

# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo 3954/2013

<b>NEMOVITOST:</b>	<b>Dům č.p. 14</b>
Katastrální údaje :	Kraj Jihočeský, okres Tábor, obec Dolní Hořice, k.ú. Nové Dvory u Pořína
Adresa nemovitosti:	Nové Dvory 14, 391 55 Dolní Hořice
Vlastník stavby:	Kateřina Chlápková, Modletická 1388/5, 14900 Praha 4, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	Kateřina Chlápková, Modletická 1388/5, 14900 Praha 4, vlastnictví: výhradní

<b>OBJEDNATEL :</b>	<b>Insolvenční správce dlužníka: Chlápková Kateřina, JUDr. Lucie Marešová</b>
Adresa objednatele:	Vodičkova 700/32, 110 00 Praha 1

<b>ZHOTOVITEL :</b>	<b>MONTEKALA, spol. s r.o.</b>
Adresa zhotovitele:	Hálova 34, 190 00 Praha 9 IČ: 44846762

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>(ocení stávajícího stavu)</b>
----------------------	----------------------------------



<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>827 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

Datum místního šetření: 4.3.2013      Stav ke dni : 4.3.2013  
Počet stran: 15 stran      Počet příloh: 0      Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 11.3.2013

MONTEKALA, spol. s r.o.

## NÁLEZ

### Znalecký úkol:

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) domu č.p. 14 umístěného na pozemku č. parc. St. 33, pozemku tvořeného parcelami č. St. 33, č. parc. 793/3 a PK St. 33, pozemku tvořeného parcelami č. St. 27/3 a č. parc. 802, pozemku č. parc. 690, 697/2 a PK 691/2 v kat. úz. Nové Dvory u Pořína, obec Dolní Hořice, okres Tábor, vše zapsáno na LV č. 279.

Účelem tohoto ocenění je vypracování posudku, jako podkladu pro stanovení reálné prodejní ceny souboru ocenění pro potřeby objednatele.

Stanovená tržní hodnota dle tohoto posudku respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování. Tržní hodnota je určena pro potřeby objednatele a je odrazem situace na trhu nemovitostí v době zpracování.

### Přehled podkladů:

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 11.3.2013, LV č. 279, kat. úz. Nové Dvory u Pořína, Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, KP Tábor
- kopie mapy katastrální ze dne 28.3.2011, mapový list č. VS VIII-26/1, měřítko 1:2880, kat. úz. Nové Dvory u Pořína
- srovnávací sestavení parcel ze dne 28.3.2011
- fotodokumentace nemovitosti
- informace z KN
- informace z realitního trhu
- skutečnosti zjištěné na místě samém

### Místopis

Vesnice Dolní Hořice se nachází na území okresu Tábor a náleží pod Jihočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Tábor. Obec Dolní Hořice se rozkládá asi 15 km východně od Tábora. Dolní Hořice se dále dělí na dvanáct částí: Dolní Hořice, Hartvíkov, Horní Hořice, Chotčiny, Kladruby, Lejčkov, Mašovice, Nové Dvory, Oblajovice, Pořín, Prasetín a Radostovice. Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod. Nejbližší místo se železniční stanicí je Pořín.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř

silnice II.,III.tř

Poloha v obci:

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Celkový popis:

Oceňovaná nemovitost - dům č.p. 14 se nachází na okraji zastavěného území v kat. úz. Nové Dvory u Pořína, obec Dolní Hořice. Dům je nepravidelného půdorysu. Na dům navazuje stavba stodoly a pravděpodobně vejminku. Dům, vejminek a stodola jsou nepodsklepené, jednopodlažní se sedlovou střechou. Přístup je přes zpevněnou obecní komunikaci.

IS: elektro rozvod, voda ze studny. Kanalizace a plyn není.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti: nejsou

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí           | <input type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| <input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)   | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy                 |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací      | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací          |
| <input type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

### Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Nemovitost není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitost situována v záplavovém území |
|---|--|

### Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

### Ostatní rizika: nejsou

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### Obsah tržního ocenění majetku:

##### 1. Ocenění staveb nákladovou metodou

- 1.1 Dům č.p. 14
- 1.2 Vejminek
- 1.3 Stodola

##### 2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

- 2.1 Studna
- 2.2 Venk. úpravy zjednodušeným způsobem

##### 3. Ocenění pozemků

- 3.1 Pozemky

##### 4. Porovnávací ocenění

- 4.1 Dům č.p. 14

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu:

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Ocenění staveb nákladovou metodou

#### 1.1 Dům č.p. 14

##### Popis:

Dům č.p. 14 na pozemku č. parc. St. 33 je obdélníkového půdorysu, nepodsklepený, jednopodlažní s podkrovím. Dispozice domu nebylo možné zjistit. Základy domu jsou kamenné, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy a krovy dřevěné. Střecha sedlová, krytina asf. šindel. Klemp. konstrukce jsou z pozink. plechu. Fasádní omítky jsou štukové. Dveře jsou dřevěné, okna dřevěná špaletová. Bleskosvod není osazen. Vytápění lokální. Voda ze studny. Napojeno na elektro rozvod. WC suché. Dům není trvale obydlen, stavebně technický stav domu je dobrý.

##### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, 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

##### Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	11,50*6,50	=	74,75

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	74,75 m <sup>2</sup>	2,80 m

##### Obestavěný prostor:

##### Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1.NP	(11,50*6,50)*(3,50)	=	261,62 m <sup>3</sup>
podkroví	(11,50*6,50)*(3,00)/2	=	112,12 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	261,62 m <sup>3</sup>
podkroví	NP	112,12 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		373,76 m <sup>3</sup>

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	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:	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody:	N	1,00	100	1,54	1,54
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:	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod:	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody:	P	3,20	100	0,46	1,47
20. Zdroj teplé vody:	P	1,90	100	0,46	0,87
21. Instalace plynu:	P	0,50	100	0,46	0,23
22. Kanalizace:	C	3,10	100	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod:	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní:	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					89,68

#### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 6):		*	1,
			0900
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,8968
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K <sub>1</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1460
<b>Základní cena upravená</b> [Kč/m <sup>3</sup> ]		=	<b>4 083,25</b>
<b>Plná cena:</b> 373,76 m <sup>3</sup> * 4 083,25 Kč/m <sup>3</sup>		=	<b>1 526 155,52 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 82 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 68 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 82 / 150 = 54,667 \%$  - 834 303,44 Kč

**Dům č.p. 14 - zjištěná cena** = **691 852,08 Kč**

## 1.2 Vejminek

### Popis:

Vejminek na pozemku č. parc. St. 33 je obdélníkového půdorysu, nepodsklepený, jednopodlažní s půdou. Dispozice nebylo možné zjistit. Základy jsou kamenné, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy a krovy dřevěné. Střecha sedlová, krytina asf. šindel. Klemp. konstrukce jsou z pozink. plechu. Fasádní omítky jsou štukové. Dveře jsou dřevěné, okna dřevěná špaletová. Bleskosvod není osazen. Vytápění lokální. Stavba není trvale obydlena, stavebně technický stav domu je dobrý.

### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 5, typ A  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží  
Podkroví: nemá podkroví  
Střecha: se šikmou nebo strmou střechou  
Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111

### Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	8,50*5,00	=	42,50

### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. NP	42,50 m <sup>2</sup>	2,00 m

### Obestavěný prostor:

### Výpočet jednotlivých výměř:

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1. NP	(8,50*5,00)*(3,00)	=	127,50 m <sup>3</sup>
zastřešení	(8,50*5,00)*(2,50)/2	=	53,12 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	127,50 m <sup>3</sup>
zastřešení	NP	53,12 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<u>180,63 m<sup>3</sup></u>

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:**

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	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:	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody:	N	1,00	100	1,54	1,54
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:	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod:	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody:	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody:	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu:	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace:	C	3,10	100	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod:	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní:	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					87,11

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 6):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,8711
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1460

<b>Základní cena upravená</b>	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 638,75</b>
<b>Plná cena:</b>	180,63 m <sup>3</sup> * 3 638,75 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>657 267,41 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří (S): 82 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 68 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 82 / 150 = 54,667 %	- 359 308,38 Kč

<b>Vejmínek - zjištěná cena</b>	=	<b>297 959,03 Kč</b>
---------------------------------	---	----------------------

## 1.3 Stodola

### Popis:

Stodola bez č.p. je obdélníkového půdorysu. Stavebně technický stav je zhoršený. Část stodoly do dvora je opravena. Do zahrady poškozeno zdivo a střešní konstrukce.

### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova § 3	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

### Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	14,40*3,00	=	43,20

### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	43,20 m <sup>2</sup>	3,00 m	129,60
Součet	<b>43,20</b>		<b>129,60</b>

### Průměrná výška podlaží:

$$PVP = 129,60 / 43,20 = 3,00 \text{ m}$$

### Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$$PZP = 43,20 / 1 = 43,20 \text{ m}^2$$

### Obestavěný prostor:

#### Výpočet jednotlivých výměř:

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1.NP+zastřešení	(14,40*3,00)*(3,00)+65	=	194,60 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP+zastřešení	NP	194,60 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>194,60 m<sup>3</sup></b>

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	13,10	100	0,46	6,03
2. Svislé konstrukce:	S	30,40	50	1,00	15,20
2. Svislé konstrukce:	P	30,40	50	0,46	6,99
3. Stropy:	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha:	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech:	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	50	1,00	0,35
6. Klempířské konstrukce:	C	0,70	50	0,00	0,00



7. Úprava vnitřních povrchů:	P	3,90	100	0,46	1,79
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,70	50	1,00	1,35
8. Úprava vnějších povrchů:	C	2,70	50	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické:	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody:	P	1,80	100	0,46	0,83
11. Dveře:	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata:	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna:	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah:	P	3,00	100	0,46	1,38
15. Vytápění:	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace:	S	6,10	100	1,00	6,10
17. Bleskosvod:	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod:	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod:	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev vody:	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy:	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní:	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
<b>Součet upravených objemových podílů</b>					<b>65,15</b>

#### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4)		*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP)		*	1,0728
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP)		*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu)		*	0,6515
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce)		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP)		*	2,1650

<b>Základní cena upravená</b>	<b>[Kč/m<sup>3</sup>]</b>	<b>=</b>	<b>2 554,38</b>
<b>Plná cena:</b>	<b>194,60 m<sup>3</sup> * 2 554,38 Kč/m<sup>3</sup></b>	<b>=</b>	<b>497 082,35 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 82 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 82 / 100 = 82,000 %	-	407 607,53 Kč

<b>Stodola - zjištěná cena</b>	<b>=</b>	<b>89 474,82 Kč</b>
--------------------------------	----------	---------------------

## 2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

### 2.1 Studna

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Studna § 9

Typ studny: kopaná  
Hloubka studny: 6,00 m  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2222

#### Ocenění:

Základní cena dle přílohy č. 10:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m \* 1 950,- Kč/m + 9 750,- Kč  
další hloubka: 1,00 m \* 3 810,- Kč/m + 3 810,- Kč

**Základní cena celkem:** = **13 560,- Kč**

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 14 - dle významu obce): \*

0,8500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 38 - dle SKP): \*

2,3130

**Plná cena:** = **26 659,64 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 82 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 68 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 82 / 150 = 54,667 \%$  - 14 574,03 Kč

**Studna - zjištěná cena** = **12 085,61 Kč**

## 2.2 Venk. úpravy zjednodušeným způsobem

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 10 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Stanovená cena staveb: 691 852,- Kč

#### Ocenění:

Cena staveb celkem: 691 852,-  
\* 0,0350

**Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - zjištěná cena** = **24 214,82Kč**

## 3. Ocenění pozemků

### 3.1 Pozemky

#### Popis:

Pozemky č. parc. St. 27/3 a 802 se nachází v centru kat. úz. Nové Dvory u Pořína. Pozemky jsou mírně svažité východním směrem. Pozemek č. parc. St. 27/3 je zastavěn zemědělskou stavbou, která je v majetku ZD Dolní Hořice (LV 299). Okolní pozemek č. parc. 802 je zatravněn a slouží jako přístupová cesta pro vedlejší dům.

Pozemky č. parc. St. 33, PK St. 33 a č. parc. 793/3 tvoří celek nepravidelného tvaru. Č. parc. St. 33 je zastavěn domem č.p. 14, stodolou a vejminkem, mezi těmito stavbami je zatravněný dvorek, před domem je okrasná zahrádka se studnou a před vejminkem je částečně zpevněná plocha s posezením a krbem. PK St. 33 se dle srovnávacího sestavení parcel nachází před dvorkem. Č. parc. 793/3 je nepravidelného tvaru, prudce svažité západním směrem, pozemek je zatravněný s náletovými dřevinami. Tento pozemek je v KN veden jako zahrada.

Pozemek č. parc. 690 je prudce svažité severním směrem, nepravidelného tvaru, zatravněný se vzrostlými stromy. Pozemek se nachází u zpevněné komunikace.

Pozemek č. parc. 697/2 je nezpevněná polní cesta nad oceňovaným pozemkem PK 691/2. PK 691/2 je dle srovnávacího sestavení parcel část pozemku č. parc. 697/1. Jedná se o bývalý sad. Na pozemku jsou neudržované ovocné stromy.

## Ocenění:

### Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.1. Pozemek v obci uvedené v § 28 odst. 1 písmeno b), 20 %  
d), f), h), j), se zřetelem na její významnost z hlediska  
zeměpisného, hospodářského či kulturního:

Úprava cen: 20 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Jedná se o pozemky v osadě Nové Dvory. Stavby vhodné pro rekreaci.

Koeficient prodejnosti  $K_p$  (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 1,2570

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	$K_i$	$K_p$	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>						
§ 28 odst. 1 a 2	35,-	1,00	2,1460	1,2570	20,00	113,30
<b>§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku</b>						
§ 28 odstavec 5	35,-	0,40	2,1460	1,2570	20,00	45,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	St. 33	307,00	113,30	34 783,10
§ 28 odstavec 5	zahrada	793/3	531,00	45,32	24 064,92
§ 28 odstavec 5	zeleň	PK St. 33	18,00	45,32	815,76
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	St. 27/3	54,00	113,30	6 118,20
Stavební pozemky - celkem					65 781,98

### Ostatní stavební pozemky:

Koeficient prodejnosti  $K_p$  (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 0,6220

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,2560

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	$K_i$	$K_p$	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 28 odst. 6 a) - stavební pozemek - ostatní plocha, komunikace, veřejná nezpevněná nebo prašná</b>						
§ 28 odst. 6 a) nezp. pr.	35,-	1,00	2,2560	0,6220		49,11

Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena
-----	-------	----------	--------	------------	------

		číslo	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[Kč]
§ 28 odst. 6 a)	ostatní plocha	802	336,00	49,11	16 500,96
nezp. pr.					
§ 28 odst. 6 a)	ostatní plocha -	697/2	581,00	49,11	28 532,91
nezp. pr.	ostatní komunikace				
Ostatní stavební pozemky - celkem					45 033,87

#### Zemědělský pozemek oceněný dle § 29:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	
ovocný sad	PK 691/2	72 954	3 339,00	2,22		2,22	7 412,58	
Mezisoučet			3 339,00				7 412,58	
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39):							*	1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem								7 412,58

#### Jiný pozemek oceněný dle § 32:

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	Přirážka	K <sub>p</sub>	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 32 odst. 4	35,-	0,06		1,000	2,10
Cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m <sup>2</sup> .					10,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka [%]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 32 odst. 4	ostatní plocha	690	108,00		10,00	1 080,-
Cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m <sup>2</sup> .						10,-
Jiný pozemek - celkem						1 080,-

**Pozemky - zjištěná cena** = **119 308,43 Kč**

## 4. Porovnávací ocenění

### 4.1 Dům č.p. 14

#### Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha: 60,00 m<sup>2</sup>

#### Popisy porovnatelných nemovitostí:

##### Chalupa

Chalupa v Nových Dvorech u Pořína, částečně zrekonstruovaná (3 - 6 let), nepodsklepená, delší čas nevyužívaná. Jednopodlažní - cihla, kámen, dřevo, krytina asf. šindel, okna dřevěná, špaletová. Vytápění na pevná paliva - pec, která je i k vaření. Voda z obecní studny, možno vlastní na pozemku. El. 220 a 380 V. U chalupy je stodola, výmínek, venkovní posezení s krbem, sklípek.

##### Chalupa


Reality Klíč Vám nabízí k prodeji vesnické stavení z roku 1912, které se nachází v obci Mašovice, vzdálené jen 6 km od obce Chýnov, kde se nachází veškerá občanská vybavenost a 18 km od města


Tábor. V roce 1969 byl objekt upraven pro rekreační účely, v roce 1975 byla zrekonstruována část stodoly a vznikla další samostatná rekreační jednotka 1+1. Dům byl částečně opravován (dlažba, částečná výměna stropu, přeložení části střešní krytiny). V domě bytová jednotka 2+1, v patře další obytná místnost. V nemovitosti slouží k vytápění kamna na tuhá paliva v každé místnosti. Přípojka na kanalizaci se nachází na hranici pozemku. Zásobování vodou je z obecního vodovodu. Nutné dodělat veškeré rozvody (voda, to


### Chalupa

Rekreační chalupa se nachází na krásném místě u lesa, na polosamotě v blízkosti obce Řemíčov u Mladé Vožice v Jižních Čechách. Chalupa je ve velmi dobrém stavu, nové rozvody elektřiny (220/380 V), nové rozvody vody (je třeba dokončit koupelnu), střecha. Půda je připravená k další vestavbě. K chalupě náleží vedlejší přístavba a garáž. Zahrada zasahuje až k lesu, pozemek celkem 1540 m<sup>2</sup>. Klid, dostatek soukromí, relax. Tábor 20 km, Praha 80 km.

### Srovnatelné nemovitosti

<b>Název: Chalupa</b>			
<b>Lokalita</b>	Nové	Dvory	
<b>Použité</b>		<b>koeficienty:</b>	
Km Redukce pramene ceny		0,95	
Kč Velikost objektu		1,00	
Kv Poloha		1,00	
K1 Provedení a vybavení		1,00	
K2 Celkový stav		1,00	
K3 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		<b>Celkový koef. Kč</b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
		0,95	13 459
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
60,00 m <sup>2</sup>	5 274 m <sup>2</sup>	850 000 Kč	14 167 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Název: Chalupa</b>			
<b>Lokalita</b>		Mašovice	
<b>Použité</b>		<b>koeficienty:</b>	
Km Redukce pramene ceny		0,95	
Kč Velikost objektu		0,95	
Kv Poloha		1,10	
K1 Provedení a vybavení		1,10	
K2 Celkový stav		1,20	
K3 Vliv pozemku		1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		<b>Celkový koef. Kč</b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
		1,57	5 373
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
180,00 m <sup>2</sup>	361 m <sup>2</sup>	615 000 Kč	3 417 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Název: Chalupa</b>			
<b>Lokalita</b>	Starý		
<b>Použité</b>		<b>Cech koeficienty:</b>	
Km Redukce pramene ceny		0,95	
Kč Velikost objektu		1,00	
Kv Poloha		1,10	
K1 Provedení a vybavení		1,20	
K2 Celkový stav		1,20	
K3 Vliv pozemku		1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
		1,66	22 553
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
80,00 m <sup>2</sup>	1 540 m <sup>2</sup>	1 090 000 Kč	13 625 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti na základě užitné plochy</b>	
Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	5 373 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	13 795 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	22 553 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	<b>13 795 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>827 700 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku:

##### 1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Dům č.p. 14	691 852,00 Kč
1.2 Vejminek	297 959,00 Kč
1.3 Stodola	89 475,00 Kč
	1 079 286,00 Kč

##### 2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1 Studna	12 086,00 Kč
2.2 Venk. úpravy zjednodušeným způsobem	24 215,00 Kč
	36 301,00 Kč

##### 3. Ocenění pozemků

3.1 Pozemky	119 308,00 Kč
	119 308,00 Kč

##### 4. Porovnávací ocenění

4.1 Dům č.p. 14	827 700,00 Kč
	827 700,00 Kč

	<b>Současný stav</b>
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	1 234 895 Kč
Hodnota pozemku	119 308 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	0 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>827 000 Kč</b>

**Komentář ke stanovení obvyklé ceny** Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí - bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami: nabídka je na střední úrovni
- b) parametry povyšující cenu: klidná část obce, rozloha pozemků
- c) parametry ponižující cenu: umístění v malé obci mimo hlavní silnice, investice na menší úpravy a rekonstrukci stodoly, delší dobu neužívaná nemovitost

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovují cenu obvyklou předmětného souboru nemovitostí ve výši 827.000,- Kč.

V Praze 11.3.2013

MONTEKALA, spol. s.r.o.  
Hálova 34  
190 00 Praha 9

<b>Znalecká doložka:</b>	<p>Znalecký posudek byl vypracován společností s ručením omezeným MONTEKALA, znalecký ústav zapsaný do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost při Ministerstvu spravedlnosti České republiky podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona číslo 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky číslo 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, motorových vozidel a jiných věcí movitých, majetkových práv, cenných papírů, podniků, ostatního majetku a pro účetnictví.</p> <p>Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 3954/2013 znaleckého deníku.</p> <p>Odpovědná osoba: Ing. Jaroslav Karásek - soudní znalec, jednatel společnosti.</p> <p>B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657,150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006, zajistila a předala podklady pod poř. č. 62/2013.</p>
--------------------------	--