

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1090-115/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc. č. st. 133 o výměře 357 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: RD č.p. 117 a stavba bez č.p./ev.č., stavby stojí na pozemku p.č.st. 133, pozemek parc. č. 2340/51 o výměře 252m² zahrada, vše zapsané na LV č. 194, pro k.ú. Těmice u Kamenice nad Lipou, obec Těmice, okres Pelhřimov, u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov.

Znalec: ZUOM, a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČO: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	2 400 000 Kč
--	---------------------

Počet stran: 28 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 10.7.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 12.7.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: Pozemku parc. č. st. 133 o výměře 357 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: RD č.p. 117 a stavba bez č.p./ev.č., stavby stojí na pozemku p.č.st. 133 a pozemku parc. č. 2340/51 o výměře 252m² zahrada, vše zapsané na LV č. 194, pro k.ú. Těmice u Kamenice nad Lipou, obec Těmice, okres Pelhřimov, u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro veřejnou dražbu.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

informace od vlastníka

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Pelhřimov, obec Těmice, k.ú. Těmice u Kamenice nad Lipou
Adresa nemovité věci: Těmice 117, 394 96 Těmice

Vlastnické a evidenční údaje

Šimon Jurásek, č. p. 117, 394 96 Těmice, LV: 194, podíl 1 / 1

Obec: Těmice [548936]

Katastrální území: Těmice u Kamenice nad Lipou [765864]

Číslo LV: 194

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí včetně pořízení fotodokumentace proběhla 19.5.2021 a 10.7.2021. Vlastník při druhé prohlídce zastižen, ale prohlídku předmětu ocenění neumožnil. Vzhledem k této skutečnosti jsou uvedené informace odhadovány a předpokládány na základě skutečností zjištěných vnější obhlídkou. Předpoklad znalce a informace získané na místě můžou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení objektu k bydlení. Pro ocenění se vychází z předpokladů znalce, zjištění na místě šetření a veřejně dostupných informací. Veškeré popisy a informace vyplývají o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Obec Těmice se nachází v okrese Pelhřimov v Kraji Vysočina. Žije zde 397 obyvatel. Části obce: Těmice, Babín, Drahoňov, Dráčov, Knížata, Nový Drahoňov V místě min. občanská vybavenost.

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:
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2340/1 Obec Těmice, č. p. 53, 39496 Těmice

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 117 je samostatně stojící, podsklepený objekt s 1NP a půdním prostorem. Objekt je zděný se sedlovou střechou (v zadní části s polovalbou) a krytinou z plechových šablon a je pravděpodobně vystavěn na kamenných základech, obvodové zdivo je zděné, pravděpodobně smíšené (cihly, kámen), stropy předpokládány rovné, nad 1.PP pravděpodobně betonový, nad 1.NP dřevěný, krov je dřevěný vaznicový. Klempířské prvky jsou plechové, pozinkované event. částečně opatřeny nátěrem. Vnitřní omítky jsou předpokládány vápenné hladké, fasáda nezateplená, vápenná. Vnitřní keramické obklady pravděpodobně v koupelně a v kuchyni. Vstupní dveře jsou dřevěné, int. dřevěné, plné event. částečně prosklené. Okna v části plastová, v části dřevěná. Podlahy pravděpodobně dřevěné, event. betonové, krytina PVC event. dlažba. Vytápění ÚT na TP, příprava TUV v ele. boileru, rozvod TUV i SV a vnitřní kanalizace proveden. V kuchyni pravděpodobně kuchyňská linka s dřezem a sporákem. Objekt je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, veřejnou kanalizaci. Na pozemku dále zemědělská usedlost/stavba s garáží. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou: IS, porosty na pozemcích, zem. stavba/garáž, oplocení. RD je po částečné rekonstrukci a je využíván vlastníkem k bydlení.

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:

ANO Nemovitá věc v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
ANO Povodňová zóna 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: RD umístěn pod svahem, a pod hrází místního rybníka.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Jurásek Šimon, Změna výměr obnovou operátu

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. RD užívá vlastník k bydlení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 117
2. Zem. stavba
3. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Rodinný dům č.p. 117
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
 - 2.1. Zem. stavba
- 3. Hodnota pozemků**
 - 3.1. Pozemky
- 4. Porovnávací hodnota**
 - 4.1. RD č.p. 117 vč. pozemků

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Těmice 117 394 96 Těmice
LV:	194
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Pelhřimov
Obec:	Těmice
Katastrální území:	Těmice u Kamenice nad Lipou
Počet obyvatel:	399
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 488,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce		0,00
O4. Technická infrastruktura v obci		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{146,00 \text{ Kč/m}^2}$

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. a č. 488/2020 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	II	0,00

poptávce		
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

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

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 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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro	I	-0,01

účel užití realizované stavby		
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,051}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,030}$$

1. Rodinný dům č.p. 117

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ C
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	80,00	2,40 m
1.NP	110,00	2,80 m
	190,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	2,4*135 =	324,00
NP	1.NP	2,8*135 =	378,00
Z	půda/zastřešení	1,5*135 =	202,50
Obestavěný prostor - celkem:			904,50 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část	Koef.	Upravený
----------------------	----------------	------	-------	----------

			[%]		obj. podíl
1. Základy	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Zdivo	S	23,40	100	1,00	23,40
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Střecha	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytina	S	3,30	100	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,20	100	1,00	2,20
11. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Podlahy obytných místností	S	2,10	100	1,00	2,10
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Vytápění	S	5,30	100	1,00	5,30
17. Elektroinstalace	S	4,20	100	1,00	4,20
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90
20. Zdroj teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,70	100	1,00	2,70
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,30	100	1,00	4,30
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					98,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9890

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 130,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9890
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 967,09
Plná cena: 904,50 m ³ * 3 967,09 Kč/m ³	=	3 588 232,91 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 180 = 55,6 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 55,6 % / 100)	*	0,444
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 593 175,41 Kč
Koeficient pp	*	1,030
Cena stavby CS	=	1 640 970,67 Kč
Rodinný dům č.p. 117 - zjištěná cena	=	1 640 970,67 Kč

2. Zem. stavba

Zděná vedlejší stavba se sedlovou střechou, využívaná jako skladový prostor a garáž.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	55,00	2,60 m
55,00 m ²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	2,6*55 =	143,00
Z	půda/zastřešení	1,5*55 =	82,50
Obestavěný prostor - celkem:			225,50 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
----------------------------------	----------------------	---	---------

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 285,-
Plná cena: 225,50 m ³ * 2 285,- Kč/m ³	=	515 267,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 180 = 55,6 %

Koeficient opotřebení: (1 - 55,6 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,444
=	228 778,77 Kč
*	1,030
=	235 642,13 Kč
=	235 642,13 Kč

Zem. stavba - zjištěná cena

3. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030$

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. 1 146,- 1,030 150,38

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 133	357	150,38	53 685,66
Stavební pozemek - celkem			357		53 685,66

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

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

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	2340/51	86701	252	1,31	20,00	1,57	395,64
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			252 m ²				395,64

Pozemky - zjištěná cena celkem = 54 081,30 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 117

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ C
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	80,00	2,40 m
1.NP	110,00	2,80 m
		190,00 m²

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP 2,4*135 =	324,00
NP	1.NP 2,8*135 =	378,00
Z	půda/zastřešení 1,5*135 =	202,50
Obestavěný prostor - celkem:		904,50 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Zdivo	S	23,40	100	1,00	23,40
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Střecha	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytina	S	3,30	100	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,20	100	1,00	2,20
11. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Podlahy obytných místností	S	2,10	100	1,00	2,10
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Vytápění	S	5,30	100	1,00	5,30
17. Elektroinstalace	S	4,20	100	1,00	4,20
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90
20. Zdroj teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,70	100	1,00	2,70
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,30	100	1,00	4,30
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					98,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9890

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 130,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9890
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 967,09
Plná cena: 904,50 m ³ * 3 967,09 Kč/m ³	=	3 588 232,91 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 100 / 180 = 55,6 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 55,6 \% / 100)$

* 0,444

Rodinný dům č.p. 117 - zjištěná cena

= **1 593 175,41 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Zem. stavba

Zděná vedlejší stavba se sedlovou střechou, využívaná jako skladový prostor a garáž.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	55,00	2,60 m
55,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	2,6*55 =	143,00
Z	půda/zastřešení	1,5*55 =	82,50
Obestavěný prostor - celkem:			225,50 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20

12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 285,-
Plná cena: 225,50 m ³ * 2 285,- Kč/m ³	=	515 267,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 180 = 55,6 %

Koeficient opotřebení: (1 - 55,6 % / 100) * 0,444

Zem. stavba - zjištěná cena = **228 778,77 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky p.č. st. 133 a p.č. 2340/51 v obci Těmice, k.ú. Těmice u Kamenice nad Lipou. Pozemky se nacházejí v obytné zástavbě obce, jsou rovinaté až mírně svažité, podlouhlého tvaru a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. st. 133 je zastavěn RD č.p. 117 a vedlejší stavbou. Pozemek p.č. 2340/51 je užíván jako zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody z řadu, veř. kanalizaci. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 800 - 1600,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 1200,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 133	357	1 200,00		428 400
zahrada	2340/51	252	1 200,00		302 400
Celková výměra pozemků		609	Hodnota pozemků celkem		730 800

4. Porovnávací hodnota

4.1. RD č.p. 117

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	190,00 m ²
Obestavěný prostor:	904,50 m ³
Zastavěná plocha:	110,00 m ²
Plocha pozemku:	609,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům		
Lokalita:	Těmice, okres Pelhřimov		
Popis:	RD se stodolou, se zahradou, sadem, vlastním ornou půdou a lesem. V domě se právě dokončuje rekonstrukce. Dům se svými pozemky se nachází v obci Těmice u Kamenice na Lipou, v blízkosti Pelhřimova. Dům má zastavěnou plochu 113m2, z toho podlahová plocha 89m2, 24m2stodola, půda je pochozí. Zahrada za domem má velikost zhruba 350 m2, po kamenném schodišti se dostanete na horní část zahrady s ovocnými stromy, tato část zahrady má 1148m2, za zahradou je ještě orná půda o velikosti 1057m2. Les se nachází v jiné části obce, cca 2 km od domu a má velikost 2 463 m2. Rekonstrukce hotová - kompletní hydroizolace domu, kompletní rozvody elektřiny, vody, odpadu, nová okna (kromě oken na verandě), nové podlahy, nové omítky, stropy, včetně elektroinstalace na stropní světla, nová koupelna, bojler na vodu, rozvody a příprava na kuchyňskou linku, nový krb s mramorovým obložním, příprava sloupků na plot Před dokončením (není součástí kupní ceny a je na novém vlastníkovi k dodělání - položení podlahových krytin, nové interiérové dveře, dlažba, plot.		
Pozemek:	2 863,00 m ²		
Užitná plocha:	112,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	0,95		
K6 Vliv pozemku	0,90		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Zdůvodnění koeficientu Kc: Větší výměra pozemků, po část. rekonstrukci.			
Cena k 3.7.2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
3 200 000 Kč	0,86	2 752 000 Kč	

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Těmice u Kamenice nad Lipou	
Popis:	Rodinný dům v obci Těmice u Kamenice nad Lipou, okr. Pelhřimov, pozemek 180 m ² , zastavěná plocha domu 80 m ² , dům má dvě nadzemní podlaží, sklep, v 1. NP je obývací pokoj s kuchyňským koutem o výměře 40 m ² , jídelna, koupelna 3,5 x 1,35 m ² , samostatné WC, ve 2. NP jsou 2 pokoje, v obývacím pokoji jsou kachlový sporák, v suterénu domu je kotelna s kotlem na tuhá paliva, ohřev vody bojlerem, na pozemku je studna, kůlna 42 m ² , dům má zateplenou fasádu, je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, v obci je obchod a restaurace.	
Pozemek:	180,00 m ²	
Užitná plocha:	150,00 m ²	

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Malá výměra pozemku, lepší tech. stav.**Cena k 30.6.2021**

2 600 000 Kč

Celkový koeficient Kc

1,00

Upravená cena

2 600 000 Kč

Název: Rodinný dům/chalupa

Popis: rodinný dům - chalupu v Černovicích u Pelhřimova. Obytná část, řešená jako 3+KK, sestává se ze vstupní chodby, jídelny s kuchyňským koutem a dvou pokojů. Dále je zde koupelna s toaletou a komora. Z chodby je výlez na prostornou půdu. Součástí prodeje je dvůr s kůlnou a stodolou. Kde se nachází kotel na pevná paliva, dílna, prostor na uskladnění uhlí a menší garáž. K celé nemovitosti patří ještě ovocná zahrada o velikosti 1017 metrů čtverečních. Objekt je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci. Dům je v původním, udržovaném stavu a je hned k obývání. Vhodný je jak k trvalému bydlení tak i k rekreaci. Černovice mají rozsáhlou občanskou vybavenost, je zde i školka a škola. Leží v turisticky vyhledávané lokalitě Vysočiny, okolím vedou cyklostezky i turistické trasy.

Pozemek: 1 276,00 m²**Užitná plocha:** 70,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: O něco větší pozemek.**Cena k 29.4.2021**

1 925 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,95

Upravená cena

1 828 750 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena

1 828 750 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena

2 393 583 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

2 752 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena

2 393 583 Kč/ks

Výsledná porovnávací hodnota

2 393 583 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 117	1 640 970,70 Kč
2. Zem. stavba	235 642,10 Kč
3. Pozemky	54 081,30 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 930 694,10 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 930 690,- Kč**

slovy: Jedenmiliondevětsetřicettisícšestsetdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 930 690 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetřicettisícšestsetdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům č.p. 117	1 593 175,40 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Zem. stavba	228 778,80 Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky	730 800,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. RD č.p. 117	2 393 583,- Kč

Porovnávací hodnota	2 393 583 Kč
Věcná hodnota	2 552 754 Kč
z toho hodnota pozemku	730 800 Kč

Silné stránky

- + RD po částečné rekonstrukci (rozvody, střecha, okna)
- + klidná lokalita

Slabé stránky

- min. obč. vybavenost v místě

Tržní hodnota

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

2 400 000 Kč

slovy: Dvamilionyčtyřistatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 2.400.000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: Pozemku parc. č. st. 133 o výměře 357 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: RD č.p. 117 a stavba bez č.p./ev.č., stavby stojí na pozemku p.č.st. 133 a pozemku parc. č. 2340/51 o výměře 252m² zahrada, vše zapsané na LV č. 194, pro k.ú. Těmice u Kamenice nad Lipou, obec Těmice, okres Pelhřimov, u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov.

6.2. Odpověď

Tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	2 400 000 Kč slovy: Dvamilionyčtyřistatisíc Kč
--	--

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyla umožněna prohlídka interiéru.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686, 533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1090-115/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 12.7.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

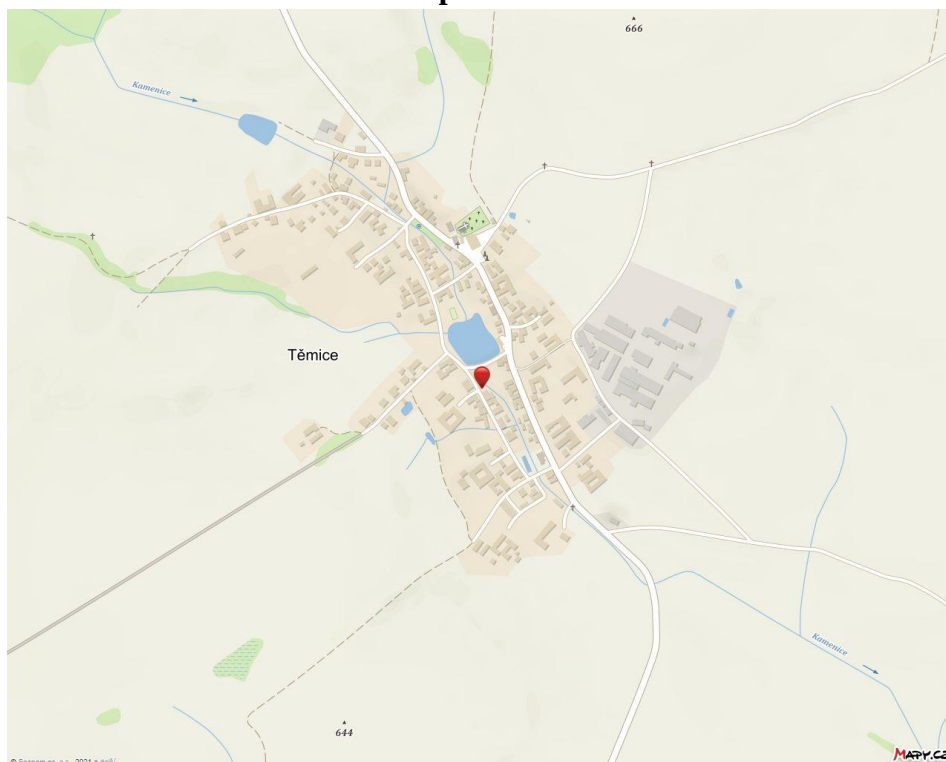
	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa obce, oblasti	1
FOTODOKUMENTACE	3

Kopie katastrální mapy ze dne 10.7.2021

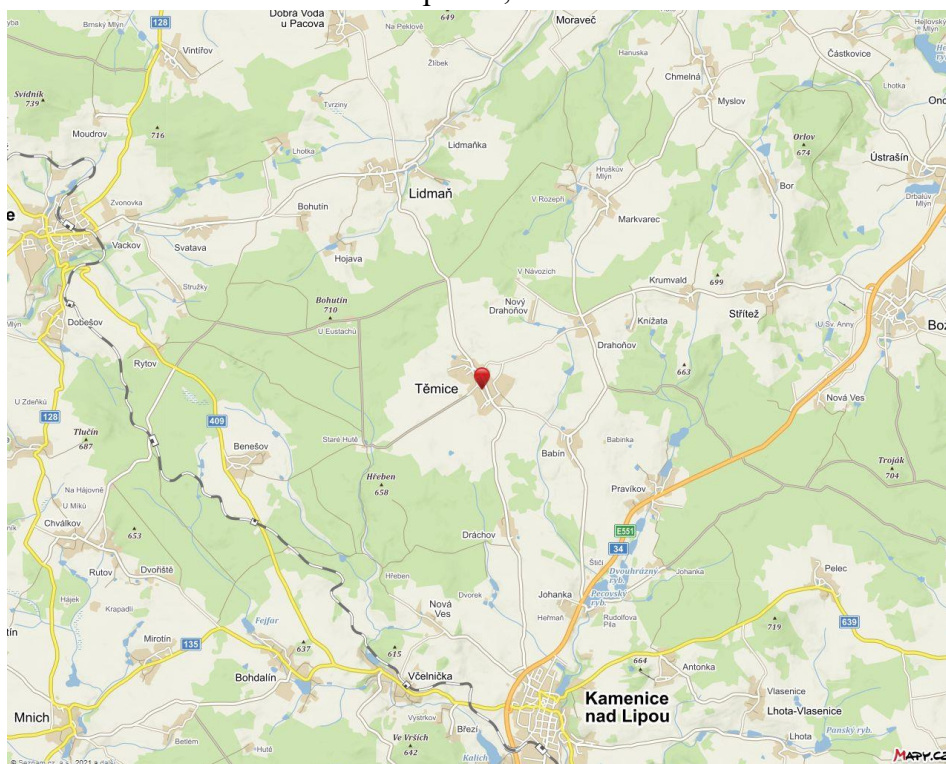


Pozemek p.č. 2340/51 v k.ú. č. 765864

Mapa oblasti



RD č.p. 117, Těmice



RD č.p. 117, Těmice





