

Popis

č. 4298/2015

o ceně nemovitých věcí – pozemek **p.č. st. 306**, jehož součástí je rodinný dům **č.p. 225** stojící na pozemku parc.č. st. 306, a pozemky **p.č. 33** a **36**; k datu 29.10.2015 zapsáno v katastru nemovitostí pro okres Trutnov a obec a katastrální území Dolní Lánov na listu vlastnictví **č. 68** pro výlučného vlastníka:

Kynčlová Blanka, č.p. 225, 543 41 Dolní Lánov, nar. 26.8.1970

Objednatel posudku:	DRS IMMO a.s., IČ 262 85 011 Lazy VII 5583, 760 01 Zlín
Účel posudku:	Odhad obvyklé ceny pro dobrovolnou veřejnou dražbu podle § 13 zákona č. 26/2000 Sb.
Zhotovitel posudku:	Ing. Zbyněk Domanský soudní znalec v oboru ceny a odhady nemovitostí a odhadce nemovitého majetku, IČ 644 63 389 Anenská 169, Jaroslavice, 760 01 Zlín z.domansky@gmail.com , www.z-domansky.eu tel: 731 402 122 , datová schránka: fwbkes2
Datum místního šetření:	8.10.2015
Datum, k němuž je provedeno ocenění:	8.10.2015

Ve Zlíně dne 29.10.2015

1.1 Přehled oceňovaných nemovitostí

Soubor nemovitostí:

1. Pozemky
2. Rodinný dům, součásti a příslušenství

1.2 Všeobecné a místopisné údaje

Obec Dolní Lánov leží 8 km jihovýchodně od Vrchlabí a 30 km západně od Trutnova na silnici III. třídy. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2014 obec má celkem 749 obyvatel a je zde škola.

Soubor nemovitostí se nachází zhruba uprostřed obce u kostela.

1.3 Popis oceňovaného areálu

Soubor nemovitostí je přístupný po veřejných zpevněných komunikacích, v závěrečném úseku po nezpevněné cestě. Riziko přístupu, sociální riziko a negativní vlivy okolí nebyly zjištěny. Je v zóně s nízkým nebezpečím výskytu povodně (zóna 2). V místě je možnost napojení na dálkový vodovod a elektrickou síť. Nabídka na trhu nemovitostí převyšuje poptávku.

Pozemky:

Pozemky jsou ve svažitém terénu se spádem k východu.

- Pozemek **p.č. st. 306** (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře **145 m²**) tvoří plocha zcela zastavěná rodinným domem.
- Pozemek **p.č. 36** (podle KN trvalý travní porost o výměře **1604 m²**) má charakter zahrady tvořící jednotný funkční celek se stavebním pozemkem, na němž stojí hlavní stavba.

Výměra pozemků ve funkčním celku s hlavní stavbou činí:

$$P_{fc} = 145 + 1604 = \mathbf{1749\ m^2} > 1000\ m^2$$

- Pozemek **p.č. 33** (podle KN lesní pozemek o výměře **1438 m²**) je plocha s lesní porostem, navazující na pozemek p.č. 36, avšak netvoří jednotný funkční celek se stavebním pozemkem, na němž stojí hlavní stavba.

Hlavní stavba:

- Rodinný dům **č.p. 225** (podle KN objekt bydlení, stojící na pozemku parc.č. st. 306) – samostatný dům.

Vedlejší stavba:

- Kůlna – přístavba ze severní strany k rodinnému domu.

Další součásti a příslušenství:

Přípojky inženýrských sítí, žumpa, zpevněné plochy a trvalý porost.

Omezení vlastnického práva:

- Nebyl zjištěn obtížně vypověditelný nájemní vztah.
- Podle záznamů v KN nemovitosti nejsou zatíženy omezeními vlastnického práva typu věcných břemen, práva stavby s nezřízenou stavbou, předkupních práv, dražební vyhlášky, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod.
- Podle nahlížení do KN nemovitosti jsou zatíženy:
 - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 - Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kynčlová Blanka
 - Zahájení exekuce - Kynčlová Blanka
 - Zákaz zcizení
 - Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 - Zástavní právo smluvní

Specifické tržní charakteristiky:

- Bez poznámek.

1.4 Pozemky

1.4.1 Ocenění podle § 4 odst. 1

Pozemky v obci s počtem 501 – 1 000 obyvatel.

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>druh podle KN</i>	<i>skutečné využití</i>
st. 306	145	zastavěná plocha a nádvoří	zčásti zastavěná plocha
36	1 604	trvalý travní porost	funkčně související plocha
	1 749		

1.5 Rodinný dům, součásti a příslušenství

1.5.1 Popis hlavní stavby

Zčásti podsklepený dům se dvěma nadzemními podlažími (2.NP je podkrovní) a sedlovou střechou. Půdorys zastavěné plochy je obdélníkový s podélnou osou v orientaci sever-jih. Hlavní vchod do domu je v úrovni 1.NP od cesty na západní straně domu. Obě nadzemní podlaží jsou propojena vnitřním schodištěm. Sklep je přístupný zvenčí.

Konstrukce a vybavení:

Původní základy, po dodatečném podřezání s vodorovnou hydroizolací. Svislé nosné konstrukce převážně zděné z pálených cihel v tloušťce 45 cm. Krov dřevěný se střešní krytinou z falcovaného plechu. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní schodiště dřevěné. Stropy dřevěné trámové s rovným podhledem. Podlahové krytiny z betonového potěru, keramické dlažby, PVC a dřevěných prken. Vnitřní omítky vápenné, hladké, keramické obklady. Fasádní omítky stříkané, zčásti otlučené, bez venkovních obkladů, bez dodatečného zateplení. Dveře dřevěné. Okna dřevěná, převážně dvojíťá.

Dům je napojen na dálkový vodovod a elektrickou síť. Vlastní studna se nevyskytuje. Splaškové vody jsou svedeny do žumpy. Vnitřní rozvody studené a teplé vody, kanalizace

a světelné a třífázové elektroinstalace. Vytápění krbovými kamny s výměníkem tepla. Ohřev vody elektrickým bojlerem. Vybavení kuchyně – kuchyňská linka, sporák. Vybavení soc. zařízení – vana, umyvadlo, WC. Vnitřní vybavení je v moderním provedení.

Dispoziční řešení:

1.PP: sklep

1.NP: průchozí chodba se schodištěm, koupelna s WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2 pokoje (jeden pokoj je samostatně přístupný z chodby, druhý z obývacího pokoje) + zadní chodba, WC, komora, dílna

2.NP: 2 pokoje (jeden je nedokončený), místnost pro koupelnu

V domě jsou 2 samostatné byty. Byt v přízemí je obývaný, jeden pokoj je od ostatní obytné části oddělen průchozí chodbou, která slouží také k přístupu do podkrovního bytu. V podkrovním bytě je zabydlen 1 pokoj, druhý pokoj, kuchyňský kout a koupelna čekají na dokončení.

Historie a stav:

Stáří domu od roku 1902. Hlavní konstrukční prvky dlouhodobé životnosti jsou původní, uvnitř domu proběhla částečná modernizace (např. schodiště, instalační rozvody, koupelna). Dům je tedy částečně modernizován, modernizace však není zcela dokončena.

1.5.2 Popis dalších součástí a příslušenství

Vedlejší stavba:

- Kůlna – nepodsklepená zděná a dřevěná stavba s pultovou střechou.
ZP = 10,00*5,20 = **52,00 m²**

Venkovní úpravy:

- přípojky inženýrských sítí – vodovodní, kanalizační a elektrická
- žumpa – betonová
- zpevněné plochy – betonové monolitické

Trvalé porosty: Listnaté keře v běžném rozsahu a kvalitě.

Celková rekapitulace

Obvyklá cena bez závad (před korekcí a zaokrouhlením):

Porovnání podle databází uskutečněných prodejů:

1. Pozemky	Kč	1 105 000,00
2. Rodinný dům, součásti a příslušenství	Kč	187 000,00
	CO →	Kč 1 292 000,00

Porovnání podle realitního trhu:

Porovnáním aktuálních nabídek realitních kanceláří (prodej srovnatelných spíše větších rodinných domů 150-200 m² užitné plochy v průměrném stavu) v obci Dolní Lánov a blízkém okolí (přičemž uvedené nabídkové ceny v cenové relaci 1150-1500 tis. Kč v závislosti na poloze, stavu a vybavení jsou vyšší nežli ceny reálně obchodovatelné) lze usuzovat na reálnou cenu oceňovaného rodinného domu na úrovni **1 300 000,00 Kč**.

Po úpravě průměrováním: $CO = (1292000 + 1300000) / 2 = \mathbf{1\ 296\ 000,00\ Kč}$

Korekce obvyklé ceny po započtení právních závad:

Nemovitosti nejsou zatíženy nájemním vztahem a omezeními vlastnického práva typu věcných břemen, práva stavby s nezřízenou stavbou, předkupních práv, dražební vyhlášky, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod. K zapsanému zástavnímu právu a exekučním a insolvenčním titulům se při tomto ocenění nepřihlíží. Po provedeném zohlednění stavebně technického stavu a tržních charakteristik nemovitostí nebudou započteny srážky za stavebně technické a právní závady, které by po převodu vlastnictví zatěžovaly nemovitosti. Nebudou započteny další srážky či přírázky.

$CO' = 129600,00 * 1,00 = \mathbf{1\ 296\ 000,-\ Kč}$

Obvyklá cena nemovitých věcí
(po zaokrouhlení)
činí

1 300 000,- Kč

slovy: jedenmiliontřístatisíc korun českých

Ve Zlíně dne 29.10.2015

Ing. Zbyněk Domanský