

Znalecký posudek

č. 746 - 18/2014

Objednatel: Královská dražební, a.s.
Kateřinská 482/26
128 00 Praha-Nové Město

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 40, obec Havlíčkův Brod, místní část Šmolovy, kat. území Šmolovy u Havlíčkova Brodu, okres Havlíčkův Brod, a pozemků parc. č. 133 a 822 pro dražební účely.

Dle tržních metodik a 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. a č. 344/2013 Sb. podle stavu ke dni 15.1.2014 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

Znalecký posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu, a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne

15.1.2014

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 40, obec Havlíčkův Brod, místní část Šmolovy, kat. území Šmolovy u Havlíčkova Brodu, okres Havlíčkův Brod, a pozemků parc. č. 133 a 822.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: RD č. p. 40
Adresa: Šmolovy č. p. 40
Kraj: Vysočina
Okres: Havlíčkův Brod
Katastrální území: Šmolovy u Havlíčkova Brodu
Obec: Havlíčkův Brod, místní část Šmolovy

3. Zaměření nemovitosti

Zaměření nemovitosti nebylo provedeno. Informace o nemovitosti včetně fotodokumentace byly poskytnuty objednatelem.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 15.1.2014
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené zástupcem objednatele
- Fotodokumentace

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje: Radilová Vladimíra, Šmolovy 40, 58001 Havlíčkův Brod

Nemovitosti: RD č. p. 40, obec Havlíčkův Brod, místní část Šmolovy, kat. území Šmolovy u Havlíčkova Brodu, okres Havlíčkův Brod, a pozemky parc. č. 133 a 822.

Obec: Havlíčkův Brod, místní část Šmolovy

Okres: Havlíčkův Brod

Kat. území: Šmolovy u Havlíčkova Brodu

6. Dokumentace a skutečnost

Předložené dokumenty odpovídají skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 40, obec Havlíčkův Brod, místní část Šmolovy, kat. území Šmolovy u Havlíčkova Brodu, okres Havlíčkův Brod.		
Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	samostatný rodinný dům
	Počet nadzemních podlaží:	1 + obytné podkroví
	Počet podzemních podlaží:	1, částečné
	Dům byl postaven v roce:	1928
	Základy:	betonové
	Konstrukce:	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	více než 30 cm
	Stropy:	dřevěné trámové
	Střecha:	sedlová
	Krytina střechy:	eternit
	Vnější omítky:	vápenocementové
	Vnitřní omítky:	vápenocementové
	Vybavení rodinného domu:	plastová okna, klasická vana, sprchový kout, splachovací toaleta, keramická umyvadla, ocelové zárubně, dřevěné prosklené dveře, kuchyňská linka bez vest. spotřebičů
	Rok rekonstrukce RD:	1967, 1995, 2010
	Rozsah rekonstrukce RD:	nové rozvody vody, izolace, hydroizolace, výměna podlah, nyní plovoucí podlahy a dlažba, snížení stropu, rekonstrukce koupelny a WC
	Dispozice rodinného domu:	5+kk
	Popis místností podle podlaží:	přízemí - vstupní chodba, obývací pokoj s kuchyňským a jídelním koutem, dětský pokoj, koupelna, toaleta a komora podkroví - 3 pokoje, koupelna sklep - kotelna
	Energie využívané v rodinném domě:	rozvod elektřiny, rozvod vody, napojení na obecní kanalizaci, vlastní studna na užitkovou vodu
	Řešení vytápění v domě:	kotel na tuhá paliva
	Řešení ohřevu vody v domě:	kotel na tuhá paliva
	Podlahy v domě:	v obytných místnostech plovoucí laminátová podlaha, v koupelně a WC keramická dlažba, v kuchyni keramická dlažba, v předsíni/chodbě keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu:	standardní rodinný dům s dobrou údržbou
	Vady rodinného domu:	bez viditelných vad

	Zahrada:	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby:	garáž, pergola, kolna, venkovní krb
	Přístupová cesta k domu	přístup bezproblémový po obecní cestě
Popis okolí:	Občanská vybavenost:	veškerá občanská vybavenost v centru Havlíčkova Brodu - cca 4 km
	Životní prostředí:	klidná lokalita, zeleň v bezprostřední blízkosti
	Spojení a parkovací možnosti:	špatná dostupnost hromadné dopravy, dobré parkovací možnosti
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové, v místě není zvýšený pohyb nepřizpůsobivých menšin ani zvýšená kriminalita
Věcná břemena:	služebnost oplocení, věcné břemeno dodavatelů energií	
Další informace:	<p>Příslušenství domu - kůlna, 2 garáže. Na zahradě venkovní posezení s pergolou a krbem.</p> <p>Věcná břemena - 2x služebnost oplocení (z roku 1945), dále VB zřízení a provozování vedení - zařízení distribuční soustavy (úplatné) a opravy a údržby zařízení distribuční soustavy - pojistkové skříně (úplatné) - z roku 2010. Nemá vliv na tržní hodnotu nemovitosti - neoceňuje se.</p>	
Výpočet obestavěného prostoru:	podlahová plocha 140 m ² + podsklepení 16 m ²	

8. Obsah znaleckého posudku

I. Ocenění dle tržní metodiky

1. Ocenění srovnávací metodou

B. Znalecký posudek

I. Ocenění dle tržní metodiky

1. Ocenění srovnávací metodou

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku											
č.	Lokalita	rozměry	stav	pozemek	jiné						
Oceňovaný objekt	Samostatný RD, Havlíčkův Brod - Šmolovy	140 m2, posklepení 16m2	stáří 86 let, rekonstrukce 1967, další průběžně od 1995, dobrý stav	819 m2	zděná stavba, 5+kk, vytápění kotel na tuhá paliva, studna, 3 kůlny, 2 garáže, vzrostlá udržovaná zahrada						
Vzorek č.1	RD - část dvojdomu, Havlíčkův Brod, ul. Vrchlického	cca 150 m2, podsklepeno	stáří 78 let, částečně rekonstruováno, interiéry v horším stavu	438 m2	zděná stavba, 3+1, vytápění plynové, zahr. domek, udržovaná zahrada bez větších porostů						
Vzorek č.2	Samostatný RD, Havlíčkův Brod	cca 150 m2, 1/3 podsklepeno	stáří 73 let, rekonstruováno, dobrý stav	215 m2	zděná stavba, 2x 2+1, vytápění plynové, garáž, kůlna, bez zahrady						
Vzorek č.3	Samostatný RD, Havlíčkův Brod - příměstská část	cca 130 m3, podsklepeno	stáří 42 let, částečně rekonstruováno, interiéry starší	650 m2	zděná stavba, 6 místností, garáž v suterénu, vytápění plynové, zahrada se vzrostlými porosty						
č	Cena požadovaná vč. provize RK	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav a vybavení	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	1 899 000	0,9	1709100	1,25	1	0,9	0,9	0,9	1	0,91125	1 875 556
2	1 750 000	0,9	1575000	1,25	1	0,8	1	0,95	1	0,95	1 657 895
3	1 900 000	0,9	1710000	1	1	0,95	0,95	0,95	1	0,857375	1 994 460
Celkem průměr											1 842 637
Minimum											1 875 556
Maximum											1 994 460
Směrodatná výběrová odchylka - s											170 680
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1 671 956
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											2 013 317
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší)											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář:

Všechny objekty jsou porovnatelné, odchylka v lokalitě (centrum obce vs. přidružená místní část) je zohledněna v koeficientu K1.

V koeficientu K5 zohledněn rozsah příslušenství hlavní stavby.

Srovnávací hodnota nemovitosti celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávaných nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na částku **1 850 000,- Kč**

C. Rekapitulace

1. Ocenění srovnávací metodou

1 850 000,00 Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění, s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti a k účelu znaleckého posudku stanovujeme obvyklou cenu v daném místě a čase na

1 850 000,- Kč

Slovy: Jedenmilionosmsetpadesáttisíc Kč

V Praze, dne 15.1.2014

Vypracoval:

XP INVEST s.r.o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2
Ing. Jitka Mašínová

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 746 - 18/2014 do znaleckého deníku.

E. Přílohy

- výpis z el. verze katastru nemovitostí
- srovnávané nemovitosti
- fotodokumentace

Výpisy z el. verze katastru nemovitostí

Informace o stavbě

Stavba:	č.p. 40
Obec:	Havlíčkův Brod [568414]
Část obce:	Šmolovy [93980]
Katastrální území:	Šmolovy u Havlíčkova Brodu [693987]
Číslo LV:	2230
Na parcele:	st. 133
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



+ Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

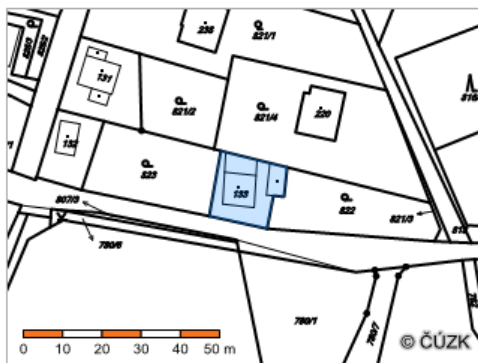
Vlastnické právo	Adresa	Podíl
Radilová Vladimíra	Šmolovy 40, 58001 Havlíčkův Brod	

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
Zástavní právo smluvní

Informace o parcele

Parcelní číslo:	st. 133
Obec:	Havlíčkův Brod [568414]
Katastrální území:	Šmolovy u Havlíčkova Brodu [693987]
Číslo LV:	2230
Výměra [m ²]:	294
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	č.p. 40



Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
Zástavní právo smluvní

Informace o parcele

Parcelní číslo:	822
Obec:	Havlíčkův Brod [568414]
Katastrální území:	Šmolovy u Havlíčkova Brodu [693987]
Číslo LV:	2230
Výměra [m ²]:	525
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno zřízení a provozování vedení
Zástavní právo smluvní

Srovnávané nemovitosti

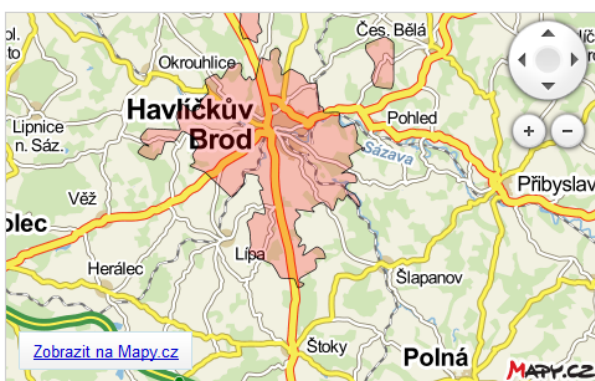


Prodej, dům rodinný, 150 m²

Celková cena:	1 899 000 Kč za nemovitost
Adresa:	Vrchlického, Havlíčkův Brod
Datum aktualizace:	08.11.2013
ID zakázky:	1186
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	V bloku
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	3
Plocha zastavěná:	80 m ²
Plocha užitná:	150 m ²
Plocha podlahová:	150 m ²
Plocha pozemku:	438 m ²
Sklep:	40 m ²
Parkovací stání:	Ano
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrina:	120V, 230V, 400V
Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus

Popis:
 Prodej rodinný dům Havlíčkův Brod Nabízíme vám k prodeji pěkný rodinný dům se zahradou v Havlíčkově Brodě, ulice Vrchlického. Dům prošel částečnou rekonstrukcí (střecha, elektrika, voda, okna). Dům je podsklepen, v I.NP je kuchyň se spíží, 1 obytná místnost, koupelna, toaleta a ve II.NP jsou další 2 místnosti. Topení zajišťuje kombinovaný plynový kotel s ohřevem vody. Zahrada je orientována na jižní stranu. Dům je původně postaven v roce 1936. Tento dům doporučujeme pro jeho ideální polohu a lokalitu v klidné části Havlíčkova Brodu.

[Zavřít](#)



Prodej, dům rodinný, 149 m²

Celková cena:	1 750 000 Kč za nemovitost včetně provize
Adresa:	Havlíčkův Brod
Datum aktualizace:	17.12.2013
ID:	484320348
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	2 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	149 m ²
Plocha užitná:	149 m ²
Plocha podlahová:	149 m ²
Plocha pozemku:	215 m ²
Voda:	Místní zdroj
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	400V
Komunikace:	Asfaltová

Popis:
 Rodinný dům 2 x 2 + 1, 2 x sociální zařízení s garáží a zděným dřevníkem. Dům je z jedné třetiny podsklepený (kotelna a sklípek na zeleninu). K domu přináleží malá zahrádka. Dům je postaven v roce 1940, průběžně rekonstruovaný, poslední rekonstrukce v roce 1974 – přístavba bytu v patře. Ústřední topení na zemní plyn – plechové radiátory. Na zahradě malá prádelna navazující na dřevník. Na dvorku samostatně stojící garáž. Klidná část města. Možnost čerpání hypotéky!!!!hned využitelný k trvalému bydlení.

[Zavítit](#)

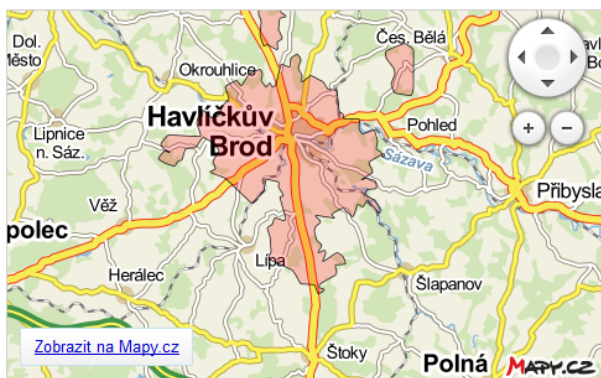
Sdílet:

[Nahlásit chybu](#) [Vytisknout](#)



Prodej, dům rodinný, 130 m²

Celková cena:	1 900 000 Kč za nemovitost včetně provize
Adresa:	Havlíčkův Brod
Datum aktualizace:	17.12.2013
ID:	2205143644
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Typ domu:	Patrový
Plocha zastavěná:	130 m ²
Plocha užitná:	130 m ²
Plocha pozemku:	650 m ²
Balkón:	Ano
Sklep:	Ano
Parkovací stání:	Ano
Garáž:	Ano
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je město.

Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	400V
Doprava:	Silnice, MHD
Komunikace:	Asfaltová

Popis:

Rodinný dům v příměstské části Havlíčkova Brodu, celý podsklepený- plocha sklepa je 60m² + garáž. V přízemí je kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna, samostatné WC, chodba, předsiň a spíž. V podkroví je kuchyň, obývací pokoj, ložnice a šatna. Rok výstavby 1972, poslední rekonstrukce v roce 1991. Pěkná udržovaná zahrada. Ihned využitelný k trvalému bydlení. Celková plocha pozemku 650 m², zastavěná plocha 130 m², nadzemní podlaží 2, podzemní podlaží 1, počet místností- 6, konstrukce - cihla, omítka - zateplení - lamely, izolováno proti vlhku - suché, tvar krovu - sedlová, krytina - eternit, stropy- hurdisky, způsob vytápění - ústřední topení, využitelné palivo - zemní plyn + tuhá paliva, zdroj vody - městský vodovod, zdroj teplé vody- 2 x el. bojler, elektřina - 380/220, kanalizace městská. Objekt je oplocen s dobrým příjezdem a parkováním v garáži,

Fotodokumentace







