

Znalecký posudek

č. 1385-628 / 2014

Objednatel: PROKONZULTA, a.s. - Ing. Eva Jeřábková

602 00 Brno, Křenová 299/26

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu v ulici Františkova, obec Jiříkov, kat. území Jiříkov, okres Děčín, a parc. č. St.939, 2205/1, 2205/3 pro účely dražby.

Dle tržních metodik a dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., podle stavu ke dni 27.10.2014 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne

27.10.2014

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu v ulici Františkova, obec Jiříkov, kat. území Jiříkov, okres Děčín, a parc. č. St.939, 2205/1, 2205/3.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: RD v ulici Františkova, v obci Jiříkov
Adresa: Františkova čp.25
Kraj: Ústecký
Okres: Děčín
Katastrální území: Jiříkov
Obec: Jiříkov

3. Zaměření nemovitosti

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 27.10.2014 za přítomnosti pana Savky.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 27.10.2014
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 27.10.2014 panem Savkou

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje:

Savka Martin
Bratislavská 948
40747 Varnsdorf

Nemovitosti: RD v ulici Františkova, obec Jiříkov, kat. území Jiříkov, okres Děčín, a parc. č. St.939, 2205/1, 2205/3.

Obec: Jiříkov
Okres: Děčín
Kat. území: Jiříkov

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům v ulici Františkova, obec Jiříkov, kat. území Jiříkov, okres Děčín		
Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	samostatný rodinný dům
	Počet nadzemních podlaží :	1 + obytné podkroví
	Počet podzemních podlaží :	1
	Dům byl postaven v roce :	1910
	Základy :	betonové
	Konstrukce :	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	30 cm
	Stropy :	dřevěné trámové
	Střecha :	sedlová
	Krytina střechy :	eternit
	Vnější omítky:	vápenocementové
	Vnitřní omítky:	vápenocementové
	Vybavení rodinného domu:	dřevěná okna, klasická vana, splachovací toaleta, ocelové zárubně
	Rok rekonstrukce RD	2008
	Rozsah rekonstrukce RD	vytápění, elektroinstalace
	Dispozice rodinného domu:	7+1
	Popis místností podle podlaží:	Přízemí - 2+1 + WC+koupelna+kotelna Obytné podkroví - 5 pokojů
	Energie využívané v rodinném domě:	rozvod elektřiny - odpojeno, splašky svedené do septiku, vlastní studna na užitkovou vodu - nefunkční
	Řešení vytápění v domě:	není
	Řešení ohřevu vody v domě:	není
	Podlahy v domě:	v obytných místnostech prkenná podlaha, v koupelně a WC keramická dlažba, v kuchyni keramická dlažba, v předsíni/chodbě keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu:	podstandardní rodinný dům před celkovou rekonstrukcí
	Vady rodinného domu:	poškozená podlaha, praskliny a pukliny ve zdivu, vadné instalace rozvodů, špatné těsnění oken, kuchyňská linka ve špatném stavu, koupelna ve špatném stavu, systém ohřevu vody ve špatném stavu, systém vytápění ve špatném stavu, nefungující osvětlovací technika, zašlé omítky, zašlá fasáda

	Zahrada:	/
	Venkovní stavby:	/
	Přístupová cesta k domu	přístup bezproblémový po obecní cestě
Popis okolí :	Občanská vybavenost:	obchody, školy, kulturní vyžití, sportovní vyžití, úřady
	Životní prostředí:	klidná lokalita
	Spojení a parkovací možnosti:	dobrá dostupnost hromadné dopravy
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové
Věcná břemena	bez věcných břemen	
Další informace:	/	

Oceňovaná stavba je rodinným domkem s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím částečně (30 m²) podsklepená. Domek je z kombinace cihelného zdiva a kamene. Stropy jsou dřevěné s viditelnými trámy. Střecha je sedlová s krytinou z eternitových šablon. Domek není napojen na veřejný vodovod, na pozemku je vlastní studna v současné době nefunkční vyžadující rekonstrukci. Dům není připojen na veřejnou kanalizaci, odvod splašek je řešen do žumpy, též ve špatném technickém stavu. Vstup do domu je ze zahrady do chodby, ze které je přístup do 2 obytných místností, kuchyně, koupelny, WC schodiště do podkroví a do sklepa. V podkroví je 5 obytných místností. Vstup do podkroví je po dřevěném schodišti. Podlahy v obytných místnostech jsou prkenné, v koupelně a WC je keramická dlažba. Vytápění v RD není, dříve zde byl kotel a ústřední vytápění, které bylo zcizeno. Okna jsou dřevěná, zdvojená.

Vybavení domu je standardní. Celý objekt je ve špatném stavu. Dům je udržován podprůměrně, podlaha přízemí a spodní trámy jsou napadeny hnilobou. Celý dům je zatuchlý vlivem zemní vlhkosti pronikající do domu bez vodorovných izolací. Střecha vyžaduje opravu.

Dům vyžaduje provedení rozsáhlejších oprav, bezpodmínečně nutné je napojit ho na kanalizaci a vodovodní přípojku, obnovit připojení el. energie.

7. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 27.10.2014 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), Část první, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom 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. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 27. 10. 2014. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

8. Obsah znaleckého posudku

I) ocenění dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

II) ocenění srovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I. Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	I	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	I	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,960}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,950}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	104 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 734,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	=	143,00 m ²
obytné podkroví:	=	71,50 m ²
sklep:	=	30,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	143,00 m ²	3,50 m
obytné podkroví:	71,50 m ²	4,00 m
sklep:	30,00 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(143)*(3,50)	=	500,50 m ³
obytné podkroví:	(71,5)*(4,00)	=	286,00 m ³
sklep:	(30)*(2,00)	=	60,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	846,50 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	143,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	244,50 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,71	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 104 let:

$$s = 1 - 0,005 * 104 = \mathbf{0,480}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,190}$$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	I	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,860}$$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 734,- Kč/m³ * 0,190 = 329,46 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 846,50 m³ * 329,46 Kč/m³ * 0,990 * 0,860 = 237 445,15 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 237 445,15 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Pozemky jsou podmaččené dešťovou vodou stékající z okolních polí.	I	-0,25

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index trhu s nemovitostmi} \quad I_T = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Index polohy pozemku} \quad I_P = \mathbf{0,960}$$

$$\text{Celkový index} \quad I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 0,750 * 0,960 = \mathbf{0,713}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	260,47	0,713		185,72

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	939	252,00	185,72	46 801,44
§ 4 odst. 1	zahrada	2205/1	2 454,00	185,72	455 756,88
§ 4 odst. 1	zahrada	2205/3	45,00	185,72	8 357,40
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					510 915,72

$$\text{- zjištěná cena} \quad = \quad \mathbf{510\,915,72\,Kč}$$

II) ocenění srovnávací metodou

Popis vybraných srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	užitná plocha	stav	pozemek	jiné
Oceňovaný objekt	RD Jiříkov	286 m2	před celkovou rekonstrukcí	2752 m2	RD bez napojení na sítě, nutná celková rekonstrukce
1	RD Jiříkov - Filipov	108 m2	velmi dobrý	759 m2	plynový kotel, nová okna
2	RD Jiříkov - Filipov	108 m2	velmi dobrý	781 m2	udržovaný dům s garáží
3	RD Jiříkov - Starý Jiříkov	280 m2	před rekonstrukcí	834 m2	před rekonstrukcí, studna společná pro 3 RD - věčné břemeno

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav a vybavení	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	899 000	0,98	881020	1	0,98	0,91	1,2	1,2	1,25	1,60524	548 840
2	930 000	0,98	911400	1	0,97	0,91	1,1	1,1	1,1	1,174874	775 743
3	499 000	0,98	489020	1	1,1	0,92	0,98	0,9	0,97	0,865806	564 814
Celkem průměr											629 799
Minimum											548 840
Maximum											775 743
Směrodatná výběrová odchylka - s											126 643
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											503 156
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											756 442
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší)											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

630.000,-Kč

C. REKAPITULACE

I.Rekapitulace cen dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1.

237 445,15 Kč

1. Ocenění staveb celkem

237 455,15 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1.

510 915,72 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

510 915,72 Kč

Celkem

748 360,87 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

748 360,- Kč

II) Rekapitulace cen dle srovnávací metody

Srovnávací hodnota nemovitosti

630.000,- Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu předmětné nemovitosti - rodinného domu čp. 25 a pozemky v Jiříkově, obec Jiříkov, okr. Děčín ke dni 27.10.2014 na

660.000,-Kč

Slovy: Šestsetšedesáttisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Ing. Igor Zdeněk

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1385-628 / 2014 znaleckého deníku.

E. Seznam příloh

- výpis z elektronické formy katastru nemovitostí
- ortomapa, mapa
- fotodokumentace
- srovnávané nemovitosti

- výpis z elektronické formy katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	1430
Katastrální území:	Jířkov [661074]

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podi
Savka Martin, Bratislavská 948, 40747 Varnsdorf	

Pozemky

Parcelní číslo
<u>st. 939: součástí pozemku je stavba</u>
<u>2205/1</u>
<u>2205/3</u>

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

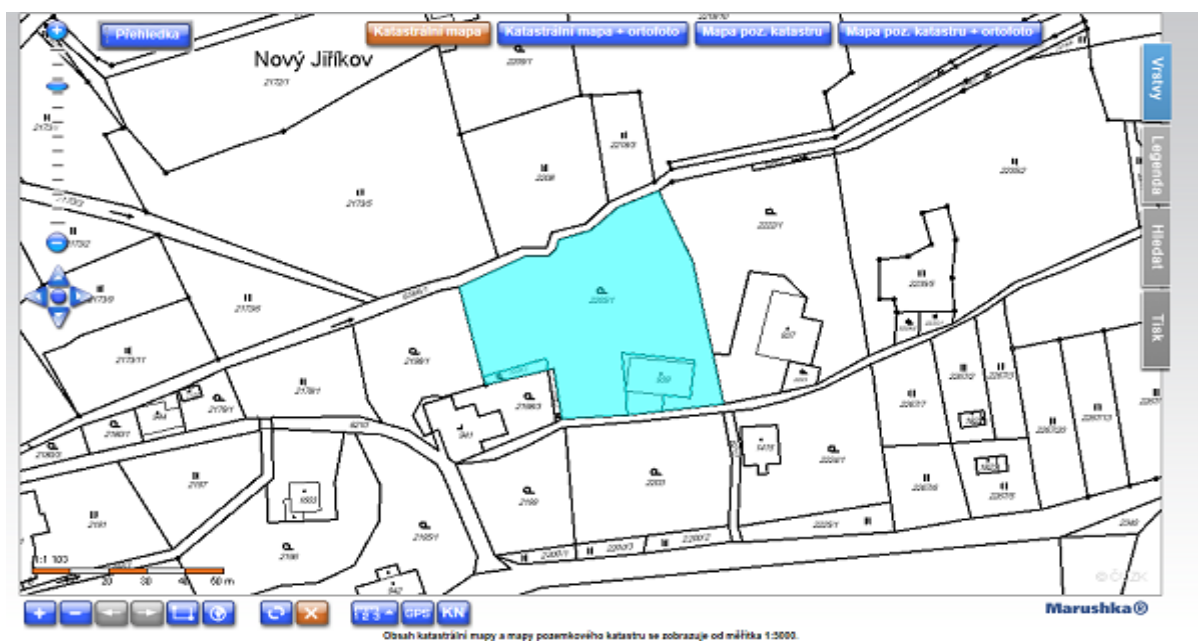
Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk](#)



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 939
Obec:	Jiřkov [562581]
Katastrální území:	Jiřkov [661074]
Číslo LV:	1430
Výměra [m ²]:	252
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Nový Jiřkov [407682] ; č.p. 25; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 939
Stavební objekt:	č.p. 25
Ulice:	Františkova
Adresní místa:	Františkova 25/28

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Savka Martin, Bratislavská 948, 40747 Varnsdorf	

- fotodokumentace













- srovnávané nemovitosti

Prodej - dům/vila, 108 m²




[Zveřejnit obrázek](#) [Zobrazit 13 fotografií](#)

Popis [Tisk nabídky \(pdf\)](#)

Prodej domu v Jířkově
Nabízíme k prodeji částečně podsklepený rodinný dům s garáží v Jířkově (Fálpov). Dům je vhodný k celoročnímu bydlení i rekreaci. Dispozice řešen: přizemí - kuchyň, 2 pokoje a koupelna, v patře - 3 pokoje, komora a půda. V domě je nutná rekonstrukce, prázdné předstěny jen kuchyň, obývací pokoj (v přizemí), jeden pokoj v patře, nová okna. Vytápění řešeno plynovým kotlem, v obývacím pokoji krbová kamna. Voda z vlastní studny. Odpad řešen septikem. Zahradu o rozloze 432 m² je polní, udržovaná a osázená ovocnými stromy. Financování zdarma a rychle zajištěno.

Cena:	899 000 Kč
Adresa:	Fálpovská, Starý Jířkov, D40163
Číslo zakázky:	REALITYMAX-010714141647
Poloha objektu:	samostatný
Druh objektu:	seřazený
Stav objektu:	dobrý
Počet podlaží objektu:	1
Typ domu:	patrový
Zastavěná plocha:	277 m²
Plocha parcely:	701 m²
Zahradu:	432 m²
Užitná plocha:	108 m²
Ostatní:	Garáž, Parkoviště
Umístění objektu:	kidná část obce
Voda:	Zdroj pro celý objekt
Plyn:	Plynovod

Prodej - dům/vila, 108 m²



[Zveřejnit obrázek](#) [Zobrazit 5 fotografií](#)

Popis [Tisk nabídky \(pdf\)](#)

Prodej, rodinný dům, 751 m², Jířkov - Fálpov
Prodej rodinného domu s garáží a pozemkem o výměře 711 m² v polní vesnici Fálpov v obci Jířkov. Dům má celkovou rozlohu 751 m². V domě je celková rekonstrukce. Pro více informací a vidět nabídku - kontaktujte makléře nebo přímo na Realitní kancelář.

Cena:	930 000 Kč
Adresa:	Fálpovská, Jířkov, D40163
Číslo zakázky:	REALITYMAX-410579
Poloha objektu:	samostatný
Druh objektu:	rodinný
Stav objektu:	dobrý
Počet podlaží objektu:	1
Typ domu:	Užitkový
Zastavěná plocha:	294 m²
Užitná plocha:	636 m²
Umístění objektu:	kidná část obce

[Odeslat nabídku](#) [f](#) [t](#) [s](#)

Prodej - dům/vila, 280 m²



[Zveřejnit obrázek](#) [Zobrazit 12 fotografií](#)

Popis [Tisk nabídky \(pdf\)](#)

Prodej, dům rodinný, 280m²
Naše společnost vám nabízí prostorný, podsklepený rodinný dům vhodný k rekonstrukci v kidné části obce Jířkov - Starý Jířkov. K domu náleží zahrada o výměře 417 m², zastavěná plocha je také 417 m². Na parcelě se nachází ještě jedna budova, která byla využívána jako dílna a sklad. Tento objekt je možná přestavět na bydlení. Prostorná půda je vhodná k pěstování vinné. Díky svým dispozicím lze dům využít k kvalitnímu bydlení, ale i k rekreačním účelům. Dům čerpá vodu ze společné studny, která je společná pro další tři objekty - vše je smluvně podloženo. Tato nemovitost slouží jako výborná investice do budoucnosti.

Cena:	499 000 Kč
Adresa:	Starý Jířkov, Jířkov, D40163
Číslo zakázky:	REALITYMAX-220612095054
Poloha objektu:	samostatný
Druh objektu:	seřazený
Stav objektu:	dobrý
Počet podlaží objektu:	2
Typ domu:	patrový
Zastavěná plocha:	280 m²
Plocha parcely:	834 m²
Užitná plocha:	280 m²
Umístění objektu:	kidná část obce

[Poslat známému](#) [f](#) [t](#) [s](#)