

Okres:Písek
Obec :Jickovice

ZNALECKÝ POSUDEK č.3302/58/2013

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.57 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Jickovice,
okres Písek

Objednavatel posudku: Královská dražební a.s.
 Kateřinská 482
 128 00 Praha 2

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing.Jiří Vyhnálek
 Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
 Mobil 732 459 996

Posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli
v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 19.února 2013.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.24 pro k.ú.Jickovice, okres Písek ze dne 2.11.2012, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.24 pro k.ú.Jickovice, okres Písek ze dne 2.11.2012

Vlastnické právo:

Jurková Magdaléna, Masarykovo Náměstí 53/40, 251 01 Říčany

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku. Vstup do objektu nebyl umožněn, vybavení objektu se uvažuje jako standardní.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 19.února 2013.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.57 s příslušenstvím v k.ú.Jickovice, okres Písek, který je umístěn v zastavěné části obce u komunikace procházející obcí. Vesnice Jickovice patří územně do okresu Písek a náleží pod Jihočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Milevsko. Obec Jickovice se rozkládá asi osmnáct kilometrů severně od Písku a jedenáct kilometrů západně od města Milevsko. Na katastrálním území této malé vesničky má nahlášený trvalý pobyt asi 100 obyvatel. Jickovice se dále dělí na dva části, konkrétně to jsou: Jickovice a Varta. Dále bychom v obci našli knihovnu. Vesnice Jickovice leží v průměrné výšce 414 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1220. Celková katastrální plocha obce je 1135 ha, z toho orná půda zabírá pouze 33 %. Asi jedna třetina katastru obce je porostlá lesem. Vzhledem k geografické poloze bychom našli v obci velmi málo ploch s travním porostem.

Jedná se o objekt koncového rodinného domu. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy. Jedná se o objekt rodinného domu s příslušenstvím, který je užíván s různými úpravami přibližně z roku 1880 (bývalá zemědělská usedlost). K nemovitosti patří vedlejší stavby (bývalé chlévy, stodola), kopaná studna, venkovní úpravy a pozemky. Objekt je napojen na elektrorozvod, vodovodní přípojku ze studny, kanalizace do žumpy, pozemky jsou oploceny. Příjezd po asfaltové komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.13 o výměře 512 m². Dále k objektu náleží p.č.66 – zahrada o výměře 378 m² a p.č.68/1 – zahrada o výměře 88 m². Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu.

Rodinný dům č.p.57

Rodinný dům v k.ú.Kuří u Říčán a obci Říčany, okres Praha-východ, obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má obdélníkový půdorys, částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a podkroví. V 1.PP. jsou sklepy, domácí vodárna. V 1.NP. V SZ části je veranda, nová kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, chodba, WC, koupelna, v JV části je kuchyň s ohřívačnou a kuchyňskými kamny na tuhá paliva, chodba, spíž, obývací pokoj, samostatný vstup, vstup do sklepa a na půdu. V podkroví je půdní prostor. Základové pasy prokládané kamenem, obvodové nosné zdivo smíšené (kámen, cihla), stropy klenbové nad suterénem, nad přízemím dřevěné trémové stropy s rovným podhledem a dřevěné trémové, střecha sedlová, krytina tašková pálená, krov dřevěný, schody betonové a dřevěné, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní a venkovní omítky vápenné, okna dřevěná dvojí a zdvojená, dveře dřevěné, podlahy betonové, keramická a cementová dlažba, vnitřní obklady keramické, vytápění objektu ÚT s kotlem na tuhá paliva, příprava TUV elektrický bojler, el. instalace 220,380 V, vana, umyvadlo, záchod splachovací, sporák na PB. Vybavení objektu je uvažováno jako standardní. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Původní objekt byl dokončen v roce 1880, přibližně v letech 1960 až 2005 byl objekt rekonstruován, stavebně upravován a modernizován. Stav objektu je průměrný, odpovídá jeho stáří a provedeným rekonstrukcím a modernizacím. Obestavěný prostor objektu je cca 780 m³.

Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny objektu rodinného domu č.p.57 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Jickovice, okres Písek

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směřena v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovná oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Rodinný dům, Jickovice, **cena 1 790 000,- Kč**



RD 3+1 s pavlačí na okraji obce Jickovice, CP 502 m². Dům je po rekonstrukci, podsklepený, možnost půdní vestavby. Za domem vlastní zahrada, pronajatý obecní pozemek cca 200 m² naproti domu. Krásné klidné prostředí, dům je vhodný na trvalé bydlení i rekreaci. V obci obecní úřad, obchod, hospoda. Plná občanská vybavenost Milevsko 10 km, Orlická přehrada 2 km.

Rodinný dům, Horní Ostrovec, **cena 1 195 000,- Kč**



Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Ostrovec, která leží nedaleko hradu Zvíkov, soutoku říček Skalice a Lomnice a 17km od města Písek. K dispozici je 3+1, 74 m², se zahradou, dále hospodářská stavení, kůlna a garáž vše na pozemku 1350 m². Vytápění je řešeno akumulací kamny, v místě je dálkový vodovod plus studna, odpad - jímka s přepadem do obecní kanalizace. Nemovitost je vhodná jak k trvalému bydlení, tak i k rekreaci. Oblast, ve které se nachází, je vyhlášená pro milovníky houbaření, rybolovu, turistiky i cykloturistiky. Možnost koupání.

Rodinný dům, Olešná, **cena 1 800 000,- Kč**



Nabízíme k prodeji dům s vesnický kouzlem k trvalému bydlení 14 km od Písku, ležící na okraji rozsáhlých jihočeských lesů, dva kilometry od Vltavy., Nabízíme k prodeji bezbariérový dům 3+1 s pozemkem 2 061 m² na vesnici 15 km od Písku. Dům je výborně udržovaný s krásnou pěstěnou zahradou vhodný pro celoroční užívání + další pozemek, vhodným k postavení chaty nebo k zemědělské činnosti i chovu domácích zvířat.(ovečka, koza, kuň a podobně).Na vedlejším pozemku je postavená udírna (gril z kamene).U domu je postavená zděná dílna, garážové stání,pergola,králíkárna a dřevěná kůlna. Dům je suchý, orientovaný sever-jih , má zánovní střechu, lokální topení na dřevo, vlastní zdroj vody a žumpu. Náklady na bydlení jsou velmi nízké a užívat nemovitost je možné bez dalších nákladů. Dům se prodává zařízený.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 500 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.3302/58/2013 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.65/2013.

V Hradci Králové dne 19.února 2013.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.24 pro k.ú.Jickovice, okres Písek

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.11.2012 12:15:02

Okres: CZ0314 Písek

Obec: 562084 Jickovice

Kat.území: 676900 Jickovice

List vlastnictví: 24

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Jurková Magdaléna, Masarykovo Náměstí 53/40, Říčany, 251 01 Říčany u Prahy	695207/0004	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 13	512	zastavěná plocha a nádvoří		
66	378	zahrada		zemědělský půdní fond
68/1	88	zahrada		zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití

Způsob ochrany

Na parcele

Jickovice, č.p. 57

bydlení

St. 13

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

K zajištění pohledávky ve výši 1.200.000,-Kč s příslušenstvím, k zajištění budoucí pohledávky, která vznikne do 30.11.2035, do celkové výše 1.800.000,-Kč a k zajištění budoucí pohledávky, která vznikne do 30.11.2035, do celkové výše 1.800.000,-Kč

AKCENTA, spořitelni a úvěrni Stavba: Jickovice, č.p. 57 V-4654/2010-305
družstvo, Gočárova třída 312/52, Parcela: 68/1 V-4654/2010-305
Pražské Předměstí, 500 02 Hradec Parcela: 66 V-4654/2010-305
Králové 2, RČ/IČO: 64946851 Parcela: St. 13 V-4654/2010-305

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.11.2010.

V-4654/2010-305

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 25.01.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.02.2002.

V-453/2002-305

Pro: Jurková Magdaléna, Masarykovo Náměstí 53/40, Říčany, 251 01 RČ/IČO: 695207/0004
Říčany u Prahy

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.11.2012 12:15:02

Okres: CZ0314 Písek

Obec: 562084 Jickovice

Kat.území: 676900 Jickovice

List vlastnictví: 24

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.

Vyhotovil:

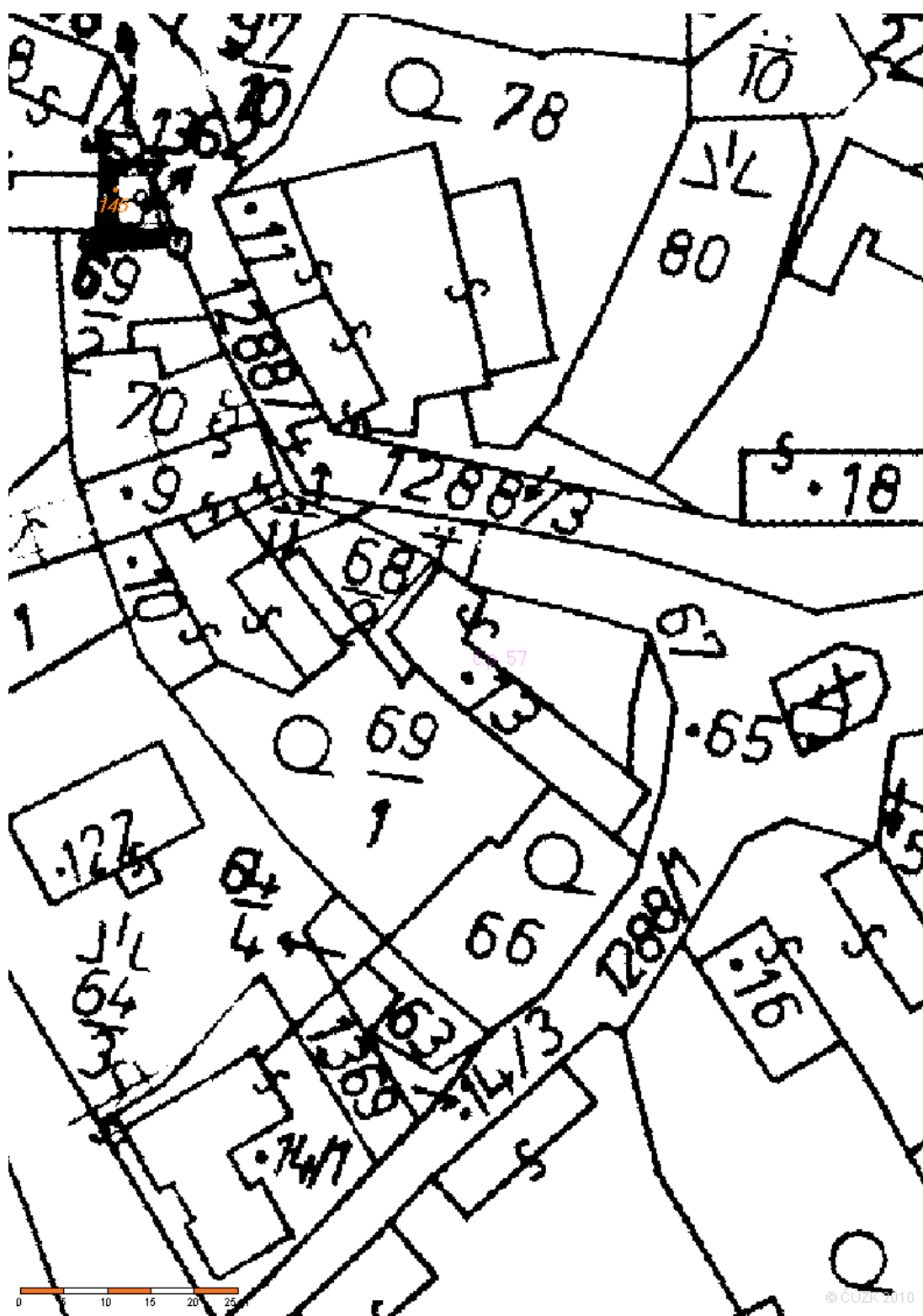
Vyhotoveno: 02.11.2012 12:25:11

Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.
strana 2



Fotodokumentace nemovitosti:



Mapa

