

Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 2275 / 2012

Typ nemovitosti	Rodinný dům bez nebytových prostor bez garáže v současném stavu
Účel ocenění	úvěrové jednání

Předmět ocenění

Budova RD č.p. 367, LV č. 1847 na pozemku parc.č. 960
pozemek parc.č. 960, LV č. 1847
pozemek parc.č. 961, LV č. 1847

Adresa

Kraj	Středočeský kraj	Město	Týnec nad Labem	Počet obyvatel	2051
Kat. území	Týnec nad Labem	Ulice	Žižkova	č.p.	367
Část obce dle LV	Týnec nad Labem				


Objednatel

Vladimíra Žídková Žižkova č.p. 367 281 26 Týnec nad Labem ČESKÁ REPUBLIKA	Tel.	608382102
	E-mail	

Vlastnictví

Budova RD č.p. 367	Žídková Vladimíra - Týnec nad Labem, Žižkova 367, ČESKÁ REPUBLIKA	
pozemek parc.č. 960	Žídková Vladimíra - Týnec nad Labem, Žižkova 367, ČESKÁ REPUBLIKA	
pozemek parc.č. 961	Žídková Vladimíra - Týnec nad Labem, Žižkova 367, ČESKÁ REPUBLIKA	

Zpracováno pro	Volksbank CZ, a.s.
----------------	--------------------

Vypracoval	Ing. Kačerovský Milan	Dne	25.10.2012
Licence číslo	Na Bělidle 760	Ke dni	17.10.2012
0307	280 00 Kolín 5 email: kacеровsky@volny.cz tel: 604 234071 321721114 321713547	Prohlídka dne	17.10.2012

Počet stran textu	6	Počet stran příloh	5
-------------------	---	--------------------	---

Obvyklá cena - současný stav

Započitatelná podl. plocha	63.5 m ²	20 500 Kč/m ²	1 301 800 Kč
----------------------------	---------------------	--------------------------	--------------

Obvyklá cena - současný stav

1 300 000 Kč

Jeden milion třista tisíc Kč

Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti
Dům postavený v dobrém místě v Týnci nad Labem. Jedná se o nemovitost ve vyhledávané cenové úrovni. Interiér domu je po provedené rekonstrukci. Za domem je poměrně pěkný pozemek. Nevýhodou je malá podlahová plocha domu. Není možný příjezd na pozemek za domem. Parkovat je nutné na ulici před domem. Na domě je původní tašková krytina.

Podmínky platnosti ceny
Nejsou stanoveny žádné podmínky platnosti navržené obvyklé ceny. Na nemovitosti vážne zástavní právo smluvní zřízené pro zajištění pohledávky Komerční banky a.s.. K tomuto omezení vlastnického práva není při stanovování ceny obvyklé přihlédnuto.

Nákladová cena (stavba bez opotřebení) - současný stav	1 301 000	Kč
	Jeden milion třístajedna tisíc	Kč

Vyhodnocení rizik	
ANO	nemovitost je zapsána na LV, byl předložen aktuální originál LV (údaje na něm uvedené souhlasí se skutečným stavem)
ANO	stavba je umístěna na vlastním pozemku
ANO	k nemovitosti je zajištěn po právní stránce bezproblémový přístup
ANO	nemovitost je prosta věcných břemen a jiných omezení, zásadním způsobem podmiňujících vhodnost zástavy, např. - břemeno doživotního užívání, nájemní smlouvy na dobu určitou a předkupní práva
ANO	nemovitost je prosta věcných břemen a jiných omezení, částečně podmiňujících vhodnost zástavy, např. - břemeno vedení IS, ochranná pásma
NE	nemovitost je prosta jakýchkoliv dalších omezení, např. - zástavní právo, exekuce, apod.
	Na nemovitosti vážne zástavní právo smluvní zřízené pro zajištění pohledávky KB a.s.. K tomuto omezení není při stanovování ceny obvyklé přihlédnuto.
ANO	stavba nevykazuje zjevné technické závady, ovlivňující její životnost
ANO	nemovitost je užívána v souladu s právním stavem
ANO	stavba je určena výhradně k bydlení nebo rekreačním účelům
ANO	stavba je zkolaudována a bylo ji přiděleno č.p. event. evidenční
ANO	nemovitost se nenachází v území, které bylo v minulosti zaplaveno, nenalézá se v záplavovém území dle platného povodňového plánu
ANO	stavba je dokončena
ANO	zpracovatel ocenění je odhadcem Volksbank CZ, a.s.

REET:	ANO
--------------	------------

Vyhodnocení aktuálního nabývacího titulu
Kupní smlouva ze dne 8.7.2005, č.j.V-2873/2005-204, s dohodnutou kupní cenou 690.000,- Kč. Následně byla nemovitost rekonstruována. Dnes se nemovitost neobchoduje, aktuální kupní cenu nelze hodnotit..

Podklady
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1847, vyhotovil Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín 15.10.2012. Snímek kat. mapy pro k.ú. Týnec nad Labem, vyhotovil Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín 15.10.2012. Mapa oblasti. Fotodokumentace. Datum předání kompletních podkladů 23.10.2012

Přílohy
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1847, vyhotovil Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín 15.10.2012. Snímek kat. mapy pro k.ú. Týnec nad Labem, vyhotovil Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín 15.10.2012. Mapa oblasti. Fotodokumentace.

Místopis			
Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu			
Týnec nad Labem je malé město s cca 2000 obyvateli. Leží 12 km východně od Kolína a cca 35 km západním směrem od Pardubic. V místě je základní a mateřská škola, městský úřad, pošta, několik obchodů, 2 čerpací benzinové stanice, víceúčelová sportovní hala, tenisové kurty, hřiště a koupaliště. Kompletní síť obchodů, služeb a pracovní příležitosti jsou dostupné v nedalekém Kolíně, popřípadě v Pardubicích. Do obce zajišťují několik autobusových linek, městem prochází hlavní železniční koridor Praha - Česká Třebová. Nájezd na dálnici D 11 je vzdálený 12 km.			
Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...			
Umístění v obci	širší centrum obce	Okolní zástavba	zástavba RD
Oceňovaná nemovitost se nachází v širším městském centru města Týnec nad Labem, v Žižkově ulici, ve stávající zástavbě rodinných domů. Z hlediska rodinného bydlení se jedná o průměrnou polohu, v boční klidné ulici nedaleko centra města. Železniční nádraží leží ve vzdálenosti 1,5 km, náměstí ve vzdálenosti 400 m.			

Informace o nemovitosti	
Předmětem ocenění je vnitřní řadový rodinný dům - přízemní částečně podsklepený domek bez vybudovaného obytného podkrovní. Dům je starý odhadem 100 let. Je tradičně zděný zřejmě z opuky, s rovnými omítanými stropy, má sedlovou střechu pokrytou původní taškovou krytinou. Osazena jsou ze 2/3 původní rámová okna, ve zbytku nová plastová okna, dále hladké dveře v ocelových zárubních a běžné zařizovací předměty. Vytápění domu je ústřední s kombinovaným plynovým kotlem, který rovněž zajišťuje i ohřev vody. V domě se nachází 1 bytová jednotka s dispozicí 2+1, nebytové prostory dům neobsahuje. Dům je v dobrém stavu, bez viditelných větších poruch. Dům byl v letech 2006 modernizován - zůstalo pouze nosné zdivo, část stropů, krov s krytinou a část oken. Zbylé konstrukce byly provedeny nově. Interiér domu je ve velmi dobrém stavu. Dům umožňuje bezproblémové užívání, nevyžaduje bezprostřední opravy.	

Přístup a příjezd k nemovitostem	
přímo z veřejné komunikace parc.č. 474/1 ve vlastnictví obce.	

Přístupová komunikace	
Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový. Příjezdová komunikace nevykazuje závady.	

Popis nemovitosti							
Počet PP	1	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	78 m ²
Počet koupelen	1			Počet kuchyní	1		
Vybavení koupelny				Vybavení kuchyně			
vana, umyvadlo				běžná kuchyňská linka, sporák			
Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny				Ne			
Při ocenění nemovitostí pro účely zřízení zástavního práva, není vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny							
Počet bytových jednotek	1			RD je rozdělen dle zákona 72/1994 SB.			Ne
Rodinný dům je v současném stavu běžně užitelný a obyvatelný					Ano		

Technický stav				
Budova RD	Stav	velmi dobrý - průměrný	Stáří roků	odhadem 100
	Opotřebení odhadem		50	%
Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, které mají zásadní vliv na životnost stavby				nevykazuje

Minulé rekonstrukce		
Konstrukce	Rozsah	Rok provedení
Stropy	část stropů nově provedena z tvarovek hurdis	
Vnitřní omítky	nové omítky	2006
Okna	1/3 nová plastová, zbytek původní rámová	2006
Dveře	hladké dveře, kovové zárubně	2006
Podlahy	nové plovoucí, keramická dlažba	2006
Instalace	nový rozvod elektroinstalace, vody. kanalizace, topení, plynu, koupelna, kuchyň	2006

Nákladová cena (stavba bez opotřebení)							
Obestavěný prostor	342	m ³	Cena	3 800	Kč/m ³	Cena celkem	1 301 000 Kč

Pozemky							
Pozemky tvořící funkční celek se stavbou							
Výměra	765	m ²	Cena pozemků	700	Kč/m ²	Cena celkem	536 000 Kč

Inženýrské sítě			
Elektro	napojeno	Voda z řadu	napojeno
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	není
Kanalizace do žumpy	napojeno	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn	napojeno
Dálkové vytápění	není		

--

Popis provedení budovy					
Konstrukce	Provedení	% dokonč	Konstrukce	Provedení	% dokonč
základy	neizolované, suché	100	izolace proti zemní vlhkosti	není	100
svislé nosné konstrukce	zděné	100	stropy	rovné omítané	100
krov	sedlový	100	střešní krytina	původní pálené tašky	100
obvodové stěny z	masivní kamenné zdivo	100	vnější úpr. povrchů	hladká omítka	100
vnitřní úpr. stěn	nové štukové omítky	100	schodiště	betonové strmé	100
okna	2/3 původní rámová, 1/3 nová plastová	100	dveře	hladké v ocelových zárubních	100
podlahy obytných místn.	plovoucí	100	podlahy nebytových místn.	keramická dlažba	100
vytápění	ÚT se zdrojem v kombinovaném plynovém kotli	100	elektro	nový rozvod světelný i motorový	100
rozvod vody	nový rozvod studené i teplé	100	rozvod plynu	proveden	100
zdroj teplé vody	kombinovaný plynový kotel	100			

1.PP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
sklep	17.00 m ²	0.5	8.50 m ²
Součet ploch za podlaží	17.00 m²		8.50 m²

1.NP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
chodba	14.10 m ²	1.0	14.10 m ²
koupelna s WC	5.20 m ²	1.0	5.20 m ²
kuchyně	6.30 m ²	1.0	6.30 m ²
pokoj	11.60 m ²	1.0	11.60 m ²
pokoj	17.80 m ²	1.0	17.80 m ²
Součet ploch za podlaží	55.00 m²		55.00 m²

Srovnávací metoda							
1. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		databáze prodejů vlastní, datum prodeje 12/2011					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	201.0 m ²
Podlahová plocha			123.0 m ²		Celková výměra všech pozemků		974.0 m ²
Cena za nemovitost			2 000 000 Kč			16 300 Kč/m ²	
Redukce ceny			0 %				
Redukovaná cena			2 000 000 Kč			16 300 Kč/m ²	
Porovnání s nemovitostí oceňovanou							
<p>Realizovaný prodej Týnec n.L., Žižkova ul.: Jedná se o samostatně stojící přízemní nepodsklepený rodinný dům bez vybudovaného obytného podkroví. Původní část domu je odhadem stará 100 let, přístavba odhadem 50 let. Dům je tradičně zděný, s rovnými omítanými stropy, má sedlovou střechu pokrytou novou taškovou krytinou. Osazena jsou nová plastová okna, hladké dveře v ocelových zárubních a běžné zařizovací předměty. Vytápění domu je zajištěno ústředním topením s kotlem na tuhá paliva, ohřev vody je zajištěn v boileru. V domě se nachází 1 bytová jednotka s dispozicí 4+1. V domě je umístěna garáž, která rovněž slouží jako průjezd na zahradu (neuvažováno v započitatelné podlahové ploše domu). Dům je v dobrém stavu, bez viditelných větších poruch. Dům byl v letech 2000-2005 modernizován - byla provedena výměna střešní krytiny, osazena plastová okna a částečně byl modernizován interiér (koupelna, WC, vnitřní obklady, ústřední topení). Dům umožňuje okamžité užívání.</p>							



2. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		databáze prodejů vlastní, datum prodeje září 2012					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	85.0 m ²
Podlahová plocha			54.0 m ²		Celková výměra všech pozemků		342.0 m ²
Cena za nemovitost		1 380 000 Kč			25 600 Kč/m ²		
Redukce ceny		0 %					
Redukovaná cena		1 380 000 Kč			25 600 Kč/m ²		
Porovnání s nemovitostí oceňovanou							
Realizovaný prodej RD Masojedy: Samostatně stojící přízemní nepodsklepený rodinný dům se sedlovou střechou bez vybudovaného obytného podkroví. Objekt je tradičně zděný, střecha je pokryta starými cementovými drážkami. Osazena jsou původní rámová okna a natírané hladké dveře v ocelových zárubních. Fasáda je upravena stříkaným bírozlitem. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva.V domě je 1 bytová jednotka s dispozicí 1+1. Dům je starý odhadem 80 let.							



3. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/tync-nad-labem-tync-nad-labem-zizkova/1731252828 , datum vložení inzerátu říjen 2012					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	135.0 m ²
Podlahová plocha		80.0 m ²		Celková výměra všech pozemků		243.0 m ²	

Cena za nemovitost	1 690 000 Kč	21 100 Kč/m ²
Redukce ceny	0.9 %	
Redukovaná cena	1 675 000 Kč	20 900 Kč/m²

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Realitní inzerce - Týnec n.L., Žižkova ul.: Prodej řadového rodinného domu na pozemku 243 m² s okrasnou zahradou. Dům je po kompletní rekonstrukci interieru, včetně instalací, rozvodů a výměny oken. Vytápění elektrokotlem doplněné krbovými kamny. Napojení na veřejný vodovod a kanalizaci, plyn na hranici pozemku. Podkroví umožňuje vestavbu dalších obytných místností. Na podlaže je keramická dlažba a plovoucí podlahy. Dům je zateplen, má nízké náklady na vytápění.



Vyhodnocení srovnávací metody			
Rozpětí redukováných cen	16 300 - 25 600 Kč/m ²	1 380 000 - 2 000 000 Kč	
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti		20 500 Kč/m²	

Oceňovaná nemovitost:

Jedná se o malý domek s 1 bytovou jednotkou 2+1 se započítatelnou podlahovou plochou 63,5 m² po modernizaci provedené v roce 2006, umístěný v boční klidné ulici nedaleko centra města Týnec nad Labem s pozemkem v celkové výměře 765 m². Nemovitost se neobchoduje, aktuální kupní cenu nelze zjistit. Obvyklou cenu navrhuji na základě porovnání s uvedenými porovnávanými nemovitostmi v okolí ve výši 1300 tis. Kč.

Vypracoval	Ing. Kačerovský Milan	podpis
Licence číslo	Na Bělidle 760	
0307	280 00 Kolín 5	



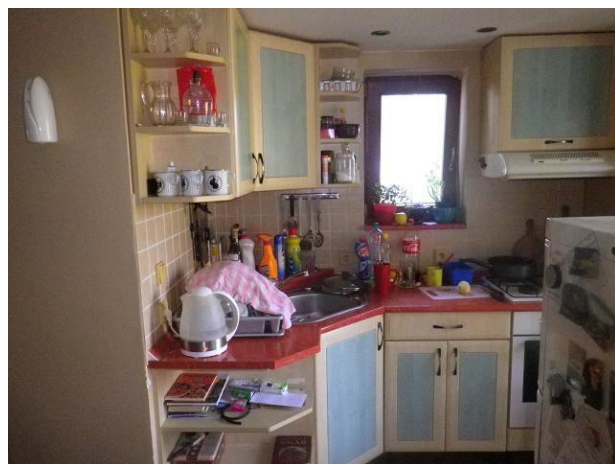
Zahrada



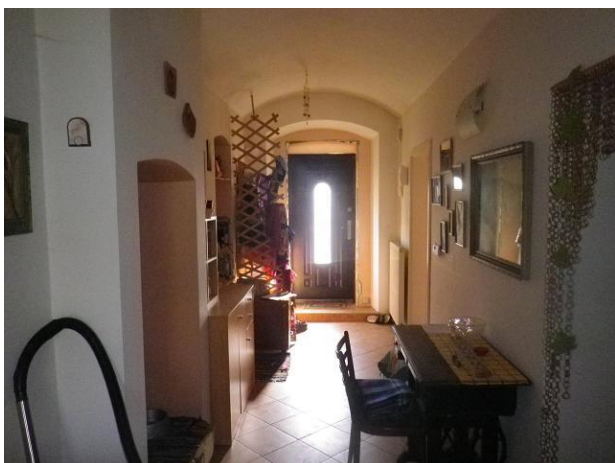
Pokoj



Širší vztahy



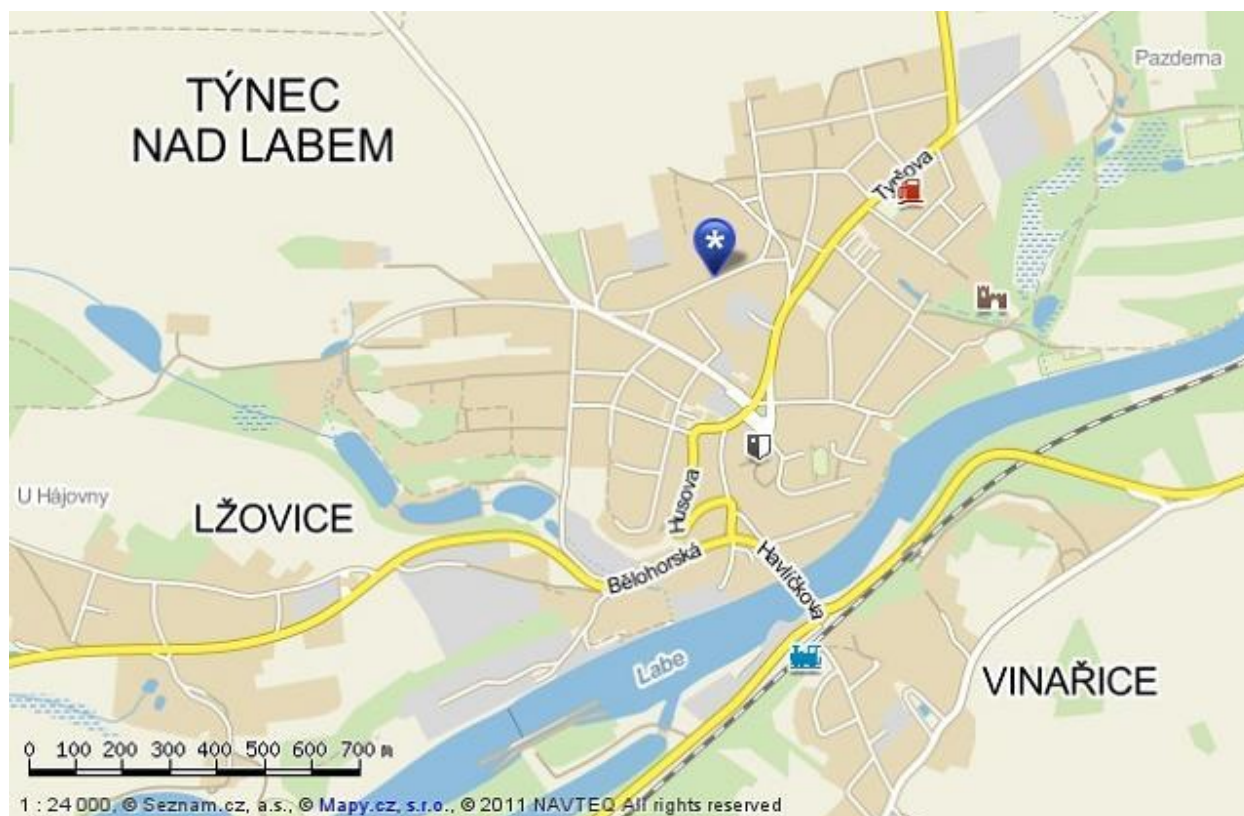
Kuchyně



Chodba



Koupelna



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.10.2012 16:14:57

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533807 Týnec nad Labem

Kat.území: 772356 Týnec nad Labem

List vlastnictví: 1847

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Židková Vladimíra, Žižkova 367, 281 26 Týnec nad Labem	715907/0798	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
960	159	zastavěná plocha a nádvoří		
961	606	zahrada		zemědělský půdní fond
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Týnec nad Labem, č.p. 367 bydlení				960

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu			
Oprávnění pro	Povinnost k		
o Zástavní právo smluvní			
- k zajištění budoucích pohledávek ve výši 980.000,- Kč se splatností dne 25.4.2032			
Komerční banka, a.s., Na příkopě	Stavba: Týnec nad Labem, č.p. 367 V-2872/2005-204		
969/33, Praha 1, Staré Město,	Parcela: 961 V-2872/2005-204		
114 07, RČ/IČO: 45317054	Parcela: 960 V-2872/2005-204		
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j.0510005610420 ze dne 08.07.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.07.2005.			
			V-2872/2005-204

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 08.07.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.07.2005.	V-2873/2005-204
Pro: Židková Vladimíra, Žižkova 367, 281 26 Týnec nad Labem	RČ/IČO: 715907/0798

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
961	32501	164
	32112	442

Pokud je 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 Kolín, kód: 204.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.10.2012 16:14:57

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533807 Týnec nad Labem

Kat.území: 772356 Týnec nad Labem

List vlastnictví: 1847

v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

Vyhotovil:

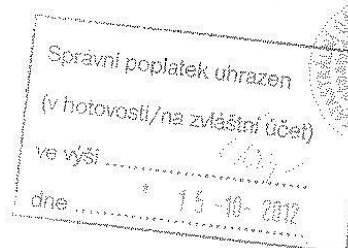
Vyhotoveno: 15.10.2012 16:14:58

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín
Mrkvičková Michaela

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:

Mrkvičková



Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.
strana 2

