

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.3543/51/11

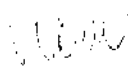
O ceně nemovitosti rodinného domu čp.91 katastrální území
Kovansko, obec Bobnice, okres Nymburk, včetně ostatních součástí.

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

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

Posudek obsahuje 12 .stran textu, včetně titulního listu
a předává se ve dvojím vyhotovení

V Teplicích dne: 10.6.2011 razítko: podpis:



A.SITUACE

1.Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno za přítomnosti vlastníka oceňované nemovitosti dne 8.6.2011

2.Podklady pro vypracování posudku:

- zákon č.151/1997 Sb.
- vyhláška č.364/2010 Sb.
- výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č.147 pro katastrální území Kovansko, obec Bobnice, okres Nymburk
- kopie katastrální mapy
- stavební výkresy
- dům čp.91 postaven v roce 1927 t.j.stáří 84 roků
- prohlídka a zaměření nemovitosti ze dne 8.6.2011

B.NÁLEZ

1.Vlastnické a evidenční údaje:

Podle výše uvedených podkladů jsou vlastníky oceňovaných nemovitostí: dle listu vlastnictví č.147 pro k.ú.Kovansko, obec Bobnice, okres Nymburk.

Oceňovanou nemovitostí je rodinný dům čp.91 spolu se stavební parcelou č.200(zastavěná plocha a nádvoří) a pozemek, parcela č.864/3 (zahrada), vše katastrální území Kovansko, obec Bobnice, okres Nymburk, včetně ostatních součástí.

2.Dokumentace stavby a skutečnost:

Objednavatel posudku předložil dokumentaci k oceňované nemovitosti. Podle předložených podkladů, prohlídky a zaměření jde o zděný, krajní rodinný dům nepodsklepený s přízemím a půdou, sedlovou střechou, krytina tašková, klempířské konstrukce úplně, fasáda vápenná hladká, stropy vodorovné, schody na půdu nejsou(žebřík), podlah betonová s PVC krytinou, dlažby keramické, obklady keramické, okna dvojité špaletová, dveře rámové náplňové, vytápění lokální plynem, el.instalace 230/400, bleskosvod, rozvod vody studené a teplé, příprava TUV el.boiler, kanalizační odpady do veřejné kanalizace, rozvod plynu, sporák kombinovaný plynový, vana smaltovaná, sprchový kout, umyvadlo, WC splachovací. Dům byl postaven v roce 1927 t.j.stáří 84 roků.

Výměry pro ocenění:

přízemí - $8.25 \times 9.00 \times 4.50$ = 334.13m³
 zastřešení - $(d t t o) \times 4.00/2$ = 148.50m³

 obestavěný prostor domu 482.63m³
 =====

Vedlejší stavba zděná z roku 1972

$3.60 \times 11.80 \times 3.70$ = 157.18m³

studna kopaná-skružená s ručním čerpadlem - není voda
hloubka - 4,50m

Součásti nemovitosti:

- rodinný dům čp.91 - 482,63m³
- vedlejší stavba zděná - 157,18m³
- studna kopaná - hl.4,50m
- pozemky, viz ocenění
- trvalé porosty, viz ocenění

C.POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Oceněno ke dni: 10.6.2011

List vlastnictví 147

1. Rodinný dům čp.91

1.1 Nález

Kovansko, obec Bobnice

1.2 Výměry obestavěného prostoru

Část	Výměra
	482,63 m ³

1.3 Základní údaje pro zjištění ceny

Stáří nemovitosti:	2011 - 1927 = 84 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 nemovitostí 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 Zdravotnické zařízení pouze ordinace praktického lékaře	II.	0,00

1	Veřejná doprava omezené dopravní spojení	II.	0,00
2	Obyvatelstvo bezproblémové okolí	II.	0,00
3	Nezaměstnanost v obci a okolí vyšší než je průměr v kraji	I.	-0,06
11	Změny v okolí s vlivem na cenu bez vlivu	III.	0,00
12	Vlivy neuvedené bez dalších vlivů	II.	0,00

Index polohy = $1 - 0,06 = 0,940$

1	Typ stavby nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2 ZP 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I.	A
1	Druh stavby dvojdoměk, dům řadový	II.	-0,01
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, napojení na veřej. kanál. nebo domovní čistírna	IV.	0,04
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 m ²	II.	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stav. od 300 m ² do 800 m ² celkem	II.	0,00
12	Kriterium jinde neuvedené bez vlivu na cenu	III.	0,00
13	Stavebně-technický stav stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav) Koefficient s pro kategorii E činí 0,6	III.	0,85

Index konstrukce a vybavení = $(1 - 0,01) \times 0,85 \times 0,6 = 0,505$

Index cenového porovnání I = $0,950 \times 0,940 \times 0,505 = 0,451$

1.5 Ocenění (§ 26a)

Index. průměrná cena IPC (příloha č. 20a)

4.717,00 Kč/m²

Index cenového porovnání I

x 0,451

Cena upravená CU 2.127,37 Kč/m³
 Výměra obestavěného prostoru x 482,63 m³

Zjištěná cena - rodinný dům čp.91 1.026.732,58 Kč

2. Vedlejší stavba

2.1 Výměry

Obestavěný prostor: 157,18 m³

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

Struktura a vybavení	Provedení	Stand.	*	Koef.	Podíl
01 Zdičky	S	0,07100	100	1,00	0,07100
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	S	0,01700	100	1,00	0,01700
07 Úpravy povrchů	S	0,06100	100	1,00	0,06100
08 Schodiště	S	0,00000	100	1,00	0,00000
09 Dveře	S	0,03000	100	1,00	0,03000
10 Okna	S	0,01100	100	1,00	0,01100
11 Podlahy	S	0,08200	100	1,00	0,08200
12 Elektroinstalace	S	0,05800	70	1,00	0,04060
12 Elektroinstalace	P	0,05800	30	0,46	0,00800

Koeficient vybavení stavby K₄ 0,991

2.4 Výpočet opotřebení (lineární metoda)

Stáří stavby: 2011 - 1972 = 39 r.

Předpokládaná životnost: 80 r.

Celkové opotřebení: 100 % / 80 r. x 39 r. = 48,75 %

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 K₄ x 0,991

poloha K₅ (příloha č. 14, ostatní obce) x 0,850

změna ceny K₁ (příloha č. 38, CZ-CC 1274) x 2,113

prodejnost K_p (příloha č. 39, NB do 1tis, sl.11) x 1,622

Základní cena upravená ZCU 3.608,72 Kč/m³
 Obestavěný prostor x 157,18 m³

Cena stavby bez odpočtu opotřebení 567.218,61 Kč

Snížení o opotřebení 48,75 % -276.519,07 Kč

Zjištěná cena - vedlejší stavba 290.699,54 Kč

3. Studna

3.1 Základní údaje

Druh studny: kopaná
 Hloubka: 4,50 m
 Příslušenství: čerpadlo ruční 1 ks

3.2 Výpočet opotřebení

Stáří stavby: 2011 - 1927 = 84 r.
 Předpokládaná životnost: 100 r.
 Celkové opotřebení: 100 % / 100 r. x 84 r. = 84,00 %

3.3 Ocenění (§ 9)

1,20 m - 4,50 m	4,50 x 1.950,00 =	8.775,00 Kč
čerpadlo ruční	1 ks	1.210,00 Kč
Základní cena studny včetně příslušenství		9.985,00 Kč
Koefficienty:		
plocha 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 Itis, sl.11)		x 1,622
Cena stavby bez odpočtu opotřebení		31.965,39 Kč
Snížení o opotřebení 84,00 %		-26.850,93 Kč
Cena studny bez podstatné vady		5.114,46 Kč
Srážka za podstatnou vadu 80 %		-4.091,57 Kč
Zjištěná cena - studna		1.022,89 Kč

4. Stavební pozemek

4.1 Ocenění (§ 28 odst. 2)

Obec: Bobnice, 839 obyv.

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

Výpočet: $(35 + (\min.1.000 - 1.000) \times 0,007414) \times 2,00 = 70,00 \text{ Kč/m}^2$

Parcela	Výměra	Kč/m ²	Základní cena
st.200 (zast.plocha)	264 m ²	70,00	18.480,00 Kč
Úprava základní ceny (příloha č. 21):			
1.2 Výhodnost polohy s ohledem na účel užití			
1.2.4 v ostatních obcích		-30 %	-5.544,00 Kč
Základní cena po prvotní úpravě			12.936,00 Kč
1.11 Možnost napojení na plynovod		10 %	1.293,60 Kč
Základní cena upravená			14.229,60 Kč
Koefficient K_i (příloha č. 38, CZ-CC 111)			x 2,169
Prodejnost K_p (příloha č. 39, NB do Itis, sl.11)			x 1,622
Zjištěná cena - stavební pozemek			50.061,41 Kč

5. Zahrada

5.1 Ocenění (§ 28 odst. 5)

Obec: Bobnice, 839 obyv.

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

Výpočet: $(35 + (\min.1.000 - 1.000) \times 0,007414) \times 2,00 = 70,00 \text{ Kč/m}^2$

Parcela	Výměra	Kč/m ²	Základní cena
144 3 (zahradka)	396 m ²	70,00	27.720,00 Kč
Úprava základní ceny (příloha č. 21):			
1.1 Výhodnost polohy s ohledem na účel užití			
1.1.1 v ostatních obcích		-30 ‰	-8.316,00 Kč
Základní cena po prvotní úpravě			19.404,00 Kč
1.1.1.1 Možnost napojení na plynovod		10 ‰	1.940,40 Kč
Základní cena upravená			21.344,40 Kč
Koeficient K _i (příloha č. 38, CZ-CC 111)			x 2,169
Průběžnost K _p (příloha č. 39, NB do 1tis, sl.11)			x 1,622
Cena dle § 28 odst. 2			75.092,12 Kč
Koeficient dle § 28 odst. 5			x 0,40
Zjištěná cena - zahrada			30.036,85 Kč

6. Ovocné,okrasné(zjednodušeně)

6.1 Ocenění (§ 42)

Zjištěná jednotková cena pozemku	75,85 Kč/m ²
Výměra porostu	396,00 m ²
Koeficient pro smíšené trvalé porosty	0,065

Zjištěná cena - ovocné,okrasné(zjedn) **1.952,38 Kč**

7. Rekapitulace

1. Rodinný dům čp.91	1.026.732,58 Kč
2. Vedlejší stavba	290.699,54 Kč
3. Studna	1.022,89 Kč
4. Stavební pozemek	50.061,41 Kč
5. Zahrada	30.036,85 Kč
6. Ovocné,okrasné(zjednodušeně)	1.952,38 Kč

Zjištěná cena celkem - zaokr. **1.400.510,00 Kč**

Výsledná zjištěná cena 1.400.510,00 Kč

Slovy: =Jednmiliónčtyřistatisícpětsetdesetkorunčeských=

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: 10.6.2011

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.04.2011 09:27:57

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537039 Bobnice

Parcelní číslo: 671355 Kovansko

List vlastnictví: 147

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

Právní vztahy: právní oprávněný Identifikátor Podíl

Právní vztah: právo

Právní vztah: Vlastimil, Krátká 91, Kovansko, 289 31 Bobnice 671120/0628

Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
200	264	zastavěná plocha a nádvoří		
864 3	396	zahrada		zemědělský půdní fond

Právní vztah	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Stavba č.p. 91	bydlení		St. 200

Právní vztah: Bez zápisu

Právní vztah: Právní vztah vlastnického práva

Právní vztah:

Právní vztah: právo pro

Povinnost k

Právní vztah: zástavní právo smluvní

Výše: 270.000,- Kč s příslušenstvím a veškeré budoucí pohledávky do 31.12.2040 do výše 270.000,- Kč

Stavba: Kovansko, č.p. 91	Parcela: St. 200	V-3253/2010-208
Stavba: Nákladní 1060, Trnovany,	Parcela: St. 200	V-3253/2010-208
Stavba: Teplice 1, RČ/IČO: 41324536	Parcela: 864/3	V-3253/2010-208

Právní vztah: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.07.2010.

V-3253/2010-208

Právní vztah: Bez zápisu

Právní vztah: právní tituly a jiné podklady zápisu

Právní vztah: právo převodu nemovitosti RI 1142/1989

POLVZ:4/1990

Z-1200004/1990-208

Právní vztah: Vlastimil, Krátká 91, Kovansko, 289 31 Bobnice

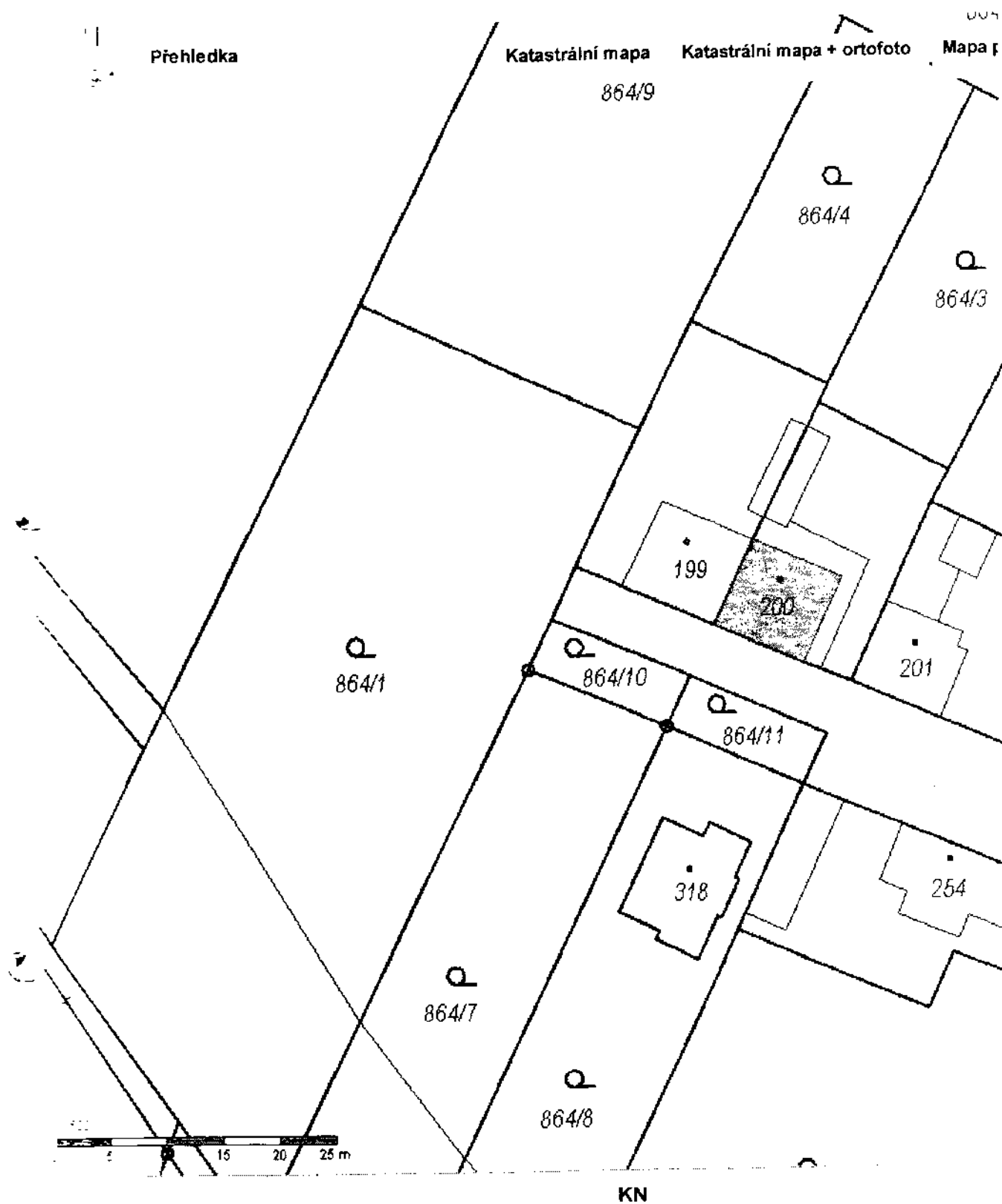
RČ/IČO: 671120/0628

Právní vztah: bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]
864 3	26000	396

Právní vztah: výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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



Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [nápořádě](#) (PDF formát).





