

# ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 2506/2018

**Ocenění nemovitých věcí: pozemek st. parc.č. 41/2** o výměře 470m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: **Lidmaň čp. 76, rod.dům**, který je zapsán na LV č. 381, dále pozemek parc.č. 581/4 o výměře 356m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha a pozemek parc.č. 581/5 o výměře 977m<sup>2</sup>, trvalý travní porost, pozemky zapsány na LV č. 117 a dále pak pozemek parc.č. 501/24 o výměře 261m<sup>2</sup>, orná půda, který je zapsán (stejně jako stavba čp. 76, rod.dům) na LV č. 381, vše pro k.ú. Lidmaň, obec Lidmaň u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov.



Objednatel posudku: ins. správce dlužníka: Hybrantovi Eva a Václav  
**Ing. Jaroslava Dlabolová**  
Révová 3242/3  
100 00 Praha 10

Účel posudku: Pro insolvenční řízení **KSCB 28 INS 7026 / 2015**

Dle stavu ke dni prohlídky 26.03.2018 posudek vypracovala:

Renáta Havířová  
Pod Stráží 75  
323 00 Plzeň

Posudek obsahuje 19 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Plzni 03.04.2018

## **SEZNAM**

### **1. ÚVOD**

- 1.1. Znalecký úkol*
- 1.2. Podklady*
- 1.3. Určení obvyklé ceny*

### **2. METODY OCENĚOVÁNÍ**

- 2.1. Porovnávací způsob*

### **3. NÁLEZ A OCENĚNÍ**

- 3.1. Identifikační údaje*
  - 3.1.1. Identifikace nemovitosti*
  - 3.1.2. Omezení vlastnického práva*
  - 3.1.3. Poloha a charakteristika nemovitosti*
  - 3.1.4. Popis a stav objektu*
- 3.2. Výpočet*
  - 3.2.1. Porovnání*
  - 3.2.2. Rekapitulace*

### **4. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

### **5. PŘÍLOHY**

- 5.1. Osvědčení*
- 5.2. Fotodokumentace*

# 1. ÚVOD

## 1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek st. **parc.č. 41/2** o výměře 470m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: **Lidmaň čp. 76, rod.dům**, který je zapsán na LV č. 381, dále pozemek parc.č. 581/4 o výměře 356m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha a pozemek parc.č. 581/5 o výměře 977m<sup>2</sup>, trvalý travní porost, pozemky zapsány na LV č. 117 a dále pak pozemek parc.č. 501/24 o výměře 261m<sup>2</sup>, orná půda, který je zapsán (stejně jako stavba čp. 76, rod.dům) na LV č. 381, vše pro k.ú. Lidmaň, obec Lidmaň u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov.

## 1.2. Podklady

- Objednávka posudku
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 117 pro k.ú. Lidmaň ze dne 03.04.2018
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 381 pro k.ú. Lidmaň ze dne 03.04.2018
- Kopie katastrální mapy z nahlížení do KN
- Usnesení KSCB 28 INS 7026 / 2015
- Částečná projektová dokumentace
- Dohoda o pronájmu pozemků parc.č. 581/4, 581/5, 501/24 a 41/2 (k.ú. Pelhřimov v dohodě chybně uvedeno) za účelem příjezdu a přístupu k pozemku parc.č. 581/3 ze dne 02.04.2011 - předáno objednateli
- Dohoda o pronájmu parkovací plochy pro umístění maringotky a vymezeného pozemku pro umístění plechových garáží na pozemku LV 117 (k.ú. Pelhřimov v dohodě chybně uvedeno) ze dne 03.01.2011 - předáno objednateli
- Nájemní smlouva o pronájmu nemovitých věcí ze dne 01.04.2011 - doloženo objednatelem
- Fyzická prohlídka oceňované nemovitosti, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu **byl přítomen řádné prohlídce** předmětu ocenění, prohlídka **byla** umožněna. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky, sdělení a měření na místě samém, z částečné projektové dokumentace, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty.

## 1.3. Určení obvyklé ceny

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

### § 2

#### Způsoby oceňování majetku a služeb

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo



službě vyplývající z osobního vztahu k nim. *Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*

## 2. METODY OCEŇOVÁNÍ

### 2.1. Porovnávací způsob

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 5% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

## 3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

### 3.1. Identifikační údaje

#### 3.1.1. Identifikační údaje nemovitosti

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 117 ze dne 03.04.2018 pro k.ú. Lidmaň Hybrant Václav, č. p. 76, 39501 Lidmaň

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 117 ze dne 03.04.2018 pro k.ú. Lidmaň SJM Hybrant Václav a Hybrantová Eva, č. p. 76, 39501 Lidmaň

Adresa nemovitosti:	Lidmaň čp. 76
Název katastrálního území:	Lidmaň
Název obce:	Lidmaň
Název okresu:	Pelhřimov
List vlastnictví:	LV č. 117 a LV č. 381

#### 3.1.2. Omezení vlastnického práva dle LV č. 117 pro k.ú. Lidmaň

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hybrant Václav

Zahájení exekuce - Hybrant Václav

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

## le LV č. 381 pro k.ú. Lidmaň

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hybrant Václav

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hybrantová Eva

Zahájení exekuce - Hybrant Václav

Zahájení exekuce - Hybrantová Eva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

*- Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva*

### Poznámka:

Při místním šetření byly doloženy dvě písemné dohody, objednatel byl doložen nájemní smlouva a pronájmu nemovitých věcí ze dne 01.04.2011

*Tyto dvě písemné dohody a nájemní smlouva nejsou zohledněny ve znaleckém posudku.*

### **3.1.3. Poloha a charakteristika nemovitosti**

Jedná se o rodinný dům v okrajové, jižní části obce, s příjezdem po místní, částečně zpevněné komunikaci (parc.č. 1124/2 a parc.č. 501/47 ve vlastnictví Obec Lidmaň). Bezprostřední okolí je běžně prostorné, se zástavbou zemědělských usedlostí a rodinných domů, parkování na vlastním pozemku. Rodinný dům je samostatně stojící, částečně podsklepený, přízemní, s využitým podkrovím, z roku 2003 se severní přístavbou z roku 2009, která není zakreslená v Katastrální mapě. Severně od rodinného domu, u severní hranice pozemku stojí zděný sklad, jižně od rodinného domu stojí dřevěná vyhlídková věž.

Odkanalizování rodinného domu je do veřejné kanalizace, voda z veřejného řadu, elektroinstalace zavedena, všechny inženýrské sítě jsou přivedeny přes pozemek parc.č. 581/3 ve vlastnictví SJM Gořďál Josef a Gořďálová Marie bez právního zajištění.

**Lidmaň** se nachází v okrese Pelhřimov a náleží pod kraj Vysočina. Příslušnou obcí s pověřeným obecním úřadem je Kamenice nad Lipou (v dojezdové vzdálenosti cca 10km) a obcí s rozšířenou působností je Pelhřimov (v dojezdové vzdálenosti cca 20km). V obci Lidmaň má hlášeno trvalý pobyt přibližně 285 obyvatel, v obci je veřejný vodovod, a kanalizace, pošta, kulturní zařízení, z dopravní obslužnosti autobusové linky místního významu.

### **3.1.4. Popis a stav objektů**

#### **Rodinný dům čp. 76, stojí na pozemku st.parc.č. 41/2**

Rodinný dům je částečně podsklepený, přízemní s využitým podkrovím.

Dispozičně a orientačně výměry:

<b>1 PP (suterén) - nebyl prohlédnut</b>		
<b>místnost</b>	<b>plocha (m2)</b>	<b>poznámka</b>
sklep	20,00	dle PD
<b>celkem</b>	<b>20,00</b>	

<b>1 NP (přízemí)</b>		
<b>místnost</b>	<b>plocha (m2)</b>	<b>podlaha</b>
vstup, chodba, kotel	10,62	ker.dlažba
kuchyně	18,30	ker.dlažba
koupelna, WC	6,00	ker.dlažba



chodba, schody	11,40	ker.dlažba
pokoj	11,27	ker.dlažba
koupelna	2,02	ker.dlažba
pokoj	47,03	plovoucí
knihovna	7,90	
<b>celkem</b>	<b>114,54</b>	

<b>1 NP (přízemí)</b>		
<b>místnost</b>	<b>plocha (m2)</b>	<b>podlaha</b>
chodba	10,85	plovoucí
koupelna, WC	7,64	ker.dlažba
pokoj	9,10	plovoucí
pokoj	28,21	plovoucí
pokoj	26,07	plovoucí
<b>celkem</b>	<b>81,87</b>	

Celkem 6+1, podlahová plocha 216,41m<sup>2</sup>, zastavěná plocha 138m<sup>2</sup>, obestavěný prostor informativně 700m<sup>3</sup>.

Popis převažujících konstrukcí:

Nosná konstrukce je provedena na betonových základech, svislé konstrukce zděné s dodatečným zateplením a dřevěným obkladem, stropy dřevěné trámové, schody dřevěné, krov dřevěný, střecha sedlová členitá s vikýři, krytina betonová taška, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnější povrchy s dřevěným obkladem, vnitřní povrchy omítnuty a s keramickými obklady na sociálních zařízeních a za kuchyňskou linkou, dveře náplňové, okna dřevěná EURO a střešní okna nedokončená, vytápění ústřední elektrokotlem (nefunkční), doplňkově el. přímotopem v pokoji a kamny na tuhá paliva v kuchyni, ohřev bojlerem, rozvody instalací pravděpodobně běžně provedeny, dle sdělení lokálně nefunkční. Na sociálních zařízeních umyvadla, WC, vana, sprchový kout, sociální zařízení v podkroví nedokončené, v kuchyni zděná kuchyňská linka se sporákem. Rodinný dům byl dán do užívání kolaudačním rozhodnutím 22.09.2003, v roce 2009 byla provedena severní přístavba se vstupem, kuchyní a sociálním zařízením, k této přístavbě nebyla doložena žádná dokumentace a přístavba není zakreslená v katastrální mapě a také byla provedena částečná rekonstrukce (zateplení, krytina). Rodinný dům je v poslední době již bez oprav a bez údržby a jeho stavebně technický stav je zhoršený. Omítky v přízemí jsou poškozeny vzlínající zemní vlhkostí a také lokálním zatékáním, rozvody instalací jsou částečně nefunkční, v podkroví jsou nedokončené konstrukce (střešní okna, sociální zařízení), dřevěný obklad domu je lokálně již poškozen vlhkostí apod.

### **Zděný sklad - zahradní domek**

Je nepodsklepený, přízemní bez využitého podkroví. Základy betonové, svislé konstrukce zděné, strop dřevěný, krov dřevěný, střecha sedlová, krytina asfaltová, klempířské prvky pozinkovaný plech, okna dřevěná, povrchy omítnuty, podlaha betonová, zavedena elektroinstalace a voda. Stavebně technický stav horší. Zastavěná plocha 16m<sup>2</sup>. Na zděný sklad navazuje otevřený přístřešek se zastavěnou plochou 13m<sup>2</sup>, rovněž v horším stavebně technickém stavu.

### **Dřevěná věž**

Jedná se o dřevěnou vyhlídkovou věž, která je již delší dobu bez oprav a bez údržby, ve špatném stavebně technickém stavu. Zastavěná plocha 5,50m<sup>2</sup>.

### Venkovní úpravy

Venkovní úpravy v běžném rozsahu - oplocení, vrata, vrátka, zpevněné plochy, přípojky inž. sítí apod., vše převážně v dožilém stavu.

### Pozemky

- st.parc.č. 41/2 o výměře 470m<sup>2</sup> (zastavěná plocha a nádvoří) zastavěný rodinným domem, zděným skladem s otevřeným přístřeškem a dřevěnou věží, nezastavěná část je pozemkem mezi stavbami a okolo nich, částečně se zpevněnou plochou, částečně zatravněný, již neudržovaný.

- parc.č. 581/4 o výměře 356m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, parc.č. 581/5 o výměře 377m<sup>2</sup>, trvalý travní porost a parc.č. 501/24 o výměře 261m<sup>2</sup>, orná půda tvoří ve funkčním celku zahradu, která je převážně zatravněná, s trvalými porosty v běžných druzích, mírně svažitá, neudržovaná a již spíše zpustlá.

Poznámka:

Na pozemcích parc.č. 581/4 a parc.č. 581/5, k.ú. Lidmaň, stojí na základě dohody o pronájmu ze dne 03.01.2011 jedna maringotka a tři plechové garáže, dle sdělení ve vlastnictví manželů Godžálových. Maringotka i plechové garáže jsou movitého charakteru.

Podlahová plocha RD  
216,41m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha RD  
148m<sup>2</sup>

Plocha pozemků celkem  
2064m<sup>2</sup>

## 3.2. Výpočet

### 3.2.1. Porovnávací hodnota

<b>1) Chýnov, okr. Tábor</b>	<b>3 200 000,-Kč</b>	<b>Kupní cena</b>
Rodinný dům 5+kk, 170 m <sup>2</sup> , Chýnov u Tábora. Dům se nachází na vlastním pozemku o celkové výměře 748 m <sup>2</sup> . Na zahradě se dále nachází menší obytný domek o výměře 37 m <sup>2</sup> (slouží jako kancelář), altán, dílna a skleník. Dům prošel částečnou rekonstrukcí - izolace, elektřina, odpady, částečně fasáda, zateplená střecha s podkrovními okny, zámková dlažba. Vytápění je řešeno pomocí plynového kotle. Je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Vybavení domu je po dohodě s majitelem součástí prodeje. Pro více informací kontaktujte makléře nabídky. Zastavěná plocha 92m <sup>2</sup> , užitná plocha 170m <sup>2</sup> , pozemek 748m <sup>2</sup> . V-7215/2017.		
		
<b>2) Kloužovice, okr. Tábor</b>	<b>3 700 000,- Kč</b>	<b>Kupní cena</b>
Podsklepený rodinný dům s bazénem, terasou a zimní zahradou. Dům prošel kompletní rekonstrukcí od elektroinstalace, rozvodů vody, topení, výměnu kotle, štuků, výměnu oken po střešní krytinu - Bramac a krovy. Dispozičně řešený jako 6+1 se dvěma koupelnami, šatnou a komorou. Voda a kanalizace obecní. Vytápění je řešeno centrálně kotlem na tuhá paliva či elektrokotlem. Ohřev vody zajišťují solární panely, případně kotel. Zastavěná plocha 140m <sup>2</sup> , užitná plocha 240m <sup>2</sup> , pozemek 648m <sup>2</sup> . V-4323/2017		





**3) Rodná, okr. Tábor**

**3 100 000,- Kč**

**Kupní cena**

Rodinný dům v obci Rodná, 19 km od Tábora. K domu patří zahrada o celkové výměře 3780 m<sup>2</sup>, která je využitelná jako případný stavební pozemek. V 1 NP se nachází 2 pokoje a kuchyň, samostatná koupelna, toaleta, garáž a dílna. Ve 2 NP jsou 2 ložnice a 2 pokoje, toaleta a koupelna, balkon a půda. Dům je podsklepený. Zastavěná plocha 147m<sup>2</sup>, užitná plocha 220m<sup>2</sup>. V-11170/2016



**4) Čížkov, okr. Pelhřimov**

**2 500 000,- Kč**

**Nabídková cena**

Hledáte rodinný dům na vesnici, aby jste unikli z příliš hlučného města, ale zároveň chcete být v těsné blízkosti? Pak věřím, že je tato nabídka právě pro Vás. Nabízím Vám k prodeji rodinný dům v obci Čížkov, který je vzdálený cca 8 km od města Pelhřimov. Celková plocha všech parcel činí 2282 m<sup>2</sup>, což je dostatek místa pro Vaše děti, zvířecí miláčky či pro zahrádkářství. Pro zábavu, především v letních měsících, slouží na pozemku bazén a také kamený krb. Dům je rozložen do dvou pater. Po vstupu do přízemní části domu vejdem do předsíně, kde najdeme dveře na samostatný WC. Dále v přízemí domu ještě nalezneme obývací pokoj s kuchyní a také koupelnu (vana). Do prvního patra se dostaneme po dřevěných schodech nahoru. V této části domu se nachází další tři samostatné pokoje a také druhá koupelna (sprchový kout) s WC. K domu také patří technické místnosti, kde se nachází i kotel, kterým se vyhřívá dům. Odpad je zde řešen septikem. Jako podlahová krytina je zde kombinace plovoucí podlahy s dlažbou. Dům se prodává kompletně vybavený. Pro více informací nebo prohlídku domu mě neváhejte kontaktovat. Celková cena: 2 500 000 Kč za nemovitost ID zakázky: 205-N04113 Aktualizace: Dnes Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Poloha domu: Samostatný Typ domu: Patrový Podlaží: 1 Plocha zastavěná: 146 m<sup>2</sup> Užitná plocha: 292 m<sup>2</sup> Plocha pozemku: 2282 m<sup>2</sup> Topení: Lokální tuhá paliva Plyn: Individuální Odpad: Septik Elektřina: 230V, 400V Doprava: Vlák, Silnice, Autobus



**5) Pacov, okr. Pelhřimov**

**2 499 000,- Kč**

**Nabídková cena**

Nabízíme k prodeji dvougenerační RD s bytovou jednotkou 2x 2+1, s garáží, dílnou a zahradou v Pacově. Dům prošel rozsáhlou rekonstrukcí – nové rozvody vody, el. v mědi, topení, nové betony, v 1. NP plastová okna, zateplení stropů. Voda a kanalizace obecní. Vytápění plynovým kotlem, ohřev vody bojlerem. Ve vedlejším objektu se nachází garáž se zavedenou elektřinou. Dům leží v centru obce, veškeré služby v dosahu. V případě zájmu zajistíme výhodné financování. Zlevněno: 2 399 000 Kč za nemovitost Původní cena: 2 499 000 Kč Poznámka k ceně: Cena včetně provize RK. ID zakázky: 029-N01837 Aktualizace: 28.03.2018 Stavba: Cihlová Stav objektu: Po rekonstrukci Poloha domu: Samostatný Typ domu: Patrový Podlaží: 2 Plocha zastavěná: 319 m<sup>2</sup> Užitná plocha: 200 m<sup>2</sup> Plocha pozemku: 611 m<sup>2</sup> Garáž: Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední plynové Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Elektřina: 400V Doprava: Vlák, Silnice, Autobus Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná





**6) Cetoraz, okr. Pelhřimov**

**3 490 000,- Kč**

**Nabídková cena**

Novostavba velkoryse řešeného rodinného domu, která se nachází na v obci Cetoraz, mezi Táborem a Pelhřimovem. Dům svojí polohou na okraji obce a velikostí zaručuje dostatek klidu a soukromí. Novému majiteli poskytnete ve dvou nadzemních podlažích velmi komfortních 320 m<sup>2</sup> užitné plochy. Celková plocha pozemku je 2068 m<sup>2</sup>, z toho zastavěná plocha činí 197 m<sup>2</sup>. 1.NP je řešeno jako 5+kk. Dominuje mu velmi prostorný hlavní obytný pokoj s kuchyní (dohromady téměř 50 m<sup>2</sup>), který je dobře členěn na segmenty kuchyně-jídelna-obytná část. Nechybí zde krbová kamna a francouzskými dveřmi je přístup na vydlážděnou terasu, která je orientována na JV. Kuchyně v ergonomickém tvaru G má spolu s barovým pultem celkovou délku osm metrů. V přízemí se nachází 4 pokoje, z nichž jeden má franc. dveře na terasu orientovanou na západ. Výhodou jsou dvě koupelny (v jedné velká vana, sprcha a dvě umyvadla, v druhé sprcha, WC a umyvadlo) a ještě navíc samostatná toaleta. Součástí přízemí je techn. místnost (kotelna) a prádelna. 2.NP je přístupné po schodišti ze vstupní předsíně. Opět mu dominuje velký obytný prostor (57 m<sup>2</sup>). Je zde příprava na kuchyňskou linku, díky šikminám a stojným trámům se jedná o velmi atypickou plochu. V 2. NP dále dva pokoje, koupelna, toaleta a půdní prostor. Dům tedy nabízí dvě varianty bydlení: a) 5+kk v 1.NP a 3+kk v 2.NP nebo b) 8+kk v 1.+2.NP. Případně lze dispozici místností upravit. Nemovitost je napojena na všechny inž. sítě – plynovod, obecní vodovod a kanalizaci. Majitel má na výběr způsob vytápění i ohřev teplé vody. K vytápění slouží kotel na pevná paliva nebo plynový kotel. Ohřev teplé vody zajišťuje plynový kotel nebo elektřina. V Cetorazi se 300 obyvateli jsou k dispozici základní služby – obecní úřad, pošta, prodejna potravin, hostinec, další obč. vybavenost je v Pacově. Obec je dobře dostupná, 25 km Tábor, 25 Pelhřimov, Praha 100 km, 20 km sjezd z D3. Celková cena: 3 490 000 Kč za nemovitost Poznámka k ceně: vč. všech realitních a právních služeb ID zakázky: 182-N01950 Aktualizace: 08.02.2018 Stavba: Cihlová Stav objektu: Novostavba Poloha domu: Samostatný Typ domu: Patrový Podlaží: 2 Plocha zastavěná: 197 m<sup>2</sup> Užitná plocha: 320 m<sup>2</sup> Plocha pozemku: 2068 m<sup>2</sup> Plocha zahrady: 1871 m<sup>2</sup> Parkování: Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední plynové, Ústřední tuhá paliva Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Elektřina: 230V, 400V Doprava: Silnice, Autobus



**Použité koeficienty:**

- K1 - koeficient polohy, lokality, především z pohledu občanské a technické vybavenosti, dopravní dostupnosti, přístup a příjezd k nemovitosti apod.
- K2 – koeficient typu stavby, materiálové provedení, stavebně technický stav
- K3 – koeficient pozemku, velikost, tvar
- K4 – koeficient velikosti objektů
- K5 – koeficient vybavení nemovitosti, rekonstrukce, modernizace
- K6 – koeficient zdroje
- K7 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

**hodnocení nabídek**

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup> upravená
1. RD Chýnov, okr. Tábor	0,95	1,00	1,05	1,00	0,95	1,00	0,95	18823	16945
2. RD Kloužovice, okr. Tábor	1,00	0,95	1,05	1,00	0,80	1,00	0,95	15417	11688
3. RD Rodná, okr. Tábor	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	0,95	14091	12081
4. RD Čížkov, okr. Pelhřimov	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	0,95	8562	6588

5. RD Pacov, okr. Pelhřimov	0,90	1,00	1,05	1,00	0,90	0,90	0,95	12495	9086
6. RD Cetoraz, okr. Pelhřimov	1,00	0,95	1,00	1,00	0,80	0,90	0,95	10906	7087
minimum									6588
maximum									16945
střední relace									10579
započitatelná plocha m <sup>2</sup>									216,41
<b>porovnávací hodnota</b>									<b>2 289 454</b>

Porovnávací hodnota celkem po zaokrouhlení: 2 290 000,00 Kč

slovy: dvamilionydvěstědevadesát tisíc Kč

### 3.2.2. Rekapitulace

**Porovnávací hodnota: 2 290 000,00 Kč**

slovy: dvamilionydvěstědevadesát tisíc Kč

Na oceňované nemovité věci je nutné pohlížet komplexně a zhodnotit jejich silné a slabé stránky.

Silné stránky – klidná poloha, dům z roku 2003 s přístavbou a rekonstrukcí v roce 2009

Slabé stránky – již delší dobu bez oprav a bez údržby, nedokončené a poškozené konstrukce, stavebně technický stav je zhoršený

Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi (rodinnými domy) je v lokalitě obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z konzultací s realitními kancelářemi, z vyhodnocení údajů odborného tisku, sledováním aukcí a dražeb. Z nabídkových cen a databáze pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy trhu po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou, zejména poloze, stavebně technickému stavu a vybavení, stavu a prognózám ekonomického vývoje odvětví, po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá – tržní hodnota stanovena na úrovni hodnoty porovnávací.



Porovnáním výše vypočtených pomocných hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou výše uvedených nemovitých věcí, ke dni ocenění: 26.03.2018

**ve výši: 2 290 000,00 Kč**

*Slovy: dvamilionydvěstědevadesát tisíc korun českých*

V Plzni, 03.04.2018

Renáta Havířová  
Pod Stráží 75  
323 00 Plzeň



#### **4. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2506/2018 znaleckého deníku.



#### **5. Přílohy**

##### **5.1. Osvědčení**

Výše podepsaná tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

##### **5.2. Fotodokumentace**







vstup do rodinného domu



chodba



kuchyně



koupelna, WC



chodba



pokoj



vlhkost zdiva





WC



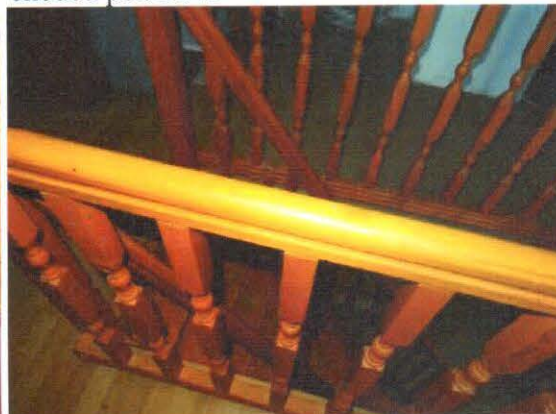
pokoje



zatékání



chodba podkroví





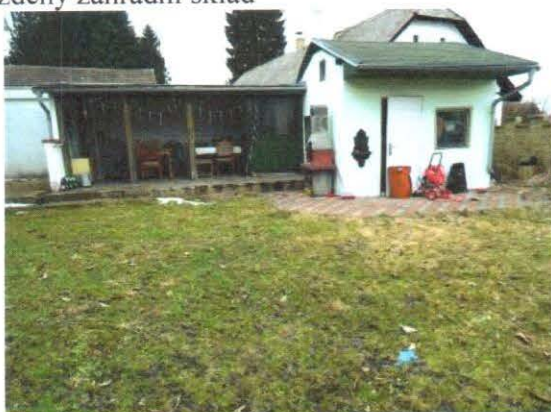
pokoje podkroví



nedokončená koupelna



zděný zahradní sklad



oplocení



pohled severní



pohled severovýchodní





pohled východní



pohled jihovýchodní



pohled jihovýchodní



pohled jižní



pohled jižní



zahrada





zahrada



plechová garáž, maringotka



vjezd



příjezdová cesta





katastrální mapa

