

Popis

č. 4064/2014

o ceně nemovitostí – pozemek parc.č. st. 114, jehož součástí je rodinný dům č.p. 10 stojící na pozemku parc.č. st. 114, a pozemky parc.č. 261/5, 267 a 268/1; pozemky a budova k datu 25.4.2014 zapsány v katastru nemovitostí pro okres Ústí nad Orlicí, obec Česká Rybná a katastrální území Česká Rybná u Žamberka na listu vlastnictví č. 129 pro vlastníka: SJM Krejčí Josef a Krejčová Ivana, č.p. 10, 56185 Česká Rybná, r.č. 640629 a r.č. 675427

Objednatel posudku:

DRS IMMO a.s., IČ 262 85 011
Příkop 843/4, 602 00 Brno-Zábrdovice

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
e-mail: z.domansky@gmail.com
tel.: 577 438 038, **731 402 122**

Datum místního šetření:

8.4.2014

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 8.4.2014

Ve Zlíně dne 25.4.2014

1.1 Přehled oceňovaných nemovitostí

Soubor nemovitostí:

1. Pozemky
2. Rodinný dům, součásti a příslušenství

1.2 Všeobecné a místopisné údaje

Obec Česká Rybná leží 14 km severně od Ústí nad Orlicí na silnici III. třídy. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2013 obec má celkem 398 obyvatel a je zde pošta a malotřídní škola.

Soubor nemovitostí se nachází na jihozápadním okraji souvisle zastavěného území obce.

1.3 Popis oceňovaného areálu

Soubor nemovitostí je v obci podprůměrnou občanskou vybaveností a s horší dostupností větších sídel. Podle povodňové mapy je v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně. V místě jsou omezené možnosti napojení na inženýrské sítě. Sociální rizika a negativní vlivy okolí nebyly zjištěny. Nabídka na trhu nemovitostí převyšuje poptávku.

Existuje určité riziko přístupu. Stávající přístup je do vzdálenosti zhruba 80 m po veřejných zpevněných komunikacích. Dále však vede zčásti po betonových silničních panelech a zčásti po nezpevněné cestě, a to po pozemku ve vlastnictví jiného soukromého vlastníka, aniž by právo přístupu bylo smluvně ošetřeno. To je tržní závadou, i když lze předpokládat, že v případě komplikací by přístup byl právně vymahatelný. Také by zřejmě bylo možné zřídit nový příjezd od severozápadního rohu funkčně souvisejících pozemků.

Pozemky:

Pozemky mají svažité charakter se spádem k severu.

- Pozemek parc.č. st. 114 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 392 m²) tvoří plocha zčásti zastavěná rodinným domem a zemním sklepem.
- Pozemky parc.č. 261/5 (podle KN zahrada o výměře 2153 m²) a parc.č. 267 (podle KN zahrada o výměře 1678 m²) tvoří neoplocenou plochu tvořící bezprostředně sousedící okolí rodinného domu. Plocha této zahrady v součtu 2153+1678 = 3831 m² má výrazně větší výměru, než obvyklých asi 800 m².
- Pozemek parc.č. 268/1 (podle KN ostatní plocha / jiná plocha o výměře 1781 m²) je úzký dlouhý pás oddělený od rodinného domu polní cestou jiného vlastníka, tj. pozemek parc.č. 1332 (LV 333).

Hlavní stavba:

- Rodinný dům č.p. 10 (podle KN rodinný dům, stojící na pozemku parc.č. st. 114) – samostatný dům. Jedná se dřívější zemědělskou usedlost, která má asi z poloviny zděnou obytnou část a zbývající hospodářskou část tvoří stodola.

Vedlejší stavby:

Nevyskytují se.

Další součásti a příslušenství:

Přípojky inženýrských sítí, zemní sklep a trvalé porosty.

Omezení vlastnického práva:

- Nebyl zjištěn obtížně vypověditelný nájemní vztah.
- Podle KN nemovitosti nejsou zatíženy omezeními vlastnického práva typu věcných břemen, předkupních práv, dražební vyhlášky, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod.
- Nemovitosti jsou zatíženy:
 - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 - Nařízení exekuce - Krejčová Ivana
 - Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Krejčová Ivana
 - Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Krejčí Josef
 - Zástavní právo exekutorské
 - Zástavní právo smluvní

Specifické tržní charakteristiky:

- Poloha v malé, špatně dopravně dostupné obci.
- Jednogenerační rodinný dům.
- Právně nezajištěný přístup k pozemku.
- Možnost parkování na pozemku.
- Nadstandardně velké výměra pozemků v okolí domu.

1.4 Pozemky

Pozemky v okrese Ústí nad Orlicí v nevyjmenované obci s počtem 398 obyvatel.

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>druh pozemku podle KN</i>	<i>skutečné využití</i>
st. 114	392	zastavěná plocha a nádvoří	zčásti zastavěná plocha
261/5	2 153	zahrada	funkčně související plocha
267	1 678	zahrada	funkčně související plocha
	4 223		

B – Nezastavitelné ostatní plochy mimo souvislou zástavbu:

- pozemek parc.č. 268/1 o výměře 1781 m² - ostatní plocha / jiná plocha

1.5 Rodinný dům, součásti a příslušenství

1.5.1 Popis hlavní stavby

Nepodsklepený dům s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, bez vybaveného podkroví. Půdorys zastavěné plochy je obdélníkový s podélnou osou v orientaci východ-západ. Hlavní vchod do domu je v úrovni 1.NP z jižní strany domu. Vnitřní schodiště se nevyskytuje.

Konstrukce a vybavení – obytná část:

Základové pasy bez vodorovné hydroizolace. Svislé nosné konstrukce zděné ze smíšeného zdiva v tl. 90 cm – převážně z kamene a nepálených cihel. Krov dřevěný se střešní krytinou z eternitových šablon. Klempířské konstrukce pozinkované, neúplné. Vnitřní schodiště se nevyskytuje. Stropy dřevěné, s rovným podhledem. Podlahové krytiny – keramická dlažba, PVC. Vnitřní omítky vápenné, štukové. Fasádní omítky stříkané, zčásti poškozené – fasáda bez venkovních obkladů a dodatečného zateplení. Dveře dřevěné náplňové. Okna převážně dřevěná dvojitá. Bleskosvod se nevyskytuje.

Dům je napojen na dálkový vodovod a elektrickou síť, není napojen na kanalizaci a plynovod. Vlastní studna se nevyskytuje. Splaškové vody jsou svedeny do žumpy. Vnitřní rozvody studené vody, kanalizace a světelné a třífázové elektroinstalace. Vytápění lokální na tuhá paliva a 1 Ks starších elektrických akumulárních kamen. Ohřev TUV z elektrického bojleru. Vybavení kuchyně – jednoduché kuchyňské skříňky, elektrický sporák, bez digestoře. Vybavení soc. zařízení – vana, umyvadlo, WC. Vnitřní vybavení podstandardní, zastaralé.

Konstrukce a vybavení – hospodářská část:

Tato část domu má charakter stodoly se zděnými rohovými pilíři z plných pálených cihel, jinak však dřevěné konstrukce s jednostranným dřevěným obitím.

Dispoziční řešení:

1.NP – obytná část: veranda, byt 3+1
1.NP – hospodářská část: stodola

Historie a stav:

Dům pochází z 1. poloviny 19. století. Asi před 20 roky byla provedena jeho částečná modernizace. Stavebně technický stav je vzhledem ke stáří domu průměrný, s mírně zanedbanou údržbou.

1.5.2 Popis dalších součástí a příslušenství*Vedlejší stavby:*

Nevyskytují se.

Venkovní úpravy:

- přípojky inženýrských sítí – vodovodní, kanalizační a elektrická
- zemní sklep – zděný

Trvalé porosty:

Ovocné stromy a keře ve standardním rozsahu a kvalitě.

Obvyklá cena nemovitostí
(po zaokrouhlení)
činí

650 000,- Kč

slovy: šestsetpadesáttisíc korun českých

Ve Zlíně dne 25.4.2014

Ing. Zbyněk Domanský