

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 026494/2023

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika stavebnictví, odvětví Ceny a odhady



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně obvyklé nemovitých věci a jejich příslušenství - pozemky se stavbou rodinného domu a příslušenstvím v k.ú. Dešné u Dačic

Znalec: Ing. Zdeněk Havelka
Šafaříkova 12
674 01 Třebíč
telefon: 776630065
e-mail: zdenekh@ingsystem.eu
IČ: 48885304
Číslo posudku v evidenci znalce: **1518-17/2023**

Zadavatel: Soudní exekutor Exekutorského úřadu Třebíč, pan JUDr. Ivana Kozáková
Bráfova 53
67401 Třebíč

Počet stran: 29

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 13. 6. 2023

Vyhotoveno: V Třebíči 20. 6. 2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je:

stanovit postupem podle z.č. 151/1997 Sb. obvyklou cenu nemovitých věci a jejich příslušenství s přihlédnutím ke všem nájemním a jiným právům a závadám (§ 336 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s § 52 z.č. 120/2001 Sb., § 66 odst. 5 z.č. 120/2001 Sb.) a to:

pozemek p.č. st. 20/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1922 m², jehož součástí je stavba (rodinný dům) Dešná č.p.10, která stojí na pozemku p.č. st. 20/1.

Vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Jindřichův Hradec na listu vlastnictví č. 132 pro obec Dešná a k.ú. Dešná u Dačic.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vyhotoven za účelem exekučního řízení

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti s vlivem na přesnost posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Návštěva bez ohledání 11. 10. 2022 za přítomnosti povinného pana Padrnose, který neumožnil řádnou prohlídku a zaměření.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- *usnesení 042 EX 1301/17-78*
- *prohlídka nemovitosti z exteriéru 11. 10. 2022*
- *zákon č. 188/2019 Sb., vyhl. 337/2022 Sb.*
- *vyhlášky a předpisy související*
- *informace starosty obce Dešná, pana Peřiny*
- *databáze realizovaných prodejů ADMIN*
- *nabídky z realitního serveru S Reality*
- *LV a katastrální mapy - viz přílohy posudku*
- *žádné další doklady nebyly předloženy, veškeré potřebné údaje k jeho zpracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených*

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat lze považovat za spolehlivé. U řady údajů je uveden předpoklad, který vychází z absence ohledání nemovitosti (viz výše bod 1.4)

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Podle oceňovacího předpisu § 1c odst. (1)**„Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.”** Zjištěná cena je tedy předmětem ocenění.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky a RD č.p. 10, Dešná u Dačic
Adresa předmětu ocenění: Dešná 10
378 73 Dešná
LV: 132
Kraj: Jihočeský
Okres: Jindřichův Hradec
Obec: Dešná
Katastrální území: Dešná u Dačic
Počet obyvatel: 595
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 167,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel - 885 obyvatel	IV	0,65
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, kanalizace a plyn -	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 311,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Antonín Padrnos, č. p. 124, 588 67 Stará Říše, LV: 132, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace není k dispozici, ohledání a měření nebylo umožněno. Zastavěná plocha odměřena u katastrální mapy, výška staveb odhadem z fotodokumentace. Odhadem určena plocha obytné a hospodářské části.

Celkový popis nemovité věci

Popis obce a místa stavby:

Dešná je obcí se samostatnou působností, je zde obecní úřad. Leží cca 19 km jihovýchodně od Dačic a 53 km od Jindřichova Hradce JV směrem.

V obci je pošta, zdravotnické zařízení prodejna se smíšeným zbožím, hospoda, ZŠ a MŠ.

Nemovitost situovaná v blízkosti centrální části obce, příjezd a přístup od hlavní komunikace.

Popis nemovitosti

Pozemek p.č. st. 20/1 zastavěn bývalou zemědělskou usedlostí, sestávající se z obytné a hospodářské části.

Inženýrské sítě:

V obci veřejný vodovod, kanalizace a teplovod z centrálního zdroje (kotelna na biomasu). Oceňovaná nemovitost je vybavena přípojkou elektro, vody, kanalizace a teplovodu.

Dopravní dostupnost

V obci autobusová doprava.

Škodlivé vlivy

Vzhledem k umístění nemovitosti a dostupným údajům nejsou znalci známy žádné škodlivé vlivy.

Vhodnost a současný způsob využití

Objekt je svým dispozičním uspořádáním uzpůsoben pro rodinné bydlení, ovšem vzhledem k velikosti funkčního celku je možné i omezené využití pro podnikatelskou činnost v souladu s územním plánem.

Břemena, závazky a zatížení nemovitosti

S výjimkou exekučních příkazů a zástavních práv nejsou znalci známy žádné další závazky a zatížení nemovitosti.

Vztah nabídky a poptávky:

Poptávka v současnosti obecně převažuje nad nabídkou, v místě ovšem nabídka obecních stavebních pozemků za cenu 200 Kč/m².

Jedná se o pozemky s přípojkami elektro a s předpokladem následného zasíťování ze strany obce, která řeší pozemkové náležitosti na trase inženýrských sítí. Vzhledem k tomu absenci údajů o technickém stavu nemovitosti bude nadále uvažováno s vyrovnanou bilancí poptávky a nabídky.

Příslušenství nemovitosti

Za příslušenství nemovitosti se obecně považují jiné stavby – vedlejší stavby, přístřešky, studny, žumpy, septiky, venkovní úpravy. V našem případě jsou oceňované pozemky zastavěné rodinným domem a podle mapových podkladů i dalšími vedlejšími stavbami, blíže neupřesňovanými. Příslušenství tedy tvoří:

a) Vedlejší stavby

b) Venkovní úpravy v rozsahu:

přípojek inženýrských sítí - tj. elektro, vody, kanalizace a dálkového vytápění.

Dále předpoklad oplocení, zpevněných ploch a případně dalších venkovních úprav

4. ZNALECKÝ POSUDEK

Pro stanovení ceny obvyklé neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy. Při volbě přístupu a metody ocenění dané nemovitosti se vychází především z následujících faktů:

1. Nemovitost s převažujícím a nejlepším využitím pro bydlení

2. K dispozici 3 realizovaných prodej; z databáze ADMIN a 2 nabídky z realitního serveru S Reality.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem byl při ocenění předmětné nemovitosti zvolen tento postup:

Část 4.1. ocenění podle oceňovacího předpisu – tj. „Zjištěná cena“

Část 4.2. proveden odhad obvyklé ceny nemovité věci porovnáním

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Obsah

1. pozemek na LV č. 132
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. RD na p.č. st. 20/1 obytná část
 - 1.3. Hospodářská část na p.č. st. 20/1
 - 1.4. Venkovní úpravy

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce -	II	0,00
2. Vlastnické vztahy pozemek, jehož součástí je stavba	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - další vlivy nejsou známy	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,720}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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 na všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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 - další vlivy nejsou známy	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,756}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,050}$$

1. pozemek na LV č. 132

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,922,00 \text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,922,00) / 1\,922,00 = \mathbf{0,904}$$

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,050}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = 1,000 * 1,000 * 1,050 = \mathbf{1,050}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	178,-	1,050		186,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	20/1	1 922	186,90	
	Redukční koeficient R = 0,904			168,96	324 741,12
Stavební pozemek - celkem			1 922		324 741,12

1.2. RD na p.č. st. 20/1 obytná část

Všeobecně:

Jde o samostatný zděný dům v řadové obecní zástavbě. Dům přízemní, uvažován bez podsklepení v rozsahu předpokládané zastavěné plochy podle mapových podkladů.

Valbová střecha s klasickým krovem.

Zatřídění objektu:

Dům se 1 nadzemním podlažím, více než polovina podlahové plochy místností a prostorů je určena k bydlení, obsahuje min. 1 bytovou jednotku - odpovídá definici rodinného domu, („rodinný dům je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví“). Obestavěný prostor cca 2 159 m³ - větší než 1100 m³ - ocenění **jako rodinný dům** nákladovou metodou podle §13 oceňovacího předpisu.

Dispozice:

není známa

Technický stav :

popis konstrukcí podle předpokladu znalce.



Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
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:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	385,50	3,60 m
střecha	385,50	2,00 m
	771,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (385,5)*(3,60) =	1 387,80
NP	střecha (385,5)*(2,00) =	771,00
	Obestavěný prostor - celkem:	2 158,80 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	mělké založení bez izolace	P	100
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	bobrovka jednovrstvá	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	vápenná štuková	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100

10. Vnitřní obklady	podstandard	P	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	standard	S	100
13. Okna	zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	standard	S	100
15. Podlahy ostatních místností	standard	S	100
16. Vytápění	kamna na tuhá paliva	P	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	standard	S	100
21. Instalace plynu		C	100
22. Kanalizace		S	100
23. Vybavení kuchyně	podstandard	P	100
24. Vnitřní vybavení	podstandard	P	100
25. Záchod	podstandard	P	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	P	3,20	100	0,46	1,47
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
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	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	P	4,40	100	0,46	2,02
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	P	5,10	100	0,46	2,35
25. Záchod	P	0,40	100	0,46	0,18
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,08
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8008

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8008
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 584,49
Plná cena: 2 158,80 m ³ * 3 584,49 Kč/m ³	=	7 738 197,01 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 100 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

*	0,150
=	1 160 729,55 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Morální opotřebení nelze uplatnit v plné výši 5 % protože celkové snížení ceny stavby vlivem opotřebení nesmí přesáhnout 85 % z ceny stavby.

Srážka za morální opotřebení: 1 160 729,55 * 0 % =

-	0,- Kč
---	--------

Nákladová cena stavby CS_N

=	1 160 729,55 Kč
---	------------------------

Koeficient pp

*	1,050
---	-------

Cena stavby CS

=	1 218 766,03 Kč
---	------------------------

RD na p.č. st. 20/1 obytná část - zjištěná cena

=	1 218 766,03 Kč
---	------------------------

1.3. Hospodářská část na p.č. st. 20/1

Všeobecně:

Hospodářská část navazuje stavebně na RD, je obdobného konstrukčního provedení a stejného stáří.

Dispozice:

není známa

Technický stav:

popis konstrukcí podle předpokladu znalce.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	179,60 m ²	3,60 m	646,56
střecha	179,60 m ²	2,00 m	359,20
Součet	359,20 m²		1 005,76

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 005,76 / 359,20	= 2,80 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	359,20 / 2	= 179,60 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(179,6)*(3,60)	=	646,56 m ³
střecha	(179,6)*(2,00)	=	359,20 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	646,56 m ³
střecha	NP	359,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>1 005,76 m³</u>

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	mělké založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	bobrovka jednovrstvá	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenná štuková	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	standard	S	100
12. Vrata		S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,10	100	0,46	6,03
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
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	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00

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 teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	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 pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,76
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8376

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9567
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8376
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7790
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 714,98
Plná cena: 1 005,76 m ³ * 3 714,98 Kč/m ³	=	3 736 378,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 100 = 100,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)	*	0,150
	=	560 456,74 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Morální opotřebení nelze uplatnit v plné výši 5 % protože celkové snížení ceny stavby vlivem opotřebení nesmí přesáhnout 85 % z ceny stavby.		
Srážka za morální opotřebení: 560 456,74 * 0 % =	-	0,- Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	560 456,74 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	588 479,58 Kč
Hospodářská část na p.č. st. 20/1 - zjištěná cena	=	588 479,58 Kč

1.4. Venkovní úpravy

Vzhledem k účelu vypracování posudku je ocenění venkovních úprav provedeno zjednodušeným způsobem umožněným oceňovacím předpisem a to podílem ze zjištěné ceny stavby a to ve výši 3,5 až 5,0 % (pro stavby oceňované podle §5) - podíl se uvažuje z ceny stavby nebo staveb tvořících k nim příslušenství.

- zde vzhledem k předpokládanému rozsahu a technickému stavu zvolen podíl ve výši 3,5% .

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

<u>Název stavby</u>	<u>Cena stavby</u>
RD na p.č. st. 20/1 obytná část	1 218 766,03 Kč
Celkem	1 218 766,03 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	1 218 766,03
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Venkovní úpravy - zjištěná cena = **42 656,81 Kč**

Pozemek na LV č. 132 - rekapitulace

1.1. Pozemky: 324 741,12 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. RD na p.č. st. 20/1 obytná část 1 218 766,03 Kč

1.3. Hospodářská část na p.č. st. 20/1 588 479,58 Kč

1.4. Venkovní úpravy 42 656,81 Kč

Stavby na pozemku - celkem + **1 849 902,42 Kč**

Pozemek na LV č. 132 - zjištěná cena celkem = **2 174 643,54 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. pozemek na LV č. 132 2 174 643,50 Kč

1.1. Oceňované pozemky 324 741,12 Kč

1.2. RD na p.č. st. 20/1 obytná část 1 218 766,- Kč

1.3. Hospodářská část na p.č. st. 20/1 588 479,60 Kč

1.4. Venkovní úpravy 42 656,80 Kč

= 2 174 643,50 Kč

Výsledná cena - celkem: **2 174 643,50 Kč**

4.1. Zjištěná cena zaokrouhleno	2 174 640,- Kč
---------------------------------------	----------------

4.2. Ocenění porovnáním

Porovnání je provedeno celkem s 5 nemovitostmi – jedná se o 3 realizované prodeje z databáze ADMIN a 2 nabídky realitního serveru S Reality.

Protože nebylo možno změřit podlahovou plochu a následně vypočítat tzv. „započitatelnou plochu“ podle metodiky ČSOB, je proveden odhad těchto údajů ze zastavěné plochy celého objektu s následným rozdělením na obytnou část a hospodářskou část. ZP objektu odečtena z mapových podkladů CÚZK.

Zastavěná plocha objektu celkem			565,1 m ²
<u>z toho:</u>			
ZP hospodářská část			180 m ²
ZP obytná část			385 m ²
odpočet neobytné plochy (odhad)	-30%		-116 m ²
odpočet průjezd			-35 m ²
ZP obytná část bez průjezdu			235 m ²
Započitatelná plocha - odhad 70% ze ZP	70%		164 m²

Dále je provedeno zjednodušené porovnání s výše uvedenými nemovitostmi – nejprve je v tabulce uveden přehled nemovitostí k porovnání s popisem a následně vlastní porovnání. Podrobný popis jednotlivých prodejů k porovnání je uveden v příloze posudku.

Přehled realizovaných prodejů z databáze ADMIN

datum prodeje	lokalita	velik.	PP započit.	realiz./ nab.		pozemek celkem m ²	přísl. /sítě	k nemovitosti
				Kč	Kč/m ²			
prodej 10/2022	Jemnice	3+1	104	2 100 000	18 173	418	el., voda, kanalizace. Sklad	RD 1920, rekonstrukce 1970, 2015 krytina, klempíř, okna. Celkově morálně a technicky zaostalé
prodej 08/2022	Loukovice	2+kk	68	3 200 000	42 353	1 493	elektro, voda, kanalizace jímka. Hosp. objekt	Zem. Usedlost 10 roků . R 2020 rekonstrukce obytné části, původní stav střecha a část. klempíř
prodej 01/2023	Mikulovice , Třebíč	3+kk	76,15	2 400 000	31 517	456	elektro, voda, studna, plyn kanalizace jímka. Stodola	RD 100 roků , část. rekonstrukce - okna plast, střecha 25 roků. 2 nedokončené místnosti
nabídka 06/2023	Kdousov	2+1	70	3 800 000	54 286	930	el. vodovod, studna septik. Kolna	Starší RD po rekonstrukci, lokální vytápění kamny
nabídka 06/2023	Martínkov	3+1	300	1 890 000	6 300	1 323	el. voda, septik. Stodola, hosp. objekt	Starší RD k rekonstrukci, lokální vytápění kamny
oceňovaný RD Dešná u Dačic			164,15			1 922	Voda a kanalizace, teplovod . Hosp část a vedl. stavby	RD staršího data, přepoklad špatný technický stav

	nemovitost	inflace/prodej	lokalita	velikost P.P.	stáří, techn. stav	přísluš.	sítě	pozemek	výsledný koef.	jedn cena přepočtená
10/22	Jemnice	0,98	1,15	1,03	1,03	0,95	0,94	0,75	0,800	22 715
08/22	Loukovice	0,96	0,98	1,30	1,50	1,00	0,94	0,93	1,601	26 451
01/23	Mikulovice , Třebíč	1,02	1,15	1,30	1,30	1,00	1,02	0,76	1,528	20 627
06/23	Kdousov	1,30	1,00	1,30	1,30	1,00	0,94	0,83	1,724	31 493
06/23	Martínkov	1,00	0,95	0,70	0,95	1,02	0,93	0,90	0,539	11 679
	průměr									22 593

Výpočet ceny porovnáním

Podlahová plocha RD		164,15	m ²
Výchozí jednotková cena		22 593	Kč/m ²
Výchozí cena		3 708 596	Kč
Úpravy ceny:			
riziko absence ohledání	-10%	-370 860	Kč
Nemovitost porovnáním		3 337 737	Kč
<i>výsledná jednotková cena</i>		<i>20 333</i>	Kč

4.2. Obvyklá cena stanovená porovnáním zaokrouhlena	= 3 338 000,- Kč
---	------------------

5. ZÁVĚR

5.1. Odhad obvyklé ceny nemovitosti

Přehled cen

Administrativní (zjištěná) cena	2 174 640,-Kč
Cena porovnáním	3 338 000,- Kč

Komentář k jednotlivým cenám, stanovení obecné ceny:

Cena administrativní – vzhledem k absenci řádného ohledání nelze výpočet považovat za závazný, ale pouze orientační. Výše ceny evidentně pod cenou obvyklou - vyhláška nestačí sledovat vývoj cen na trhu s nemovitostmi. Tato část posudku tedy především z důvodu technického popisu jednotlivých staveb z důvodu požadavku zákona na tento způsob ocenění.

Cena porovnáním – podléhá mírně subjektivnímu hodnocení. Vzhledem k absenci řádného ohledání se zvýšenou mírou nepřesnosti.

Závěrečná analýza

Při stanovení výsledné tržní hodnoty bylo přihlíženo k výše uvedenému, současné situaci na trhu a dále k silným a slabým stránkám předmětné nemovitosti.

Silné stránky:

- Napojení na všechny sítě, obecní teplovod
- Velký pozemek, rozvojové možnosti
- Možnost podnikatelské činnosti

Slabé stránky:

- Technický stav - předpoklad na hranici vyhovující užívání
- Žádoucí stavební úpravy
- Vyšší energetická náročnost

V závěru stanovená obecná cena nemovitosti vychází z ceny porovnáním se zohledněním vyrovnané bilance silných a slabých stránek s mírným zaokrouhlením.

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je:

stanovit postupem podle z.č. 151/1997 Sb. obvyklou cenu nemovitých věci a jejich příslušenství s přihlédnutím ke všem nájemním a jiným právům a závadám (§ 336 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s § 52 z.č. 120/2001 Sb., § 66 odst. 5 z.č. 120/2001 Sb.) a to:

pozemek p.č. st. 20/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1922 m², jehož součástí je stavba (rodinný dům) Dešná č.p.10, která stojí na pozemku p.č. st. 20/1.

Vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Jindřichův Hradec na listu vlastnictví č. 132 pro obec Dešná a k.ú. Dešná u Dačic.

Odpověď:

<i>Obvyklá cena nemovitých věcí vč. staveb a příslušenství je3 340 000,-Kč</i>
--

slovy: třímilionytřistačtyřicettisíc Kč

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 25.2.2000 č.j. Spr. 2404/99 pro obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví Stavby obytné a průmyslové

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod číslem položky 026494/2023.

V Třebíči 20. 6. 2023

.....
Ing. Zdeněk Havelka
Šafaříkova 12
674 01 Třebíč

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 1518-17/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 132	1
Mapa oblasti	1
Kopie katastrální mapy	1
Kopie katastrální mapy ortofoto	1
Realizované prodeje z databáze ADMIN	3
Nabídky realitního serveru S Reality	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.09.2022 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 042 EX 1301/17 pro JUDr. Ivana Kozáková

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 546143 Dešná

Území: 625698 Dešná u Dačic

List vlastnictví: 132

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Padrnos Antonín, č.p. 124, 58867 Stará Říše	720427/1448	

Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 20/1	1922	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dešná, č.p. 10, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 20/1				

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

vp vztahu

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši Kč 699.632,- včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Jihlava, Brtnická
989/25, 58601 Jihlava

Povinnost k

Parcela: St. 20/1

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Jihlava č.j.:47007/220-8030-25.10.16/VP/EXE/1382/16-8KR ze dne 25.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2016 17:22:46. Zápis proveden dne 23.11.2016.

V-8657/2016-303

Pořadí k 25.10.2016 17:22

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ke dni 6.2.2018 v celkové výši 2 575,- Kč a příslušenství.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Jihočeský kraj, Mánesova 1803/3a,
České Budějovice 7, 37187 České Budějovice

Povinnost k

Parcela: St. 20/1

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj, ÚZP Jindřichův Hradec č.j.-238380/2018 /2205-00540-306590 ze dne 06.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2018 13:16:42. Zápis proveden dne 02.03.2018; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-1034/2018-303

Pořadí k 07.02.2018 13:16

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

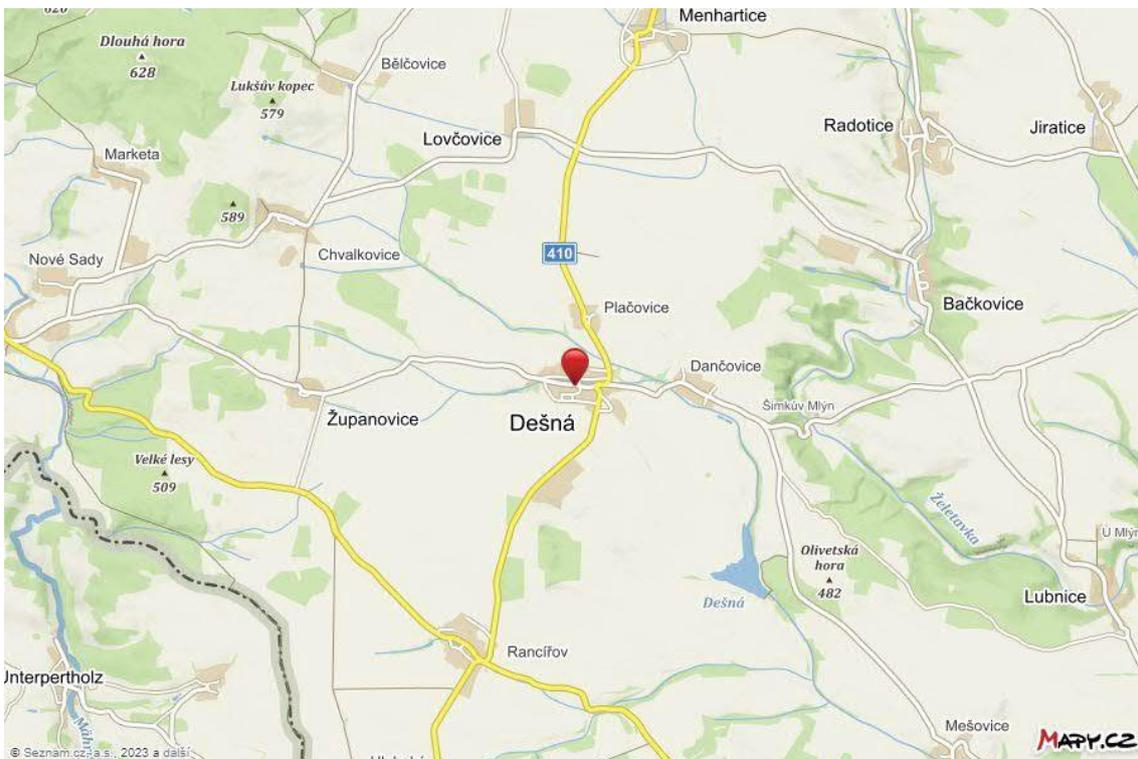
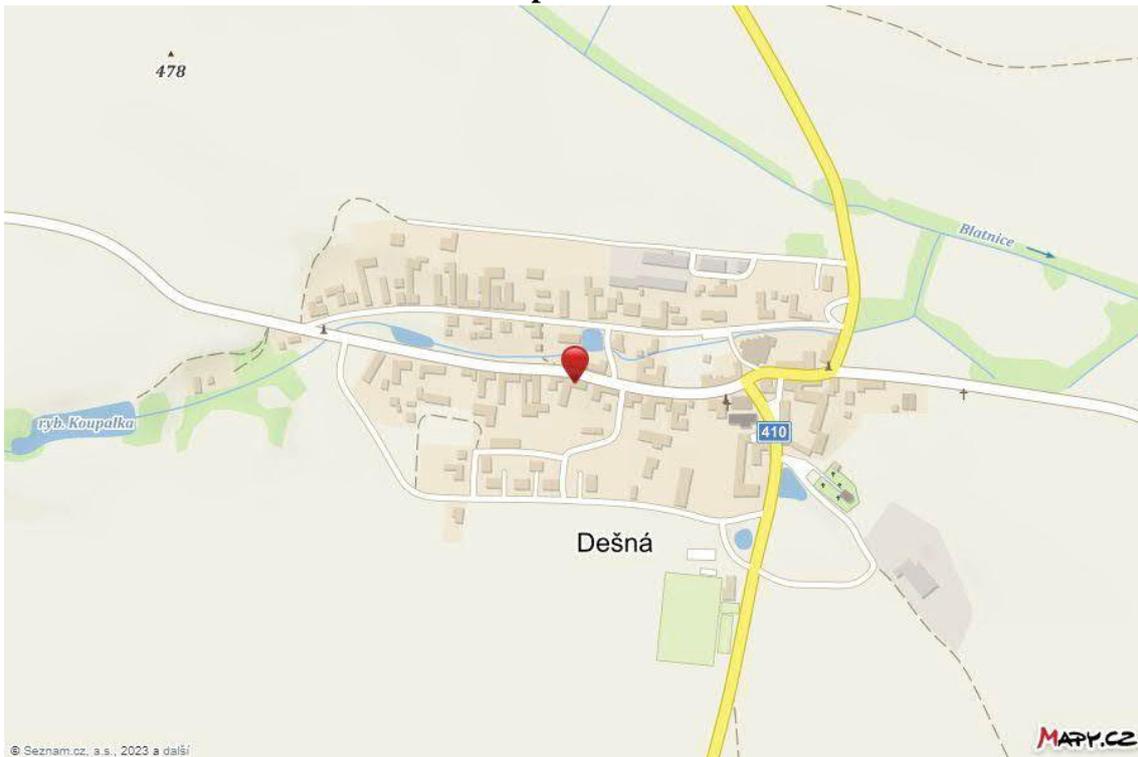
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj, ÚZP Jindřichův Hradec č.j.-238380/2018 /2205-00540-306590 ze dne 06.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2018 13:16:42. Zápis

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

strana 1

Mapa oblasti



Kopie katastrální mapy ze dne 18.5.2023



Pozemek p.č. 20/1 v k.ú. č. 625698

Kopie katastrální mapy ortofoto



Realizované prodeje z databáze ADMIN

Lokalita	okr. Třebíč, Jemnice, Jana Vrby čp. 699						
Podlaží	1.PP/1.NP	Typ	3+1				
Tech. stav	Dle sdělení pochází rodinný dům z období okolo roku 1920. Do současné podoby byl dům uveden okolo roku 1970, kdy byla zřízena koupelna, instalace a ústřední vytápění, později byl vyměněn kotel UT na TP a osazen elektrokotel. V roce 2015 byla vyměněna střešní krytina a klempířské prvky střechy, vyměněna okna na dvorním průčelí a osazen ohřivač TUV v koupelně včetně umyvadla a části rozvodů, později byl místo nefunkčního WC osazen dezinfekční klozet. Ostatní stavebně technické vybavení domu je převážně starší, morálně i zčásti technicky zastaralé. Rodinný dům je celkově v průměrném či horším technickém stavu, s možností okamžitého bydlení.						
Vybavení	Rodinný dům je zděný se zdívm s míšeným v tl. 60 cm, stropy jsou dřevěné trámové omítnuté, krov je dřevěný sedlový s půdní nadezdívkou (75 cm), střešní krytina z betonových tašek, klempířské prvky jsou z FeZn plechu, fasáda ze škrábaného břizolitu na JZ průčelí, vápenocementová na dvorním průčelí, sokl cementový, schodiště betonové do sklepa, na půdu dřevěné, vnitřní vápenné omítky, keramické obklady v koupelně, podlahy zčásti prkenné s kobercí, zčásti vlýsky, zčásti s keramickou dlažbou, okna plastová na dvorním průčelí, dřevěná špaletová na zahradním průčelí, vstupní dveře palubkové a kovové, vnitřní dveře plně a prosklené v dřev. rámových zárubních, elektroinstalace Al. třífázová, rozvod vody z trubek FeZn, v malé části z plastových, ústřední vytápění, rozvod ocelový, článeková otopná tělesa, kotel na TP a elektrokotel ve sklepě, el. zásobníkový ohřivač TUV, v koupelně vana a umyvadlo, samostatné WC s chemickým záchodem, jednoduchá kuchyňská linka s původně sporákem na PB.						
Zastav. pl. RD (m²)	128,0	Podl. pl. celková (m²)	109,2	Obest. prost. (m³)	754	Cena za m³ o.p. (Kč)	2 785
Z celkové p.p. pl. sklepa (m²)	10,4	z celkové p.p. pl. garáže (m²)	0,0	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)	0,00	Navíc podl.pl. T (m²)	B 0,0
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	104,0	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m ²)		00,0	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m ²)	Celková podl. pl. těchto místností (m ²)	0,0
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	20 192					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m ²)	0,0
Pozemek (m²)	418		Napojení na síť		el., vodovod, kanalizace		
Příslušenství	Na dvorku sklad (ZP 22 m2)						
Kupní cena (Kč)	2 100 000		cena za m ² celk. podl. plochy (Kč)		19 231	Datum prodeje	10/2022
Poznámka						Zdroj KC	KS
						číslo řízení	V-1538/2022-741
Autor	Ing. František Dočkal, 602 724 087, f.dockal@post.cz			GPS	49.0167311N, 15.5804158E		
							

Lokalita	okr. Třebíč, Loukovice čp. 34						
Podlaží	1.NP	Typ	2+kk				
Tech. stav	Stáří původní zemědělské usedlosti více jak 100 let, do stávající podoby byla dle sdělení vlastníků uvedena před rokem 2020, kdy bylo zbouráno východní křídlo obytné části a stodola na rozhraní dvorku a zahrady (zachováno torzo obvodového zdiva), v rámci těchto prací zůstal řádně nezajištěn štít původního východního křídla (dřevěné pobití). V roce 2020 byla provedena rekonstrukce obytné části - nové a repasované dřevěné podlahy se zateplením, nové instalace, okna, dveře, venkovní a vnitřní omítky, dřevěný obklad části obv. stěn, suché WC, koupelna a kuchyně, kanalizace s jímkou na vyvážení. V původním zhoršeném stavu zůstala střešní krytina a část klempířských prvků střechy.						
Vybavení	Betonové či kamenné pasy, zdivo cihelné a smíšené v tl. 65-70 cm, stropy dřevěné povalové s dřevěným podhledem, v pokoji s kk s viditelnými trámy opatřenými nátěrem, krov dřevěný s valbou na severovýchodním štítu a štítem (opatřeným pouze dřevěným pobitím) na jihovýchodním průčelí v místech zbouraného východního křídla, cementové střešní tašky, okapy (mimo SV štítu) a svody z FeZn plechu, venkovní vápenné omítky s nátěrem, vnitřní omítky vápenné, zčásti dřevěný obklad obv. stěn, okna dřevěná "euro" s dvojsklem, vstupní dveře dřevěné "Euro" prosklené, vnitřní dveře plně dřevěné (masív), zčásti bez povrchové úpravy, zčásti s fládrováním v oblož. zárubních, podlahy prkenné zčásti repasované, elektroinstalace Cu světelná a motorová, v pokoji s kk krbová kamna, jinak el. přímotopy, vodoinstalace plastová pouze v koupelně a kk, v koupelně umývadlo, sprchový kout, el. zásob. ohřivač TUV, suché WC, v kuchyni jednoduchá kuchyňská linka s dřezem a el. vařidlovou deskou.						
Zastav. pl. RD (m²)	95,0	Podl. pl. celková (m²)	68,0	Obest. prost. (m³)	480	Cena za m³ o.p. (Kč)	6 667
Z celkové p.p. pl. sklepa (m²)	0,00	z celkové p.p. pl. garáže (m²)	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)	0,00	Navíc podl.pl. T (m²)	B 0,0
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	68,0	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)	00,0	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)		Celková podl. pl. těchto místností (m²)	0,0
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	47 059					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)	0,0
Pozemek (m²)	1 493	Napojení na sítě	el., vodovod, jímka na vyvážení				
Příslušenství	Na dvorku hospodářský objekt (ZP 14,6*6,86 m) – ve špatném stavu						
Kupní cena (Kč)	3 200 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)	47 059		Datum prodeje	08/2022	
Poznámka					Zdroj KC	KS	
					číslo řízení	V-4808/2022-710	
Autor	Ing. František Dočkal, 602 724 087, f.dockal@post.cz				GPS	49.1362294N, 15.7931844E	
							

Lokalita	Okres Třebíč, obec Mikulovice č.p. 19						
Podlaží	1PP/1NP	Typ	3+kk				
Tech. stav	RD o dispozici 3+kk v obci Mikulovice vzdálené cca 6 km od Třebíče. RD byl vystavěn ze smíšeného zdiva a postupem doby procházel částečnou rekonstrukcí. Vytápění zajišťují kachlová kamna, která byla nainstalována před 4 roky, v případě potřeby je možno napojit plynový kotel, jelikož přípojka je přivedena do domu. Voda je aktuálně čerpána z vlastní studny, ale je zde možnost připojení i obecního vodovodu (vede na hranici pozemku). Kanalizace je pak svedena do septiku s přepadem. Okna byla vyměněna za plastová před cca 10 lety a před cca 25 lety došlo k výměně střešní krytiny a přelátování. Aktuálně je dům o dispozici 1+kk, ve zbylých dvou místnostech byla započatá rekonstrukce a po jejím dokončení je možno dům rozšířit na dispozici 3+kk. K domku dále náleží prostorná stodola (cca 70 m ²), a rovinný pozemek s okrasnou udržovanou zahradou.						
Vybavení	RD napojený na obecní vodovod, na rozvod elektro, na plyn, který se nevyužívá. Vytápění celého domu je zajištěno kachlovými kamny. TUV ohřívá el. bojler. Kanalizace je svedena do septiku s přepadem.						
Zastav. pl. RD (m²)	165,0	Podl. pl. celková (m ²)	82,3	Obest.prost. (m ³)	785	Cena za m ³ o.p. (Kč)	3057
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	12,3	z celkové p.p. pl. garáže (m ²)	0	z celkové p.p. plocha průjezdu (m ²)	0	Navíc podl.pl. B/L/T (m ²)	0
Započítatelná plocha dle ČBA (m²)	76,15	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m ²)		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m ²)	Celková podl. pl. těchto místností (m ²)	0
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	31 517					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m ²)	0
Pozemek (m²)	456	Napojení na sítě	voda, el.energie, plyn, kanalizace do septiku				
Příslušenství	stodola						
Kupní cena (Kč)	2 400 000	cena za m ² celk. podl. plochy (Kč)	29 162	Datum prodeje	11.1.2023		
Poznámka	Nedokončená rekonstrukce dvou pokojů				Zdroj KC	Informace KN	
					číslo řízení	V-190/2023-710	
Autor	Ing. Iva Mejzlíková, 732 123 891, znalec@mejzlikovi.cz			GP	49.1619792N, 15.8465025E		

Nabídky realitního serveru S Reality



Prodej rodinného domu 300 m², pozemek 1 323 m²

Martínkov, okres Třebíč [Panorama](#)

1 890 000 Kč

G | **energetická
nehospodárnost**

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji rodinný dům s vejmkem v obci Martínkov která se nachází přibližně 12km od Moravských Budějovic o celkové zástavěné ploše včetně nádvoří 1323m² a zahradě o výměře 847m², dispozice rodinného domu 3+1 o zástavěné ploše 150m² s možností rozšíření o půdní vestavbu a vejmku o dispozici 2+0 50m² na který navazuje stodola, hospodářské stavení, sklep. Vytápění lokální tuhými palivy. Voda-vlastní studna. Dům je vhodný k rekonstrukci.

Jako bonus k této nemovitosti je zdarma zahrada o výměře 640 m². která navazuje na rodinný dům a k tomu přílehlý pozemek, příjezdová cesta je z obou stran této zahrady.

Celková cena:	1 890 000 Kč za nemovitost	Podlaží:	1
ID zakázky:	0143-NP06258	Plocha zástavěná:	1323 m ²
Aktualizace:	Včera	Užitná plocha:	300 m ²
Stavba:	Smíšená	Plocha pozemku:	1323 m ²
Stav objektu:	Dobrý	Odpad:	Septik, Jímka
Poloha domu:	Samostatný	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky
Umístění objektu:	Centrum obce	Vybavení:	✘
Typ domu:	Přízemní		

Kontaktovat: [David Chaloupka](#) +420 731 508 275

david.chaloupka@re-max.cz RE/MAX A-City Žižkova 1696/15, 58601 Jihlava



Prodej rodinného domu 70 m², pozemek 930 m²

Kdousov, okres Třebíč [Panorama](#)

3 800 000 Kč

G MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Prodej RD 2+1 se stodolou a ovocným sadem v Kdousově. RD má zastavěnou plochu 113m² a jeho užitná plocha je 70,5m². Je napojen na obecní vodovod a septik. Vnitřní prostory a rozvody domu jsou po rekonstrukci, jsou zde nové betonové podlahy včetně izolací, rozvody vody a odpadů v plastu, elektřina v mědi, koupelna. Vytápění je lokální, kamny na tuhá paliva a krásnými kachlovými kamny. Dům je částečně podsklepen a s možností půdní vestavby. U domu uzavřený dvůr s další technickou stavbou a vlastní studnou. Nedaleko domu je stodola s ovocným sadem o celkové výměře 658 m², pozemek je v intravilánu obce, možnost využití k bydlení. Celková výměra pozemků 930 m². V obci je koupaliště, dětské hřiště, nedaleko Vodní nádrž Vranov, hrad Bítov 12 km. Pro více informací volejte makléře nabídky.

Celková cena:	3 800 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	včetně provize realitní kanceláře
ID zakázky:	0143-NP06364
Aktualizace:	23.05.2023
Stavba:	Kamenná
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Řadový
Umístění objektu:	Centrum obce

Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1
Plocha zastavěná:	297 m ²
Užitná plocha:	70 m ²
Plocha pozemku:	930 m ²
Datum nastěhování:	Ihned
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✘

Kontaktovat: Ondřej Šimků +420 721 471 371

ondrej.simku@re-max.cz RE/MAX A-City Žižkova 1696/15, 58601 Jihlava