Jaroslav HANZA-soudní znalce z oboru ceny a odhady
nemovitostí,stavby a pozemky,415 01 Teplice
Spytihněvova 2072/8,tel.602462343
e-mail: jaroslav.hanza@atlas.cz

Znalecký posudek č.3515/23/11

O ceně nemovitosti rodinného domu čp.83 katastrální území a obec Velenice,okres Nymburk,včetně ostatních součástí.

Objednavatel posudku: CZ Dražby a.s. Mírové náměstí 3097/37
400 01 Ústí nad Labem

Účel posudku: stanovení ceny nemovitosti pro účely
veřejné dražby (nedobrovolné)

Posudek obsahuje 10.stran textu,včetně titulního listu
a předává se ve dvojím vyhotovení

V Teplicích dne: 12.3.2011 razítko: podpis:

A.SITUACE

1.Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 11.3.2011 k žádosti objednavatele posudku.

2.Podklady pro vypracování posudku:
- zákon č.151/1997 Sb.
- vyhláška č.364/2010 Sb.
- výpis z katastru nemovitostí,list vlastnictví č.16 pro katastrální území a obec Velenice,okres Nymburk
- kopie katastrální mapy
- prohlídka a zaměření nemovitosti ze dne 11.3.2011

B.NÁLEZ

1.Vlastnické a evidenční údaje:
Podle výše uvedených podkladů je vlastníkem oceňované nemovitosti: Jizba Miroslav,Velenice čp.83,okres Nymburk
Oceňovanou nemovitostí je rodinný dům čp.83 spolu se stavební parcelou č.114(zastavěná plocha a nádvoří-rod.dům) a pozemek parcela č.115(zastavěná plocha a nádvoří-zbořeniště) katastrální území a obec Velenice,okres Nymburk,včetně ostatních součástí.

2.Dokumentace stavby a skutečnost:
Objednavatel posudku nepředložil dokumentaci k oceňované nemovitosti. Podle provedené prohlídky a předložených podkladů jde o volně stojící zděný rodinný dům,sedlová střecha krytá cementovými taškami,klempířské konstrukce úplné,fasáda břizolitová,obklad soklu,stropy vodorovné,okna dvojitá špaletová,dveře hladké,podlahy prkenné,dlažby keramické,keramické obklady,vytápění lokální el.přímotopy,el.instalace 230/400V, bleskosvod není,rozvod plynu není,rozvod studené a teplé vody,kanalizační odpady do žumpy,sporák elektrický,vana smaltovaná,umyvadlo,WC splachovací.Dům čp.83 byl postaven v roce 1900 t.j.stáří 111 roků.
V roce 1960 byly provedeny částečně stavební úpravy a částečná modernizace domu.

Výměry pro ocenění:
Dům čp.83 - 5.80x11.60x(4.20+6.60)/2 + 3.15x11.60x(2.80+4.20)/2+
+ 6.40x2.80x3.20 = 548.54m3 obestavěného prostoru

Zděná kolna - 10.60x3.60x(2.40+3.20)/2 = 166.85m3 obest.prostoru

Studna kopaná - hl.4.00m

Součásti nemovitosti:
- rodinný dům čp.83
- zděná kolna
- studna

- pozemky
- trvalé porosty

C.POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Oceněno ke dni: 12.3.2011

List vlastnictví 16

1. Rodinný dům čp.83

1.1 Nález

Velenice,okres Nymburk

1.2 Výměry obestavěného prostoru

Část	Výměra
	548,54 m^3

1.3 Základní údaje pro zjištění ceny

Stáří nemovitosti:	2011 - 1900 = 111 r.
Stavba po celk.rekonstrukci:	ne
Kraj:	Středočeský
Oblast/obec/kategorie:	do 2000 obyvatel

1.4 Výpočet indexu cenového porovnání

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota
1 Situace na trhu poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05
2 Vlastnictví nemovitostí stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II.	0,00
3 Vliv právních vztahů bez vlivu	II.	0,00

Index trhu = 1 - 0,05 = 0,950

1 Význam obce bez většího významu	I.	0,00
2 Poloha nemovitosti v obci centrální území obce	III.	0,01
3 Okolní zástavba a životní prostředí objekty pro bydlení	II.	0,00
4 Obchod, služby, kultura v okolí pouze obchod se základním sortimentem	II.	0,00
5 Školství a sport žádná základní škola	I.	-0,03
6 Zdravotnické zařízení žádné zdravotnické zařízení	I.	-0,03
7 Veřejná doprava omezené dopravní spojení	II.	0,00
8 Obyvatelstvo bezproblémové okolí	II.	0,00
9 Nezaměstnanost v obci a okolí vyšší než je průměr v kraji	I.	-0,06
10 Změny v okolí s vlivem na cenu bez vlivu	III.	0,00

11 Vlivy neuvedené bez dalších vlivů	II.	0,00

Index polohy = 1 - 0,11 = 0,890

1 Typ stavby nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2 ZP 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I.	CH
2 Druh stavby samostatný rodinný dům	III.	0,00
3 Provedení obvodových stěn zdivo cihelné nebo tvárnicové	III.	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn 45 cm	II.	0,00
4 Podlažnost hodnota větší než 2	I.	0,00
5 Napojení na veřejné sítě přípojka elektro, vl. studna na pozemku	II.	-0,05
6 Způsob vytápění stavby lokální vytápění el. nebo plynem	II.	-0,04
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 standardního rozsahu a provedení	III.	0,00
10 Vedlejší stavby k RD bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II.	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stav. od 300 m2 do 800 m2 celkem	II.	0,00
12 Kriterium jinde neuvedené bez vlivu na cenu	III.	0,00
13 Stavebně-technický stav stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou Koeficient s pro kategorii F činí 0,6	II.	1,05

Index konstrukce a vybavení = (1 - 0,09) x 1,05 x 0,6 = 0,573

Index cenového porovnání I = 0,950 x 0,890 x 0,573 = 0,484

1.5 Ocenění (§ 26a)

Index. průměrná cena IPC (příloha č. 20a)	4.717,00 Kč/m^3
Index cenového porovnání I	x 0,484
Cena upravená CU	2.283,03 Kč/m^3
Výměra obestavěného prostoru	x 548,54 m^3
Zjištěná cena - rodinný dům čp.83	**1.252.333,28 Kč**

2. Zděná kolna

2.1 Výměry

Obestavěný prostor: 106,85 m^3

2.2 Základní údaje pro zjištění ceny

Velikost podsklepení:	nepodsklepené nebo podsklepené do 1/2 ZP
Svislá nosná konstrukce:	zděná v tl. nad 15 cm
Velikost podkroví:	střecha-krov neumožňuje zřídit podkroví

2.3 Konstrukce a vybavení stavby

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy	S	0,07100	80	1,00	0,05680
01 Základy	P	0,07100	20	0,46	0,00653
02 Obvodové stěny	S	0,31800	100	1,00	0,31800
03 Stropy	S	0,19800	100	1,00	0,19800
04 Krov	S	0,07300	100	1,00	0,07300
05 Krytina	S	0,08100	100	1,00	0,08100
06 Klempířské konstrukce	Ch	0,01700	100	0,00	0,00000
07 Úpravy povrchů	S	0,06100	60	1,00	0,03660
07 Úpravy povrchů	P	0,06100	40	0,46	0,01122
08 Schodiště	S	0,00000	100	1,00	0,00000
09 Dveře	S	0,03000	70	1,00	0,02100
09 Dveře	P	0,03000	30	0,46	0,00414
10 Okna	S	0,01100	70	1,00	0,00770
10 Okna	P	0,01100	30	0,46	0,00152
11 Podlahy	S	0,08200	100	1,00	0,08200
12 Elektroinstalace	Ch	0,05800	100	0,00	0,00000
Koeficient vybavení stavby K_4					0,898

2.4 Výpočet opotřebení (lineární metoda)

Stáří stavby: 2011 - 1900 = 111 r.
Předpokládaná životnost: 120 r.
Celkové opotřebení: 100 % / 120 r. x 111 r. = 92,50 %
Podle přílohy č. 15 může opotřebení činit max. 85,00 %.

2.5 Ocenění (§ 7)

Typ stavby "B" (příloha č. 8)	1.250,00 Kč/m³
Koeficient za podkroví	-
Základní cena ZC	1.250,00 Kč/m³
Koeficienty:	
vybavení K_4	x 0,898
poloha K_5 (příloha č. 14, ostatní obce)	x 0,850
změna ceny K_6 (příloha č. 38, CZ-CC 1274)	x 2,113
hodnotnost K_9 (příloha č. 39, NB do 1tis, sl.11)	x 1,622
Základní cena upravená ZCU	3.270,06 Kč/m³
Zastavěný prostor	x 106,85 m³
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	349.405,91 Kč
Odpočet opotřebení 85,00 %	-296.995,02 Kč
Zjištěná cena - zděná kolna	**52.410,89 Kč**

3. Studna

3.1 Základní údaje

Druh studny: kopaná
Hloubka: 4,00 m
Příslušenství: čerpadlo elektrické 1 ks

3.2 Výpočet opotřebení

Stáří stavby: 2011 - 1900 = 111 r.
Předpokládaná životnost: 120 r.
Celkové opotřebení: 100 % / 120 r. x 111 r. = 92,50 %
Podle přílohy č. 15 může opotřebení činit max. 85,00 %.

3.3 Ocenění (§ 9)

0,00 m - 4,00 m	4,00 x 1.950,00 =	7.800,00 Kč
Čerpadlo elektrické	1 ks	9.480,00 Kč
Základní cena studny včetně příslušenství		17.280,00 Kč
Koeficienty:		
poloha K_5 (příloha č. 14, ostatní obce)		x 0,850
změna ceny K_i (příloha č. 38, CZ-CC 2222)		x 2,322
prodejnost K_p (příloha č. 39, NB do 1tis, sl.11)		x 1,622
Cena stavby bez odpočtu opotřebení		55.319,18 Kč
Snížení o opotřebení	85,00 %	-47.021,30 Kč
Zjištěná cena - studna		**8.297,88 Kč**

4. Stavební pozemky

4.1 Ocenění (§ 28 odst. 2)

Obec: Velenice, 216 obyv.
Základní cena dle § 28 odst. 1 písm. k) se stanovuje výpočtem.
Výpočet: (35+(min.1.000-1.000)x0,007414) x 1.00 = 35,00 Kč/m^2

Parcela	Výměra	Kč/m^2	Základní cena
st.114(zast.plocha)	220 m^2	35,00	7.700,00 Kč
st.115(zast.plocha)	201 m^2	35,00	7.035,00 Kč
Základní cena celkem			14.735,00 Kč
Úprava základní ceny (příloha č. 21):			
2.2 Nelze napojit na veřejný vodovod		-5 %	
2.3 Nelze napojit na veřej. kanalizaci		-7 %	
Úprava základní ceny celkem		-12 %	-1.768,20 Kč
Základní cena upravená			12.966,80 Kč
Koeficient K_i (příloha č. 38, CZ-CC 111)			x 2,169
Prodejnost K_p (příloha č. 39, NB do 1tis, sl.11)			x 1,622
Zjištěná cena - stavební pozemky			**45.618,73 Kč**

5. Ovocné,okrasné(zjednodušeně)

5.1 Ocenění (§ 42)

[illegible] jednotková cena pozemku	108,35 Kč/m2
[illegible] porostu	100,00 m^2
[illegible]ient pro smíšené trvalé porosty	0,065
Zjištěná cena - ovocné,okrasné(zjedn	**704,28 Kč**

6. Rekapitulace

1. [illegible]ný dům čp.83	1.252.333,28 Kč
2. [illegible]ná kolna	52.410,89 Kč
3. [illegible]na	8.297,88 Kč
4. [illegible]avební pozemky	45.618,73 Kč
5. [illegible]oné,okrasné(zjednodušeně)	704,28 Kč
Zjištěná cena celkem - zaokr.	**1.359.370,00 Kč**

Výsledná zjištěná cena 1.359.370,00 Kč

Slovy: **=Jedenmiliontřistapadesátdevěttisíctřistasedmdesátkorunčeských=**

Obvyklá cena nemovitosti je podle názoru znalce shodná s cenou zjištěnou tímto znaleckým posudkem.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 29.9.1978 pod č.jedn. Spr.2524/78 z oboru ekonomika,odvětví ceny a odhady specielně nemovitostí.Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod číslem pod kterým byl vypracován.

V Teplicích dne: 12.3.2011

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTI

prokazující stav evidovaný k datu [illegible]

[illegible] Nymburk — Obec: 536083 Velenice

[illegible] Velenice — List vlastnictví: 16

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

[illegible] oprávněný	Identifikátor	Podíl
[illegible] právo		
[illegible]zba Miroslav, Velenice 83, 289 01 Dymokury	700522/1014	

[illegible]

[illegible] parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
[illegible] 114	220	zastavěná plocha a nádvoří		
[illegible] 115	201	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	

[illegible] stavby

[illegible] obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
[illegible]elenice, č.p. 83	rod.dům		St. 114

[illegible] práva - Bez zápisu

[illegible]ení vlastnického práva

[illegible] vztahu

[illegible]ení pro — Povinnost k

[illegible]astavní právo smluvní

[illegible]ve výši 150.000,- Kč a budoucí pohledávky do 31.12.2039 do výše 150.000,- Kč

[illegible]EASING - STAR spol. s r.o.	Stavba: Velenice, č.p. 83	V-4126/2009-208
[illegible]eplice, Nákladní 1060, Trnovany,	Parcela: St. 114	V-4126/2009-208
[illegible]15 01 Teplice 1, RČ/IČO: 41324536	Parcela: St. 115	V-4126/2009-208

[illegible] Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.09.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.09.2009.

V-4126/2009-208

[illegible] zápisy

[illegible] vztahu

[illegible] pro — Vztah k

Podán návrh na naříz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva

Stavba: Velenice, č.p. 83	Z-1977/2011-208
Parcela: St. 114	Z-1977/2011-208
Parcela: St. 115	Z-1977/2011-208

[illegible] Oznámení o podání návrhu na naříz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. Okresní soud v Nymburce 1 E-20/2011 -7 ze dne 09.02.2011.

Z-1977/2011-208

[illegible]bývací tituly a jiné podklady zápisu

[illegible]

Smlouva darovací ze dne 25.11.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.11.2005.

V-5167/2005-208

[illegible]: Jizba Miroslav, Velenice 83, 289 01 Dymokury — RČ/IČO: 700522/1014

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.02.2011 08:10:48*

CZ0208 **Nymburk** Obec: **536083 Velenice**

777765 **Velenice** List vlastnictví: **16**

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

Evidovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

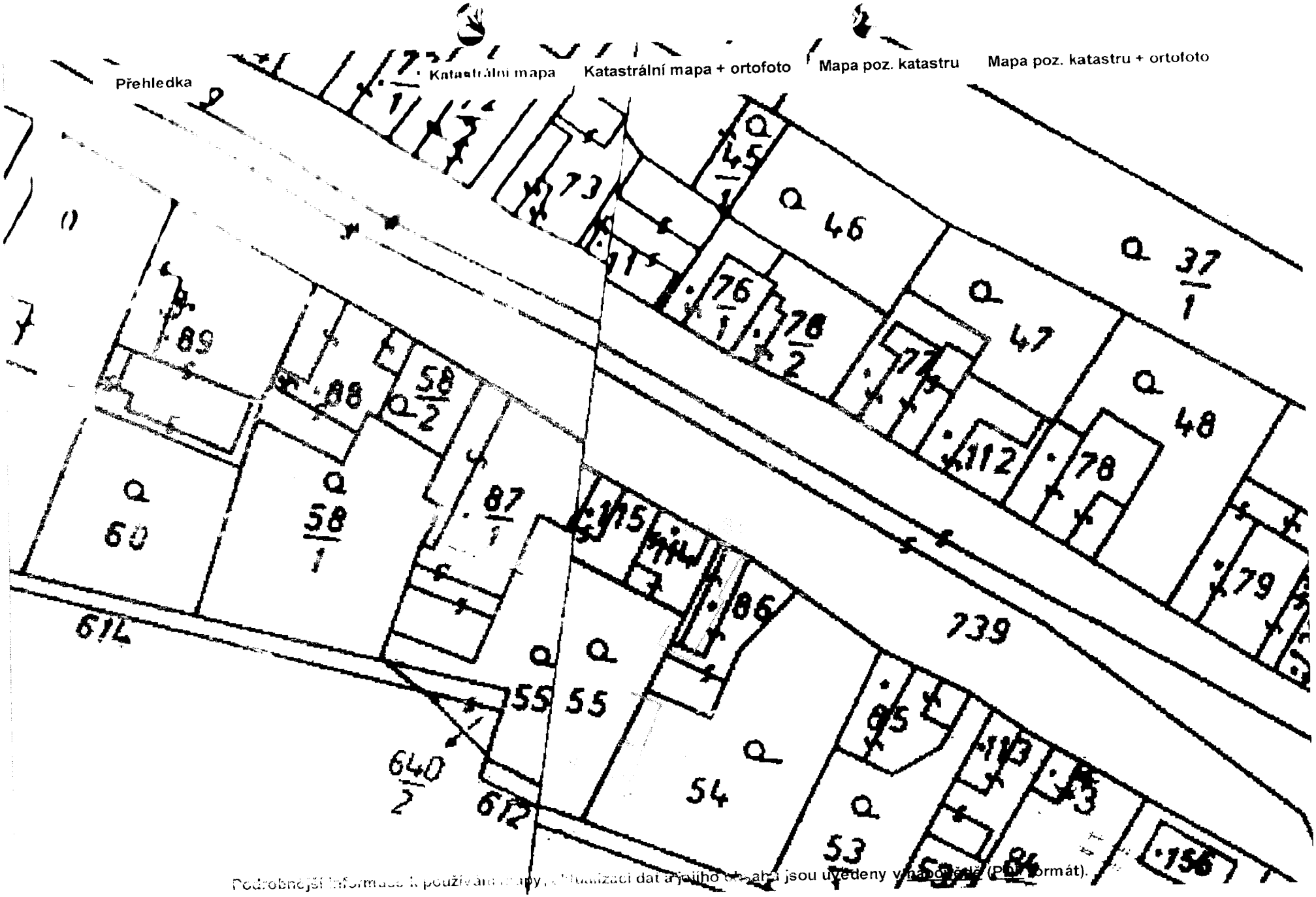
Vyhotoveno: 28.02.2011 08:56:32

Zeměměřický a katastrální - SCD
Dálkovým

Řízení PÚ: .....

Razítko:

Přehledka | Katastrální mapa | Katastrální mapa + ortofoto | Mapa poz. katastru | Mapa poz. katastru + ortofoto



Podrobnější informace k používání mapy, vektorizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v nápovědě (PDF formát).

1:1000

5.3.2011 17:16