 21.6667%	- Kč	11.450,65
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	41.398,41
<b>Vedlejší stavba I</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>41.398,-</b>

## 11. Vedlejší stavba II

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/1 vyhlášky.

### 11.1 Popis

Předmětem ocenění je vedlejší stavba - chatka, která je užívána společně s rodinným domem č.p.77 realizovaného na pozemku p.č.st.332 v katastrálním území Turkovice u Ondřejova (kód:711284), v obci Ondřejov. Objekt stavebně navazuje na přístavbu rodinného domu. Stáří stavby je dle dostupných dokladů k datu ocenění 13 let.

Objekt je nepodsklepená přízemní stavba. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly staveb s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Stavba je realizována klasickými postupy a užity jsou běžné materiály. Nosné konstrukce sestávají ze dřeva a materiálů na bázi dřevní hmoty. Střecha je sedlová, krytina sestává z vlnových desek. Dveře a okna jsou dřevěné. Povrchová úprava podlah je dřevěná. Rozvod elektra, kanalizace. Realizována kuchyňka.

Technický stav stavby odpovídá stáří, použitým konstrukčním materiálům, době a účelu užití a pravidelné údržbě.

### 11.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	C1 - nepodsklepené
Druh konstrukce:	Dřevěná oboustranně obíjená

### 11.3 Obestavěný prostor

Výměry jsou bezesbytku převzaty z technické dokumentace

Vrchní stavba	4*4*3.2	=	51.20 m <sup>3</sup>
Zastřešení	5.6*6.45*2.5/2	=	45.15 m <sup>3</sup>
celkem =			96.35 m <sup>3</sup>

### 11.4 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
51.	<b>Kuchyňská linka</b> navíc	0.04619	100%	0.04619*1.852
52.	<b>Kanalizace</b> navíc	0.02309	100%	0.02309*1.852
				0.12831

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.12831) = 1.0693$$

### 11.5 Opotřebení stavby

Při stáří 13 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 21.6667%.

**11.6 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)**

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>1.055,-</b>
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.1200
K4: koeficient vybavení stavby		x 1.0693
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1130
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.8740
pp = It x Ip = 0.840 x 1.040		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>2.100,02</b>
Cena za celý obestavěný prostor 96.35 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>202.336,93</b>
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	<b>202.336,93</b>
Snížení ceny za opotřebení 21.6667%	- Kč	<b>43.839,74</b>
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	<b>158.497,19</b>
<b>Vedlejší stavba II</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>158.497,-</b>

**12. Přístřešek II**

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

**12.1 Popis**

Předmětem ocenění je přístřešek, který je užíván společně s rodinným domem č.p.77 realizovaného na pozemku p.č.st.332 v katastrálním území Turkovice u Ondřejova (kód:711284), v obci Ondřejov. Objekt stavebně navazuje na přístavbu rodinného domu. Stáří stavby je dle dostupných dokladů k datu ocenění 14 let.

Objekt je nepodsklepená přízemní stavba. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly staveb s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Stavba je realizována klasickými postupy a užity jsou běžné materiály. Nosné konstrukce sestávají z dřevěných hranolů, obvodové stěny jsou ze dřeva a materiálů na bázi dřevní hmoty. Střeška je pultová. Povrchová úprava podlah sestává z udusané hlíny.

Přístřešek k datu ocenění je užíván jako kryté parkovací stání.

Technický stav stavby odpovídá stáří, použitým konstrukčním materiálům, době a účelu užití a pravidelné údržbě.

**12.2 Charakteristika stavby**

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	G1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Přístřešky

**12.3 Obestavěný prostor**

Vrchní stavba	26*2.8	=	72.80 m <sup>3</sup>
---------------	--------	---	----------------------

**12.4 Vybavení stavby**

Všechny konstrukce a vybavení mají standardní vybavení a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.00) = 1.0000$$

**12.5 Opotřebení stavby**

Při stáří 13 let a životnosti 40 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 32.5%.

**12.6 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)**

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>750,-</b>
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 1.0000
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1130
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.8740
pp = It x Ip = 0.840 x 1.040		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>1.246,56</b>
Cena za celý obestavěný prostor 72.80 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>90.749,57</b>
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	<b>90.749,57</b>
Snížení ceny za opotřebení 32.5%	- Kč	<b>29.493,61</b>
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	<b>61.255,96</b>
<b>Přístřešek II</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>61.256,-</b>

**13. Venkovní úpravy**

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky.

**13.1 Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet**

Oceněno podle § 18 vyhlášky.

**13.1.1 Zjištěná cena**

Poř.číslo	Název	Cena
1.	Rodinný dům č.p.77	9402103.00
2.	Rodinný dům č.p.77-přístavba	1691598.00
3.	Přístřešek I	123142.00
4.	Vinný sklípek	67857.00
5.	Vedlejší stavba I	41398.00
6.	Vedlejší stavba II	158497.00
7.	Přístřešek II	61256.00
Celkem zjištěná cena		11545851.00

**13.1.2 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)**

Zjištěná cena hlavních staveb	= Kč	11.545.851,-
3,5% ze zjištěné ceny	= Kč	404.104,79
<b>Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>404.105,-</b>
<b>Venkovní úpravy</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>404.105,-</b>

**14. Studna I**

Oceněno podle § 19, přílohy č.16 vyhlášky.

**14.1 Opotřebení stavby**

Při stáří 13 let a životnosti 50 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 26%.

**14.2 Výpočet ceny studny (§ 19 vyhlášky)**

Cena studny při průměru 254.00 mm:		
2.380,- Kč/m hloubky x	33.00 m = Kč	78.540,-
Cena za 1 kus elektr. čerpadla za 12.840,-	= Kč	12.840,-
Cena po započtení všech čerpadel	= Kč	91.380,-
Koeficient polohový K5 (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.3490
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.8740
pp = It x Ip = 0.840 x 1.040		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	168.844,96
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	168.844,96
Snížení ceny za opotřebení 26%	- Kč	43.899,69
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	124.945,27
<b>Studna I</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>124.945,-</b>

**15. Studna II**

Oceněno podle § 19, přílohy č.16 vyhlášky.

**15.1 Opotřebení stavby**

Při stáří 13 let a životnosti 50 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 26%.

**15.2 Výpočet ceny studny (§ 19 vyhlášky)**

Cena studny při průměru 254.00 mm:		
2.380,- Kč/m hloubky x	33.00 m = Kč	78.540,-
Cena za 1 kus elektr. čerpadla za 12.840,-	= Kč	12.840,-
Cena po započtení všech čerpadel	= Kč	91.380,-

Cena po započtení všech čerpadel	= Kč	<b>91.380,-</b>
Koeficient polohový K5 (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.3490
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.8740
pp = It x Ip = 0.840 x 1.040		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>168.844,96</b>
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	<b>168.844,96</b>
Snížení ceny za opotřebení 26%	- Kč	<b>43.899,69</b>
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	<b>124.945,27</b>
<b>Studna II</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>124.945,-</b>

## CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.st.332	Kč	<b>188.503,-</b>
2) Pozemek p.č.1893/2	Kč	<b>854.471,-</b>
3) Pozemek p.č.2035/2	Kč	<b>819.480,-</b>
4) Pozemek p.č.2036	Kč	<b>763.042,-</b>
5) Pozemek p.č.1893/3	Kč	<b>75.202,-</b>
6) Rodinný dům č.p.77	Kč	<b>9.402.103,-</b>
7) Rodinný dům č.p.77-přístavba	Kč	<b>1.691.598,-</b>
8) Přístřešek I	Kč	<b>123.142,-</b>
9) Vinný sklípek	Kč	<b>67.857,-</b>
10) Vedlejší stavba I	Kč	<b>41.398,-</b>
11) Vedlejší stavba II	Kč	<b>158.497,-</b>
12) Přístřešek II	Kč	<b>61.256,-</b>
13) Venkovní úpravy	Kč	<b>404.105,-</b>
14) Studna I	Kč	<b>124.945,-</b>
15) Studna II	Kč	<b>124.945,-</b>
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>14.900.544,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>14.900.540,-</b>

## METODA SROVNÁVACÍ

### 1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemky s rodinným domem č.p.77 vč. příslušenství evidované na LV č.1209, vše v katastrálním území Turkovice u Ondřejova (kód:711284), obec Ondřejov, je použita metoda nepřímého srovnání, kdy hodnota oceňované nemovité věci je srovnávána s hodnotou obdobných objektů. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou – především se jedná o srovnatelný typ nemovité věci a lokalitu.

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 porovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány rodinné domy, které jsou lokalizovány v obci Ondřejov, ulice Nad Lesem a okolí, jsou ve velmi dobrém technickém stavu (včetně interiéru), se standardním typem oken, cihlové konstrukce, centrální vytápění na tuhá paliva, rozvodem vody, kanalizace do žumpy či septiku, samostatně stojící, s vedlejšími stavbami bez vlivu na cenu, s možností parkování, s přístupem po zpevněné komunikaci, s velikostí pozemku cca 4500 m<sup>2</sup> a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užitné plochy.

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

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, technický stav stavby a interiéru, typ oken, konstrukce, vytápění, IS, typ domu, vedlejší stavby, velikost pozemku, přístupovou cestu, možnosti parkování a další vlivy.

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

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 5 objektů, 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 <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	KRC	Jednotková cena po KRC [Kč/m <sup>2</sup> ]	k <sub>1</sub>	Lokalita	k <sub>2</sub>	Technický stav budovy	k <sub>3</sub>	Technický stav bytového prostoru
1	20 650 000	380	54 342,11	0,90	48 907,90	1,10	Na Skalce, Popovičky	1,00	velmi dobrý	1,00	velmi dobrý
2	21 900 000	590	37 118,64	0,90	33 406,78	0,95	Tehov	0,95	dobry	0,95	nedokončený
3	24 900 000	698	35 673,35	0,90	32 106,02	1,05	Říčany	1,00	velmi dobrý	1,00	velmi dobrý
4	27 500 000	450	61 111,11	0,90	55 000,00	1,02	Pražská, Jevany	1,05	po rekonstrukci	1,05	po rekonstrukci
5	29 900 000	750	39 866,67	0,90	35 880,00	1,02	Pražská, Jevany	1,00	velmi dobrý	1,05	po rekonstrukci

i	k <sub>4</sub>	Typ konstrukce	k <sub>5</sub>	Typ oken	k <sub>6</sub>	Typ vytápění	k <sub>7</sub>	Vybavení	k <sub>8</sub>	Inženýrské sítě
1	1,00	cihlová	1,03	nadstandard/nová	1,05	plynový kotel	1,05	nadstandard	1,10	elektro, voda, kanalizace, plyn
2	0,95	smíšená	1,00	standard	1,00	centrální tuhá paliva	1,00	standardní	1,00	voda/studna, septik, elektrina
3	1,00	cihlová	1,00	standard	1,05	plynový kotel	1,05	nadstandard	1,10	elektro, voda, kanalizace, plyn
4	1,00	cihlová	1,03	nadstandard/nová	1,10	tepelné čerpadlo	1,05	nadstandard	1,05	elektro, vodovod, kanalizace
5	1,00	cihlová	1,00	standard	1,05	podlahové	1,05	nadstandard	1,05	elektro, vodovod, kanalizace

i	k <sub>9</sub>	Typ domu	k <sub>10</sub>	Možnost parkování	k <sub>11</sub>	Vedlejší stavby	k <sub>12</sub>	Pozemek [m <sup>2</sup> ]	k <sub>13</sub>	Další vlivy - jinde nezahrnuté	I <sub>s</sub>	JTC <sub>0</sub>
1	1,00	samostatně stojící	1,10	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	0,85	2 200	1,00	bez vlivu na cenu	1,28	38 209,30
2	1,00	samostatně stojící	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	1,20	7 500	1,00	bez vlivu na cenu	1,01	33 076,02
3	1,00	samostatně stojící	1,10	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	0,80	1 408	1,05	vnitřní bazén	1,18	27 208,49
4	1,00	samostatně stojící	1,10	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	0,86	2 358	1,10	vnitřní bazén, výtah	1,46	37 671,23
5	1,00	samostatně stojící	1,10	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	0,90	2 870	1,05	vnitřní bazén, spa	1,29	27 813,95

### 3. Jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	27 208,49 Kč
Maximum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	38 209,30 Kč
Směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	4 673,14 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	28 122,66 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	37 468,94 Kč
<b>Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>32 795,80 Kč</b>

### 4. Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	573	<b>SJT<sub>c</sub></b>	<b>32 795,80 Kč</b>
Lokalita	Turkovice, Ondřejov	k <sub>1</sub>	1,00
Technický stav budovy	velmi dobrý	k <sub>2</sub>	1,00
Technický stav bytového prostoru	velmi dobrý	k <sub>3</sub>	1,00
Typ konstrukce	cihlová	k <sub>4</sub>	1,00
Typ oken	nadstandard/nová	k <sub>5</sub>	1,03
Typ vytápění	tepelné čerpadlo	k <sub>6</sub>	1,10
Vybavení	nadstandardní	k <sub>7</sub>	1,05
Inženýrské sítě	elektro, vodovod, kanalizace	k <sub>8</sub>	1,05
Typ domu	samostatně stojící	k <sub>9</sub>	1,00
Možnost parkování	garáž	k <sub>10</sub>	1,10
Vedlejší stavby	sklípek, přístřešky, kolna, domek	k <sub>11</sub>	1,03
Velikost pozemku [m <sup>2</sup> ]	5 077	k <sub>12</sub>	1,04
Další vlivy - jinde nezahrnuté	vnitřní bazén, zimní zahrada, aj.	k <sub>13</sub>	1,05
<b>Index odlišnosti oceňovaného objektu I<sub>o</sub></b>			<b>1,55</b>
<b>Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC<sub>o</sub> [Kč/m<sup>2</sup>]</b>			<b>50 833,49</b>
<b>Celková srovnávací cena oceňovaného objektu</b>			<b>29 137 756,47</b>

# REKAPITULACE

## OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění nemovitá věc – pozemek s rodinným domem č.p.77 v obci Ondřejov, přístupný z místní zpevněné komunikace – Nad Lesem. Nemovitá věc se nalézá v zástavbě rodinných domů. Technický stav stavby je velmi dobrý. Objekt je nadstandardně vybaven.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Lokalita – v dosahu Prahy
- Výměra pozemku,
- Nadstandardní vnitřní vybavení – vzduchotechnika, klimatizace, podlahové topení, bazén, zimní zahrada,
- Vytápění tepelným čerpadlem,
- Velkorysé příslušenství.

Pro tento konkrétní případ je cena určena na základě nákladového způsobu jako cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.228/2014 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 nákladovým 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 – pozemek se stavbou rodinného domu.

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

Z důvodů výše uvedených a s vědomím, že porovnávací způsob určení ceny je jedním z respektovaných způsobů pro odhad obvyklé ceny, je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	14.900.540,-
2) Cena srovnávací nemovité věci	Kč	29.137.756,-

---

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,  
že obvyklá cena nemovité věci –  
pozemek p.č.st.332 se stavbou rodinného domu č.p.77 s příslušenstvím,  
a pozemky p.č.1893/2, p.č.1893/3, p.č.2035/2, p.č.2036,  
katastrální území Turkovice u Ondřejova (kód:711284),  
obec Ondřejov, okres Praha-východ, po zaokrouhlení je:**

**29 100 000,- Kč**

Slovy: dvacet devět miliónů jedno sto tisíc Kč

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

**Rizika:**

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů je minimální
- objekt je realizován v zastavěném území, bez rizika
- objekt není v lokalitě s nebezpečím výskytu přírodních katastrof
- Na nemovité věci vázne věcné břemeno – bez vlivu na cenu obvyklou
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (věcné břemeno zřízení, provozu, trafostanice, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zástavní právo exekutorské, zahájení exekuce).

**Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:**

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky: 14.900.540,- Kč
2. Na nemovité věci nevážnou žádné právní závady, které by měly vliv na cenu obvyklou.
3. Na nemovité věci nevážnou žádné právní závady, které by dražbou nezanikly, vyjma věcného břemene zřízení, provozování trafostanice.
4. Nemovitá věc, ani žádná její část, není kulturní památkou ve smyslu ustanovení § 13 zákona č.20/1987 Sb.
5. Cena obvyklá, za kterou je nemovitá věc prodejná, je: 29.100.000,- Kč

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

V Praze, dne 17. března 2017

.....  
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 5920-27/2017.

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