Signature Not Verified
Digitally signed by JUDr. Ivana Kozáková
Date: 2011.12.13 15:47:26 +01:00

- OPIS

1. Úvod

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je postupem podle zák. č. 151/1997 Sb. stanovit obvyklou cenu nemovitosti a jejich příslušenství:
spoluvlastnický podíl v rozsahu ideální 1/2 k:
- *budova(rodinný dům) č.p. 48 na pozemku p.č. st. 55*
- *pozemek p.č. st. 55 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 568m²*
- *pozemek p.č. 1/3 (zahrada) o výměře 202m²*

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim na listu vlastnictví č. 363 pro obec k.ú. Kněžice u Ronova.

1.2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Rodinný dům s příslušenstvím
Adresa nemovitosti: Kněžice 48
538 43 Kněžice
Kraj: Pardubický
Okres: Chrudim
Obec: Kněžice
Katastrální území: Kněžice u Ronova
Počet obyvatel: 152
Výchozí cena stavebního pozemku Cp = 35 + (*a* - 1000) x 0,007414 = 35,0000 Kč/m²
kde *a* je počet obyvatel v obci (pokud je *a* < 1000; použije se *a* = 1000)
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 35,- Kč/m²

1.3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 25.6.2010 za přítomnosti paní Hlasové.

1.4. Podklady pro vypracování posudku

- prohlídka, šetření a měření na místě samém dne 25.6.2010 za přítomnosti paní Hlasové, majitelky ideální 1/2
- konzultace s obecním úřadem – starosta pan Zeman (469 690 153)
- zákon č.151/97 Sb. o oceňování majetku
- vyhláška MF č. 540/2002 Sb.ve znění vyhl.460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/97 Sb.
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 363 vyhotovený k datu 3.6.2010
- kopie katastrální mapy z internetu 23.6.2010
- vyhlášky a předpisy související
- žádné další doklady ani dokumentace nebyly předloženy, veškeré potřebné údaje k jeho zpracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených

OPIS

1.5. Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 363
Katastrální území Kněžice u Ronova

A :
Vlastník :

	Podíl:
Drašar Lubomír, Kněžice 48, 538 43 Třemošnice	1/2
Hlasová Alice, Kněžice 48, 538 43 Třemošnice	1/2

B :

Parcela	*Výměra (m^2)*	*Druh pozemku*
st. 55	568	zastavěná plocha a nádvoří
1/3	202	zahrada

1.6. Dokumentace a skutečnost

Měřeno laserovým dálkoměrem značky Hilti.

1.7. Popis obce

Kněžice jsou samostatnou obcí situovanou v podhůří Železných hor, východně od obce Čáslav a poblíž přírodního parku Doubrava.
Počet obyvatel 152, vybavenost obce - hospoda, dětské hřiště, prodejna potravin. Lékařská péče dostupná v Třemošnici a Kutné Hoře.
Není zde pošta, škola.

1.8. Širší vztahy

Popis a poloha nemovitosti
Předmětem ocenění je nemovitost č.p. 61 nacházející se nedaleko návsi severním směrem. Jedná se o bývalé hospodářské stavení - rodinný dům se zázemím v rovinatém terénu. Dům je situován v těsné blízkosti místní komunikace, orientován štítem k této komunikaci.
Na dům navazuje stavebně stodola, orientovaná kolmo k zadní části domu a která ohraničuje dvorní část nemovitosti.

Dopravní dostupnost
Nemovitost v zastavěné části obce, přístupná po místní zpevněné komunikaci. Železnice nejblíže v obci Třemošnice, cca 3 km

Inženýrské sítě:
Oceňovaná nemovitost je vybavena přípojkou elektro, vody, plyn dostupný v komunikaci. Kanalizace řešená septikem.

Škodlivé a negativní vlivy
Z dostupných podkladů nejsou znalci známy.

-OPIS

Historie nemovitosti – stavební úpravy
Je popsáno podrobně v rámci ocenění rodinného domu podle oceňovacího předpisu.

Současný způsob využití
RD v současné době obýván.

Břemena, závazky a zatížení nemovitosti
Z dostupných dokladů nejsou znalci známy.

Vhodnost využití, ekonomická charakteristika, možnosti rozvoje

Určeno polohou, současným stavebním uspořádáním a účelovostí objektu.
Lze charakterizovat, že ***nejlepší a nejvyšší využití*** odpovídá stávajícím, tedy bydlení – takto bude dále posuzováno.
Komerčního využití je další možnou variantou - nemovitost dostatečné velikosti pro případný rozvoj menšího řemeslného podnikání.
Asi jedna třetina nemovitostí v obci slouží jako rekreační chalupy pro obyvatele větších měst (Praha, H. Králové, Pardubice), lze uvažovat i touto variantou využití.

Rozvoj obce, územní plán, trh s nemovitostmi v obci:

Obec v současné době neuvažuje s přípravou zasíťovaných pozemků pro výstavbu k bydlení. Zasíťované pozemky se historicky prodávaly ze strany obce za 30,- Kč/m^2 (před 5 roky), nyní se podle informace starosty relace pohybují v rozmezí 50-80,- Kč/m^2

Nabídka v současné době obecně převyšuje nad nabídkou, platí především poptávka po stavebních pozemcích. Trh s nemovitostmi v obci však v poslední době více aktivní - o nemovitosti je zájem, především však pro rekreační účely

Další kritéria jsou uvedena v rámci ocenění podle vyhlášky

2. Metody a způsob ocenění

2.1. Stanovení obvyklé ceny

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

1. Nemovitost s téměř jednoznačným využitím (viz v posudku výše)

2. Znalcem zjištěny informace o prodejích a současné nabídce nemovitostí v místě a okolí

OPIS

2.1.1.Postup ocenění:

Ocenění podle oceňovacího předpisu
Provedeno podle vyhlášky č. 456/2008 pro rodinné domy do obestavěného prostoru 1.100 m3 již výpočet zahrnuje řadu prvků „tržního" ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti na základě porovnání - vychází se z porovnání obdobných nemovitostí

Odhad obvyklé ceny *celé nemovitosti - na základě výše uvedených výpočtů a závěrečné úvahy znalce*

Odhad obvyklé ceny *id. ½ nemovitosti*

- OPIS

Ocenění

3.1. Ocenění podle oceňovacího předpisu porovnávacím způsobem

Obsah posudku

a) Ocenění porovnávacím způsobem
a_1) Rodinný dům
b) Hlavní stavby
b_1) Stodola
c) Pozemky
c_1) Pozemky

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Porovnávací hodnota

1) Rodinný dům - § 26a

1. Všeobecně:
Oceňovaný objekt je samostatně stojící dům, přízemní bez podsklepení.
Dům nepravidelného půdorysu - základní a zřejmě původní část ve tvaru „L" se štítem do ulice (Z strana) a druhým do dvora (na S stranu) . Střecha této části je sedlová. Do dvora provedena přístavba s pultovou střechou. Z jižní strany je vchod do domu, na straně východní stavebně navazuje prostorná stodola. Z jižní strany je zahrada okrasného charakteru s jezírkem, ze strany severní je dvůr s králíkárnou a výběhem pro slepice.

2. Zatřídění objektu:
Dům má 1 nadzemní podlaží, více než polovina podlahové plochy místností a prostorů je využita k bydlení, je tedy posuzován podle §5 jako rodinný dům. Obestavěný prostor je menší než 1100m^3, bude tedy oceněn **podle §26a)** oceňovacího předpisu.

3.Dispozice:
RD situován sever - jih. Obytné místnosti jsou orientovány především jižně, vstup je ze strany jižní. Dům je umístěn v malebné okrajové části vesnice.

OPIS

4. Popis konstrukcí, inženýrských sítí a širších vztahů:

Základy vč. zemních prací	*bez izolace - provádí se úprava obnažených základů drenáží a nopovanou fólií*
Svislé konstrukce	*cihla 45*
Stropy	*dřevěné*
Střecha	*sedlová*
Krytina	*pálená dvoudrážková*
Klempířské konstrukce	*pozink.*
Úpravy vnitřních povrchů	*vápenná*
Úpravy vnějších povrchů	*vápenná , část s poškozenou omítkou - oba štíty, část otlučena*
Vnitřní obklady	*WC, koupelna, kuchyně - standard - nově provedeno v koupelně*
Schody	*nejsou*
Dveře	*standard*
Vrata	
Okna	*špaletová*
podlahy obytných místností	*beton, dlažba*
podlahy ostatních místností	*beton, dlažba*
Vytápění	*kotel na pevná paliva ATMOS - kombinovaný*
Elektroinstalace	*230/400 V*
Bleskosvod	*není*
Rozvod vody	*pozink.*
Zdroj teplé vody	*el. bojler*
Vnitřní plynovod	*není*
Vnitřní kanalizace	*standard*
Vybavení kuchyní	*standard*
Vn.hyg.zařízení	*rohová vana, umyvadlo, WC - koupelna nově provedena*
Záchod	*standard*
Ostatní, spec. vybavení	*není*

5. Údaje pro „Index konstrukce a vybavení“

a) Příslušenství , venkovní úpravy:

Venkovní úpravy sestávají ze zpevněných ploch, přípojek sítí (voda, plyn, elektro), oplocení, obvodové kamenné zdi, septiku a zahradního jezírka
Vzhledem k rozsahu a horšímu technickému stavu uvažováno kritérium jako ***„minimálního rozsahu“***

b) Pozemky ve funkčním celku se stavbou
do 300m2

c) Kritéria jinde neuvedená
mimo technické zastarání je nutno zohlednit i morální opotřebení stavby - tato neodpovídá dnešnímu standardu provedení a především hlediskům úspory energie - ***kritérium uvažované jako „mírně snižující cenu”***

d) Stavebně technický stav, opravy a rekonstrukce:

Objekt obýván, údržba zanedbaná, provedena rekonstrukce koupelny, probíhá dodatečná izolace obvodového zdiva proti zemní vlhkosti. - kritérium uvažované ***„stavba ve špatném stavu "***
Problematické konstrukce se jeví především viditelné konstrukce krátkodobé životnosti - krytina, klempířské konstrukce, okna, omítky, podlahy

e) Příslušenství - vedlejší stavby:

stodola	9,0*22,2 = 200 m^2
Zastavěná plocha celkem	**200 m2**

Stodola uvažována jako hlavní stavba - kritérium uvažováno ***„bez vedlejších staveb"***.

6. Údaje pro „Index trhu s nemovitostmi "

a) Situace na dílčím trhu s nemovitostmi:
Nabídka v současné době převyšuje poptávku

b) Vlastnictví nemovitosti:
Stavba na vlastním pozemku

c) Vliv právních vztahů na prodejnost
bez vlivu

7. Údaje pro „Index polohy nemovitost"
Vlivy neuvedené - *neuvažují se*

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům
Poloha objektu:	Pardubický kraj - do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 roků
Základní cena *ZC* (příloha č. 20a):	2 937,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP část "A":	19,77*5,29	=	104,58 m^2
střecha část "A":	19,77*5,29	=	104,58 m^2
1.NP část "B":	3,83*6,29	=	24,09 m^2
střecha část "B":	3,83*6,29	=	24,09 m^2
nadz. část vč. střechy část "C":	3,2*8	=	25,60 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP část "A":	104,58 m^2	3,76 m
střecha část "A":	104,58 m^2	1,60 m
1.NP část "B":	24,09 m^2	3,02 m
střecha část "B":	24,09 m^2	1,60 m
nadz. část vč. střechy část "C":	25,60 m^2	3,50 m

OPIS

Obestavěný prostor:

1.NP část "A":	(19,77*5,29)*(3,76)	=	393,23 m^3
střecha část "A":	(19,77*5,29)*(1,60)	=	167,33 m^3
1.NP část "B":	(3,83*6,29)*(3,02)	=	72,75 m^3
střecha část "B":	(3,83*6,29)*(1,60)	=	38,55 m^3
nadz. část vč.	(3,2*8)*(3,50)	=	89,60 m^3
střechy část "C":			
přípočet valba část "B":	1/6*(6,29*2,65*3,2)	=	8,89 m^3
Obestavěný prostor – celkem:		=	770,35 m^3

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 104,58 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 282,95 m^2

Podlažnost ZP / ZP1 = 2,71

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V_i
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Typ 3 - Cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - Hodnota větší než 2	I	0,00
5. Napojení na veřejné sítě (přípojky) - Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
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 - Minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m2	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu	II	-0,05
13. Stavebně - technický stav - Stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 100 let: **0,60**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,60 = \mathbf{0,355}$

OPIS

Index polohy:

Název znaku	č.	P_i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti - uvnitř souvisle zastavěného území obce	III	0,01
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	III	0,05
4. Obchod, služby, kultura v obci - pouze obchod se základním sortimentem	II	0,00
5. Školství a sport - žádná základní škola	I	-0,03
6. Zdravotní zařízení - žádné zdravotnické zařízení	I	-0,03
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T_i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

Index trhu $\mathbf{I_T} = (1 + \sum_{i=1}^{3} T_i) = \mathbf{0,950}$

Celkový index I = $I_V * I_P * I_T$ = 0,355 * 1,000 * 0,950 = **0,337**

Ocenění:

Základní cena upravená ZCU = ZC * I = 2 937,- Kč/m^3 * 0,337 = 989,77 Kč/m^3

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

CP = ZCU * OP = 989,77 Kč/m^3 * 770,35 m^3 = 762 469,32 Kč

Rodinný dům - zjištěná cena = **762 469,32 Kč**

-OPIS

b) Hlavní stavby

b_1) Stodola - § 3

1. Všeobecně:
Stodola navazuje stavebně na zadní část RD, je zděná s valbovou střechou. Přístup do stodoly vraty ze dvora a ze zahrady vedle vstupu do rodinného domu. Část u vstupu ze zahrady se zděnou vestavbou chléva a schodištěm do půdního prostoru nad RD.

2. Zatřídění objektu:
Stodola je přízemním objektem se zastavěnou plochou nad 100 m^2 nevyhovuje tedy definici vedlejší stavby k objektu rodinného domu, prostor přízemí tvoří prostor s obestavěným prostorem nad 400 m^3, tento je však členěn svisle i vodorovně - objekt tedy nevyhovuje definici haly, bude tedy oceněn **podle §3 oceňovacího předpisu a to jako budova.**

3. Popis konstrukcí:

Základy	- kamenné, bez izolace proti zemní vlhkosti
Svislé konstrukce v pilíři dvorní části	- cihelné zdivo tl. 15 a 30 cm, část zdivo kamenné. Zdivo částečně narušené
Stropy	- částečně nad chlívky - dřevěné s omítkou
Krov	- dřevěný
Krytina	- pálená taška
Klempířské konstrukce	- pozink. plech
Úpravy povrchů	- pouze částečně vnitřní u chléva.
Schodiště	- dřevěné
Dveře	- dřevěné
Okna	- jednoduchá
Podlahy	- částečně cementový potěr
Elektro	- 230, 400 V

4. Stáří stavby:
Uvažováno podle hlavního objektu 80 roků.

5. Technický stav, opotřebení :
Odpovídá stáří objektu, uvažováno lineárně

6. Koeficient prodejnosti :
Objekt vždy využíván k přidružené zemědělské činnosti, bude tedy použit koeficient prodejnosti v souladu s tímto užitím. Vzhledem k současné možnosti využití a předpokládanému ocenění obvyklou cenou se koeficient prodejnosti snižuje o 25%

OPIS

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova:	O. budovy pro zemědělství rostlinná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód CZ - CC:	12711

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

nadzemní část: 22,15*9 = 199,35 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
nadzemní část:	199,35 m^2	4,16 m	829,30 m^3
Součet	199,35 m^2		829,30 m^3

Průměrná výška podlaží: PVP = 829,30 / 199,35 = 4,16 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 199,35 / 1 = 199,35 m^2

Obestavěný prostor:

nadzemní část:	(22,15*9)*(4,16)	=	829,30 m^3
střecha:	(22,15*9)*(3,93)	=	783,45 m^3
odpočet valba:	-1*(9*3,93*4)/6	=	-23,58 m^3
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 589,17 m^3

Výpočet koeficientu K_4:

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

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	10,80	100,00	1,00	10,80
2. Svislé konstrukce:	S	25,60	100,00	1,00	25,60
3. Stropy:	S	11,70	100,00	1,00	11,70
4. Krov, střecha:	S	6,90	100,00	1,00	6,90
5. Krytiny střech:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	4,40	100,00	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
10. Schody:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
11. Dveře:	S	2,40	100,00	1,00	2,40
12. Vrata:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
13. Okna:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
14. Povrchy podlah:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
16. Elektroinstalace:	S	7,00	100,00	1,00	7,00
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	2,40	100,00	1,00	2,40
19. Vnitřní kanalizace:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
21. Ohřev vody:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
25. Ostatní:	S	5,30	100,00	1,00	5,30
Součet upravených objemových podílů:					100,00
Hodnota koeficientu vybavení K_4:					1,0000

Úprava koeficientu prodejnosti K_p:

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.
Zdůvodnění této odchylky je provedeno v popisu objektu (viz výše).
Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 0,4700
Úprava koeficientu prodejnosti o: -25,00 %
Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 0,3525

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):		=	2 695,- Kč/m^3
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 4):		*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP) :		*	0,9531
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP) :		*	0,8048
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):		*	2,2110
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,3525
Základní cena upravená		=	1 285,93 Kč/m^3
Plná cena:	1 589,17 m^3 * 1 285,93 Kč/m^3	=	2 043 561,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 100 = 80,000 %		-	1 634 849,10 Kč
Stodola - zjištěná cena		=	**408 712,28 Kč**

OPIS

c) Pozemky

c_1) Pozemky - § 27 - § 32

1. Všeobecně:

Předmětem ocenění jsou pozemky :
* p.č. St. 55 568 m^2 zastavěná plocha a nádvoří
* p.č. 1/3 202 m^2 zahrada

2. Využití pozemků, ocenění :

- **Pozemek p.č. St. 75** - zastavěn rodinným domem a vedlejšími stavbami, v katastru veden jako zastavěná plocha a nádvoří - bude oceněn jako stavební **podle §28 odst. (1) oceňovacího předpisu.**

- **Pozemek p.č. 1/3** - zahrada o výměře 202 m^2 s využitím jako zahrada - jako sousední pozemek ze stavebním pozemkem zastavěným hlavní stavbou odpovídá definici jednotného funkčního celku a bude oceněn podle §28 odst. 5 oceňovacího předpisu ....., *Cenou za m^2 zahrady nebo ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem oceněným podle cenové mapy stavebních pozemků nebo podle odstavce 2, je cena stanovená podle odstavce 2 násobená koeficientem 0,40.*"

3. Inženýrské sítě:

RD napojen na přípojku elektro, vodovod, kanalizace je do septiku. Plyn možno napojit z rozvodu v ulici

4. Přirážky a srážky:

* Uplatňuje se přirážka na výhodnou polohu	ve výši	20%
* Uplatňuje se přirážka za možnost napojení na plyn	ve výši	5%

Ostatní přirážky a srážky se neuplatňují

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]		Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	55	568,00	35,00		19 880,-
Součet					19 880,-
Úprava ceny – příloha č. 21:					
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			20 %		
Úprava ceny celkem			20 %	+	3 976,-
Mezisoučet					23 856,-
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			5 %		
Úprava ceny celkem			5 %	+	1 192,80
Mezisoučet					25 048,80
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				*	1,0050
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				*	2,1730
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem					54 703,20

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.
Základní cena = 35,- Kč/m^2.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]		Cena [Kč]
zahrada	1/3	202,00	35,00		7 070,-
Součet					7 070,-
Úprava ceny - příloha č. 21:					
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			20 %		
Úprava ceny celkem			20 %	+	1 414,-
Mezisoučet					8 484,-
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			5 %		
Úprava ceny celkem			5 %	+	424,20
Mezisoučet					8 908,20
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:				*	0,4000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				*	1,0050
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				*	2,1730
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem					7 781,72
Pozemky - zjištěná cena				=	**62 484,92 Kč**

Výsledné ceny:

a) Rodinný dům	=	762 469,32 Kč
b) Stodola	=	408 712,28 Kč
c) Pozemky	=	62 484,92 Kč
Výsledná cena nemovitosti činí celkem		**1 233 666,52 Kč**
Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí		**1 233 670,- Kč**

3.1. Cena podle platných cenových předpisů po zaokrouhlení dle §49 činí .....1 233 670 ,- Kč.

3.2. Obvyklá cena porovnáním

Jak už je uvedeno výše, podařilo se zjistit nabídky nemovitostí realitních kanceláří – jedna přímo v obci Kněžice, ostatní ve srovnatelných okolních lokalitách. Nepodařilo se však zjistit žádný realizovaný prodej v místě.

Dále je provedeno zjednodušené porovnání s výše uvedenými nemovitostmi – nejprve je v tabulce uveden přehled nemovitostí k porovnání s popisem a následně vlastní porovnání. Při výpočtu porovnání je vždy zohledněna případná provize realitní kanceláře + snížení na realizaci kupní ceny. Výše snížení byla konzultována s realitním kancelářemi.

datum	lokalita / nemovitost	velik.	ZP/PP	cena	pozemek celkem	příslušenství	sítě	k nemovitosti
				(tis. Kč)	n2			
nabídka 07 2010	Kněžice	4+1	100/70	**1 400 000**	600	garáž	nový septik, nové připojení na veřejný vodovod včetně vodoměru, studna.	RD k rekonstrukci - ve 2 místnostech připraveno pro instalaci elektro a omítky podlahou. Plastová okna, fasáda otlučena na zdivo, vše vyklizené, vyčištěná a zarovnaná zahrada, nový septik, nové připojení na veřejný vodovod včetně vodoměru. zdivo, vše vyklizené, vyčištěná a zarovnaná zahrada.
nabídka 07 2010	Žlebská Lhotka	4+1	400/160	**1 400 000**	2 778	stodola, pergola	kanalizace trativod.	RD k trvalému bydlení, nebo k rekreaci v CHKO Železné hory s krásnou zahradou. Nově elektro, rozvod vody, studna, kanalizace trativod.
nabídka 07 2010	Třemošnice	3 +1	200/150	**695 000**	1 000	dvojgaráž	Vytápění kamna na tuhá paliva, obecní vodovod, studna, septik, plyn na hranici pozemku	starší RD, zdivo smíšené, okna dřevěná po rekonstrukci. Místnosti v původním stavu. Částečné podsklepení, možnost rozšíření do podkroví, vhodný i k rekrečnímu využití. Krásné klidné místo.
nabídka 07 2010	Ronov nad Doubravou	2 +1	185/90	**650 000**	621	dvojgaráž vjezd z ulice	studna, plyn - topení lokální plynové, ČOV	RD v původním stavu, pouze rekonstrukce podlah-dlažba po celém domě. Sklep a možnost rozšíření o další pokoje v podkroví. Menší dvorek
oceňovaný RD	**oceňovaný RD 3+1**		153/105		770	stodola	elektro, voda, kanalizace přes septik. Plyn dostupný	špatný stav, částená rekonstrukc, pěkný pozemek klidná lokalita

OPIS

- OPIS

Porovnání s nabídkou Kněžice		
nabídková cena porovnávací nemovitosti		1 400 000 Kč
snížení na nabídkovou cenu	20%	- 280 000 Kč
úprava na provizi RK - cena vč. provize	5%	- 14 000 Kč
Výchozí cena		**1 106 000 Kč**
úpravy ceny vzhledem k:		
lokalita - dtto		
velikosti RD (nižší PP o 35m2)	- 10%	110 600 Kč
technickému stavu - připraveno k rekonstrukci - technický stav uvažován lepší + plastová okna	25%	-276 500 Kč
inž. sítě - není přípojka plynu , ale ostatní nově		-30 000 Kč
příslušenství - garáž - obdobně		
pozemky - nižší výměra (o 170 m2)		8 500 Kč
názor znalce	0%	0 Kč
cena po úpravě		**918 600 Kč**

Porovnání s nabídkou Žlebská Lhotka		
nabídková cena porovnávací nemovitosti		1 400 000 Kč
snížení na nabídkovou cenu	10%	- 140 000 Kč
úprava na provizi RK - cena vč. provize	5%	- 7 000 Kč
Výchozí cena		**1 253 000 Kč**
úpravy ceny vzhledem k:		
lokalitě - menší obec	- 10%	125 300 Kč
velikosti RD (vyšší PP o 55m2)	10%	-125 300 Kč
technickému stavu podstatně lepší technický stav	50%	-626 500 Kč
inž. sítě - v obci pouze vodovod	- 10%	125 300 Kč
příslušenství - obdobně, navíc pergola		-20 000 Kč
pozemky -vyšší výměra (o 2000 m2)		7 050 Kč
názor znalce	0%	0 Kč
cena po úpravě		**738 850 Kč**

Porovnání s nabídkou Třemošnice			
nabídková cena porovnávací nemovitosti			695 000 Kč
snížení na nabídkovou cenu		10% -	69 500 Kč
úprava na provizi RK - cena bez provize			-
Výchozí cena			Kč
úpravy ceny vzhledem k:			**625 500 Kč**
lokalita - větší obec		10%	-62 550 Kč
velikosti RD (menší PP o 25m2)		-5%	31 275 Kč
technickému stavu - původní stav pouze výměna oken		0%	0 Kč
inž. sítě - obdobně , není přípojka plynu			15 000 Kč
příslušenství - dvougaráž - obdobně			0 Kč
pozemky -vyšší výměra (o 230 m2)			-11 500 Kč
názor znalce		0%	0 Kč
cena po úpravě			**597 725 Kč**
Porovnání s nabídkou Ronov nad Doubravou 2 + 1			
nabídková cena porovnávací nemovitosti			650 000 Kč
snížení na nabídkovou cenu	-5%	-	32 500 Kč
úprava o provizi RK - cena bez provize			0 Kč
Výchozí cena			**617 500 Kč**
úpravy ceny vzhledem k:			
lokalita - větší obec	15%		-92 625 Kč
velikosti RD (nižší PP o 15m2)	-6%		37 050 Kč
technickému stavu - pouze nová dlažba	-3%		18 525 Kč
inž. sítě - obdobně, rozvod plynu v domě			-10 000 Kč
příslušenství - dvojgaráž - obdobně			0 Kč
pozemky -nišší výměra (o149 m2)			7 450 Kč
názor znalce	0%		0 Kč
cena po úpravě			**577 900 Kč**

REKAPITULACE cen		
Porovnání s nabídkou Kněžice		918 600 Kč
Porovnání s nabídkou Žlebská Lhotka		738 850 Kč
Porovnání s nabídkou Třemošnice		597 725 Kč
Porovnání s nabídkou Ronov nad Doubravou 2 + 1		577 900 Kč
Průměr		**708 269 Kč**

3.2. Obvyklá cena stanovená porovnáním zaokrouhleno = 708 000,- Kč

4. Odhad obvyklé ceny nemovitosti

4.1. Přehled cen

Administrativní cena	**1 233 670,- Kč.**
Cena porovnáním	**708 000,- Kč**

4.2. Komentář k jednotlivým cenám, stanovení obecné ceny:

1. *Administrativní cena* – výpočet porovnávací metodou používanou do 1.1 2009 evidentně nezohledňuje zcela vliv výše opotřebení na cenu stavby – zde cena nemovitosti vyšší, než dosažitelná na trhu. Cena tedy uvažována pro závěr posudku spíše orientační. Je ovšem nutno počítat s tím, že administrativní cena vždy částečně ovlivňuje obě smluvní strany při realizaci prodeje

2. *Cena porovnáním* – komentář je uveden v dostatečném rozsahu výše v rámci odhadu ceny

4.3. Závěrečná analýza

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

Silné stránky:
- Dobrá orientace domu a dispozice s dobře přístupnou obytnou částí a zahradou
- Garážování možné v prostorné stodole vjezdem z ulice
- Klidná lokalita
- Přiměřeně velká a pěkná zahrada
- Možnost rozvoje nemovitosti (stodola, podkroví)
- Celkově příjemně působící nemovitost i místo
- Atraktivní místo pro chalupaření – dobrá dostupnost z několika zájmových lokalit (Praha, Pardubice, H.Králové)

Slabé stránky:
- Horší technický stav, absence izolace základů
- Málo aktivní trh v současné době, značná nabídka nemovitostí

4.4. Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

V závěru stanovená obecná cena nemovitosti vychází z uvedených cen, z úvahy znalce, ze současné nabídky rodinných domů v obdobných lokalitách s přihlédnutím k výše uvedeným cenám rekapitulace.

Výsledná cena určená z ceny porovnáním, po mírném snížení jako cena pravděpodobně dosažitelná při prodeji v daném místě a v současné době .

Obvyklá cena - celá nemovitost	**700 000,- Kč**

slovy: sedmsettisíc Kč

5. Závěr - ocenění podílu povinného - id. ½ nemovitosti

5.1. K ocenění vlastnického podílu ve výši id. ½ je nutno především uvést, že oba majitelé podílu nemají se zákona rozhodovací pravomoc.

Využití a tudíž předpoklad prodeje id. ½ nemovitosti se jeví značně problematicky, z výše uvedeného důvodu pak obvykle není vhodné uvažovat prostý aritmetický průměr z obvyklé ceny celé nemovitosti, který pro orientaci činí (z výše uvedené obvyklé ceny) **350.000,- Kč**

Zde však vzhledem k účelu posudku a především vzhledem k celkové nízké obvyklé ceně doporučuji vycházet z této ceny

Obvyklá cena – id. ½ nemovitosti
350 000,- Kč

slovy: třistapadesáttisíc Kč

V Třebíči, 13.7.2010

Ing. Zdeněk Havelka
Šafaříkova 12
674 01 Třebíč

6. Znalecká doložka

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 635-79/2010 znaleckého deníku.

7. Seznam příloh

Příloha č. 1 Výpis z katastru nemovitostí č. 363 - vyhotoven dne 3.6.2010
Příloha č. 2 Kopie katastrální mapy z internetu ze dne 23.6.2010
Příloha č. 3 Fotodokumentace bude doložena na CD