

# **ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ**

## **číslo 6234-144/2019 dodatek č.1**

**NEMOVITÁ VĚC:** nemovitost na LV 69 v k.ú. Kněžnice

Katastrální údaje : Kraj Královéhradecký, okres Jičín, obec Kněžnice, k.ú. Kněžnice  
Adresa nemovité věci: Kněžnice 61, 506 01 Kněžnice

**Vlastnické údaje:**

Mgr. Helena Damašková, Ohrazenice 199, 511 01 Ohrazenice, podíl: 1 / 3  
František Vojtíšek, B.Němcové 3663, 466 01 Mšeno nad Nisou, podíl: 1 / 3  
Jiří Vojtíšek, Jilemnická 1215, 512 51 Lomnice nad Popelkou, podíl: 1 / 3

**OBJEDNAVATEL:** Dražební společnost Morava s.r.o.

Adresa objednatele: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

**ZHOTOVITEL :** Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem  
IČ: 11499559 telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
DIČ: CZ5704152201 fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**1 200 000 Kč**  
**id.1/3: 400 000 Kč**

Stav ke dni : 30.3.2020 Datum místního šetření: 29.10.2019  
Za přítomnosti: znalce a zástupce objednatele  
Počet stran: 13 stran Počet příloh: 8 Počet vyhotovení: 2

**V Bystřici pod Hostýnem, dne 30.3.2020 Ing. Jaroslav Fojtů**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

odhad obvyklé ceny nemovitosti jako podklad pro dražbu

### Přehled podkladů

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) vlastní databáze realizovaných prodejů
- 3) nabídka místních RK

### Místopis

Obec Kněžice asi 5 km SZ od Jičína na trase Jičín - Turnov. V obci minimální občanská vybavenost (pouze obchod a restaurace) a základní infrastruktúra (vodovod a dešťová kanalizace). Okresní město Jičín dostupné autobusovou a vlakovou dopravou. Oceňovaný rodinný dům po pravé straně silnice při vjezdu do obce směrem do Jičína asi 150 m od budovy obecního úřadu - viz. situace v příloze.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> 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:                                      širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku     zpevněná komunikace     nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:  
1771                      Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4

### Celkový popis

Znalci nebyl umožněn vstup do objektu. Ocenění provedeno náhradní metodikou. Dvoupodlažní objekt se sedlovou střechou, ze zadní strany je k objektu přistavena kolmo původní stodola. Z předložené fotodokumentace je zřejmé, že se jedná o objekt v původním stavu se zanedbanou údržbou.

## 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 Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- Komentář: Zástavní právo exekutorské - viz. výpis z LV v příloze

**Ostatní rizika: nejsou**

NE Nemovitá věc není pronajímána

## OBSAH

- 1. Věcná hodnota staveb**
  - 1.1. rodinný dům na p.č.st.58
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
  - 2.1. vedlejší stavba a venkovní úpravy
- 3. Hodnota pozemků**
  - 3.1. pozemky
- 4. Výnosová hodnota**
  - 4.1. výnosová hodnota současná
- 5. Porovnávací hodnota**
  - 5.1. rodinný dům na p.č.st.58

## OCENĚNÍ

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. rodinný dům na p.č.st.58

##### Věcná hodnota dle THU

#### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.NP	$67,65 \cdot 0,8 = 54,12 \text{ m}^2$
II.NP	$67,65 \cdot 0,8 = 54,12 \text{ m}^2$
	<b>108,24 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
I.NP	$5,50 \cdot 12,30 =$	67,65	2,50 m
II.NP	$5,50 \cdot 12,30 =$	67,65	2,30 m
		<b>135,30 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	vrchní část	$67,65 \cdot 4,90 =$	331,49
Z	sřešní část	$67,65 \cdot 1,30/2 =$	43,97
	Obestavěný prostor - celkem:		<b>375,46 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné, prolévané betonem bez funkční izolace
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm
3. Stropy	betonové nad I.PP a dřevěné s omítaným podhledem ostatní
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	vápenná štuková
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	běžné bělninové obklady
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	dvojitá špaletová
14. Podlahy obytných místností	dřevěné palubky, PVC
15. Podlahy ostatních místností	cem.potěr, PVC
16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	motorová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler

21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	částečné odkanalizování
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	5 000 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	375,46 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	1 877 288 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	133 287	133 287	7,48
2. Zdivo	22,30	418 635	418 635	23,50
3. Stropy	8,40	157 692	157 692	8,85
4. Střecha	5,20	97 619	97 619	5,48
5. Krytina	3,20	60 073	60 073	3,37
6. Klempířské konstrukce	0,80	15 018	15 018	0,84
7. Vnitřní omítky	6,20	116 392	116 392	6,53
8. Fasádní omítky	3,10	58 196	58 196	3,27
9. Vnější obklady	0,40	7 509	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	43 178	43 178	2,42
11. Schody	2,40	45 055	45 055	2,53
12. Dveře	3,30	61 950	61 950	3,48
13. Okna	5,20	97 619	97 619	5,48
14. Podlahy obytných místností	2,20	41 300	41 300	2,32
15. Podlahy ostatních místností	1,10	20 650	20 650	1,16
16. Vytápění	4,40	82 601	82 601	4,64
17. Elektroinstalace	4,10	76 969	76 969	4,32
18. Bleskosvod	0,60	11 264	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	56 319	56 319	3,16
20. Zdroj teplé vody	1,80	33 791	33 791	1,90
21. Instalace plynu	0,50	9 386	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	52 564	52 564	2,95
23. Vybavení kuchyně	0,50	9 386	9 386	0,53
24. Vnitřní vybavení	5,10	95 742	95 742	5,37
25. Záchod	0,40	7 509	7 509	0,42
26. Ostatní	3,60	67 582	0	0,00
Upravená reprodukční cena			1 781 546 Kč	
Množství			375,46 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		4 745 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	68
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	108
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	375,46
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 745

Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 745
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 781 546
Stáří	roků	69
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	60,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>712 618</b>

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. vedlejší stavba a venkovní úpravy

vedlejší stavba stodoly ve dvoře, přípojky inženýrských sítí a venkovní úpravy kolem domu.

### Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	712 618,40
Procento příslušenství	%	20,00
<b>Věcná hodnota příslušenství</b>	<b>Kč</b>	<b>142 523,68</b>

## 3. Hodnota pozemků

### 3.1. pozemky

#### Porovnávací metoda

Zastavěné plochy pod stavebními objekty p.č.st.58 a p.č.st.136, pozemek mimo RD v úzkém pruhu kolem komunikace p.č.873 o výměře 158 m<sup>2</sup>.

Obvyklá cena: 500,- Kč/m<sup>2</sup>

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>pozemek Libuň</b>				
<b>Popis:</b>	Prodej stavebního pozemku 1 128 m <sup>2</sup> Libuň - Jivany, okres Jičín Panorama 590 000 Kč (523 Kč za m <sup>2</sup> ) Exklusivně Vám nabízíme k prodeji rovinný pozemek o rozloze 1128 m <sup>2</sup> . Na pozemku jsou inženýrské sítě a je vhodný k výstavbě rodinného domu či chalupy.				
<b>Koeficienty:</b>					
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90			
velikost pozemku - oceňovaný pozemek podobné výměry		1,00			
poloha pozemku -		1,00			
dopravní dostupnost - podobná poloha		1,00			
možnost zastavění poz. -		1,00			
intenzita využití poz. -		1,00			
vybavenost pozemku - oceňovaný pozemek lépe vybavená IS		1,05			
úvaha zpracovatele ocenění - podobný pozemek		1,00			
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>	
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]	
590 000	1 128	523,05	0,95	<b>496,90</b>	



<b>Název:</b>	<b>pozemek Klenovice</b>				
<b>Popis:</b>	Prodej stavebního pozemku 4 878 m <sup>2</sup> Libuň, okres Jičín 4 438 980 Kč (910 Kč za m <sup>2</sup> ) Prodej rovinného pozemku k rozparcelování dle Vašeho přání o ploše 4.878 m <sup>2</sup> v				

samém centru Českého ráje, v okrajovém centru obce Libuň, nacházející se na hlavním tahu Turnov - Jičín. Dle územního plánu je pozemek určen k výstavbě rodinného domu. Příjezd zajištěn z obecní komunikace. Elektřina, plynová přípojka a voda zavedena.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňovaný pozemek menší výměry	0,90
poloha pozemku - v horší poloze	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - horší pozemek	0,80



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
4 438 980	4 878	910,00	0,58	<b>527,80</b>

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**512,35 Kč/m<sup>2</sup>**

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

cenu pozemků se v dané lokalitě pohybuje kolem 500,- Kč/m<sup>2</sup> .

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st.58	195	500,00		97 500
zastavěná plocha a nádvoří	st.136	384	500,00		192 000
trvalý travní porost	873	158	10,00		1 580
ostatní plocha		0	0,00		0
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>737</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>291 080</b>

**4. Výnosová hodnota**

**4.1. výnosová hodnota současná**

Obvyklá cena pronájmu by se mohla pohybovat kolem 15 000,- Kč měsíčně

**Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů**

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	RD			10 000	120 000	6,50
2.	Provozní prostory				0	0	6,50
3.	Provozní prostory		0	0	0	0	6,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>120 000</b>	

**Výpočet hodnoty výnosovým způsobem**



Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	0
Reprodukční cena	RC	Kč	1 781 546
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	120 000
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění	0,08 % * RC	Kč/rok	1 425
Opravy a údržba	2,00 % * RC	Kč/rok	35 631
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	38 056
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	81 944
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>1 260 677</b>

## 5. Porovnávací hodnota

### 5.1. rodinný dům na p.č.st.58

#### Oceňovaná nemovitá věc

Porovnání provedeno z realizovaných prodejů a nabídky RK podobných nemovitostí v okolí obce.

<b>Užitná plocha:</b>	108,24 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	375,46 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	67,65 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	77 663,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** RD Újezd

**Popis:** Prodej rodinného domu 195 m<sup>2</sup>, pozemek 1 337 m<sup>2</sup> Újezd pod Troskami - Semínova Lhota, 1 300 000 Kč

Nabízíme k prodeji spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na rodinném domě. Dům obsahuje dvě samostatné bytové jednotky s vlastním vstupem a velkou půdou vhodnou pro vestavbu a rozšíření obytných částí. Dispozice bytů: chodba, dva pokoje, koupelna s vanou, WC, spíž, kuchyň s jídelnou. K domu náleží dvě garáže sloužící k uskladnění dřeva a zahrada.

S podílem se dále prodává pozemek o velikosti 4363 m<sup>2</sup> ve výlučném vlastnictví

**Pozemek:** 4 363,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 195,00 m<sup>2</sup>

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v podobném provedení a ST stavu	1,00
K5 Celkový stav	1,00



K6 Vliv pozemku - menší pozemek	0,95	Zdroj: RK
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD v podíl. spoluvlastnictví	0,80	

**Zdůvodnění koeficientu  $K_c$ :** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v podobném provedení a ST stavu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - RD v podíl. spoluvlastnictví;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. $K_c$	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 600 000	195,00	13 333	0,68	<b>9 066</b>

**Název:** pozemek Železnice

**Popis:** Prodej rodinného domu 80 m<sup>2</sup>, pozemek 219 m<sup>2</sup> Na Tvrzi, Železnice  
1 300 000 Kč

ke koupi stavbu přízemního cihlového domu se sedlovou střechou v klidné části obce Železnice nacházející se v Královéhradeckém kraji, 5km od Jičína. V Železnici je k dispozici veškerá základní občanská vybavenost od mateřské a základní školy, po obchody, restaurace, lékařské a poštovní služby. Celková obytná plocha domu činí v současné době zhruba 80 m<sup>2</sup>. Užitnou plochu však lze rozšířit rekonstrukcí hospodářského přístavku, který navazuje na obytnou část domu a slouží nyní jako stodola. Dispozičně je dům řešený jako 2+kk - obývací pokoj s kuchyňským koutem a uhelným sporákem, samostatná ložnice, koupelna s vanou, samostatné WC, veranda se vstupem na zahradu a prostorná chodba. V domě jsou dřevěné podlahy a dlažba. Jedná se o objekt napojený na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plyn. Zahrada s výměrou 219 m<sup>2</sup> není svoji velikostí ani tvarem nijak náročná na údržbu, nachází se na ni vzrostlá slivoň a ovocné i okrasné keře. Dům je možné využít jak pro trvalé bydlení, tak k rekreaci, popř. jako podnikatelský záměr.

**Pozemek:** 219,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 80,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,90
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu	1,05
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost v podíl. spoluvlastnictví	0,80



Zdroj: RK

**Zdůvodnění koeficientu  $K_c$ :** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost v podíl. spoluvlastnictví;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. $K_c$	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 300 000	80,00	16 250	0,75	<b>12 188</b>

**Název:** RD Libuň

**Popis:** Prodej rodinného domu 160 m<sup>2</sup>, pozemek 2 155 m<sup>2</sup> Libuň, okres Jičín  
2 999 000 Kč

prodej domu v centru obce Libuň, s obytnou plochou 160 m<sup>2</sup> na pozemku 2155 m<sup>2</sup>. V přízemí se nachází obývací pokoj společně s kuchyňským koutem, koupelna se sprchovým koutem, vstupní chodba a další místnost. V 1. patře domu je chodba s prostornou místností a dalším volným prostorem vhodným k dalšímu budování. Dům je po částečné rekonstrukci. Na konci nemovitosti je garáž/dílna. Součástí prodeje je velká zahrada za domem.

**Pozemek:** 2 155,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 160,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80



Zdroj: RK

<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> K <sub>c</sub>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 999 000	160,00	18 744	0,52	<b>9 747</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	9 066 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 334 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	12 188 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>10 334 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	108,24 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 118 552 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. rodinný dům na p.č.st.58	712 618,40 Kč
<b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>	
2.1. vedlejší stavba a venkovní úpravy	142 523,70 Kč
<b>3. Hodnota pozemků</b>	
3.1. pozemky	291 080,- Kč
<b>4. Výnosová hodnota</b>	
4.1. výnosová hodnota současná	1 260 676,90 Kč
<b>5. Porovnávací hodnota</b>	
5.1. rodinný dům na p.č.st.58	1 118 552,20 Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 118 552 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>1 146 222 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	291 080 Kč
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>1 260 677 Kč</b>

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu rodinného domu č.p.61 včetně příslušenství a pozemků vše zapsané na LV 69 v k.ú. Kněžnice na částku 1 200 000,- Kč

**Ideální 1/3 potom na částku 400 000,- Kč**

**K datu 30.3.2020: beze změny**

### Obvyklá cena

**1 200 000 Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstětisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.1

V Bystřici pod Hostýnem 7.11.2019

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice p. Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6234-144/2019 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6234.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
fotodokumentace	0
Mapa oblasti.	0
snímek z PM	0
výpis z LV	0

