

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 2581 / 108 / 2013

Typ nemovitosti	Rodinný dům bez nebytových prostor v současném stavu
Účel ocenění	Dobrovolná dražba

Předmět ocenění

Budova RD č.p. 186, LV č. 93 na pozemku parc.č. St. 218
Pozemky parc.č. st. 218, 1181/1, 1181/2, 1184/1, 1184/2, 1204/3, 1206/1, 1208/1, 1209/1, 1980/1, LV č. 93

Adresa

Kraj	Liberecký kraj	Obec	Mříčná	Počet obyvatel	510
Kat. území	Mříčná	Ulice	Mříčná	č.p.	186
Část obce dle LV	Mříčná				



Objednatel

ODOAKER a.s. Pernerova č.p. 441 530 02 Pardubice	Tel. 724 030 022 E-mail odoaker@pernerova.cz IČ 261 47 645 DIČ CZ26147645
--	--

Vlastnictví

Budova RD č.p. 186	Štefan Václav - Mříčná, Mříčná 186
Pozemek parc.č. St. 218	Štefan Václav - Mříčná, Mříčná 186
Pozemek parc.č. 1181/1	Štefan Václav - Mříčná, Mříčná 186
Pozemek parc.č. 1181/2	Štefan Václav - Mříčná, Mříčná 186
Pozemek parc.č. 1184/1	Štefan Václav - Mříčná, Mříčná 186
Pozemek parc.č. 1184/2	Štefan Václav - Mříčná, Mříčná 186
Pozemek parc.č. 1204/3	Štefan Václav - Mříčná, Mříčná 186
Pozemek parc.č. 1206/1	Štefan Václav - Mříčná, Mříčná 186
Pozemek parc.č. 1208/1	Štefan Václav - Mříčná, Mříčná 186
Pozemek parc.č. 1209/1	Štefan Václav - Mříčná, Mříčná 186
Pozemek parc.č. 1980/1	Štefan Václav - Mříčná, Mříčná 186

Obvyklá cena - současný stav

Započitatelná podl. plocha	160.69 m ²	4 500 Kč/m ²	723 100 Kč
Samostatné pozemky	15153 m ²	4 Kč/m ²	61 000 Kč

Obvyklá cena - současný stav

750 000 Kč
Sedmsetpadesát tisíc Kč

Vypracoval	Ing. Jiří Antoš	Dne	28.6.2013
Licence číslo	Mříčná 58	Ke dni	24.6.2013
0547	512 04 Mříčná email: jiri.antos@tiscali.cz tel: 603 162 403	Prohlídka dne	24.7.2013

Počet stran textu	7	Počet stran příloh	3
-------------------	---	--------------------	---

Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti

Klidné prostředí k bydlení i rekreaci. Nevýhodou je zhoršený technický stav (nutná celková rekonstrukce) a příjezd po nepevněné cestě, v zimních měsících neudržované.

Podmínky platnosti ceny

Nejsou stanoveny.

Nákladová cena (stavba bez opotřebení) - současný stav**3 146 000 Kč**

Tři miliony stočtyřicetšest tisíc Kč

Vyhodnocení rizik

ANO	nemovitost je zapsána na LV, byl předložen aktuální originál LV (údaje na něm uvedené souhlasí se skutečným stavem)
ANO	stavba je umístěna na vlastním pozemku
ANO	k nemovitosti je zajištěn po právní stránce bezproblémový přístup
ANO	nemovitost je prostá věcných břemen a jiných omezení, zásadním způsobem podmiňujících vhodnost zástavy, např. - břemeno doživotního užívání, nájemní smlouvy na dobu určitou a předkupní práva
ANO	nemovitost je prostá věcných břemen a jiných omezení, částečně podmiňujících vhodnost zástavy, např. - břemeno vedení IS, ochranná pásma
ANO	nemovitost je prostá jakýchkoliv dalších omezení, např. - zástavní právo, exekuce, apod.
ANO	stavba nevykazuje zjevné technické závady, ovlivňující její životnost
ANO	nemovitost je užívána v souladu s právním stavem
ANO	stavba je určena výhradně k bydlení nebo rekreačním účelům
ANO	stavba je zkolaudována a bylo ji přiděleno č.p. event. evidenční
ANO	nemovitost se nenachází v území, které bylo v minulosti zaplaveno, nenalézá se v záplavovém území dle platného povodňového plánu
ANO	stavba je dokončena
ANO	zpracovatel ocenění je soudním znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Podklady	
○	informace o budově a parcelách získané z internetových stránek Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního
○	znalecký posudek č. 2435 – 160/12 vyhotovený stejným znalcem k datu 21.5.2012
○	skutečnosti získané při prohlídce nemovitostí
○	fotodokumentace pořízená znalcem

Přílohy	
○	fotodokumentace
○	mapy s vyznačením polohy nemovitosti

Místopis	
Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu	
Obec Mříčná se nachází přibližně 3 km jihozápadně od města Jilemnice. Jedná se převážně o obec zemědělskou a rekreační a má přibližně 500 obyvatel.	
Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...	
Umístění v obci	odloučená část obce
Okolní zástavba	mimo souvislou zástavbu
V obci je základní vybavenost (obchod se smíšeným zbožím, pošta, základní škola – 1. stupeň, hřiště a další). Z obce je přímé autobusové spojení do Prahy, Jilemnice, Semil a Lomnice nad Popelkou. Plná vybavenost je ve správním centru Jilemnici. Předmět ocenění se nachází v jižní okrajové části obce za areálem zemědělského družstva. Příjezd k domu je po nezpevněné místní komunikaci.	

Dojezdová vzdálenost do správního centra (Jilemnice)	4	Km
Hromadná doprava - četnost spojů	nízká frekvence spojů	
Nákupní možnosti dostupné v místě	Ne	

Informace o nemovitosti	
Jedná se o zděný dům, volně stojící se sedlovou střechou. Je přístupný od zemědělského areálu po nezpevněné cestě. Pozemky jsou mírně svažité k severovýchodu. K domu přísluší pouze studna. Zemědělské pozemky leží jihozápadním směrem od domu.	
Jedná se o zděný dům jednopodlažní nepodsklepený s nedokončenou půdní vestavbou. Obvodové stěny jsou ze smíšeného zdiva (škvárocementové tvárnice, plné cihly), stropy nespalné do I profilů s rovným podhledem, v původním chlévu klenbové, střecha sedlová s osinkocementovou krytinou. Na podlaze všech místností je pouze hlazený beton. Okna jsou dřevěná špaletová, dveře rámové do dřevěných zárubní.	
Vytápění je lokální kamny na tuhá paliva, ohřev teplé užitkové vody není (původní el. bojler zničen). V koupelně je vana a umyvadlo, v kuchyni je sporák na tuhá paliva, záchod je suchý.	
Z původního domu starého více než 150 roků se zachovala pouze hospodářská část s chlévem. Roubená obytná část byla zbořena a znovu vybudována v roce 1962 včetně přístavby zděné stodoly	
Na objektu není delší dobu prováděna žádná údržba. Dům je odpojen od rozvodu el. energie. Všechny stavební prvky krátkodobé životnosti jsou zničeny. Dům je v současné době neobývatelný.	

Přístup a příjezd k nemovitostem	
Přímo z veřejné komunikace parc.č. 1981/1 ve vlastnictví obce.	

Přístupová komunikace	
Přístup a příjezd k nemovitostem je po nezpevněné komunikaci.	
Příjezdová komunikace nevykazuje závady.	

Popis nemovitosti							
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	1	Zastavěná plocha 1.NP	141 m ²
Počet koupelen	1			Počet kuchyní	1		
Vybavení koupelny				Vybavení kuchyně			
vana, umyvadlo				sporák elektrický, sporák na tuhá paliva			
Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny				Ano			
Při ocenění nemovitostí pro účely zřízení zástavního práva, není vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny							
Počet bytových jednotek	1			RD je rozdělen dle zákona 72/1994 SB.			Ne
Rodinný dům je v současném stavu běžně užitelný a obývatelný					Ne		

Technický stav				
Budova RD	Stav	zhoršený	Stáří roků	51
	Opotřebení odhadem			75 %
Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, které mají zásadní vliv na životnost stavby				nevykazuje

Popis prvků dlouhodobé životnosti				
základy - nevykazují stopy poškození (nejsou viditelné praskliny zdiva)				
svislé konstrukce - bez poškození				
stropy - v původní části praskliny v klenutí				
schodiště - bez poškození				
krov - průměrný stav, bez poškození				

Popis prvků chránících nemovitost před povětrnostními vlivy				
střešní krytina - funkční (nejsou patrné stopy zatékání)				
fasádní omítky - nejsou				

Nákladová cena (stavba bez opotřebení)				
Obestavěný prostor	828	m ³	Cena	3 800 Kč/m ³ Cena celkem 3 146 000 Kč

Pozemky				
Pozemky tvořící funkční celek se stavbou				
Výměra	4 999	m ²	Cena pozemků	80 Kč/m ² Cena celkem 400 000 Kč
Samostatné pozemky				
Výměra	15 153	m ²	Cena pozemků	4 Kč/m ² Cena celkem 61 000 Kč

Inženýrské sítě			
Elektro	přivedeno na hranici pozemku	Voda z řadu	není
Voda ze studny	přivedeno na hranici pozemku	Kanalizace do řadu	není
Kanalizace do žumpy	napojeno	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	není
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

Popis provedení budovy			
Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
základy a zemní práce	z prostého betonu	svislé konstrukce	zděné v tloušťce 45 cm
vodorovné konstrukce, stropy	keramické do I profilů	konstrukce střechy	sedlová s krovem dřevěným
krytina střech	eternitové šablony	klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka štuková (v podkrovní části částečně nedokončené)	úpravy vnějších povrchů	nejsou
vnitřní obklady	obklad keramický	schody	železobetonové s terasem
dveře a vrata	vchodové palubkové prosklené, vnitřní hladké do dřevěných zárubní	okna	dvojitá dřevěná špaletová
povrch podlah	prkenné, dlažba	vytápění	kamny na pevná paliva
elektroinstalace vč. bleskosvodu	není (zničená)	vnitřní vodovod	není (zničen)
vnitřní kanalizace	není (zničená)	vnitřní plynovod	není
ohřev teplé vody	není (el. boiler nefunkční)	ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	není

1.NP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
ložnice	16.81 m ²	1.0	16.81 m ²
pokoj	15.84 m ²	1.0	15.84 m ²
kuchyně	13.78 m ²	1.0	13.78 m ²
chodba	9.51 m ²	1.0	9.51 m ²
chodba	8.07 m ²	1.0	8.07 m ²
koupelna	6.69 m ²	1.0	6.69 m ²
komora	8.69 m ²	1.0	8.69 m ²
spíž	1.72 m ²	1.0	1.72 m ²

sklad	0.94 m ²	1.0	0.94 m ²
sklad (bývalý chlív)	14.56 m ²	0.3	4.37 m ²
Součet ploch za podlaží	96.61 m²		86.42 m²

1.Podkroví - výčet místností	plocha	koefficient KZp	započít. plocha
chodba se schodištěm	19.95 m ²	1.0	19.95 m ²
komora	2.77 m ²	1.0	2.77 m ²
komora	5.78 m ²	1.0	5.78 m ²
kuchyně	15.80 m ²	1.0	15.80 m ²
spíž	3.74 m ²	1.0	3.74 m ²
předsíň	7.63 m ²	1.0	7.63 m ²
pokoj	14.10 m ²	1.0	14.10 m ²
komora	3.72 m ²	1.0	3.72 m ²
balkon	1.55 m ²	0.5	0.78 m ²
Součet ploch za podlaží	75.04 m²		74.27 m²

Srovnávací metoda**1. srovnatelná nemovitost**

Zdroj informace databáze prodejů vlastní, datum prodeje 1/2013

Konstrukční provedení Stavba zděná

Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	1	Zastavěná plocha 1.NP	155.3 m ²
Podlahová plocha				186.0 m ²	Celková výměra všech pozemků		2186.0 m ²

Cena za nemovitost	1 440 000 Kč	7 700 Kč/m ²
Redukce ceny	10 %	
Redukovaná cena	1 296 000 Kč	7 000 Kč/m²

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Rodinný dům v Mrklově (místní část obce Benecko) - zděný, z r. 1945, později pouze úpravy a modernizace, udržován v dobrém tech. stavu. Dispozice: 2 byty (2 + 1 a 4 + 1), vytápění ústřední kotlem na tuhá paliva. Srovnatelná nemovitost má větší podlahovou plochu, je v lepším tech. stavu, je dopravně lépe dostupná.

**2. srovnatelná nemovitost**

Zdroj informace databáze prodejů vlastní, datum prodeje 3/2013

Konstrukční provedení Stavba zděná

Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	99.5 m ²
Podlahová plocha				79.0 m ²	Celková výměra všech pozemků		3095.0 m ²

Cena za nemovitost	1 100 000 Kč	13 900 Kč/m ²
Redukce ceny	0 %	
Redukovaná cena	1 100 000 Kč	13 900 Kč/m²

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Rodinný dům v Hájích nad Jizerou (místní část obce Dolní Sytová) - zděný, postaven v roce 1912, rekonstrukce po roce 2002 (nová střešní krytina, rozvody instalací, koupelna, vytápění). Dispozice: v 1. nadz. podlaží byt 3 + kk, půda je volná. Údržba velmi dobrá, vytápění ústřední elektrokotlem (+ kotel na tuhá paliva). Srovnatelná nemovitost má menší podlahovou plochu, menší výměru pozemků, ale je v lepším tech. stavu.



3. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		databáze prodejů vlastní, datum prodeje 5/2012					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	186.0 m ²
Podlahová plocha				140.0 m ²	Celková výměra všech pozemků		1519.0 m ²
Cena za nemovitost		1 500 000 Kč				10 700 Kč/m ²	
Redukce ceny		0 %					
Redukovaná cena		1 500 000 Kč				10 700 Kč/m ²	
Porovnání s nemovitostí oceňovanou							
Rodinný dům ve Studenci - zděný z r. 1939, později pouze úpravy a modernizace, v 1. nadz. podlaží byt 4 + 1, v podkroví pouze 1 letní pokoj, vytápění ústřední kotlem na tuhá paliva. Srovnatelná nemovitost má menší podlahovou plochu, menší výměru pozemků a nachází se u frekventované silnice. Je však v lepším tech stavu.							



Vyhodnocení srovnávací metody			
Rozpětí redukovaných cen	7 000 - 13 900	Kč/m ²	1 100 000 - 1 500 000 Kč
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti	4 500 Kč/m ²		

Informace ve vztahu k užívání nemovitosti, nebo jejího pronájmu	
Nemovitost je	ke dni ocenění nevyužívána

Vypracoval	Ing. Jiří Antoš	podpis
Licence číslo	Mříčná 58	
0547	512 04 Mříčná	

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.4.1998, č.j. Spr. 2929/97 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2581 – 108/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 054/13

