

Jaroslav HANZA-soudní znalece 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.3531/39/11

O ceně nemovitosti rodinného domu čp.29 katastrální území  
Dlouhé Dvory, obec Střezetice, okres Hradec Králové, včetně  
ostatních součástí.

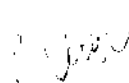
Objednavatel posudku: CZ Dražby a.s. Mírové náměstí 3097/37  
400 01 Ústí nad Labem

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: 9.5.2011

razítko:      podpis:



## A.SITUACE

1.Prohlídka a zaměření bylo provedeno k žádosti objednavatele dne 6.5.2011 za přítomnosti vlastníka nemovitosti.

2.Podklady pro vypracování posudku:

- zákon č.151/1997 Sb.
- vyhláška č.364/2010 Sb.
- výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č.11 pro katastrální území Dlouhé Dvory, obec Střezetice, okres Hradec Králové
- kopie katastrální mapy
- dům postaven 1920
- fotodokumentace
- prohlídka a zaměření nemovitosti ze dne 6.5.2011

## B.NÁLEZ

1.Vlastnické a evidenční údaje:

Podle výše uvedených podkladů je vlastníkem oceňované nemovitosti: Chovanec Miroslav, Dlouhé Dvory čp.29, Střezetice  
Oceňovanou nemovitostí je rodinný dům čp.29 spolu se stavební parc. č.27 (zastavěná plocha a nádvoří-bydlení) a pozemek, parcela č.104/9 (orná půda) tvořící jako zahrada jednotný funkční celek s domem čp. 29 vše katastrální území Dlouhé Dvory, obec Střezetice, okres Hradec Králové, včetně ostatních součástí.

2.Dokumentace stavby a skutečnost:

Objednavatel posudku nepředložil dokumentaci k oceňované nemovitosti. Podle předložených podkladů, prohlídky a zaměření jde o volně stojící rodinný dům, nepodsklepený s přízemím, sedlovou střechou krytou novou taškovou krytinou (2005), klempířské konstrukce úplné (2005), fasáda původně břizolitová z větší části opadaná, strop vodorovný, chody na půdě dřevěné (dřevomorka), podlaha prkenná a betonová s krytinou, dlažby keramické (2005), obklady keramické (2005), okna dřevěná zdvojená, dveře hladké do ocelových zárubní, vytápění lokální na tuhá paliva, el. instalace 230/400V (2005), bleskosvod není, rozvod vody studené a teplé (2005), příprava teplé užitkové vody el. boiler (2005) kanalizace do biologické čističky BC4 a do dešťové kanalizace (2005), sporák plynový (2005), rozvod plynu není proveden, vana smaltovaná, umyvadlo, sprchový kout, záchod splachovací. Doklad o roku postavení rodinného domu nebyl zjištěn. Podle názoru znalce s ohledem na použité stavební materiály a provedení stavebních prací, lze předpokládat rok postavení 1920 t.j. stáří 91 roků.

Výměry pro ocenění: obestavěný prostor domu čp.29  

$$= 7,05 \times 9,05 \times 3,00 + (4,20 \times 4,40 \times 3,00) + (7,05 \times 9,05 \times 1,00) +$$

$$+ 7,05 \times 9,05 \times 2,70 \cdot 2 = 396,78 \text{m}^3$$

- Součástí nemovitosti:
- dům čp.29 - 396.78m<sup>3</sup>
  - studna kopaná hl.5.00m
  - pozemek,st.parcela č.27 - 280.00m<sup>2</sup>
  - pozemek,parcela č.104/9 - 2198.00m<sup>2</sup>
  - trvalé porosty

### C.POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Oceněno ke dni: 9.5.2011

#### List vlastnictví 11

#### 1. Rodinný dům čp.29

##### 1.1 Nález

Dlouhé Dvory-Střezenice

#### 1.2 Výměry obestavěného prostoru

Část	Výměra
	396,78 m <sup>3</sup>

#### 1.3 Základní údaje pro zjištění ceny

Stáří nemovitosti:	2011 - 1920 = 91 r.
Stavba po celk.rekonstrukci:	ne
Kraj:	Královéhradecký
Oblast/obec/kategorie:	do 2000 obyv.

#### 1.4 Výpočet indexu cenového porovnání

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota
1 Situace na trhu nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00
2 Vlastnictví nemovitosti stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II.	0,00
3 Vliv právních vztahů bez vlivu	II.	0,00
Index trhu = 1 + 0,00 = 1,000		
1 Význam obce bez většího významu	I.	0,00
2 Poloha nemovitosti v obci okrajová území obce	II.	0,00
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 základní škola	II.	0,00
6 Zaměstnání pouze ordinace praktického lékaře	II.	0,00
7 Místní doprava speciálně dopravní spojení	II.	0,00
8 Dopravní spojení neproblémové okolí	II.	0,00

9	Nezaměstnanost v obci a okolí průměrná nezaměstnanost	II.	0,00
10	změny v okolí s vlivem na cenu bez vlivu	III.	0,00
11	Vlivy neuvedené bez dalších vlivů	II.	0,00

Index polohy =  $1 + 0,00 = 1,000$

0	Typ stavby nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2 ZP 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I.	A
1	Druh stavby samostatný rodinný dům	III.	0,00
2	Provedení obvodových stěn zdivo cihelné nebo tvárnice	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, 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 standardního rozsahu a provedení	III.	0,00
10	Vedlejší stavby k RD bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II.	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stav. nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III.	0,01
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 kategorií E činí 0,6	II.	1,05

Index konstrukce a vybavení =  $(1 - 0,07) \times 1,05 \times 0,6 = 0,586$

Index cenového porovnání I =  $1,000 \times 1,000 \times 0,586 = 0,586$

### 1.5 Ocenění (§ 26a)

Index. průměrná cena IPC (příloha č. 20a)	3.759,00 Kč/m <sup>3</sup>
Index cenového porovnání I	x 0,586
Cena upravená CU	2.202,77 Kč/m <sup>3</sup>
Objem obestavěného prostoru	x 396,78 m <sup>3</sup>
<b>Zjištěná cena - rodinný dům čp.29</b>	<b>874.015,08 Kč</b>

## 2. Studna

### 2.1 Základní údaje

Druh studny:	kopaná
Hĺoubka:	5,00 m
Příslušenství:	čerpadlo ruční 1 ks čerpadlo elektrické 1 ks

### 2.2 Výpočet opotřebení

Stáří stavby:	2011 - 1920 = 91 r.
Předpokládaná životnost:	120 r.
Celkové opotřebení:	100 % / 120 r. x 91 r. = 75,83 %

### 2.3 Ocenění (§ 9)

0,00 m - 5,00 m	5,00 x 1.950,00 =	9.750,00 Kč
čerpadlo ruční	1 ks	1.210,00 Kč
čerpadlo elektrické	1 ks	9.480,00 Kč
		<hr/>
Základní cena studny včetně příslušenství		20.440,00 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, HK do 1tis, sl.11)		x 1,303
		<hr/>
Cena stavby bez odpočtu opotřebení		52.566,18 Kč
Snížení o opotřebení 75,83 %		-39.860,93 Kč
		<hr/>
<b>Zjištěná cena - studna</b>		<b>12.705,25 Kč</b>

## 3. Stavební pozemky

### 3.1 Ocenění (§ 28 odst. 2)

Obec: Střezetice, 371 obyv.

Základní cena dle § 28 odst. 1 písm. k) se stanovuje výpočtem.

Výpočet:  $(35 + (\min(1.000 - 1.000) \times 0,007414)) \times 1,00 = 35,00 \text{ Kč/m}^2$

Parcela	Výměra	Kč/m <sup>2</sup>	Základní cena
st.27 (zastav.plocha)	280 m <sup>2</sup>	35,00	9.800,00 Kč
Úprava základní ceny (příloha č. 21):			
1.11 Možnost napojení na plynovod		10 %	980,00 Kč
			<hr/>
Základní cena upravená			10.780,00 Kč
Koeficient $K_i$ (příloha č. 38, CZ-CC 111)			x 2,169
Prodejnost $K_p$ (příloha č. 39, HK do 1tis, sl.11)			x 1,303
			<hr/>
<b>Zjištěná cena - stavební pozemky</b>			<b>30.466,51 Kč</b>

## 4. Zahrada

### 4.1 Ocenění (§ 28 odst. 5)

Obec: Střezetice, 371 obyv.

Základní cena dle § 28 odst. 1 písm. k) se stanovuje výpočtem.

Výpočet:  $(35 + (\min(1.000 - 1.000) \times 0,007414)) \times 1,00 = 35,00 \text{ Kč/m}^2$

Parcela	Výměra	Kč/m <sup>2</sup>	Základní cena
1.11 (černá-zahrada)	2.198 m <sup>2</sup>	35,00	76.930,00 Kč
Úprava základní ceny (příloha č. 21):			

Možnost napojení na plynovod	10 %	7.693,00 Kč
Ustádní cena upravená		84.623,00 Kč
Koeficient $K_i$ (příloha č. 38, CZ-CC 111)		x 2,169
Prostřednost $K_p$ (příloha č. 39, HK do 1tis, sl.11)		x 1,303
Cena dle § 28 odst. 2		239.162,11 Kč
Koeficient dle § 28 odst. 5		x 0,40
<b>Zjištěná cena - zahrada</b>		<b>95.664,84 Kč</b>

### 5. Ovocné,okrasné(zjednodušeně)

#### 5.1 Ocenění (§ 42)

Zjištěná jednotková cena pozemku	43,52 Kč/m <sup>2</sup>
Měra porostu	2.198,00 m <sup>2</sup>
Koeficient pro smíšené trvalé porosty	0,065
<b>Zjištěná cena - ovocné,okrasné(zjedn</b>	<b>6.217,70 Kč</b>

### 6. Rekapitulace

1. Rodinný dům čp.29	874.015,08 Kč
2. Studna	12.705,25 Kč
3. Stavební pozemky	30.466,51 Kč
4. Zahrada	95.664,84 Kč
5. Ovocné,okrasné(zjednodušeně)	6.217,70 Kč
<b>Zjištěná cena celkem - zaokr.</b>	<b>1.019.070,00 Kč</b>

**Výsledná zjištěná cena 1.019.070,00 Kč**

Slovy: =Jedenmilióndeatenácttisícisedmdesátkorunčeských=

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 speciálně nemovitostí.Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod číslem pod kterým byl vypracován.

V Teplicích dne: 9.5.2011

*(Handwritten signature)*

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2011 12:24:59

Obec: 570966 Střezetice

Obec: 570966 Střezetice

Parcela: 626627 Dlouhé Dvory

List vlastnictví: 11

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

Identifikátor Podíl

Střezetice, p.ú. Střezetice, 503 12 570930/0157

Městary

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 27	280	zastavěná plocha a nádvoří		
104/9	2198	orná půda		zemědělský půdní fond

Dlouhé Dvory

Dlouhé Dvory, č.p. 29 bydlení Na parcele St. 27

Bez práva - Bez zápisu

Bez práva - Bez zápisu

Bez práva - Bez zápisu

Bez práva - Bez zápisu

Povinnost k

Zástavní právo smluvní

- pohledávka 160 000 Kč

- budoucí pohledávky vzniklé do 31.12.2039 do výše 160 000 Kč

LEASING - STAR spol. s r.o. Stavba: Dlouhé Dvory, č.p. 29 V-399/2010-602

Teplice, Nákladní 1060, Trnovany, Parcela: St. 27 V-399/2010-602

Teplice 1, RČ/IČO: 41324536 Parcela: 104/9 V-399/2010-602

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.10.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.01.2010.

V-399/2010-602

Bez zápisu - Bez zápisu

Bez zápisu - Bez zápisu

Smlouva (dohoda) o vypořádání SJM ze dne 05.09.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.01.2010.

V-9408/2009-602

Střezetice, p.ú. Střezetice, 503 12

RČ/IČO: 570930/0157

Městary

Podíl na ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
104/9	31000	2198

Podíl na ekologických jednotkách parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2011 12:24:59

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570966 Střezetice

Parcela: 626627 Dlouhé Dvory

List vlastnictví: 11

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

Území jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

Titul:

Vyhotoveno: 11.04.2011 13:23:49

Metoda: list zeměměřický a katastrální - SCD

Metoda měření: dálkovým

Řízení PÚ: .....

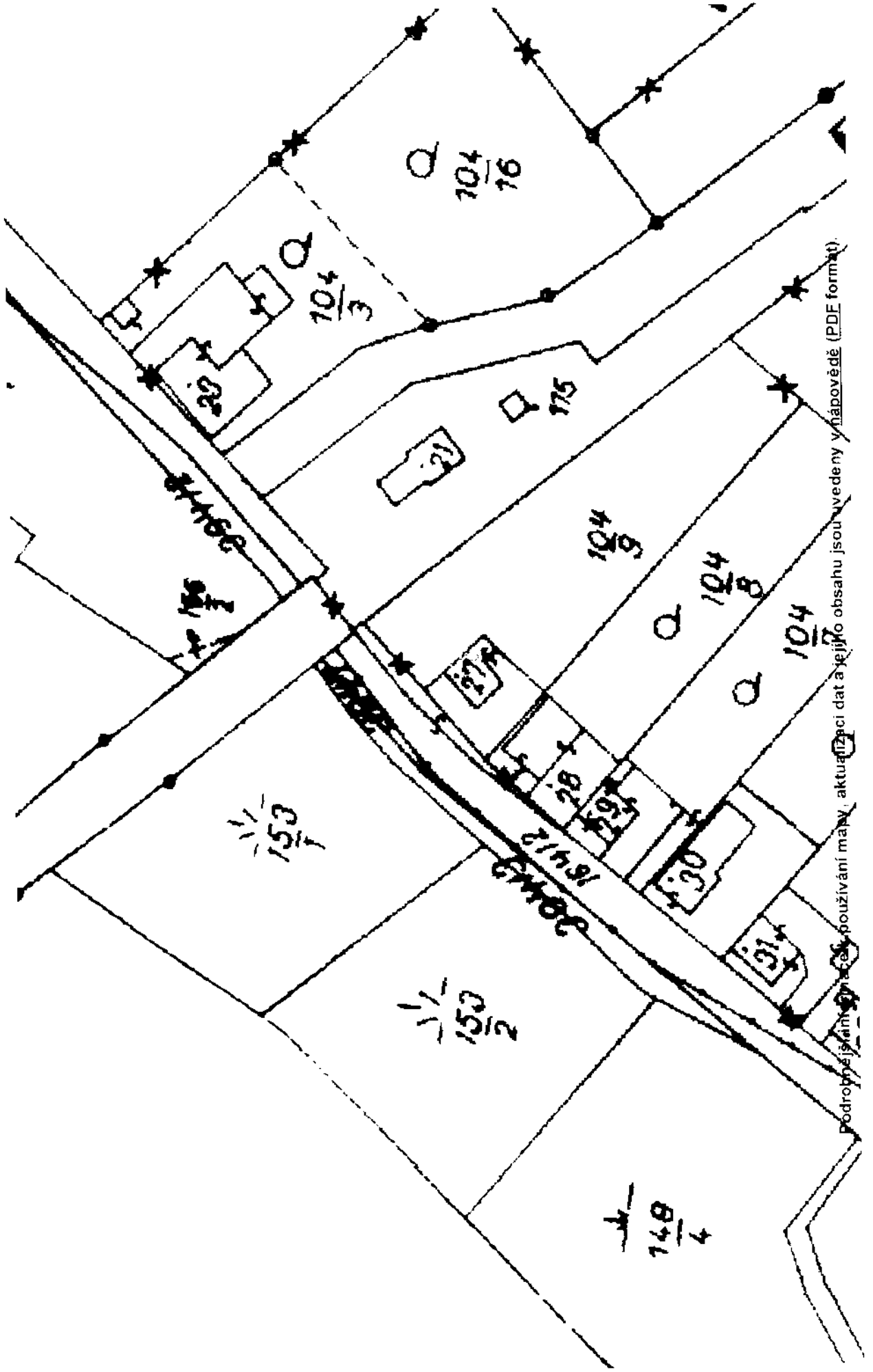
Metoda:

Pracovník:



Katastrální mapa    Katastrální mapa + ortofoto    **1:500**    Mapa poz. katastru    Mapa poz. katastru + ortofoto

Přehledka



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



