

Znalecký posudek č. 3522/32/17

O ceně rodinného domu č.p. 63 v k.ú. a obec Česká Bělá
Okr. Havlíčkův Brod
Kraj Vysočina

Účel posudku: zjištění ceny dle zák. č. 151/97 Sb.
-ceny obvyklé

Zn. posudek DD 350-RD Česká Bělá

Posudek vyžádal: DRS IMMO a.s.
 IČ: 26285011
 sídlo Lazy VII
 760 01 Zlín

Posudek vypracoval: ing. Jaroslav Brož, znalec z oboru ekonomiky
 580 01 Havlíčkův Brod , Sokolovská 801,
 Tel: 777 / 951 864

Posudek obsahuje 6 stran textu + 4 příloh a předává se ve 3 vyhotovení.

A. SITUACE:

Oceňovaná nemovitost rodinný domek – č.p. 63 v k.ú. a obec Česká Bělá na pozemku stavební parcela 53 byla prohlédnuta znalcem dne 15.07.2017.

Podklady:

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 362 pro obec k.ú. Česká Bělá je vlastnické právo zapsáno:
Vlčková Zuzana 715420 Česká Bělá 63,
Informace získané na místě
- Zák. č . 151/97 sb.

B. STRUČNÝ POPIS A OCENĚNÍ:

Jedná se o nemovitost nacházející se v zastavěné ve střední části obce. Součástí rodinného domu je garáž, stodola, dílna, venkovní úpravy (vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, el. přípojka, plot, vrata, vrátka, zpevněné plochy), pozemky. Nemovitost byla prohlédnuta za účasti majitele. Obec Česká Bělá je vzdálena od Havlíčkův Brod asi 12km a od města Chotěboř asi 10km. Počet obyvatel 1 021, v obci je vodovod, kanalizace, plynovod, pošta, škola, obchody, hospoda.

Na nemovitosti vážne věcné břemeno užívání pro firmu ACEMA Credit Czech a.s. Praha.

I. Stavby

a. Rodinný domek

Volně stojící. Vícepodlažní, částečně podsklepený, přízemí a I.patro. Stavba je zděná z cihel a kamene, stropy jsou s rovným podhledem dřevěné s rákosovým podhledem, zastřešení krovem sedlovým, krytina eternitové šablony, plechová, tašková, okna dřevěná obyčejná a plastová, dveře dřevěné hladké plné, fasáda vápenná, vnitřní omítky vápenné štukové, podlaha dřevěná prkenná, plovoucí, keramická dlažba. Vytápění centrální na pevná paliva. Dům je zateplen.

Dům byl postaven asi v roce 1910.
Technický stav odpovídá stáří domu, údržba běžná.

Dispozice :

I.PP – podsklepení: 3 místnosti

I.NP – přízemí: vstupní chodba, kuchyně, ložnice, pokoj, WC, koupelna,
vejmínek – 1 místnost, sprchový kout

II.NP – 1. patro: dvě ložnice

Zastavěná plocha I.PP. :

$$5,8 \times 10,7 = 62,06 \text{ m}^2$$

Zastavěná plocha I.NP. :

$$5,8 \times 19,7 = 114,26 \text{ m}^2$$

Zastavěná plocha II.NP. :

$$5,8 \times 14,0 = 81,2 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor:

$$5,8 \times 5,7 \times 3,6 + 5,8 \times 5,7 \times \frac{2,3}{2} + 5,8 \times 14,0 \times 6,6 + 5,8 \times 14,0 \times \frac{1,3}{2} +$$

$$+ 62,06 \times 2,0 = 869,86 \text{ m}^3$$

b. Garáž

Jednopodlažní přízemní zděná, krov pultový

Zastavěná plocha I.NP. :

$$4,5 \times 3,9 = 17,55 \text{ m}^2$$

c. Stodola

Jednopodlažní přízemní zděná, krov sedlový, krytina eternit.

Zastavěná plocha I.NP. :

$$9,6 \times 9,4 = 90,24 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor:

$$90,24 \times 3,7 + 90,24 \times \frac{2,8}{2} = 460,22 \text{ m}^3$$

d. Venkovní úpravy

Vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, plynovodní přípojka, zpevněné plochy, plot, vrata, vratka.

II. Pozemky

č.p.	kultura	výměra m ²
53	stavební	277
32	zahrada	140
	Celkem	417

C e n a o b v y k l á

Srovnání:

Nabídky srovnatelné nemovitosti na internet

- Obec Česká Běla – RD 3+1 se sklepem, garáž, celk. plocha pozemku 349m², plocha zastavěna 249m², cena 890 000 Kč
- Obec Petrovice u Nového města na Moravě – RD celk. plocha pozemku 160m², plocha zastavěna 410m², cena 800 000 Kč

- Obec Hojovice u Pelhřimova – RD 4+2 s garaží, celk. plocha pozemku 778m², plocha zastavěna 140m²
cena 970 000 Kč

- Obec Vlčetín u Žerovnice – RD celk. plocha pozemku 565m², plocha zastavěna 160m²
cena 790 000 Kč

- Obec Seč – RD celk. plocha pozemku 180m², plocha zastavěna 90m²
cena 980 000 Kč

- Obec Modletín – RD celk. plocha pozemku 521 m², plocha zastavěná 135m²
cena 997 000 Kč

- Obec Bystřice pod Perštýnem – RD 4+1 celk. plocha pozemku 307 m², plocha zastavěná 153 m², zdivo smíšené
cena 850 000 Kč

- Obec Žižkovo Pole – RD celk. plocha pozemku 829 m², plocha zastavěná 230 m², zdivo smíšené
cena 999 000 Kč

- Obec Radešín – RD celk. plocha pozemku 1592 m², plocha zastavěná 117 m², zdivo smíšené
cena 970 000 Kč

-tato cena je včetně provize real. kanceláři a ceny v nabídce bývají zpravidla o 5-15% než je realita

Zhodnocení nemovitosti:

Stavba je z venku ve zhoršeném stavu, ale vnitřní část je udržovaná.

c e n a o b v y k l á celé nemovitosti včetně pozemku
980 000 Kč

- Jelikož vážne věcné břemeno cenu nemovitosti snižuje

Cena obvyklá včetně břemena
700 000 Kč



Posudek vypracován dne 14.8.2017

Znalecká doložka:

Znal. posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 16.1.1985 č.j. spr. 307/84 pro zákl. obor ekonomiky odvětví ceny a odhady se spec. odhady nemovitostí.

Zn. úkon je zapsán pod poř. č. 3522/32/17 zn. deníku.
Znalečné a úhr. nákl. účtuji dle přílož. vyúčtování.







Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: **362**
Katastrální území: [Česká Bělá \[621242\]](#)

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vlčková Zuzana, č. p. 63, 58261 Česká Bělá	

Pozemky

Parcelní číslo
[st. 53; součástí pozemku je stavba](#)
[32](#)

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

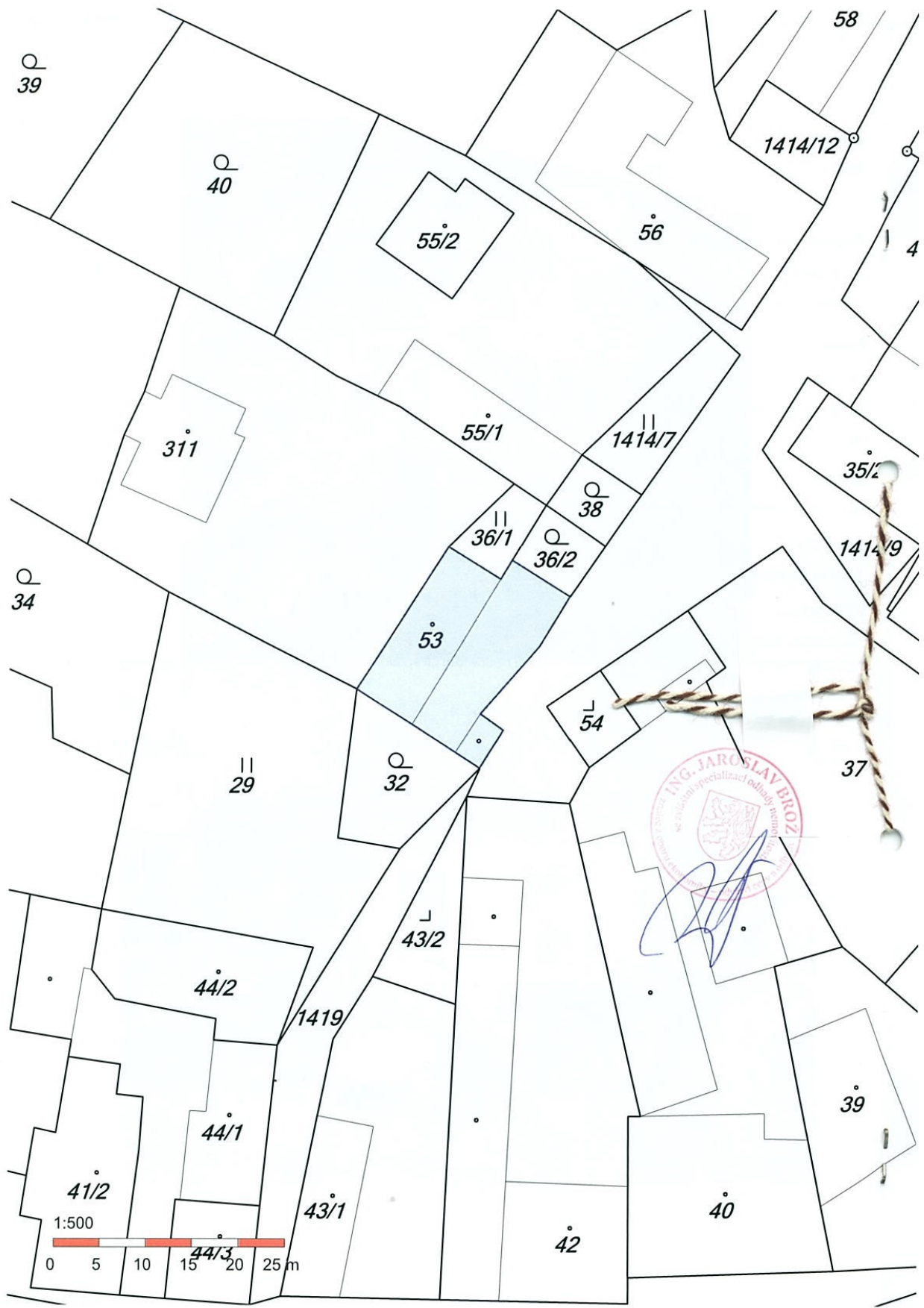
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 16.08.2017 15:00:00.



39

40

55/2

56

1414/12

58

4

311

55/1

1414/7

35/2

34

36/1

36/2

1414/9

53

54

37

29

32

43/2

44/2

1419

44/1

41/2

43/1

39

40

42

1:500

