

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 2182 / 111 / 2011

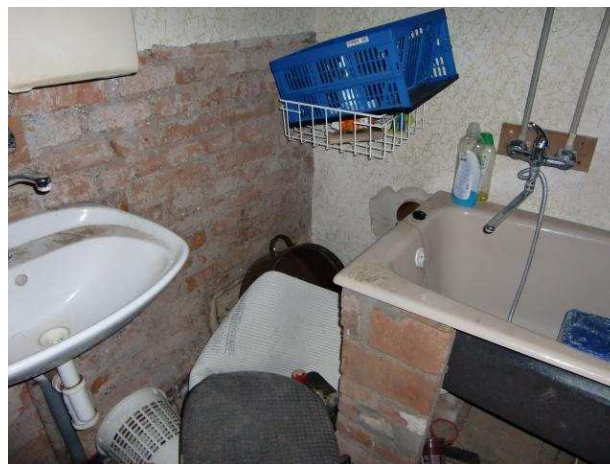
Typ nemovitosti	Rodinný dům bez nebytových prostor bez garáže v současném stavu
Účel ocenění	Exekuční řízení

Předmět ocenění

Budova RD č.p. 149, LV č. 591 na pozemku parc.č. St. 222
Pozemek parc.č. St. 222, LV č. 591
Pozemek parc.č. 1708, LV č. 591

Adresa

Kraj	Liberecký kraj	Obec	Bozkov	Počet obyvatel	569
Kat. území	Bozkov	Ulice	Bozkov	č.p.	149



Objednatel

Exekutorský úřad Praha 4 JUDr. Dagmar Kuželová Novodvorská č.p. 1010 142 00 Praha 4 - Lhotka	Tel.	261 344 221
	E-mail	exekutor@aaaexekuce.cz
	IČ	12608530
	DIČ	

Vlastnictví

Budova RD č.p. 149	Ing Lubomír Borz - Bozkov 149	
pozemek parc.č. St. 222	Ing Lubomír Borz - Bozkov 149	
pozemek parc.č. 1708	Ing Lubomír Borz - Bozkov 149	

Zpracováno pro exekutora

Vypracoval	Ing. Antoř Jiří	Dne	20.7.2011
Licence číslo	Mříčná 58	Ke dni	7.7.2011
0547	512 04 Mříčná email: jiri.antos@tiscali.cz tel: 603 162 403	Prohlídka dne	7.7.2011

Počet stran textu	7	Počet stran příloh	6
-------------------	---	--------------------	---

Obvyklá cena - současný stav

Podlahová plocha	85.54	m ²	6 500	Kč/m ²	556 000	Kč
Ostatní plochy		m ²		Kč/m ²		Kč

Obvyklá cena - současný stav

560 000 Kč

Pětsetšedesát tisíc Kč

Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti

Klidné prostředí ve vyhledávané rekreační oblasti, vlastní vrtaná studna a ČOV. Nevýhodou je zhoršený technický stav domu.

Nákladová cena (stavba bez opotřebení) - současný stav	4 664 000	Kč
Čtyři miliony šestsetšedesátčtyři 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 prosta 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 prosta věcných břemen a jiných omezení, částečně podmiňujících vhodnost zástavy, např. – břemeno vedení IS, ochranná pásma
NE	nemovitost je prosta jakýchkoliv dalších omezení, např. - zástavní právo, exekuce, apod.
	Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti ze dne 5.10.2010 (právní moc ke dni 16.12.2010)
NE	stavba nevykazuje zjevné technické závady, ovlivňující její životnost
	Jedná se o stavbu s velkým stupněm opotřebení v celkově zhoršeném stavu.
NE	nemovitost je užívána v souladu s právním stavem
	V současné době není užívána.
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 z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
REET: ANO	
Vyhodnocení předchozího nabývacího titulu	
Kupní smlouva ze dne 17.5.1999 (právní účinky vkladu vznikly dne 1.11.1999)	

Podklady

- o Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem k datu 16.5.2011, LV č. 591, kat. území Bozkov
- o Snímek kat. mapy na parcelu č. st. 222 a okolí v k.ú. Bozkov.
- o Informace poskytnuté Ing. Lubomírem Borzem
- o Skutečnosti a výměry zjištěné při prohlídce nemovitosti

Datum předání kompletních podkladů 7.7.2011

Přílohy

- o Fotodokumentace
- o Mapy s vyznačením polohy nemovitosti
- o Výpis z katastru nemovitostí LV č. 591.
- o Snímek kat. mapy pro k.ú. Bozkov.

Místopis									
Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu									
Obec Bozkov s přibližně 600 obyvateli leží v západním podkrkonoší mezi městy Semily a Vysoké nad Jizerou . Jedná se o převážně rekreační obec.									
Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...									
Obec Bozkov má základní občanskou vybavenost (obchod, základní škola s mateřskou školou – 1. stupeň, ordinace praktického lékaře, sportovní hřiště). Plná vybavenost v bývalém okresním městě Semily vzdáleném přibližně 3,5 km. Rozestavěný dům se nachází v klidné části obce přibližně 1 km od centra. Pozemek je svažitý k jihovýchodu. Přístup na pozemek je bezproblémový z veřejné komunikace									
Informace o nemovitosti									
Jedná se o starší zděný dům (původně hostinec) s jedním nadzemním podlažím částečně podsklepený s volnou půdou. V současné době je neobýván, je určen ke kompletní rekonstrukci. Na pozemku u domu je vlastní vrtaná studna a čistírna odpadních vod (bez technologie).									
Přístup a příjezd k nemovitostem									
Přímo z veřejné komunikace parc.č. 1797/1 ve vlastnictví obce.									
Přístupová komunikace									
Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.									
Příjezdová komunikace nevykazuje závady.									
Popis nemovitosti									
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	158.3	m ²	
Počet koupelen	1			Počet kuchyní	0				
Vybavení koupelny				Vybavení kuchyně					
vana, umyvadlo									
Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny				Ne					
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 obyvatelný				Ne					
Technický stav									
Budova RD		Stav				Stáří roků		odhadem 100	
		Opatřebení odhadem				90		%	
Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, které mají zásadní vliv na životnost stavby								nevykazuje	
Popis prvků dlouhodobé životnosti									
základy - nevykazují narušení (ve zdivu 1. nadz. podlaží nejsou praskliny)									
svislé konstrukce - v obytné části zdivo suché (nové izolace), v přístavku zdivo narušené									
stropy – v obytné části místy praskliny v omítce (nelze stanovit stav stropních trámů),									
schodiště - bez stop narušení									
střešní krov - v obytné části nepoškozen, v přístavku dřevěná konstrukce střechy poškozena zatékáním									
Popis prvků chránících nemovitost před povětrnostními vlivy									
střešní krytina - lepenka není poškozena, na přístavku zničená									
fasádní omítka - zničená									
Minulé rekonstrukce									
Konstrukce	Rozsah							Rok provedení	
Střešní krytina	výměna na obytné části							2000	
Instalace	vodovodní a kanalizační							2000	
zařizovací předměty	vana, umyvadlo, WC							2000	
Nákladová cena (stavba bez opotřebení)									
Obestavěný prostor	1 166	m ³	Cena	4 000	Kč/m ³	Cena celkem	4 664 000 Kč		
Pozemky									
Pozemky tvořící funkční celek se stavbou									
Výměra	1 320	m ²	Cena pozemků	300	Kč/m ²	Cena celkem	396 000 Kč		
Inženýrské sítě									
Elektro	napojeno			Voda z řadu	není				
Voda ze studny	napojeno			Kanalizace do řadu	není				

Kanalizace do žumpy	není	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	napojeno	Plyn	není
Dálkové vytápění	není		

Studna je vrtaná (hl. 30 m, stáří 10 roků)
V současné době je ČOV bez technologie.

Popis provedení budovy

Konstrukce	Provedení	% dokonč	Konstrukce	Provedení	% dokonč
základy	kamenné	100	izolace proti zemní vlhkosti	s izolací vodorovnou (na obytné části)	100
svislé nosné konstrukce	zděné	100	stropy	dřevěné trámové s podhledem (ve sklepě kamenná klenba)	100
krov	sedlový	100	střešní krytina	lepenková	100
obvodové stěny z	cihelného zdiva v tl. do 45 cm	100	vnější úpr. povrchů	není (zničena)	0
vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka štuková (neúplná)	80	schodiště	betonové	100
okna	dvojitá dřevěná špaletová	100	dveře	hladké do dřevěných zárubní	100
podlahy obytných místn.	prkenné	100	podlahy nebytových místn.	betonová mazanina	100
vytápění	není	0	elektro	není (rozvod nefunkční)	0
rozvod vody	studené	100	rozvod plynu	není	0
zdroj teplé vody	není (zničen mrazem)	0			

1.NP - výčet místností

Podlahové plochy

kuchyň	9.3 m ²	pokoj	14.0 m ²
pokoj	23.4	pokoj	10.0
koupelna	4.0	WC	1.4
tech. místnost (s domácí vodárnou)	1.1	chodba se schodištěm	20.3
chodba u koupelny a WC	2.0		

Ostatní plochy

dílňa	19.1 m ²	sklad	18.2 m ²
-------	---------------------	-------	---------------------

Podlahové plochy	85.5 m²	Ostatní plochy	37.2 m²		
-------------------------	---------------------------	-----------------------	---------------------------	--	--

Ostatní plochy (dílňa, sklad) nejsou zahrnuty do ocenění z důvodu velmi špatného tech. stavu (až havarijního) přístavku.

Srovnávací metoda							
1. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: realitní server www.sreality.cz, datum vložení inzerátu 20.4.2011, datum změny inzerátu 17.7.2011					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	120.0 m ²
Podlahová plocha		96.0 m ²		Celková výměra všech pozemků		734.0 m ²	
Cena za nemovitost		680 000 Kč		7 100 Kč/m ²			
Redukce ceny		15 %					
Redukovaná cena		578 000 Kč		6 000 Kč/m²			



Porovnání s nemovitostí oceňovanou	
Srovnatelná nemovitost se nachází v Dlouhém (mezi Semily a Železným Brodem). Jedná se o starší zděný dům ve zhoršeném tech. stavu (před rekonstrukcí) přibližně 15 roků neobýván. Dispozice: 2 obytné pokoje, dílna a velká garáž, možnost připojení na veřejný vodovod a plyn. Ve srovnání s oceňovanou nemovitostí je přibližně ve stejném tech. stavu, má menší výměru pozemků.	

2. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: realitní server www.sreality.cz, datum vložení inzerátu 11.10.2010, datum změny inzerátu 22.7.2011					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	158.0 m ²
Podlahová plocha		100.0 m ²		Celková výměra všech pozemků		806.0 m ²	
Cena za nemovitost		850 000 Kč		8 500 Kč/m ²			
Redukce ceny		20 %					
Redukovaná cena		680 000 Kč		6 800 Kč/m²			



Porovnání s nemovitostí oceňovanou	
Oceňovaná nemovitost se nachází v Chuchelně (3 km západně od Semil). Jedná se starší zděný dům určený k celkové rekonstrukci, veřejný vodovod i kanalizace v místě, k dispozici samostatně stojící stodola. V porovnání s oceňovanou nemovitostí je v přibližně stejném tech. stavu, má menší výměru pozemků	

3. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: realitní server www.reality.cz, datum vložení inzerátu 30.5.2011					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	96.0 m ²
Podlahová plocha			76.0 m ²			Celková výměra všech pozemků	531.0 m ²
Cena za nemovitost				840 000 Kč		11 100 Kč/m ²	
Redukce ceny				20 %			
Redukovaná cena				672 000 Kč		8 800 Kč/m ²	



Porovnání s nemovitostí oceňovanou
Srovnatelná nemovitost se nachází v Roztokách u Semil. Jedná se o starší zděný dům rekonstrukci. Dispozice: 3 obytné místnosti a garáž. Ve srovnání s oceňovanou nemovitostí je v lepším tech. stavu, má ale menší výměru pozemků a nachází se v méně vyhledávané lokalitě.

Vyhodnocení srovnávací metody				
Rozpětí redukovaných cen		6 000 - 8 800	Kč/m ²	578 000 - 680 000 Kč
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti		6 500 Kč/m ²		
Vypracoval		Ing. Antoš Jiří		
Licence číslo		Mříčná 58		
0547		512 04 Mříčná		
podpis				

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. 2182 – 111/11 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 043/11

