

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 13-4496/16

O ceně rodinného domu č.p. 5 na p.č. 6/2, pozemků p.č. 6/2, 13, 14, 16/1, 293, vše zapsané na LV č. 321 pro k.ú. Drahoňov, obec Těmice



Objednatel znaleckého posudku:

Vítězslav Malý
Nušlova 61/V
377 01 Jindřichův Hradec

Účel znaleckého posudku:

Zjištění ceny v čase a místě obvyklé

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., podle stavu ke dni 18.1.2016 znalecký posudek vypracoval:

Karel Fišer
sídliště Vajgar 587/III
377 04 Jindřichův Hradec
telefon: 603 550 822
e-mail: fiserjh@seznam.cz

Počet stran: 16 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Jindřichově Hradci 19.1.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

ocenění rodinného domu č.p. 5 na p.č. 6/2, pozemků p.č. 6/2, 13, 14, 16/1, 293, vše zapsané na LV č. 321 pro k.ú. Drahoňov, obec Těmice

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Těmice 5
394 70 Těmice
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Pelhřimov
Obec: Těmice
Katastrální území: Drahoňov
Počet obyvatel: 400

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **670,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{86,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.1.2016 za přítomnosti pana Malého.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- informace z KN
- zjištění na místě samém
- informace poskytnuté objednatelem

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Vítězslav Malý, Nušlova 61/V, 377 01 Jindřichův Hradec, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Vítězslav Malý, Nušlova 61/V, 377 01 Jindřichův Hradec, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla předložena žádná stavební dokumentace. Ocenění je provedeno na základě vlastní prohlídky a údajů poskytnutých objednatelem.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o jednopodlažní samostatně stojící dům situovaný v zastavěné části osady Drahoňov, příslušející obci Těmice. Přístupný je po zpevněné asfaltové komunikaci, je napojen na elektřinu. Na obytnou část v pořadí navazuje přístřešek z kovové konstrukce. Na zahradě jsou porosty různých druhů a stáří. U domu jsou dvě vlastní studny, žumpa na vyvážení. Dvůr je uzavřen v průčelí zděným plotem a dřevěnými tesařsky provedenými vraty. Zadní část zahrady je oplocena drátěným plotem. Zahrada a dvůr je osázena převážně okrasnými stromy a keři různých druhů a stáří.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

1.2. Příslušenství

1.2.1. Studna 1

1.2.2. Studna 2

1.2.3. Venkovní úpravy

1.2.4. Přístřešek za domem

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky domu

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty zahrady

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,899}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,890}$$

I. Ocenění staveb

I.1. Hlavní stavby

I.1.1. Rodinný dům

Jedná se o jednopodlažní dům postavený na kamenných základových pasech bez izolace proti zemi vlhkosti. Zdivo je kamenné, masivní. Stropy nespalné do I profilů a desek Hurdis. Střecha je sedlová na dřevěném vaznicovém krovu. Krytina je z betonových tašek. Vnější a vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Štít domu je obložen dřevěným obkladem. Schody jsou dřevěné bez podstupnic, dveře dřevěné hladké, okna dřevěná zdvojená. Podlahy obytných i ostatních místností jsou keramická dlažba. Vytápění je lokální el. přímotopy, v obývací dále krbem. Elektroinstalace je světelná a třífázový proud. Rozvod vody je studené a teplé, teplá je ohřívána v el. bojleru. Kanalizace je svedena do vlastní žumpy.

V I. NP je na obytnou část samostatně přístupná dílna-kolna. V průčelí domu je po celé délce chodba, ze které je přístupná prádelna, předsín ze které je vstup do kuchyně, koupelny se záchodem. V průčelí domu je obývací pokoj. Z něho vedou levotočivé schody do podkrovní kde je chodba a dvě ložnice.

Dům byl postaven v roce 1860, v roce 2001 byla provedena rekonstrukce. Stavebně technický stav domu je dobrý.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
zast. pl.	104,53 m ²	2,64 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
zast. pl.	(104,53)*(2,64)	=	275,96 m ³
střešní prostor	326,61	=	326,61 m ³

Název	Typ	Obestavěný prostor
zast. pl.	NP	275,96 m ³
střešní prostor	NP	326,61 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		602,57 m ³

Popis a hodnocení standardu

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	P	1,00	100	0,46	0,46
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,22
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8722

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	8,20	100,00	1,00	8,20	8,63	100	200	50,00	4,3150
2. Zdivo	21,20	50,00	1,00	10,60	11,15	100	200	50,00	5,5750
2. Zdivo	21,20	50,00	1,00	10,60	11,15	15	200	7,50	0,8363
3. Stropy	7,90	100,00	1,00	7,90	8,32	15	200	7,50	0,6240
4. Střecha	7,30	100,00	1,00	7,30	7,68	100	150	66,67	5,1203
5. Krytina	3,40	100,00	1,00	3,40	3,58	15	50	30,00	1,0740
6. Klempířské konstrukce	0,90	100,00	1,00	0,90	0,95	15	80	18,75	0,1781
7. Vnitřní omítky	5,80	100,00	1,00	5,80	6,11	15	50	30,00	1,8330
8. Fasádní omítky	2,80	100,00	1,00	2,80	2,95	15	50	30,00	0,8850
10. Vnitřní obklady	2,30	100,00	1,00	2,30	2,42	15	50	30,00	0,7260
11. Schody	1,00	100,00	1,00	1,00	1,05	15	80	18,75	0,1969
12. Dveře	3,20	100,00	1,00	3,20	3,37	15	60	25,00	0,8425
13. Okna	5,20	100,00	1,00	5,20	5,47	15	60	25,00	1,3675
14. Podlahy obytných místností	2,20	100,00	1,00	2,20	2,32	15	60	25,00	0,5800
15. Podlahy ostatních místností	1,00	100,00	1,00	1,00	1,05	15	60	25,00	0,2625
16. Vytápění	5,20	100,00	1,00	5,20	5,47	15	20	75,00	4,1025
17. Elektroinstalace	4,30	100,00	1,00	4,30	4,53	15	50	30,00	1,3590
19. Rozvod vody	3,20	100,00	1,00	3,20	3,37	15	50	30,00	1,0110
20. Zdroj teplé vody	1,90	100,00	1,00	1,90	2,00	15	40	37,50	0,7500
22. Kanalizace	3,10	100,00	1,00	3,10	3,26	15	60	25,00	0,8150

23. Vybavení kuchyně	0,50	100,00	1,00	0,50	0,53	15	30	50,00	0,2650
24. Vnitřní vybavení	4,10	100,00	1,00	4,10	4,32	15	60	25,00	1,0800
25. Záchod	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	15	60	25,00	0,0800
Opotřebení:									33,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-	
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*		1,
		0900	
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8722	
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1370	
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 721,97	
Plná cena: 602,57 m ³ * 3 721,97 Kč/m ³	=	2 242 747,46 Kč	
Koeficient opotřebení: (1- 33,9 % / 100)	*	0,661	
Nákladová cena stavby CS _N	=	1 482 456,07 Kč	
Koeficient pp	*	0,890	
Cena stavby CS	=	1 319 385,90 Kč	
Rodinný dům - zjištěná cena	=	1 319 385,90 Kč	

1.2. Příslušenství

1.2.1. Studna 1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	7,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:		
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+ 9 750,- Kč
další hloubka:	2,50 m * 3 810,- Kč/m	+ 9 525,- Kč
Základní cena celkem		= 19 275,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		* 0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		* 2,3180
Upravená cena studny		= 35 743,56 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 40 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 100 = 40,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)	*	0,600
	=	21 446,14 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	21 446,14 Kč
Koeficient pp	*	0,890
Cena stavby CS	=	19 087,06 Kč
Studna1 - zjištěná cena	=	19 087,06 Kč

1.2.2. Studna 2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 4,50 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 4,50 m * 1 950,- Kč/m

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Upravená cena studny

+	8 775,- Kč
=	8 775,- Kč
*	0,8000
*	2,3180
=	16 272,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 140 = 71,4 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 71,4 \% / 100)$

*	0,286
=	4 653,89 Kč
=	4 653,89 Kč
*	0,890
=	4 141,96 Kč
=	4 141,96 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Studna 2 - zjištěná cena

1.2.3. Venkovní úpravy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 2,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům	1 319 385,90 Kč
Přístřešek za domem	34 921,30 Kč
Celkem:	1 354 307,20 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:

2,00 % z ceny staveb

	1 354 307,20
*	0,0200
=	27 086,14 Kč

Venkovní úpravy - zjištěná cena

1.2.4. Přístřešek za domem

Klasifikace pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ G

Swiss nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1.nadz. podlaží

1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
LNP	6,45*5,85	=	37,73

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
LNP	37,73 m ²	2,85 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
LNP	(6,45*5,85)*(2,85)	=	107,54 m ³
střešní prostor	6,45*5,85*0,67/2	=	12,64 m ³

Název	Typ	Obestavěný prostor
LNP	NP	107,54 m ³
střešní prostor	NP	12,64 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		120,18 m ³

Popis a hodnocení standardu

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	12,20	100	0,46	5,61
2. Obvodové stěny	P	31,00	100	0,46	14,26
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	P	33,50	100	0,46	15,41
5. Krytina	P	12,80	100	0,46	5,89
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

41,17

Koeficient vybavení K₄:

0,4117

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³]

= 750,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,4117

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

* 0,8000

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

* 2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **515,78**

Plná cena: 120,18 m³ * 515,78 Kč/m³

= **61 986,44 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 22 / 60 = 36,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 36,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,633
=	39 237,42 Kč
*	0,890
=	34 921,30 Kč
=	34 921,30 Kč

Přístřešek za domem - zjištěná cena

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky domu

Pozemek stavební je zastavěn stavbou rodinného domu a zahrady, která s domem tvoří jeden funkční celek na který navazují zemědělské pozemky travních porostů. Stavební pozemek je přístupný po zpevněné místní komunikaci a je napojen na elektřinu.

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,899$

Celkový index $I = I_T \cdot I_O \cdot I_P = 0,990 \cdot 1,000 \cdot 0,899 = 0,890$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	86,-	0,890		76,54

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast. pl.	6/2	598,00	76,54	45 770,92

4 odst. 1	zahrada	13	729,00	76,54	55 797,66
4 odst. 1	ost.pl.	293	695,00	76,54	53 195,30
Stavební pozemky - celkem			2 022,00	m ²	154 763,88

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20 %
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	14	83421	596,00	4,08	20,00	4,90	2 920,40
trvalý travní porost	16/1	83421	2 413,00	4,08	20,00	4,90	11 823,70
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			3 009,00 m ²				14 744,10

Pozemky domu - zjištěná cena = **169 507,98 Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty zahrady

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Stáří Úpravy [%]	Počet / Výměra Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
tuje		22 roků	5,00 ks	
Jehličnaté stromy II	18 610,-	- 65 %	6 513,50	32 567,50
		22 roků	12,00 m	
Živé ploty z jehl. dřevin (tis, jedlovec)	9 240,-	- 65 %	3 234,-	38 808,-
Součet:			71 375,50	
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	42 825,30 Kč

Porosty zahrady - zjištěná cena = **42 825,30 Kč**

C. REKAPITULACE administrativní ceny

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

1 996 045,20 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Studna 1

31 811,80 Kč

1.2.2. Studna 2

14 482,40 Kč

1.2.3. Venkovní úpravy

27 086,10 Kč

1.2.4. Přístřešek za domem

55 167,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem

2 124 593,40 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

169 508,- Kč

3. Ocenění trvalých porostů celkem

42 825,30 Kč

Celkem

2 336 926,70 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

2 336 926,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

1 319 385,90 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Studna 1

19 087,10 Kč

1.2.2. Studna 2

4 142,- Kč

1.2.3. Venkovní úpravy

27 086,10 Kč

1.2.4. Přístřešek za domem

34 921,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 404 622,40 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

169 508,- Kč

3. Ocenění trvalých porostů celkem

42 825,30 Kč

Celkem

1 616 955,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 616 955,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 616 960,- Kč

slovy: Jedenmilionšestsetšestnácttisícdevětsetšedesát Kč

D. ZJIŠTĚNÍ TRŽNÍ HODNOTY V MÍSTĚ A ČASE OBVYKLÉ

stanovení tržní hodnoty nemovitosti.

Tržní hodnotou rozumíme v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Values Associations) "odhadnutou částku, za kterou by měl být nemovitý majetek směněn mezi k prodeji ochotným prodávajícím a ke koupi ochotným nabyvatelem, a to v době přiměřené pro prodej, v rámci transakce v obvyklém obchodním styku, přičemž každá ze stran jedná se znalostí věci, obezřele a aniž by na ní byl vyvíjen nátlak".

Tržní hodnota nemovitosti v našich podmínkách je obvykle stanovena na základě stanovení věcné, výnosové hodnoty nemovitosti a na základě srovnání se skutečně realizovanými prodeji.

Věcná hodnota:

RODINNÝ DŮM Č.P. 5 DRAHOŇOV, OBEC TĚMICE

RD - zjištěná věcná hodnota vypočtená podle cenového předpisu celkem

1 616 955,70 Kč

Porovnávací hodnota:

Reprezentant č. 1- Č.P. 13 ČESKÝ RUDOLEC

Usedlost je postavená průčelím do hlavní ulice ústící do náměstí obce. Z této ulice je napojená na všechny základní inženýrské sítě kde je také vedení zemního plynu. Usedlost je součástí řadové zástavby ulice se kterou přímo svým průčelím sousedí. Směrem do dvora jsou po každé straně dvě křídla od sebe oddělená průjezdem z ulice uzavřeným vraty, do dvora otevřeným. Obě mají jeden byt. V levém křídle na obytnou část v pořadí navazuje garáž s dílnou a dál maštal. V pravém křídle které s protějším propojuje zastřešený průjezd je druhý byt na který v pořadí navazuje stodola a dál přístřešek.

Za domem je dvůr a následuje zahrada osázená porosty různých druhů a stáří, které nemají významnější hodnotu.

Na LV č. 309 jsou pozemky, které v jakémsi pořadí severovýchodním směrem navazují na zahradu za domem. Oba pozemky odděluje místní potok.

LV č. 309 celkem

1 841 500,- Kč

REPREZENTANT Č. 2 – DŮM Č.P. 2 DOLNÍ PĚNA

Původní drobná zemědělská usedlost stojící na jihovýchodním okraji obce Dolní Pěna. Pod obytnou částí je postaven samostatně na spodní části dvora objekt domácí dílny a kolna. K této nemovitosti č.p. 2 je přístupová místní komunikace zpevněná asfaltovým litým povrchem. Zdivo obytné části je kamenné a z tvárnic tloušťky 35 cm. Stropy jsou s rovným podhledem, keramické a do travers. Střecha je sedlová na dřevěném vaznicovém krovu. Krytina z eternitových šablon. Klempířské konstrukce jsou kompletní z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Fasádní omítky jsou vytahované. Sokl suterénu je celý obložen keramickým obkladem. Obklady uvnitř jsou provedeny v prádelně, kuchyni a koupelně bělinové standardního provedení. Podlahy obytných místností jsou prkna a lepené kobercové krytiny. Vytápění ústřední, s kotlem na tuhá paliva. El. instalace je světelná a třífázový proud. Rozvod vody je studené a teplé. Obytná část je částečně podsklepená, V prvním nadzemním podlaží je z předsíně přístupný průchozí pokoj do dalších dvou za sebou jdoucích pokojů, vlevo je kuchyně, u ní pak koupelna a záchod. Za kuchyní je spíž. Po dřevěném schodišti přístupné dva pokoje v podkroví

Prodej realizován v únoru 2015 za 1 585 000,- Kč

REPREZENTANT Č. 3 – DŮM Č.P. 17 V HORNÍM, SKRÝCHOVĚ

samostatně stojící rodinný dům s kolnou a stájí, postavený na okraji zastavěné části osady Horní Skřýchov. Stavba je provedena na kamenných základových pasech bez izolace proti zemní vlhkosti. Zdivo je provedeno cihelné, masivní. Stropy jsou s rovným podhledem, dřevěné. Střecha je sedlová na dřevěném vaznicovém krovu, s krytinou z azbestocementových šablon. Klempířské konstrukce jsou kompletní z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, venkovní břizolitové. Sokl domu je v malé části obložen keramickými pásky, Uvnitř provedeny bělinové obklady v kuchyni a koupelně. Schody jsou betonové. Vytápění je lokální kamny na tuhá paliva.. Elektrická instalace je světelná. Rozvod vody je teplé a studené ohřívané v el. bojleru. Dům má čtyři obytné místnosti, s příslušenstvím koupelny, záchodu, komory, spíže. Vstup je verandou. Stavba byla postavena zhruba před sto lety, provedena částečná rekonstrukce.

Prodej realizován v prosinci 2014 za 1 565 000,- Kč

Průměrná hodnota porovnávaných nemovitostí celkem: 1 681 151,- Kč

KOMENTÁŘ:

Oceňovaná nemovitost je situovaná v klidném prostředí se zachovalým rázem ryze venkovské zástavby, s kvalitním životním prostředím.

Pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti, nemá dle názoru znalce, v daném případě žádný význam provádět výpočet výnosové hodnoty s ohledem na prakticky nerealizované nájem takových staveb.

Předkládaným odhadem je stanovena běžná hodnota nemovitosti v době provádění odhadu, tj. k datu 18. 1.2016

Odhadce nezjistil, že by užívání domu bylo v jakémkoli rozporu s právními předpisy.

Dům je běžně užíván bez zjevných závad které by tomu bránily. Na uvedeném majetku kromě peněžitých závazků uvedených ve výpisu z KN neváznou žádné jiné závazky.

Územní plán obce v daném místě neřeší žádné změny, které by měly vliv na obvyklou hodnotu nemovitosti.

S ohledem na uvedené skutečnosti a analýzu všech zjištěných podkladů, včetně znalosti stavu trhu s nemovitostmi v daném regionu stanovuji

Obvyklou - tržní hodnotu rodinného domu č.p. 5 na p.č. 6/2, pozemků p.č. 6/2, 13, 14, 16/1, 293, vše zapsané na LV č. 321 pro k.ú. Drahoňov, obec Těmice ve výši:

1 650 000,- Kč

slovy: jedenmilionšestsetpadesát tisíc Kč

V Jindřichově Hradci 19.1.2016

Karel Fišer
sídliště Vajgar 587/III
377 04 Jindřichův Hradec



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.3.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

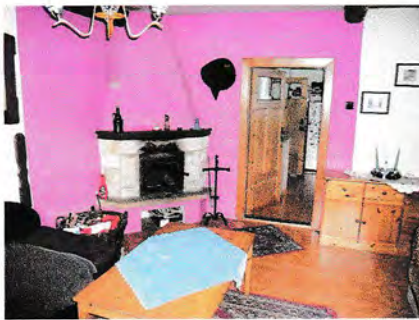
Znalecký posudek jsem zpracoval jako znalec jmenovaný rozhodutím Krajského soudu v Českých Budějovicích, ze dne 26.11.1986, č.j.1886/86 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 123-4131/12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 133/2012.



Fotodokumentace



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2016 11:35:02

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 548936 Těmice

Kat.území: 765830 Drahoňov

List vlastnictví: 321

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Malý Vítězslav, Nušlova 61, Jindřichův Hradec V, 37701 630425/0777
Jindřichův Hradec

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 6/2	598	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Drahoňov, č.p. 5, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 6/2				
13	729	zahrada		zemědělský půdní fond
14	596	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
16/1	2413	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
293	695	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

ve výši 2 300 000 Kč

GE Money Bank, a.s., Vyskočilova
1422/1a, Michle, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 25672720

Parcela: St. 6/2

Parcela: 13

Parcela: 14

Parcela: 16/1

V-3597/2007-304

V-3597/2007-304

V-3597/2007-304

V-3597/2007-304

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.10.2007.

V-3597/2007-304

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky do výše 2 300 000 Kč

GE Money Bank, a.s., Vyskočilova
1422/1a, Michle, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 25672720

Parcela: St. 6/2

Parcela: 13

Parcela: 14

Parcela: 16/1

V-3597/2007-304

V-3597/2007-304

V-3597/2007-304

V-3597/2007-304

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.10.2007.

V-3597/2007-304

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ke dni 16.5.2012 ve výši 197 533 Kč s příslušenstvím

Waldviertler Sparkasse Bank AG,
Klásterská 126, Jindřichův Hradec

Parcela: St. 6/2

Parcela: 13

Z-5265/2012-304

Z-5265/2012-304

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.



KN

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
 Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [návodě](#) ([PDF formát](#)).
 Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.



Váš Internet Explorer je už zastaralý. Doporučujeme nainstalovat aplikaci Seznam.cz.

