



Obec Tchořovice

Č.j. 2024/633/TCH

ZÁMĚR PRODEJE

Obec Tchořovice v souladu s ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů,

zveřejňuje záměr prodeje nemovitých věcí

- **pozemku parc.č. st. 187, jehož součástí je stavba čp. 21, rodinný dům, a přilehlého pozemku parc. č. 2378, všech ležících v k.ú. Tchořovice, zapsaných na LV č. 1 pro obec a k. ú. Tchořovice u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice.**

Bližší informace o způsobu podávání žádostí o odkup a posuzování zaslaných nabídek jsou upraveny Směrnicí pro prodej rodinných domů ve vlastnictví obce Tchořovice – „povodňové domky“ ze dne 21. 8. 2024, která je zveřejněna na úřední desce obecního úřadu.

K tomuto záměru je možné se vyjádřit do 15 dnů ode dne zveřejnění, případně předložit své nabídky. Žádost o odprodej rodinného domu s funkčně souvisejícími pozemky se podává na formuláři (příloha č. 1 Směrnice pro prodej rodinných domů ve vlastnictví obce Tchořovice ze dne 21. 8. 2024).

Žádost je třeba doručit na obec Tchořovice v písemné podobě (osobně, prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb, elektronicky prostřednictvím e-mailu se zaručeným elektronickým podpisem či prostřednictvím datové schránky).

Příloha: Znalecký posudek

Pavel Šeda, v.r.
starosta

Vyvěšeno na úřední desce dne: 1. 11. 2024

Sejmuto z úřední desky dne:

Vyvěšeno současně na elektronické úřední desce.

Obec Tchořovice

IČ: 00667871

Tchořovice 77

DIČ: CZ00667871

388 01 Blatná

ID schránky: 2wrarjr

Tel.: 383 495 166

Číslo účtu: 680318329/0800

ou@tchorovice.cz

www.tchorovice.cz



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 040798/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně obvyklé (tržní hodnotě) a ceně zjištěné podle cenového předpisu rod. domu č.p. 21 Tchořovice na parcele st. 187, o ceně parcely st. 187 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 77 m², parcely 2378 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 864 m², dále o ceně venkovních úprav a trvalých porostů, to vše v katastrálním území Tchořovice, obec Tchořovice, vedeno na Katastrálním úřadě pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Strakonice.

Znalec: Mgr. Bc. Václav Kozák
Husovo náměstí 60
387 11 Katovice
telefon: 776031829
e-mail: kozakvaclav@seznam.cz

Zadavatel: Obec Tchořovice, IČO: 00667871, pan Pavel Šeda
Tchořovice 77
388 01 Tchořovice

OBVYKLÁ CENA	2 700 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 37 a z toho 10 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 22.5.2023

Vyhotoveno: V Katovicích 15.7.2023



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vyhotovení znaleckého posudku o ceně obvyklé (tržní hodnotě) a ceně zjištěné podle cenového předpisu rod. domu č.p. 21 Tchořovice na parcele st. 187, o ceně parcely st. 187 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 77 m², parcely 2378 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 864 m², dále o ceně venkovních úprav a trvalých porostů, to vše v katastrálním území Tchořovice, obec Tchořovice, vedeno na Katastrálním úřadě pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Strakonice.

1.2. Účel znaleckého posudku

- zjištění ceny obvyklé (tržní hodnoty) a ceny podle platného cenového předpisu pro prodej nemovitostí ve vlastnictví obce

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

- při místním šetření bylo zjištěno, že část dokončovacích prací na RD, část venkovních úprav a vedlejší stavby prováděli nájemci RD, tyto práce nejsou smluvně zdokumentovány a v ocenění tak vycházím z ústního sdělení jednotlivých nájemců RD

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.5.2023 za přítomnosti pana Šedy starosty Obce Tchořovice.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- list vlastnictví č. 1 v katastrálním území Tchořovice
- kopie katastrální mapy v katastrálním území Tchořovice
- projektová dokumentace ke stavebnímu povolení ze dne 27.11.2002 č.j. 04/4607/02/VK
- kolaudační rozhodnutí ze dne 25.2.2003 č.j. 04/5469/02/VK
- údaje sdělené vlastníkem
- údaje sdělené nájemcem RD
- údaje zjištěné při místním šetření dne 22.5.2023

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

- RD s pozemky ve funkčním celku a příslušenstvím jsou oceněny porovnávacím způsobem (tržní ocenění) a podle platného cenového předpisu

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres Strakonice, obec Tchořovice, k.ú. Tchořovice
Adresa nemovité věci: Tchořovice 21, 388 01 Tchořovice

Vlastnické a evidenční údaje

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1 v katastrálním území Tchořovice, vlastnické právo pro Obec Tchořovice.

Místopis

Obec Tchořovice se nachází v mělkém úvalu řeky Lomnice, která obcí protéká a tvoří soustavu rybníků. Obec je situována na březích dvou rybníků, na východě se nachází Dolejší rybník, na západní straně pak Hořejší rybník. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1372 (pramen z roku 1321 zmiňuje Tchořovice, ale nikoliv zdejší tvrz), kdy je doloženo zdejší panské sídlo v podobě tvrze. Do Tchořovic se dostanete jak vlakem, tak autobusem z Blatné. Obec leží na komunikaci číslo 20 vedoucí z Blatné do Plzně. Současné Tchořovice mají vybudován vodovod a plynofikaci. Působí zde Sbor dobrovolných hasičů.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro 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: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2576 Obec Tchořovice

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je RD č.p. 21 Tchořovice s pozemky ve funkčním celku a příslušenstvím. Jedná se o montovanou dřevostavbu, která je nepodsklepená s jedním nadzemním podlažím a využívaným podkrovím. RD obsahuje jednu bytovou jednotku dispozice 5+kk s příslušenstvím. RD je připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, rozvod zemního plynu, odkanalizování je zajištěno do společné jímky postavené na cizím pozemku p.č. 2379. Vytápění RD je ústřední plynové, ohřev TUV je zajištěn plynovým kotlem. Při místním šetření bylo zjištěno, že stávající nájemce dokončoval částečně interiér RD (kuchyně, podlahové krytiny, obklady v koupelně a na WC) a dále u RD provedl přístavbu verandy. Na pozemku dále nájemce postavil stavbu zahradního altánu, která není

zapsána v katastru nemovitostí. Přístup k RD je zajištěn po místní komunikaci se zpevněným živičným povrchem ve vlastnictví obce.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Povodňová zóna I - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
- Komentář: podle programu NEMO Report leží oceňovaný RD s pozemky a příslušenstvím v zóně povodně záplavy č. 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- Komentář: 1) věcné břemeno zřízení a provozování vedení a zařízení veřejné telekomunikační sítě v rozsahu vyznačeném v GP č. 1040-67/2004 - oprávnění pro Četín a.s. - povinnost k parcele 2378 - smlouva o zřízení věcného břemene úplatná ze dne 11.5.2005, právní účinky vkladu práva ke dni 20.6.2005 - č.j. V - 2886/2005-307

Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele
- Komentář: RD byl postaven jako povodňový RD, kdy byl dán po kolaudaci do nájmu za výrazně nižší nájemné postiženým rodinám z obce než je tržní nájemné. Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou, dle sdělení obce v roce 2023 nájemní smlouvy končí.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. RD č.p. 21 Tchořovice
2. pozemek KN st. 187
3. pozemek KN 2378
4. porost na části pozemku parc. č. 2378

Obsah tržního ocenění majetku

1. **Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. RD č.p. 21 Tchořovice
2. **Hodnota pozemků**
 - 2.1. pozemek KN st. 186 + KN 2377 Tchořovice
3. **Porovnávací hodnota**
 - 3.1. RD č.p. 21 Tchořovice

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	RD č.p. 21 Tchořovice
Adresa předmětu ocenění:	Tchořovice 21 388 01 Tchořovice
LV:	1
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Strakonice
Obec:	Tchořovice
Katastrální území:	Tchořovice
Počet obyvatel:	238
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 037,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
01. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
02. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
03. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
04. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
05. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
06. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 251,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka,	V	0,00

nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - vedlejší stavby a část venkovních úprav je ve vlastnictví nájemce RD	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,778$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,960$$

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: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - vlaková zastávka cca 350 m, autobusová zastávka cca 490 m	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji - květen 2023 - Jihočeský kraj 2,50 %, obec Tchořovice 2,20 %	III	0,02

11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - na pozemku se nacházejí venkovní úpravy a vedlejší stavby ve vlastnictví nájemce RD I -0,10

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,949$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = 0,738$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = 0,911$$

1. RD č.p. 21 Tchořovice

Předmětem ocenění je RD č.p. 21 Tchořovice s pozemky ve funkčním celku a příslušenstvím. Jedná se o montovanou dřevostavbu, která je nepodsklepená s jedním nadzemním podlažím a využívaným podkrovím. RD obsahuje jednu bytovou jednotku dispozice 5+kk s příslušenstvím. RD je připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, rozvod zemního plynu, odkanalizování je zajištěno do společné jímky postavené na cizím pozemku p.č. 2379. Vytápění RD je ústřední plynové, ohřev TUV je zajištěn plynovým kotlem. Při místním šetření bylo zjištěno, že stávající nájemce dokončoval částečně interiér RD (kuchyně, podlahové krytiny, obklady v koupelně a na WC) a dále u RD provedl přístavbu verandy. Na pozemku dále nájemce postavil stavbu zahradního altánu, která není zapsána v katastru nemovitostí. Přístup k RD je zajištěn po místní komunikaci se zpevněným živíčným povrchem ve vlastnictví obce.

RD byl kolaudován v roce 2003 na základě kolaudačního rozhodnutí MÚ Blatná ze dne 25.2.2003 č.j. 04/5469/2002/VK.

Založení RD je provedeno na základové desce s izolací proti zemní vlhkosti, konstrukce RD je řešena jako dřevostavba, dřevěné konstrukce s izolací a opláštěním SDK. Stropy jsou v RD s rovným podhledem. Střecha je na RD sedlová s dřevěným krovem, krytina je novodobá betonová, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, na RD je osazen bleskosvod. Vnitřní omítky tvoří desky SDK opatřené nátěrem. Sokl RD je s obkladem, fasáda je opatřena probarvenou fasádní omítkou. Schodiště do podkroví je dřevěné masivní. Dveře jsou v RD dřevěné plné a prosklené, okna jsou dřevěná eurookna. Podlahy jsou v RD z keramické dlažby a plovoucí laminátové. Vytápění RD je ústřední plynové. Elektroinstalace je třífázová, rozvod kanalizace a vody je z plastových trub, v RD je proveden rozvod zemního plynu. Ohřev TUV je zajištěn plynovým kotlem. WC je v RD splachovací, v koupelně je osazena vana, sprchový kout, umyvadlo. V kuchyni je osazena kuchyňská linka a plynový sporák.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	20 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 198,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP:	=	76,69 m ²
-------	---	----------------------

2 NP - podkroví: = 76,69 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	76,69 m ²	2,74 m
2 NP - podkroví:	76,69 m ²	4,63 m

Obestavěný prostor

1 NP:	=	210,14 m ³
2 NP - zastřešení: 57,90+148,67	=	206,57 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	416,71 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	76,69 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	153,38 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ M
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: snižující hodnotu RD - vedlejší stavby nejsou ve vlastnictví obce vlastníky jsou nájemci RD	I	-0,03
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 20 let:

$$s = 1 - 0,005 * 20 = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,900 = \mathbf{0,981}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{0,960}$$

Index polohy pozemku $I_p = 0,949$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 2\,198,- \text{ Kč/m}^3 * 0,981 = 2\,156,24 \text{ Kč/m}^3$

$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_p = 416,71 \text{ m}^3 * 2\,156,24 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 0,949 = 818\,593,83 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 818 593,83 Kč

2. pozemek KN st. 187

Pozemek KN st. 187 je zastavěn stavbou RD č.p. 21 Tchořovice, pozemek KN 2378 tvoří se stavbou RD a stavebním pozemkem jeden funkční celek, na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby, venkovní úpravy a trvalé porosty. RD je připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, rozvod zemního plynu, odkanalizování je provedeno do společné jímky pro 4 RD na vyvážení umístěné na cizím pozemku parc. č. 2379.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_p = 0,949$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_p = 0,960 * 1,000 * 0,949 = 0,911$

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	251,-	0,911		228,66

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
-----	-------	-------------------	-----------------------------	------------------------------------	--------------

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 187	77	228,66	17 606,82
Stavební pozemek - celkem			77		17 606,82

Pozemek KN st. 187 - zjištěná cena celkem = **17 606,82 Kč**

3. pozemek KN 2378

Pozemek KN st. 187 je zastavěn stavbou RD č.p. 21 Tchořovice, pozemek KN 2378 tvoří se stavbou RD a stavebním pozemkem jeden funkční celek, na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby, venkovní úpravy a trvalé porosty. RD je připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, rozvod zemního plynu, odkanalizování je provedeno do společné jímky pro 4 RD na vyvážení umístěné na cizím pozemku parc. č. 2379.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_p = 0,949$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_p = 0,960 * 1,000 * 0,949 = 0,911$

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	251,-	0,911		228,66

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	2378	864	228,66	197 562,24
Stavební pozemek - celkem			864		197 562,24

Pozemek KN 2378 - zjištěná cena celkem

= 197 562,24 Kč

4. porost na části pozemku parc. č. 2378

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	187 151,00
Celková výměra pozemku	m ²	864,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m ²	185,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	40 072,84
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	2 604,73

Porost na části pozemku parc. č. 2378 - zjištěná cena celkem

= 2 604,73 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p. 21 Tchořovice

Věcná hodnota dle THU

Předmětem ocenění je RD č.p. 21 Tchořovice s pozemky ve funkčním celku a příslušenstvím. Jedná se o montovanou dřevostavbu, která je nepodsklepená s jedním nadzemním podlažím a využívaným podkrovím. RD obsahuje jednu bytovou jednotku dispozice 5+kk s příslušenstvím. RD je připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, rozvod zemního plynu, odkanalizování je zajištěno do společné jímky postavené na cizím pozemku p.č. 2379. Vytápění RD je ústřední plynové, ohřev TUV je zajištěn plynovým kotlem. Při místním šetření bylo zjištěno, že stávající nájemce dokončoval částečně interiér RD (kuchyně, podlahové krytiny, obklady v koupelně a na WC) a dále u RD provedl přístavbu verandy. Na pozemku dále nájemce postavil stavbu zahradního altánu, která není zapsána v katastru nemovitostí. Přístup k RD je zajištěn po místní komunikaci se zpevněným živičným povrchem ve vlastnictví obce.

RD byl kolaudován v roce 2003 na základě kolaudačního rozhodnutí MÚ Blatná ze dne 25.2.2003 č.j. 04/5469/2002/VK.

Založení RD je provedeno na základové desce s izolací proti zemní vlhkosti, konstrukce RD je řešena jako dřevostavba, dřevěné konstrukce s izolací a opláštěním SDK. Stropy jsou v RD s rovným podhledem. Střecha je na RD sedlová s dřevěným krovem, krytina je novodobá betonová, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, na RD je osazen bleskosvod. Vnitřní omítky tvoří desky SDK opatřené nátěrem. Sokl RD je s obkladem, fasáda je opatřena probarvenou fasádní omítkou. Schodiště do podkroví je dřevěné masivní. Dveře jsou v RD dřevěné plné a prosklené, okna jsou dřevěná eurookna. Podlahy jsou v RD z keramické dlažby a plovoucí laminátové. Vytápění RD je ústřední plynové. Elektroinstalace je třífázová, rozvod kanalizace a vody je z plastových trub, v RD je proveden rozvod zemního plynu. Ohřev TUV je zajištěn plynovým kotlem. WC je v RD splachovací, v koupelně je osazena vana, sprchový kout, umyvadlo. V kuchyni je osazena kuchyňská linka a plynový sporák.

Užitná plocha

Název

INP

Užitná plocha

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	2,54 m ²	1,00	2,54 m ²
chodba	4,57 m ²	1,00	4,57 m ²
koupelna s WC	4,91 m ²	1,00	4,91 m ²
pokoj	12,63 m ²	1,00	12,63 m ²
pokoj	12,39 m ²	1,00	12,39 m ²
obývací pokoj s kk	30,06 m ²	1,00	30,06 m ²

67,10 m²

2 NP - podkroví

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
ložnice	20,53 m ²	1,00	20,53 m ²
WC	3,36 m ²	1,00	3,36 m ²
spíž	2,55 m ²	1,00	2,55 m ²
chodba	5,82 m ²	1,00	5,82 m ²
pokoj	20,23 m ²	1,00	20,23 m ²

52,49 m²

119,59 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1 NP	76,69	2,74 m
2 NP - podkroví	76,69	4,63 m
	153,38 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1 NP	210,14 =
NP	2 NP - zastřešení	57,90+148,67 =
	Obestavěný prostor - celkem:	416,71 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	základová deska s izolací
2. Zdivo	na bázi dřevní hmoty
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	střecha sedlová
5. Krytina	betonová taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	malby a tapety
8. Fasádní omítky	s probarvenou omítkou
9. Vnější obklady	keramický obklad fasády
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	dřevěná eurookna
14. Podlahy obytných místností	PVC, keramická dlažba, koberce
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel
17. Elektroinstalace	třífázová

18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kombinovaný sporák
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, sprchový kout
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	7 500 Kč/m ³
Množství	416,71 m ³
Reprodukční cena	3 125 325 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	221 898	221 898	7,37
2. Zdivo	22,30	696 947	696 947	23,13
3. Stropy	8,40	262 527	262 527	8,71
4. Střecha	5,20	162 517	162 517	5,39
5. Krytina	3,20	100 010	100 010	3,32
6. Klempířské konstrukce	0,80	25 003	25 003	0,83
7. Vnitřní omítky	6,20	193 770	193 770	6,43
8. Fasádní omítky	3,10	96 885	96 885	3,22
9. Vnější obklady	0,40	12 501	12 501	0,41
10. Vnitřní obklady	2,30	71 882	71 882	2,39
11. Schody	2,40	75 008	75 008	2,49
12. Dveře	3,30	103 136	103 136	3,42
13. Okna	5,20	162 517	162 517	5,39
14. Podlahy obytných místností	2,20	68 757	68 757	2,28
15. Podlahy ostatních místností	1,10	34 379	34 379	1,14
16. Vytápění	4,40	137 514	137 514	4,56
17. Elektroinstalace	4,10	128 138	128 138	4,25
18. Bleskosvod	0,60	18 752	18 752	0,62
19. Rozvod vody	3,00	93 760	93 760	3,11
20. Zdroj teplé vody	1,80	56 256	56 256	1,87
21. Instalace plynu	0,50	15 627	15 627	0,52
22. Kanalizace	2,80	87 509	87 509	2,90
23. Vybavení kuchyně	0,50	15 627	15 627	0,52
24. Vnitřní vybavení	5,10	159 392	159 392	5,29
25. Záchod	0,40	12 501	12 501	0,41
26. Ostatní	3,60	112 512	0	0,00
Upravená reprodukční cena			3 012 813 Kč	
Množství			416,71 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		7 230 Kč/m ³	

Ocenění

Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	77
-----------------------	-------------------	----

Užitná plocha (UP)	[m ²]	120
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	416,71
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	7 230
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 230
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 012 813
Stáří	roků	20
Další životnost	roků	60
Opotřebení	%	25,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 259 610

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemek KN st. 186 + KN 2377 Tchořovice

Porovnávací metoda

Pozemek KN st. 187 je zastavěn stavbou RD č.p. 21 Tchořovice, pozemek KN 2378 tvoří se stavbou RD a stavebním pozemkem jeden funkční celek, na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby, venkovní úpravy a trvalé porosty. RD je připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, rozvod zemního plynu, odkanalizování je provedeno do společné jímky pro 4 RD na vyvážení umístěné na cizím pozemku parc. č. 2379.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Hajany u Blatné, p.č.: 1124/10			
Lokalita:	Hajany okres Strakonice			
Popis:	pozemek pro výstavbu RD v obci Hajany okres Strakonice, pozemek o výměře 1147 m ² , IS na pozemku, přístup k pozemku je zajištěn po místní komunikaci, zdroj smlouva kupní ze dne 22.2.2022 č.j. V-1112/2022-307			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - smlouva kupní ze dne 22.2.2022 č.j. V-1112/2022-307				1,00
velikost pozemku - pozemek o výměře 1147 m ²			0,95	
poloha pozemku - Hajany okres Strakonice			1,00	
dopravní dostupnost - přístup k pozemku je zajištěn po místní komunikaci			1,00	
možnost zastavění poz. - pozemek pro výstavbu RD			1,00	
intenzita využití poz. - pozemek pro výstavbu RD			1,00	
vybavenost pozemku - IS na pozemku			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek pro výstavbu RD v obci Hajany okres Strakonice, pozemek o výměře 1147 m ² , IS na pozemku, přístup k pozemku je zajištěn po místní komunikaci, zdroj smlouva kupní ze dne 22.2.2022 č.j. V-1112/2022-307			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
1 204 350	1 147	1 050,00	0,95	997,50

Název:	Bělčice, p.č.: 1576/3			
Lokalita:	Bělčice okres Strakonice			
Popis:	pozemek pro výstavbu RD v obci Bělčice okres Strakonice, pozemek o výměře 1290 m ² , na pozemku pouze přípojka NN, přístup k pozemku je zajištěn po místní komunikaci, zdroj smlouva kupní ze dne 15.7.2022 č.j. V - 3690/2022-307			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - smlouva kupní ze dne 15.7.2022 č.j. V - 3690/2022-307				1,00

velikost pozemku - pozemek o výměře 1290 m ²				0,95
poloha pozemku - Bělčice okres Strakonice				0,95
dopravní dostupnost - přístup k pozemku je zajištěn po místní komunikaci				1,00
možnost zastavění poz. - pozemek pro výstavbu RD				1,00
intenzita využití poz. - pozemek pro výstavbu RD				1,00
vybavenost pozemku - na pozemku pouze přípojka NN				1,10
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek pro výstavbu RD v obci Bělčice okres Strakonice, pozemek o výměře 1290 m ² , na pozemku pouze přípojka NN, přístup k pozemku je zajištěn po místní komunikaci, zdroj smlouva kupní ze dne 15.7.2022 č.j. V - 3690/2022-307				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
1 700 000	1 290	1 317,83	0,99	1 304,65

Název: Lnáře, p.č.: 1742/7
Lokalita: Lnáře okres Strakonice
Popis: pozemek pro výstavbu RD v obci Lnáře okres Strakonice, pozemek o výměře 1101 m², na pozemku je přípojka NN, přístup k pozemku je zajištěn po místní komunikaci, zdroj smlouva kupní ze dne 13.1.2022 č.j. V - 434/2022-307

Koeficienty:

redukce pramene ceny - smlouva kupní ze dne 13.1.2022 č.j. V - 434/2022-307				1,00
velikost pozemku - pozemek o výměře 1101 m ²				0,95
poloha pozemku - Lnáře okres Strakonice				0,95
dopravní dostupnost - přístup k pozemku je zajištěn po místní komunikaci				1,00
možnost zastavění poz. - pozemek pro výstavbu RD				1,00
intenzita využití poz. - pozemek pro výstavbu RD				1,00
vybavenost pozemku - na pozemku je přípojka NN				1,10
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek pro výstavbu RD v obci Lnáře okres Strakonice, pozemek o výměře 1101 m ² , na pozemku je přípojka NN, přístup k pozemku je zajištěn po místní komunikaci, zdroj smlouva kupní ze dne 13.1.2022 č.j. V - 434/2022-307				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
1 400 000	1 101	1 271,57	0,99	1 258,85

Název: Sedlice u Blatné, p.č.: 1901/20
Lokalita: Sedlice okres Strakonice
Popis: pozemek pro výstavbu RD v obci Sedlice okres Strakonice, pozemek o výměře 1004 m², kompletní IS na pozemku, přístup k pozemku je zajištěn po místní komunikaci, zdroj smlouva kupní ze dne 16.6.2022 č.j. V - 3141/2022-307

Koeficienty:

redukce pramene ceny - smlouva kupní ze dne 16.6.2022 č.j. V - 3141/2022-307				1,00
velikost pozemku - pozemek o výměře 1004 m ²				0,95
poloha pozemku - Sedlice okres Strakonice				0,95
dopravní dostupnost - přístup k pozemku je zajištěn po místní komunikaci				1,00
možnost zastavění poz. - pozemek pro výstavbu RD				1,00
intenzita využití poz. - pozemek pro výstavbu RD				1,00
vybavenost pozemku - kompletní IS na pozemku				1,00
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek pro výstavbu RD v obci Sedlice okres Strakonice, pozemek o výměře 1004 m ² , kompletní IS na pozemku, přístup k pozemku je zajištěn po místní				

komunikaci, zdroj smlouva kupní ze dne 16.6.2022 č.j. V - 3141/2022-307 1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 220 914	1 004	1 216,05	0,90	1 094,45

Minimální jednotková porovnávací cena	997,50 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 163,86 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 304,65 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemků je stanovena porovnávacím způsobem, kdy do porovnání jsem vybral pozemky pro výstavbu RD, které jsou již na realitním trhu realizované v roce 2022. Údaje o jednotlivých pozemcích použitých v porovnání jsem zjistil z databáze cenových údajů KP Strakonice.

Pozemky použité do porovnání se nachází v katastrálním území Hajany u Blatné, Bělčice, Lnáře a Sedlice u Blatné. Důvodem použití realizovaných prodejů z roku 2022 je nedostatek zápisů v databázi cenových údajů pro rok 2023.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvohí	st. 187	77	1 160,00		89 320
ostatní plocha - jiná plocha	2378	864	1 160,00		1 002 240
Celková výměra pozemků		941	Hodnota pozemků celkem		1 091 560

3. Porovnávací hodnota

3.1. RD č.p. 21 Tchořovice

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	119,59 m ²
Obestavěný prostor:	416,71 m ³
Zastavěná plocha:	76,69 m ²
Plocha pozemku:	941,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Lnáře
Lokalita:	Lnáře okres Strakonice
Popis:	RD o dvou BJ dispozice 3+1 a 3+1 s příslušenstvím v obci Lnáře okres Strakonice, RD ve velmi dobrém stavebně technickém stavu, pozemek o výměře 1332 m ² , RD připojen na rozvod NN, zásobování vodou je zajištěno ze studny, odkanalizování do septiku, vytápění je ústřední s kotlem na TP, přístup k RD je zajištěn po místní komunikaci se zpevněným povrchem, zdroj realitní inzerce
Podlaží:	1 PP/2 NP
Dispozice:	3+1, 3+1
Typ stavby:	RD

Pozemek: 1 332,00 m²
Užitná plocha: 170,00 m²
Zastavěná plocha: 151,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce 0,90
 K2 Velikosti objektu - RD o dvou BJ dispozice 3+1 a 3+1 s příslušenstvím 1,00
 K3 Poloha - Lnáře okres Strakonice 0,95
 K4 Provedení a vybavení - RD připojen na rozvod NN, zásobování vodou je zajištěno ze studny, odkanalizování do septiku, vytápění je ústřední s kotlem na TP 1,05
 K5 Celkový stav - velmi dobrý stavebně technický stav 1,05
 K6 Vliv pozemku - pozemek o výměře 1332 m² 0,95
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD o dvou BJ dispozice 3+1 a 3+1 s příslušenstvím v obci Lnáře okres Strakonice, RD ve velmi dobrém stavebně technickém stavu, pozemek o výměře 1332 m², RD připojen na rozvod NN, zásobování vodou je zajištěno ze studny, odkanalizování do septiku, vytápění je ústřední s kotlem na TP, přístup k RD je zajištěn po místní komunikaci se zpevněným povrchem, zdroj realitní inzerce 1,00



Zdroj: realitní inzerce

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - RD o dvou BJ dispozice 3+1 a 3+1 s příslušenstvím; Poloha - Lnáře okres Strakonice; Provedení a vybavení - RD připojen na rozvod NN, zásobování vodou je zajištěno ze studny, odkanalizování do septiku, vytápění je ústřední s kotlem na TP; Celkový stav - velmi dobrý stavebně technický stav; Vliv pozemku - pozemek o výměře 1332 m²; Úvaha zpracovatele ocenění - RD o dvou BJ dispozice 3+1 a 3+1 s příslušenstvím v obci Lnáře okres Strakonice, RD ve velmi dobrém stavebně technickém stavu, pozemek o výměře 1332 m², RD připojen na rozvod NN, zásobování vodou je zajištěno ze studny, odkanalizování do septiku, vytápění je ústřední s kotlem na TP, přístup k RD je zajištěn po místní komunikaci se zpevněným povrchem, zdroj realitní inzerce;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 900 000	170,00	34 706	0,90	31 235

Název: RD Tchořovice
Lokalita: Tchořovice okres Strakonice
Popis: RD v obci Tchořovice okres Strakonice, dřevostavba RD s jednou BJ dispozice 5+1 s příslušenstvím, stavebně technický stav RD je velmi dobrý, kolaudace v roce 2003, pozemek o výměře 865 m², RD je připojen na rozvod NN, zásobování vodou je zajištěno z vrtané studny, odkanalizování je zajištěno do domovní ČOV, vytápění je ústřední elektrokotlem, přístup k RD je zajištěn po místní komunikaci, zdroj realitní inzerce
Podlaží: 2 NP
Dispozice: 5+1
Typ stavby: RD
Pozemek: 865,00 m²
Užitná plocha: 152,00 m²
Zastavěná plocha: 865,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - dřevostavba RD s jednou BJ dispozice 5+1 s příslušenstvím	1,00
K3 Poloha - Tchořovice okres Strakonice	1,00
K4 Provedení a vybavení - RD je připojen na rozvod NN, zásobování vodou je zajištěno z vrtané studny, odkanalizování je zajištěno do domovní ČOV, vytápění je ústřední elektrokotlem	1,00
K5 Celkový stav - velmi dobrý, kolaudace v roce 2003	1,00
K6 Vliv pozemku - pozemek o výměře 865 m ²	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD v obci Tchořovice okres Strakonice, dřevostavba RD s jednou BJ dispozice 5+1 s příslušenstvím, stavebně technický stav RD je velmi dobrý, kolaudace v roce 2003, pozemek o výměře 865 m ² , RD je připojen na rozvod NN, zásobování vodou je zajištěno z vrtané studny, odkanalizování je zajištěno do domovní ČOV, vytápění je ústřední elektrokotlem, přístup k RD je zajištěn po místní komunikaci, zdroj realitní inzerce	1,00



Zdroj: realitní inzerce

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - dřevostavba RD s jednou BJ dispozice 5+1 s příslušenstvím; Poloha - Tchořovice okres Strakonice; Provedení a vybavení - RD je připojen na rozvod NN, zásobování vodou je zajištěno z vrtané studny, odkanalizování je zajištěno do domovní ČOV, vytápění je ústřední elektrokotlem; Celkový stav - velmi dobrý, kolaudace v roce 2003; Vliv pozemku - pozemek o výměře 865 m²; Úvaha zpracovatele ocenění - RD v obci Tchořovice okres Strakonice, dřevostavba RD s jednou BJ dispozice 5+1 s příslušenstvím, stavebně technický stav RD je velmi dobrý, kolaudace v roce 2003, pozemek o výměře 865 m², RD je připojen na rozvod NN, zásobování vodou je zajištěno z vrtané studny, odkanalizování je zajištěno do domovní ČOV, vytápění je ústřední elektrokotlem, přístup k RD je zajištěn po místní komunikaci, zdroj realitní inzerce;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 599 000	152,00	30 257	0,90	27 231

Název:	RD Bělčice
Lokalita:	Bělčice ulice Budovatelská okres Strakonice
Popis:	RD v obci Bělčice ulice Budovatelská okres Strakonice, RD s jednou BJ dispozice 5+1 s příslušenstvím, celkový stavebně technický stav RD je velmi dobrý, pozemek o výměře 1034 m ² , RD je připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, rozvod zemního plynu, vytápění je ústřední plynové + krbová kamna, přístup k RD je zajištěn po místní komunikaci, zdroj realitní inzerce
Podlaží:	1PP/2NP
Dispozice:	5+1
Typ stavby:	RD
Pozemek:	1 179,00 m ²
Užitná plocha:	180,00 m ²
Zastavěná plocha:	145,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - RD s jednou BJ dispozice 5+1 s příslušenstvím	1,00
K3 Poloha - Bělčice ulice Budovatelská okres Strakonice	0,95
K4 Provedení a vybavení - RD je připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, rozvod zemního plynu, vytápění je ústřední plynové + krbová kamna	1,00
K5 Celkový stav - velmi dobrý	1,05
K6 Vliv pozemku - pozemek o výměře 1034 m ²	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD v obci Bělčice ulice Budovatelská okres Strakonice, RD s jednou BJ dispozice 5+1 s příslušenstvím, celkový stavebně technický stav RD je velmi dobrý, pozemek o výměře 1034 m ² , RD je připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, rozvod zemního plynu, vytápění je ústřední plynové + krbová kamna, přístup k RD je zajištěn po místní komunikaci, zdroj realitní inzerce	1,00



Zdroj: realitní inzerce

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - RD s jednou BJ dispozice 5+1 s příslušenstvím; Poloha - Bělčice ulice Budovatelská okres Strakonice; Provedení a vybavení - RD je připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, rozvod zemního plynu, vytápění je ústřední plynové + krbová kamna; Celkový stav - velmi dobrý; Vliv pozemku - pozemek o výměře 1034 m²; Úvaha zpracovatele ocenění - RD v obci Bělčice ulice Budovatelská okres Strakonice, RD s jednou BJ dispozice 5+1 s příslušenstvím, celkový stavebně technický stav RD je velmi dobrý, pozemek o výměře 1034 m², RD je připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, rozvod zemního plynu, vytápění je ústřední plynové + krbová kamna, přístup k RD je zajištěn po místní komunikaci, zdroj realitní inzerce;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 390 000	180,00	24 389	0,85	20 731

Název:	RD Záboří
Lokalita:	Záboří okres Strakonice
Popis:	RD v obci Záboří okres Strakonice, RD o dvou BJ dispozice 2+kk a 4+kk s příslušenstvím, velmi dobrý stavebně technický stav RD, po rekonstrukci v roce 2022, pozemek o výměře 1177 m ² , RD připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, vytápění ústřední s tepelným čerpadlem + krbová kamna na TP, příslušenství RD dále tvoří skleník, venkovní bazén se zastřešením, pergola a venkovní krb, přístup k RD je zajištěn po místní komunikaci, zdroj realitní inzerce
Podlaží:	1PP/2NP
Dispozice:	2+kk, 4+kk
Typ stavby:	RD
Pozemek:	1 177,00 m ²
Užitná plocha:	390,00 m ²
Zastavěná plocha:	1 177,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - RD o dvou BJ dispozice 2+kk a 4+kk s příslušenstvím	1,00
K3 Poloha - Záboří okres Strakonice	0,95
K4 Provedení a vybavení - RD připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, vytápění ústřední s tepelným čerpadlem + krbová kamna na TP	1,00
K5 Celkový stav - velmi dobrý stavebně technický stav, po rekonstrukci v roce 2022	1,00
K6 Vliv pozemku - pozemek o výměře 1177 m ²	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD v obci Záboří okres Strakonice, RD o dvou BJ dispozice 2+kk a 4+kk s příslušenstvím, velmi dobrý stavebně technický stav RD, po rekonstrukci v roce 2022, pozemek o výměře 1177 m ² , RD připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, vytápění ústřední s tepelným čerpadlem + krbová kamna na TP, příslušenství RD dále tvoří skleník, venkovní bazén se zastřešením, pergola a venkovní krb, přístup k RD je zajištěn po místní komunikaci, zdroj realitní inzerce	1,00



Zdroj: realitní inzerce

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - RD o dvou BJ dispozice 2+kk a 4+kk s příslušenstvím; Poloha - Záboří okres Strakonice; Provedení a vybavení - RD připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, vytápění ústřední s tepelným čerpadlem + krbová kamna na TP; Celkový stav - velmi dobrý stavebně technický stav, po rekonstrukci v roce 2022; Vliv pozemku - pozemek o výměře 1177 m²; Úvaha zpracovatele ocenění - RD v obci Záboří okres Strakonice, RD o dvou BJ dispozice 2+kk a 4+kk s příslušenstvím, velmi dobrý stavebně technický stav RD, po rekonstrukci v roce 2022, pozemek o výměře 1177 m², RD připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, vytápění ústřední s tepelným čerpadlem + krbová kamna na TP, příslušenství RD dále tvoří skleník, venkovní bazén se zastřešením, pergola a venkovní krb, přístup k RD je zajištěn po místní komunikaci, zdroj realitní inzerce;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 900 000	390,00	25 385	0,81	20 562

Název:	RD Bězdědovice
Lokalita:	Bezdědovice okres Strakonice
Popis:	RD v obci Bezdědovice okres Strakonice, RD s jednou BJ dispozice 4+1 s příslušenstvím, stavebně technický stav RD je dobrý, kolaudace v roce 1989, částečná rekonstrukce v roce 2019, pozemek o výměře 555 m ² , RD je připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, rozvod zemního plynu, odkanalizování je zajištěno do septiku, vytápění je ústřední plynové + kotlem na TP, příslušenství RD dále tvoří pergola a studna, přístup k RD je zajištěn po místní komunikaci, zdroj realitní inzerce
Podlaží:	3 NP
Dispozice:	4+1
Typ stavby:	RD
Pozemek:	555,00 m ²

Užitná plocha: 100,00 m²

Zastavěná plocha: 555,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - RD s jednou BJ dispozice 4+1 s příslušenstvím	1,00
K3 Poloha - Bezdědovice okres Strakonice	1,00
K4 Provedení a vybavení - RD je připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, rozvod zemního plynu, odkanalizování je zajištěno do septiku, vytápění je ústřední plynové + kotlem na TP	1,00
K5 Celkový stav - dobrý, kolaudace v roce 1989, částečná rekonstrukce v roce 2019	1,05
K6 Vliv pozemku - pozemek o výměře 555 m ²	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD v obci Bezdědovice okres Strakonice, RD s jednou BJ dispozice 4+1 s příslušenstvím, stavebně technický stav RD je dobrý, kolaudace v roce 1989, částečná rekonstrukce v roce 2019, pozemek o výměře 555 m ² , RD je připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, rozvod zemního plynu, odkanalizování je zajištěno do septiku, vytápění je ústřední plynové + kotlem na TP, příslušenství RD dále tvoří pergola a studna, přístup k RD je zajištěn po místní komunikaci, zdroj realitní inzerce	1,00



Zdroj: realitní inzerce

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - RD s jednou BJ dispozice 4+1 s příslušenstvím; Poloha - Bezdědovice okres Strakonice; Provedení a vybavení - RD je připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, rozvod zemního plynu, odkanalizování je zajištěno do septiku, vytápění je ústřední plynové + kotlem na TP; Celkový stav - dobrý, kolaudace v roce 1989, částečná rekonstrukce v roce 2019; Vliv pozemku - pozemek o výměře 555 m²; Úvaha zpracovatele ocenění - RD v obci Bezdědovice okres Strakonice, RD s jednou BJ dispozice 4+1 s příslušenstvím, stavebně technický stav RD je dobrý, kolaudace v roce 1989, částečná rekonstrukce v roce 2019, pozemek o výměře 555 m², RD je připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, rozvod zemního plynu, odkanalizování je zajištěno do septiku, vytápění je ústřední plynové + kotlem na TP, příslušenství RD dále tvoří pergola a studna, přístup k RD je zajištěn po místní komunikaci, zdroj realitní inzerce;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 899 000	100,00	48 990	1,04	50 950

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Do porovnání jsem vybral RD v lokalitě okresu Strakonice v oblasti Blatenska, které jsou v současné době v nabídce RK. RD vybrané do porovnání jsou zděné s napojením na IS a přístupem po místní komunikaci. Údaje o jednotlivých RD použitých v porovnání jsem zjistil z realitní inzerce. V porovnávací hodnotě je zohledněn zdroj ceny, velikost objektu, poloha, provedení a vybavení, celkový stav, vliv pozemku a úvaha zpracovatele ocenění.

Minimální jednotková porovnávací cena	20 562 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	30 142 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	50 950 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	30 142 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	119,59 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 604 682 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. RD č.p. 21 Tchořovice	818 593,80 Kč
2. pozemek KN st. 187	17 606,80 Kč
3. pozemek KN 2378	197 562,20 Kč
4. porost na části pozemku parc. č. 2378	2 604,70 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 036 367,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 036 370,- Kč

slovy: Jedenmiliontřicetšesttisícťřístasedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 1 036 370 Kč

slovy: Jedenmiliontřicetšesttisícťřístasedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. RD č.p. 21 Tchořovice	2 259 609,80 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. pozemek KN st. 186 + KN 2377 Tchořovice	1 091 560,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. RD č.p. 21 Tchořovice	3 604 681,80 Kč

Porovnávací hodnota	3 604 682 Kč
Věcná hodnota	3 351 170 Kč
z toho hodnota pozemku	1 091 560 Kč

Silné stránky

- stavebně technický stav RD - kolaudace v roce 2003
- velikost RD s jednou BJ dispozice 5+kk s příslušenstvím
- velikost pozemků ve funkčním celku
- napojení na IS
- přístup k RD je zajištěn po místní komunikaci se zpevněným živičným povrchem
- poloha v zóně povodně záplavy č. 1
- vzdálenost města Blatná - regionální centrum

- pracovní příležitosti v městě Blatná
- občanská vybavenost města Blatná

Slabé stránky

- vedlejší stavby jsou ve vlastnictví nájemců RD
- část venkovních úprav je ve vlastnictví nájemců RD
- odkanalizování RD je do jímky na vyvážení umístěné na cizím pozemku
- občanská vybavenost obce Tchořovice
- pracovní příležitosti v obci

Obvyklá cena

2 700 000 Kč

slovy: Dvamilionysedmsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Cena obvyklá (tržní hodnota) je stanovena porovnávací hodnotou, kdy do porovnání jsem vybral RD v lokalitě okresu Strakonice v oblasti Blatenska, které jsou v současné době v nabídce RK. RD vybrané do porovnání jsou zděné s napojením na IS a přístupem po místní komunikaci. Údaje o jednotlivých RD použitých v porovnání jsem zjistil z realitní inzerce. V porovnávací hodnotě je zohledněn zdroj ceny, velikost objektu, poloha, provedení a vybavení, celkový stav, vliv pozemku a úvaha zpracovatele ocenění.

V ceně obvyklé je dále zohledněno, že stávající nájemce dokončoval částečně interiér RD (kuchyně, podlahové krytiny, obklady v koupelně a na WC) a dále u RD provedl přístavbu verandy. Na pozemku dále nájemce postavil stavbu zahradního altánu, která není zapsána v katastru nemovitostí. Rating rizika - dopad na snížení OC ve výši 25% z ceny zjištěné porovnávacím způsobem.

Dále byla stanovena cena zjištěná podle platného cenového předpisu.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Cena obvyklá (tržní hodnota) a cena zjištěné podle cenového předpisu rod. domu č.p. 21 Tchořovice na parcele st. 187, o cena parcely st. 187 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 77 m², parcely 2378 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 864 m², dále o cena venkovních úprav a trvalých porostů, to vše v katastrálním území Tchořovice, obec Tchořovice, vedeno na Katastrálním úřadě pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Strakonice.

Obvyklá cena

2 700 000 Kč

slovy: Dvamilionysedmsettisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1	2
Kopie katastrální mapy	2
Informace o povodních	1
rozsah věcného břemene	2
Fotodokumentace ze dne 22.5.2023	1
Fotodokumentace ze dne 22.5.2023	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

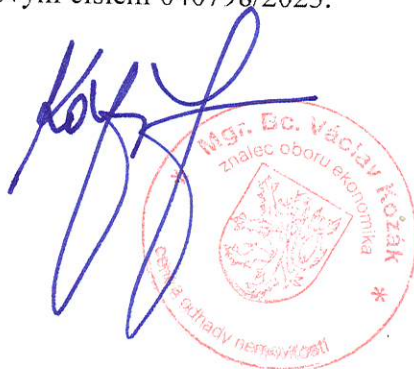
Znalečné účtuji dokladem č. 45/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializace Oceňování nemovitostí

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 040798/2023.

V Katovicích 15.7.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Mgr. Bc. Václav Kozák
Husovo náměstí 60
387 11 Katovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

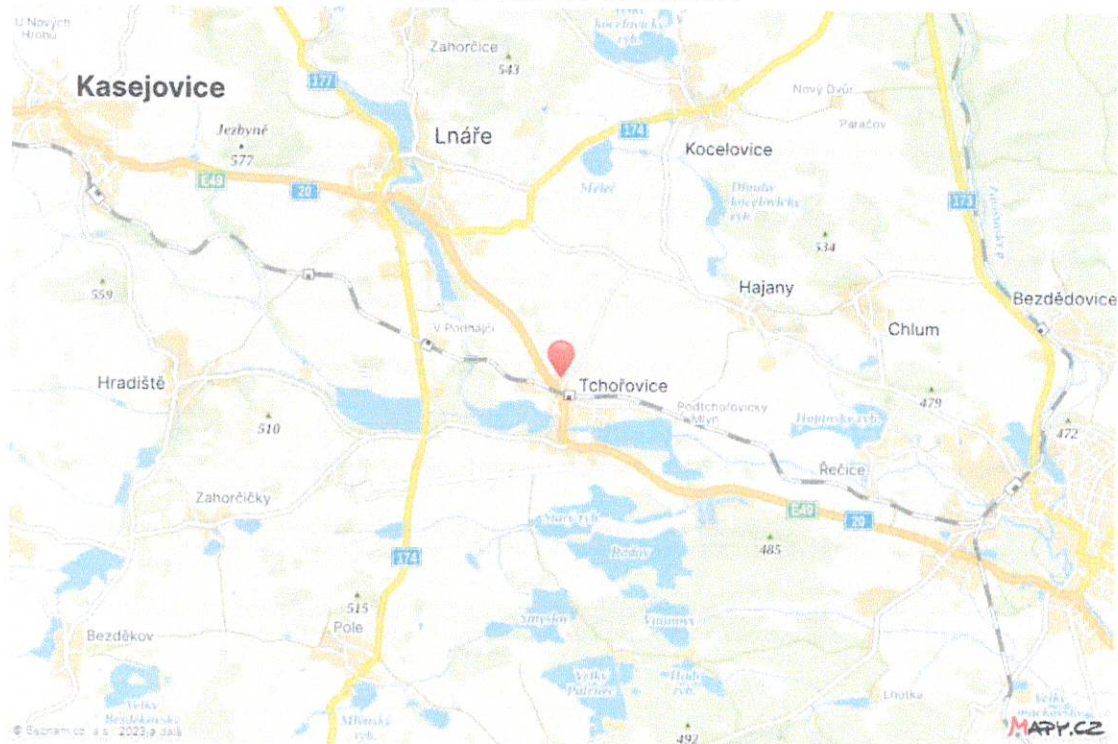
č: 040798/2023

	počet stran A4 v příloze:
Mapa oblastí	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1	2
Kopie katastrální mapy	2
Informace o povodních	1
rozsah věcného břemene	2
Fotodokumentace ze dne 22.5.2023	1
Fotodokumentace ze dne 22.5.2023	1

Mapa oblasti



v k.ú. č. 766976 Tchořovice



v k.ú. č. 766976 Tchořovice

výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.07.2023 13:35:53

Okres: CZ0316 Strakonice

Obec: 536598 Tchořovice

Kat. území: 766976 Tchořovice

List vlastnictví: I

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

Typ vztahu

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

Strádoňský plynovod a přípojky, geom. plán č. 1177-170180/2019

Oprávnění pro

EG-D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RC/ICO: 28085490

Povinnosti k

Parcela: 2374, Parcela: 2375, Parcela: 2377

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - Mplata: ZP-014330050687/001 ze dne
05.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2020 08:00:00. Zápis proveden
dne 15.07.2020.

Poradí z 16.06.2020 08:00

V-2729/2020-307

D. Poznamky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E. Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení
věcného břemene, o zřízení věcného břemene Pozemkový úřad Strakonice PU/K-11101/1996 IH/2
ze dne 09.11.2004. Právní moc ke dni 26.11.2004.

Pro: Obec Tchořovice, č.p. 77, 38801 Tchořovice

Z-9454/2004-307

RC/ICO: 00667871

o Kolaudační rozhodnutí Městský úřad Blatná č.j. 04/5469/2002 /VX/ ze dne 25.02.2003.

Pro: Obec Tchořovice, č.p. 77, 38801 Tchořovice

Z-9250/2004-307

RC/ICO: 00667871

F. Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí, Úřad
katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

Připravil:

Vyhotověno: 12.07.2023 13:35:53

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice

HÁJKOVÁ HANA

Podpis, razítko

Řízení č. 49/2023-107

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí, Úřad
katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.



SPRÁVNÍ POPLATEK ÚJHA 25K

vyhlovení ve výši 100 Kč

12.7.2023

766976 Tchořovice

kopie katastrální mapy ortofoto



766976 Tchořovice

informace o povodních



Číslo reportu 2023006071
Čas vytvoření 18.07.2023 11:07:15
Typ nemovitosti Dům
Adresa Tchořovice č.p. 21, 388 01, Tchořovice



Riziko povodní

1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy



Souřadnice GPS [49.440548869385](#)
[13.809473361085](#)

Souřadnice S-JTSK
(geodetický souřadnicový systém používaný v ČR) 1108061.29, 796545.11

Kód parcely
(přetváací kód parcely dle registru BÚAN) 18423256

Přesnost zaměření Zaměřeno s přesností na definiční bod

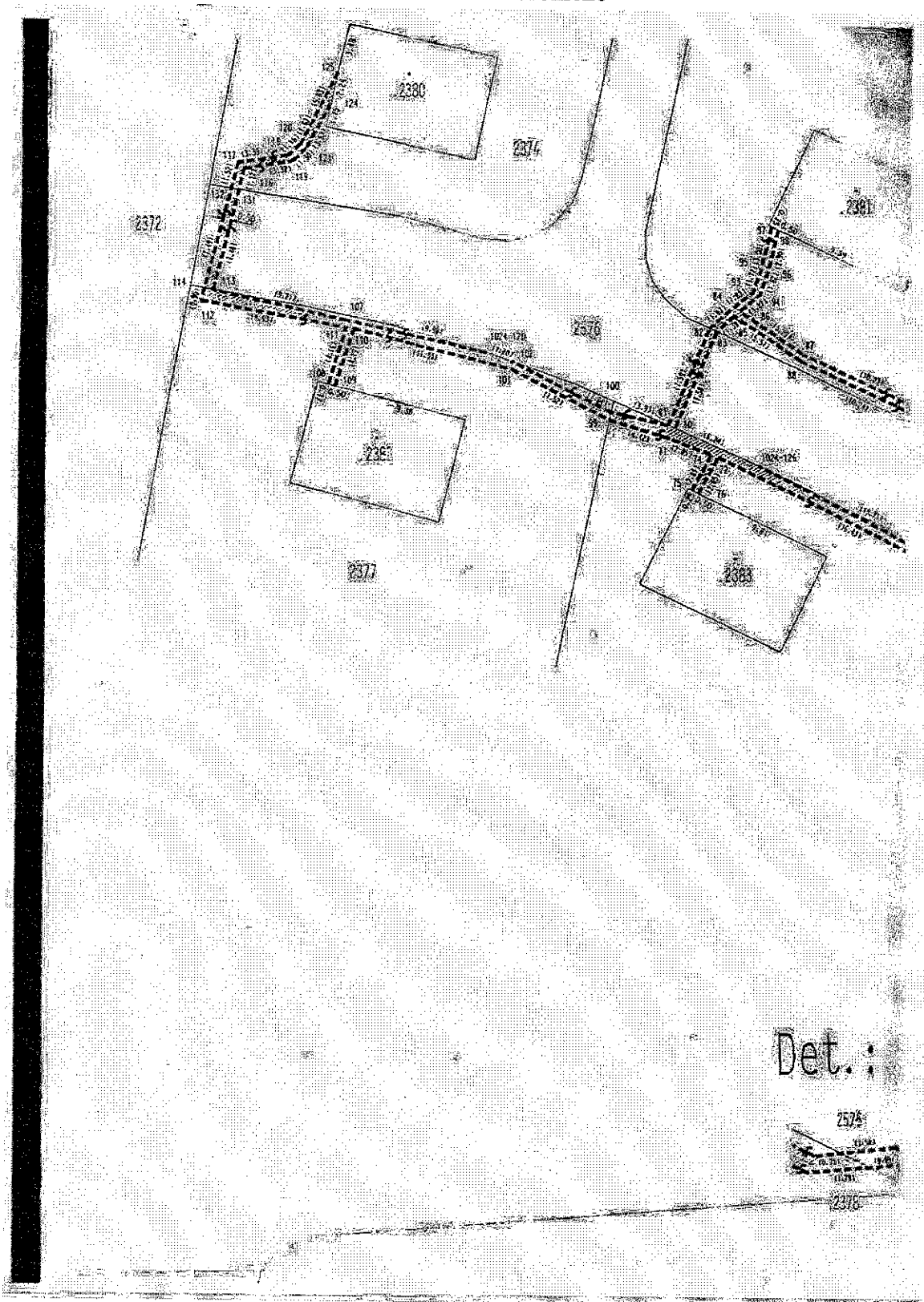
Legenda k povodňové mapě

- 1 - zóna zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 2 - zóna zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 3 - zóna zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 4 - zóna zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

System NEMO Report provozuje společnost NEMO Report s.r.o. Využití informací, uvedených v tomto dokumentu se řídí platnými Všeobecnými obchodními podmínkami uvedenými na www.nemoreport.cz/vog. Tento dokument nebo jeho části je uživatel oprávněn využívat v celém rozsahu pouze pro vlastní potřebu. Další šíření či upravování uvedených informací pro komerční účely bez souhlasu provozovatele, je zakázáno.
©2021 Intermap Technologies, s.r.o. Nositelem autorských práv k zobrazeným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.
©2021 CEDA Maps a.s. Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/liceneni-podminky-nemo-report/>

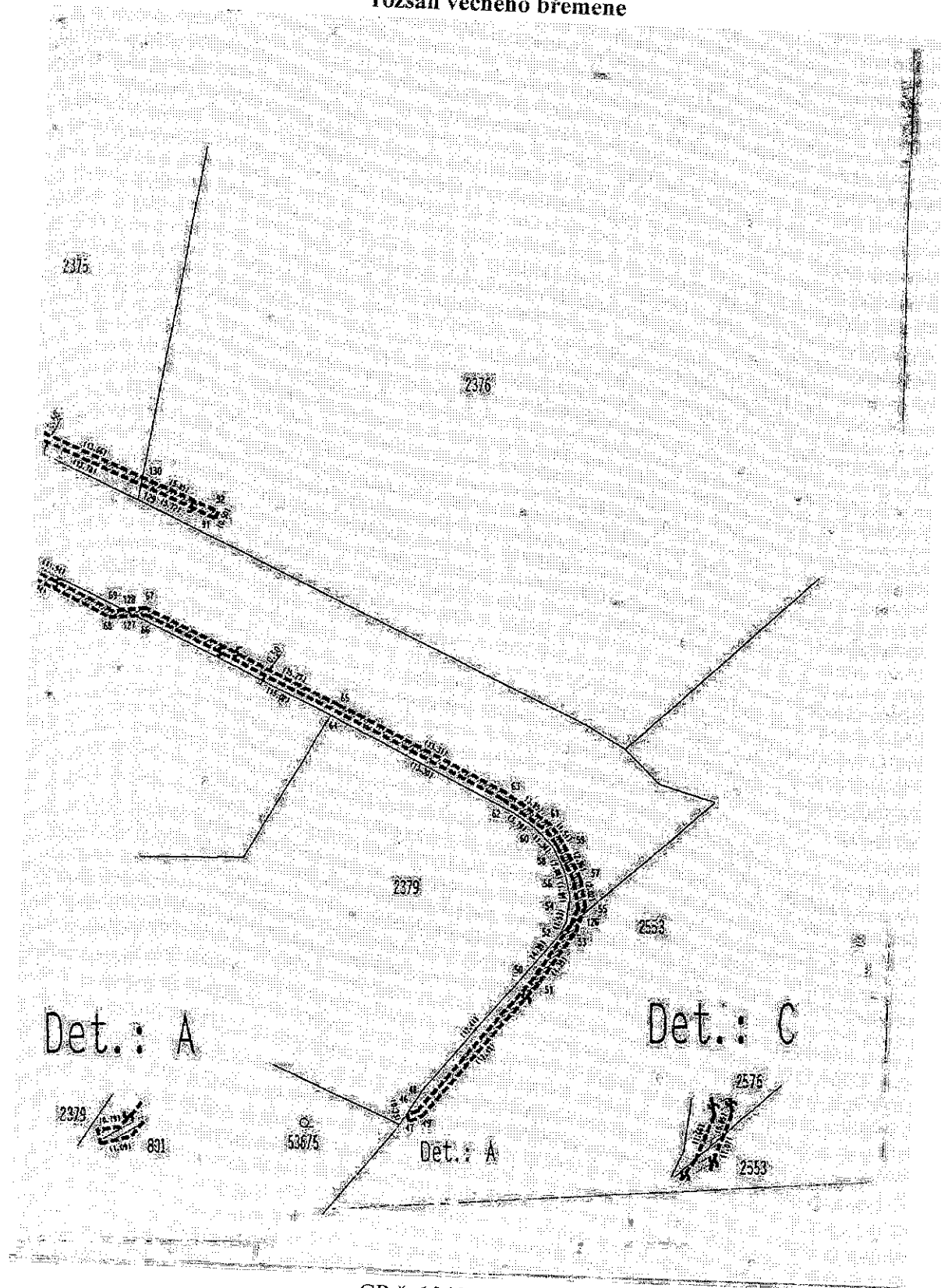
RD č.p. 21 Tchořovice

rozsah věcného břemene



GP č. 1040-67/2004

rozsah věcného břemene



GP č. 1040-67/2004

RD č.p. 21 Tchořovice



pohled z ulice



pohled ze zahrady



boční pohled



zadní pohled



zahradní altán - stavba nájemce

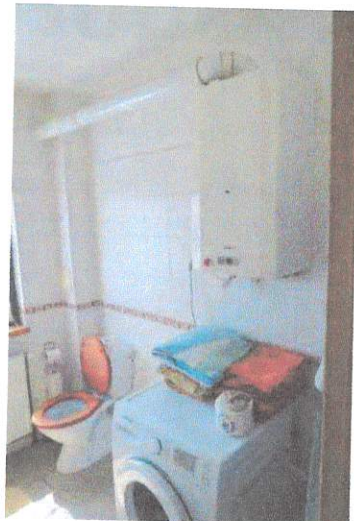


zahradní altán - stavba nájemce

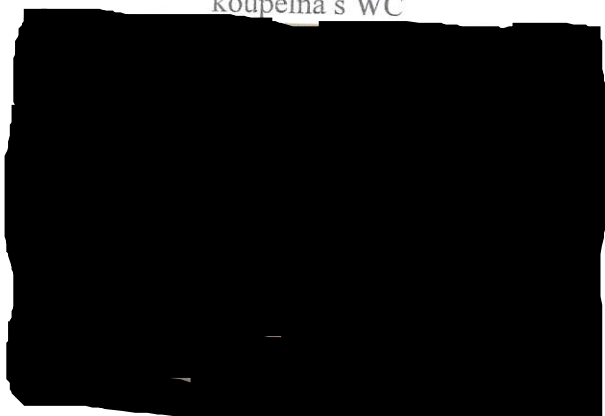
RD č.p. 21 Tchořovice



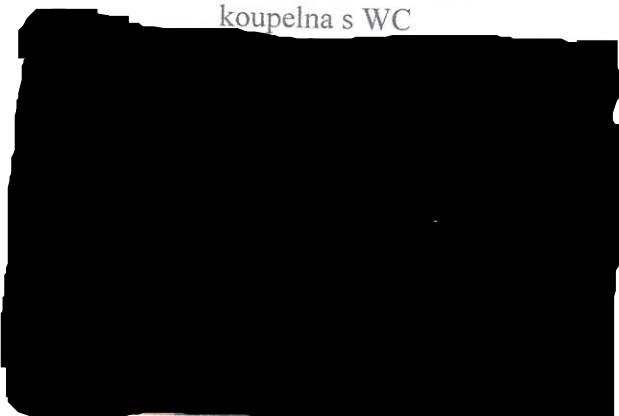
koupelna s WC



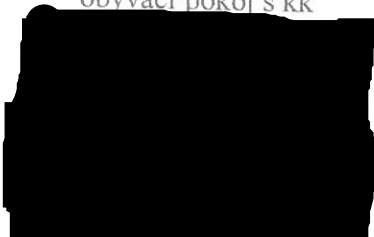
koupelna s WC



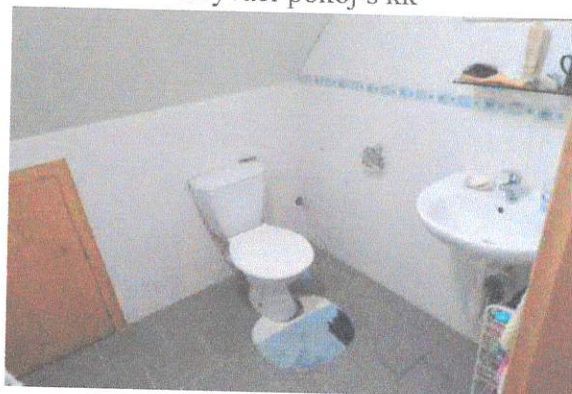
obývací pokoj s kk



obývací pokoj s kk



schodiště



WC

