

Vyhotovení č.: E

ZNALECKÝ POSUDEK č. 104-2013/3379

O ceně rodinného domu č.p. 1106 s příslušenstvím a součástmi
v obci Světlá nad Sázavou, místní část a k.ú. Horní Bohušice, okres Havlíčkův Brod

Vlastník:

*Na listu vlastnictví číslo 2056 pro k.ú. Horní Bohušice (stavba) je/bylo v části "A" k datu
ocenění zapsáno:*

SJM Stanislav Neuvirth, nar.: 31.3.1969 a Martina Neuvirthová, nar.: 23.6.1973

Objednavatel posudku:

**PROKONZULTA a.s.
Křenová 26
602 00 Brno**

Posudek vypracoval dne 28. listopadu 2013:

Petr Brodský, Třebřichy 5, 531 01 Chrudim, tel.: 469687221

Posudek obsahuje 7 listů včetně obálky a byl vypracován ve dvou vyhotoveních a v elektronické verzi.
Vyhotovení číslo 1 obdrží objednavatel, vyhotovení číslo 2 je přílohou znaleckého deníku.

1.0 ÚVODNÍ ČÁST POSUDKU

- 1.1 **Účel** posudku: Posudek byl vypracován jako podklad pro dražbu v insolvenčním řízení dlužníka **Stanislava Neuvirtha, spisová značka KSHK 45 INS 8034/2009 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové**
- 1.2 **Podkladem** pro vypracování posudku byly tyto doklady:
- údaje z katastru nemovitostí
- skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém, informace z realitního trhu
- 1.3 **Prohlídka** a zaměření/ověření stavu nemovitosti byly provedeny dne 14.11.2011. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění
- 1.4 **Stručný popis:** Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 1106 s příslušenstvím a součástmi, bez pozemků v obci Světlá nad Sázavou, místní část a k.ú. Horní Bohušice. Vlastnictví stavby a vlastnictví pozemků jsou v rozdílném režimu; stavba je ve společném jmění (viz LV č. 2056), pozemky v podílovém spoluvlastnictví (viz LV č. 1898) nejsou předmětem ocenění.
- 1.5 **Ocenění** je provedeno jako aktualizace obvyklé ceny. Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak s vyloučením mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku z osobního vztahu k němu. Ocenění je provedeno ke dni

28. listopadu 2013

2.0 NÁLEZ, VÝMĚRY A OCENĚNÍ

2.1 Rodinný dům č.p. 1106

Nález: Oceňovaný dům je postaven na okraji zastavěné části nesrostlé místní části obce. Jedná se o nedokončenou novostavbu, přízemní, bez provedeného podkroví. K datu prohlídky nebyla nemovitost zpřístupněna, takže ocenění se provádí na základě vnějšího ohledání a z informací třetích osob. V domě se nachází byt 4+1 s úplným příslušenstvím a garáž, podkroví není dokončeno, není rovněž dokončena fasáda. Vytápění plynovým kotlem, napojení na obecní vodovod a rozvod elektro, u domu domovní čistírna odpadních vod. Venkovní úpravy minimálního rozsahu (oplocení, přípojky), další stavby na pozemku pouze provizorní dřevěná kolna bez základů.

Výměry: Zastavěná plocha: 144 m²
Obestavěný prostor: 144 m² x (3,3+3,8/2) = 750 m³

2.2 Ocenění

Nález: Obvyklá cena je zjištěna porovnáním s nabídkou rodinných domů v místě, nalezeny celkem dvě nabídky. Porovnávací ceny jsou upraveny koeficientem zdroje ceny (innzerce) a dále upraveny podle velikosti pozemku, stavu a lokality. Ceny jsou uváděny v Kč za 1 m² podlahové plochy.

Tabulka porovnávacích rodinných domů							
Stručný popis	RD 4+kk, 2+1 a 1+1, podkroví, po rekonstrukci		RD 6+1. 2NP, garáž, po rekonstrukci		-	-	
Lokalita	v místě		v místě				
Kupní cena	3 350 000,00 Kč		1 870 000,00 Kč				
Výměra (m ² zast. pl.)	183		101				
Cena (za 1 m ² ZP)	18 306,00 Kč		18 515,00 Kč				
Zdroj ceny	0,8		0,8				
Opravná hodnota $1/[(1 \times i_1 + 2 \times i_2) \times 100\%]$ (0-0,99=horší 1=shodný, od 1 do 2=lepší)	83,33 %		83,33 %				
	pozemek (600 m ²)	1	pozemek (1100 m ²)	1			
	stav (využitelnost)	1,2	stav (využitelnost)	1,2			
	lokalita	1	lokalita	1			
Upravená cena (Kč/m ²)	12 204,00 Kč		12 343,00 Kč				
Průměr hodnot (Kč/m ²)	12 274,00 Kč						
Oceňovaný dům	144,00		1 767 456,00 Kč				
Zaokrouhleno	1 770 000,00 Kč						

Cena byla konzultována s realitní kanceláří a byla shledána přiměřená stavu a umístění nemovitosti

Tato cena představuje cenu stavby včetně příslušenství a pozemku. Vzhledem k zadání budiž od této ceny odečtena obvyklá cena pozemků, to jest zastavěného pozemku a pozemku ve funkčním celku:

Cena pozemku:

Obvyklá cena pozemku zjištěna jako průměr dosahovaných cen v místě. Ceny jsou přepočteny na 1 m² a zaokrouhleny:

1	v obci, stavební pozemek pro výst. RD	180,00 Kč
2	v obci, stavební pozemek pro výst. RD	200,00 Kč
3	v obci, stavební pozemek pro výst. RD	250,00 Kč
	Průměr	210,00 Kč

Parcela	Výměra m ²	Kč/m ²	Zjištěná cena
708 - zastavěná pl.	144	210	30 240,00 Kč
21/3 - orná půda	512	210	107 520,00 Kč
Zjištěná cena celkem	656		137 760,00 Kč

Je tedy:

Obvyklá cena rodinného domu č.p. 1106 vč. pozemku	1 770 000,00 Kč
Odečet ceny pozemku	137 760,00 Kč
Obvyklá cena rodinného domu č.p. 1106 bez pozemku	1 632 240,00 Kč
Zaokrouhleno	1 630 000,00 Kč

3.0 ZÁVĚREČNÁ ČÁST POSUDKU

- 3.1 Obvyklá cena rodinného domu č.p. 1106 s příslušenstvím a součástmi bez pozemků v obci Světlá nad Sázavou, místní část a k.ú. Horní Bohušice, okres Havlíčkův Brod činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 28. listopadu 2013

1.630.000,00 Kč

Slovy: =Jedemilionšestsetřicettisíckorunčeských=

V Třebíříchách, dne 28. listopadu 2013



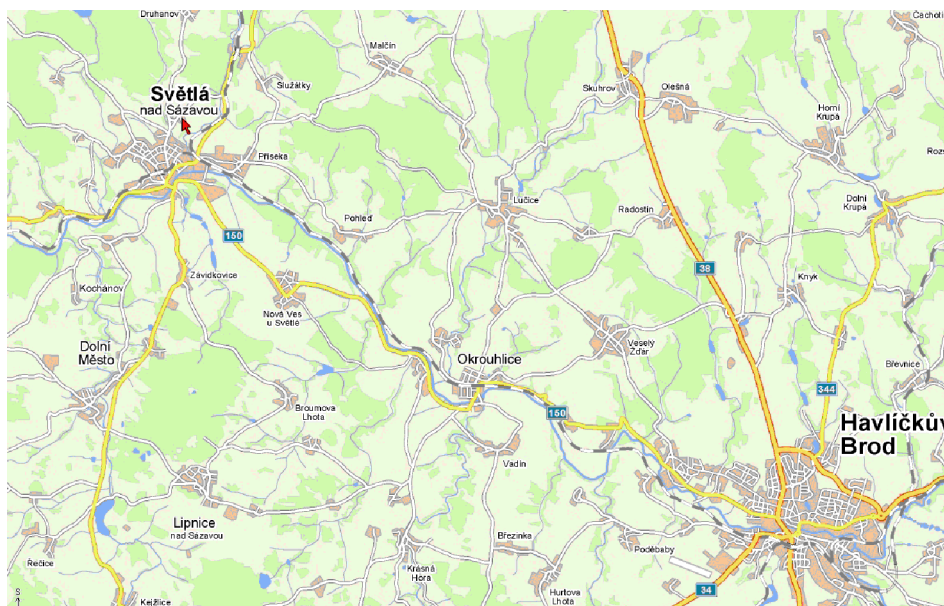
Dokumentace



Rodinný dům č.p. 1106, Světlá nad Sázavou, Horní Bohušice



Katastrální mapa a letecký snímek



Severozápadní část okresu Havlíčkův Brod

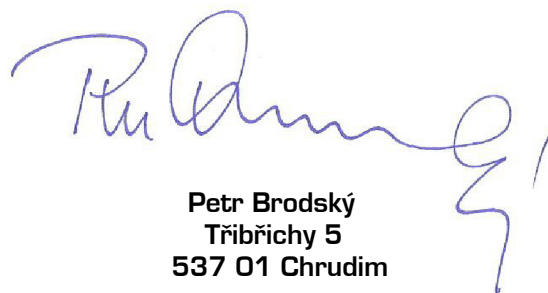
4.0 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1989, č.j. SPR 2586/87 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 104-2013/3379

Znalečné a náhradu výdajů účtuji v příloze, číslo dokladu 2013104

V Třebřichách, dne 28. listopadu 2013



Petr Brodský
Třebřichy 5
537 01 Chrudim