

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2207-28/11/2012

O ceně rodinného domu č.p. 237 v Ronově nad Doubravou, Nádražní ulici, se stavební parcelou č. 424, včetně pozemků p.č. 689/1, 690/2, 690/3, 692/2 a ostatního příslušenství, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, na LV č. 1421 pro kat. území a obec Ronov nad Doubravou.



Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Třebíč
č.j. 042 EX 1135/11
Bráfova 53
674 01 Třebíč

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti dle cenového předpisu platného ke dni zpracování posudku, stanovení obvyklé ceny pro exekuci.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. podle stavu ke dni 20.2.2012 posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Kopáček
Jabloňová 814
537 01 Chrudim IV
Tel.,fax: 469 623 679, mob.: 608 048 653
e-mail: kopacekmir@gmail.com

Posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran textu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Chrudimi 25.5.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

- a) Znalecký posudek o ceně nemovitosti - rodinného domu č.p. 237 v Ronově nad Doubravou, včetně pozemků a příslušenství dle LV č. 1421 pro k.ú. a obec Ronov nad Doubravou, okr. Chrudim.
- b) Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: dům čp.237 s pozemky a příslušenstvím - dle LV č.1421

Adresa nemovitosti: Nádražní 237, 538 42 Ronov nad Doubravou

Kraj: Pardubický

Okres: Chrudim

Obec: Ronov nad Doubravou

Katastrální území: Ronov nad Doubravou

Počet obyvatel: 1 743

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 40,5086 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : $40,51 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 20.2.2012 za přítomnosti -.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí - Kat. úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, LV č. 1421 - k.ú. Ronov nad Doubravou, vyhotovený dne 23.1.2012
- snímek mapy - nahlížení do KN, ze dne 25.5.2012 (kopie katastrální mapy z 24.7.2002)
- dokumentace získaná na stavebním úřadě Ronov nad Doubravou dne 20.2.2012:
 - plán rodinného domu, vyhotovený 12/1958 Jaroslavem Košťálem, schválený 17.9.1959 ONV Čáslav
 - plánek garáže, prádelny a dřevníka (schváleno MNV Ronov nad Doubravou, 01/1962)
 - rozhodnutí o přípustnosti stavby - přístavba prádelny, dřevníka a garáže, 23.5.1962, MěNV Ronov nad Doubravou, č.j.: 274/62
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace a údaje sdělené na stavebním úřadě J.Sýkorovou (20.2.2012)

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV č. 1421 pro k.ú. Ronov nad Doubravou:

SJM Menc Josef (600110/1337) a Mencová Hana Bc. (666123/0312)

6. Celkový popis nemovitosti

Rodinný dům čp. 237 je situován v severní okrajové části města, v Nádražní ulici, jako 2. dům po pravé straně za železničním přejezdem při směru do centra. Samostatně stojící dům přístupný přímo z ulice je poblíž železničního nádraží, přes ulici je částečně zpevněné parkoviště pro vedle stojící zemědělský areál za železniční tratí.

Na základě projektové dokumentace, vnější obhlídky nemovitosti a sdělení stavebního úřadu v Ronově (J. Sýkorové) konstatováno: dům z r. 1958 - 1959, je částečně podsklepený (cca 1/2), s přízemím a patrem (část podkroví), nad ním valbový krov s průniky hřebenů. V přízemí je kuchyň, 2 pokoje, WC, koupelna, spíž a schodiště, veranda.

V podkroví (patře) jsou dle PD 3 pokoje. Technický stav je dle sdělení uvnitř dobrý - udržovaný (šetření stavebního úřadu v r. 2007 a 2010 vzhledem k žádosti vlastníka nemovitosti o opravy a udržovací práce - popis u ocenění RD).

Napojení na inženýrské sítě:

- el. přípojka ze sekundárního rozvodu NN vrchním vedením pomocí konzole
- vodovodní přípojka provedena zřejmě z veřejné sítě v přilehlé komunikaci
- odpady svedeny do septiku a trativodu do zahrady
- plynovodní přípojka je provedena - plyn. pilř v plotě

Na dvoře za domem byla v r. 1962 provedena zděná přízemní stavba garáže s přístavbou dřevníku a prádelny. Objekt má sedlovou střechu.

Západním směrem za vedlejší stavbou pokračuje zahrada (v KN označená jako orná půda), a nad ní směrem k nádraží je zahrada p.č. 689/1 - s ovocnými stromy, tento pozemek je za neužívaným a zdevastovaným domem čp. 286.

Součástmi nemovitosti pro účely ocenění je příslušenství domu - ploty a další venkovní úpravy, pozemky dle LV č. 1421, trvalé porosty.

Oceňovaná nemovitost je dle sdělení a zjištění v Katastru nemovitostí nositelem zástavního práva k zajištění pohledávky pro Hypotéční banku a.s. (1 153 000,- Kč) ze dne 13.9.2002, dále zástavní právo pro finanční úřad, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji.

K těmto omezením se při stanovení obvyklé ceny nepřihlíží (budou vypořádány při prodeji).

7. Obsah posudku

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Dům č.p. 237

b) Hlavní stavby

b₁) Garáž

c) Pozemky

c₁) Pozemky v k.ú. Ronov nad Doubravou

B. Posudek

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., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Porovnávací hodnota

1) Dům č.p. 237 - § 26a

Dům je zděný z cihel o tl.45 cm (přízemí), má rovné stropy (zřejmě trámové), špaletová okna, podlahy vyměněny cca v r. 2007, nově kuchyňská linka (2003-2006), vyměněna vnitřní elektroinstalace, opraveny obklady stropů 1. patra, v r. 2002 nový WC do koupelny (rozšíření koupelny). Fasáda je břizolitová, sokl betonový, na valbovém krovu původní tašky standart.

Pro odhad ceny se uvažuje standardní vybavení, vady či poruchy konstrukcí a vybavení z vnější strany domu nezjištěny.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům
 Poloha objektu: Pardubický kraj - do 2 000 obyvatel
 Stáří stavby: 53 roků
 Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 20a): 3 062,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1. PP:	5,5*9,90 + 5,5*1,5	=	62,70 m ²
1. NP:	9,90*5,50 + 5,4*12,45	=	121,68 m ²
2. NP:	5,5*5,3 + 12,45*5,4	=	96,38 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	62,70 m ²	2,15 m
1. NP:	121,68 m ²	3,15 m
2. NP:	96,38 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor:

Os:	(5,5*9,90 + 5,5*1,5)*(1,4)	=	87,78 m ³
Ov:	(2,3+2,3)*5,5*4,4 + 5,5*5,5*6,8 + 5,4*12,45*6,8	=	774,18 m ³
Ot:	(2,3+2,3)*5,5*(2,40/3) + 5,5*5,5*(2,5/3) + 5,4*12,45*2,5/2	=	129,49 m ³

Obestavěný prostor – celkem: = 991,45 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 121,68 m²

Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 280,76 m²

Podlažnost ZP / ZP1 = 2,31

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 B
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Cihelné nebo tvárniceové 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 síť (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 - Standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 53 let: **0,70**

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,70 = \mathbf{0,601}$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti v obci - okrajová území obce	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,03
5. Školství a sport v obci - základní škola a sportovní zařízení	III	0,03
6. Zdravotní zařízení v obci - pouze ordinace praktického lékaře	II	0,00
7. Veřejná doprava - dobré dopravní spojení (v dosahu příměstských linek vel. měst)	III	0,04
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

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,100}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - zástavní práva, exekuce	I	-0,05

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,601 * 1,100 * 0,950 = \mathbf{0,628}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,062,- \text{ Kč/m}^3 * 0,628 = 1\,922,94 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 1\,922,94 \text{ Kč/m}^3 * 991,45 \text{ m}^3 = 1\,906\,498,86 \text{ Kč}$$

$$\text{Dům č.p. 237 - zjištěná cena} = \underline{\underline{\mathbf{1\,906\,498,86 \text{ Kč}}}}$$

b) Hlavní stavby

b₁) Garáž - § 8

Za domem na dvorku zděná přízemní stavba garáže s dřevníkem a prádelnou, má valbový krov s s taškovou krytinou, předpokládá se standardní vybavení, tl. stěn 40 cm, pořízená v r. 1962.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Garáž:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$1.\text{NP: } 4,0 * 6 + 8,75 * 4,0 = 59,00 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	59,00 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor:

$$\text{Ov:} \quad (4,0 \cdot 6 + 8,75 \cdot 4,0) \cdot (3,0 + 2,0/2) = 236,00 \text{ m}^3$$

Výpočet koeficientu K₄:

(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	S	6,00	100,00	1,00	6,00
2. Obvodové stěny	N	28,90	100,00	1,54	44,51
3. Stropy	S	19,10	100,00	1,00	19,10
4. Krov	S	10,00	100,00	1,00	10,00
5. Krytina	S	6,80	100,00	1,00	6,80
6. Klempířské konstrukce	S	1,90	100,00	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	5,10	100,00	1,00	5,10
8. Dveře	S	2,30	100,00	1,00	2,30
9. Okna	S	1,30	100,00	1,00	1,30
10. Vrata	S	6,00	100,00	1,00	6,00
11. Podlahy	S	6,80	100,00	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů:					115,61
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					1,1561

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 9):	=	1 375,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	1,1561
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1030
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,0850
Základní cena upravená:	=	3 627,16 Kč/m ³
Plná cena: 236,00 m ³ * 3 627,16 Kč/m ³	=	856 009,76 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 80 = 62,500 %	-	535 006,10 Kč
Garáž - zjištěná cena	≡	321 003,66 Kč

c) Pozemky

c₁) Pozemky v k.ú. Ronov nad Doubravou - § 27 - § 32

Jedná se o pozemky zapsané na výpisu z katastru nemovitostí LV 1421 pro k.ú. Ronov n.D.

Jsou rovinné, s možností napojení na veškeré inženýrské sítě, leží v zastavěné části obce, ocení se jako zastavěná plocha domem (st.424) se dvorkem, a to podle dle § 28 odst.1 a 2.

Pozemky kolem domu a za domem jsou využívány jako zahrady (přestože v KN zapsány i jako orná půda a ostatní plocha), ocení se na základě zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku § 9 odst. 3 dle skutečného stavu: tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem, ocení se dle odst.7, Napojení na inženýrské sítě viz popis výše (dokumentace).

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 nádv.	st. 424	363,00	40,51	14 705,13
Součet				14 705,13
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 1 470,51
Mezisoučet				16 175,64
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,0850
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1550
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				37 821,48

Pozemky zahrad a ostatních ploch oceněné dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 40,51 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	689/1	587,00	40,51	23 779,37
orná půda	690/2	2 356,00	40,51	95 441,56
ostatní plocha	690/3	185,00	40,51	7 494,35
zahrada	692/2	583,00	40,51	23 617,33
Součet				150 332,61
Úprava ceny - příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 15 033,26
Mezisoučet				165 365,87
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,0850
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1550
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 5 - celkem				154 661,74

Pozemky v k.ú. Ronov nad Doubravou - zjištěná cena = **192 483,22 Kč**

II. Stanovisko k tržní ceně

Práva a závady s nemovitostí spojené:

- omezení vlastnického práva zapsané na LV: oceňovaná nemovitost je dle zjištění v Katastru nemovitostí nositelem zástavního práva pro Hypoteční banku a.s. Praha, pro finanční úřad a nařízení exekuce, k těmto omezením se při stanovení obvyklé ceny nepřihlíží.

- právní vady ovlivňující obvyklou cenu: nejsou

Cena obvyklá je vztažena ke srovnávací hodnotě, k věcné, v případě stanovení výnosové hodnoty z pronájmu ploch domu není zjištěná cena objektivní – neuvažuje se. Z těchto důvodů se uvažuje jako cena obvyklá kombinace metod porovnávací a věcné. Věcná cena odvozena od nákladové ceny, která koresponduje s cenou zjištěnou (porovnávací metodou). Srovnávací hodnota byly určeny dle údajů realitních kanceláří, vlastní zkušenosti při realizace prodejů nemovitostí, realitní inzerce, za obvyklých podmínek, v daném místě a čase.

1. Nákladová cena

1.1 Cena stavby

Vycházím z ceny zjištěné dle cenového předpisu (bez koeficientu kp),

Dům čp. 237, vedlejší stavba, venk. úpravy:	2 227 500,- Kč
(Reprodukční cena staveb /bez opotřebení/	2 762 500,- Kč)

1.2 Cena pozemků

(cenovým porovnáním se uvažuje cena pozemků v této lokalitě k r. 2012 cca 300-450,- Kč/m², u velké zahrady za domem /v KN orná půda) p.č. 690/2 a 689/1 uvažováno 50% této ceny (územní rezerva):

$(363+185+583) = 1131 \text{ m}^2 * 300,- \text{ Kč/m}^2$	339 300,- Kč
$(587+2356) = 2943 \text{ m}^2 * 150,- \text{ Kč/m}^2$	441 450,- Kč
Celkem po zaokr.	780 000,- Kč

2. Srovnávací hodnota:

Cena obvyklá je vztažena ke srovnávací hodnotě. Srovnání se provádí vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Dle údajů realitních kanceláří, realitních internetových nabídek a vlastní zkušenosti při realizace prodejů nemovitostí se nemovitost prodá za obvyklých podmínek, v daném místě a čase za srovnatelnou dle zjištění podle platného oceňovacího předpisu.

Redukující faktory:

- zhoršený vnější technický stav nemovitosti
- lokalita na okraji města, poblíž nádraží a zemědělského areálu

Po nemovitostech uvedeného typu je poptávka srovnatelná s nabídkou

Srovnatelné nemovitosti:

1. RD Ronov nad Doubravou, ul. Lichnická



Cena **1 575 000,- Kč**

Prodej rodinného domu s velkým pozemkem, celková plocha pozemku 2887m². Disp. 2 + k.k., s možností půdní vestavby. Sítě: TUV bojler, SUV studna + obecní vodovod. Kanalizace - žumpa / buduje se obecní kanalizace/. Plyn je na hranici pozemku. Zahrada je udržovaná. Součástí je sklep, dílna. V obci veškerá občanská vybavenost.

Podsklepení 60 m², zastavěná pl. 310 m², podlahová plocha 61 m², užitná plocha 150 m²

Pozn.: technický stav uveden – dobrý, skutečná podlah. plocha se předpokládá cca 80 m²

Z nabídkových cen realitních kanceláří nutno odečíst 10-20 % (snižování cen, provize RK + smlouvy, daně, zařízení domů, aj. – provedeno u vyhodnocení jednotlivých srovnávaných nemovitostí). Koef. polohy: 1,05, koef. vybavení a techn. stavu: 1,0

Vyhodnocení: $1\ 575\ 000 - 10\% / 1,05 / 1,0 / 80\ m^2 = 16\ 900,-\ Kč/m^2\ podl.plochy\ (po\ zaokr.)$

2. RD Ronov nad Doubravou



Cena **1 500 000,- Kč**

Prodej RD v klidné části obce Ronov nad Doubravou (cca 12 km od Čáslavi, 10 km od Seče...), okr. Chrudim; zastavěná plocha 87 m². Dispozice: 1. PP – částečně sklep. 1.NP - chodba, obývací pokoj, kuchyňský kout s jídelnou, koupelna, WC. Podkroví – půda (možnost vestavby), topení - ÚT - TP. IS: elektro., obecní vodovod, studna, jímka, kanalizace (realizace v roce 2012), plyn na hranici pozemku.

Zastavěná pl. 87 m², podlah. užitná 150 m² (podl. plocha se uvažuje cca 70 m²)

Pozn.: koef. polohy: 1,0, koef. vybavení a techn. stavu: 1,0

Vyhodnocení: $1\ 500\ 000 - 10\% / 1,0 / 1,10 / 70\ m^2 = 19\ 300,-\ Kč/m^2\ podl.plochy\ (po\ zaokr.)$

3. RD Míčov Sušice



Cena **1 479 000,- Kč**

RD 5+1 (110 m²) v udržovaném stavu se zahradou 950 m², garáží a dílnou v obci Míčov u Chrudimi. Dům je umístěn v hezké lokalitě (Peklo, Podhradí, Seč). V přízemí je veranda, chodba, kuchyně, spíž, obývací, ložnice, nová koupelna, WC. V podkroví jsou 3 pokoje, hala, šatna (možnost zřídit kuchyň, WC, koupelnu), balkon 12 m² s výhledem na zahradu a do volné krajiny. Na zahradě je vlastní studna, samostatně stojící garáž, dílna s pochůznou půdou a hospodářským stavením. Dům je v dostupnosti autobusu Prachovice 2 km, Chrudim 18 km. Ve sklepní části je kotelna na tuhá paliva, elektrokotel, uhelna a sklad, odpady napojeny na septik 60 m³, v blízkém okolí - škola, školka, restaurace, obchod. Na hranici pozemku je veden plyn.

Zastavěná pl. 110 m², podlah. užitná 150 m² (podl. plocha se uvažuje cca 120 m²)

Pozn.: koef. polohy: 0,90, koef. vybavení a techn. stavu: 1,10

Vyhodnocení: $1\,479\,000 - 10\% / 0,90 / 1,10 / 120\,m^2 = 11\,200,-$ Kč/m² podl.plochy (po zaokr.)

Vyhodnocení:

Aplikací na oceňovanou nemovitost cenovým porovnáním – komparací (srovnatelné nemovitosti č.1-3, porovnání cen podlahových ploch). Ale u č. 1 a č. 2 všechny uváděné srovnávané nemovitosti jsou bez podkroví, proto je provedeno snížení těchto cen koef. 0,80 (to odpovídá nižším podlahovým cenám domů s podkrovím a bez podkroví, proto úprava ceny).

$((16\,900 + 19\,300) / 2 * 0,80 + 11\,200) / 2 = (14\,480 + 11\,200) / 2 =$ úprava na 12 800,- Kč/m² podlahové plochy,

Dům čp. 237 Ronov: cca 165 m² podlahových ploch * 12 800,- Kč/m² = 2 112 000,- Kč.

po zaokrouhlení 2 100 000,- Kč

Dle názoru znalce je tato cena této nemovitosti reálná. Ke stanovení obvyklé ceny byla použita pouze srovnávací metoda (přibližuje se věcné hodnotě objektu s pozemkem).

Na základě těchto údajů stanovuji tržní hodnotu nemovitosti č.p. 237 na: **2 100 tis. Kč.**

Srovnávací hodnota /obvyklá cena celé nemov. č.p. 237 Ronov n. Doubravou/

..... **2 100 000,- Kč**

C. Rekapitulace cen nemovitosti

(cena zjištěná dle vyhl. č.387/2011 Sb.):

a) Dům č.p. 237	=	1 906 498,86 Kč
b) Garáž	=	321 003,66 Kč
c) Pozemky v k.ú. Ronov nad Doubravou	=	192 483,22 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 2 419 985,74 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 2 419 990,- Kč

slovy: Dvamilionyčtyřistadevatenácttisícdevětsetdevadesát Kč

Stanovisko k ceně obvyklé:

Obvyklá cena (nemov. č.p. 237, Ronov nad Doubravou) **2.100.000,- Kč**

slovy: dvamiliónyjednostotísíc Kč.

V Chrudimi, 25.5.2012

Ing. Miroslav Kopáček
Jabloňová 814
537 01 Chrudim IV

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.6.1988 č.j. Spr. 207/88 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2207-28/11/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2207-28/11/2012.

E. Seznam příloh

Příloha č.1 (fotodokumentace)

Příloha č.2 (výpis z KN)

Příloha č.3 (snímek mapy)