

Okres: Kolín
Obec : Týnec nad Labem

ZNALECKÝ POSUDEK č.4540/320/2016

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.51 na Masarykově náměstí s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Týnec nad Labem, okres Kolín

Objednavatel posudku: Královská dražební a.s.
Kateřinská 482
128 00 Praha 2

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing. Jiří Vyhnálek
Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
Mobil 732 459 996

Posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 6. prosince 2016.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.551 pro k.ú.Týnec nad Labem, okres Kolín ze dne 23.11.2016,
vyhotoveno dálkovým přístupem
b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.551 pro k.ú.Týnec nad Labem, okres Kolín ze dne 23.11.2016

Vlastnické právo:

Cihlářová Lenka, Zahradní 603, 281 26 Týnec nad Labem	podíl 1/2
Malý Aleš, Masarykovo náměstí 51, 281 26 Týnec nad Labem	podíl 1/2

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 2.prosince 2016 za přítomnosti zhotovitele posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 2.prosince 2016.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.51 s příslušenstvím v k.ú. a obci Týnec nad Labem, okres Kolín, který je umístěn v centrální zastavěné části obce na Masarykově náměstí. Týnec nad Labem se rozprostírá v posledním výběžku Železných hor a vytváří bránu do Polabské nížiny. Katastr je tvořený místními částmi Týnec, Lžovice a Vinařice. V Týnci nad Labem se snaží postupně dobudovávat infrastrukturu. Je zde vodovod, dešťová kanalizace, nově zbudovaná plynofikace, veřejné osvětlení, telefonní síť a energetická síť. Zbývá ještě dobudovat například splaškovou kanalizaci s čističkou odpadních vod či v okraji města opatřit místní komunikace živičným povrchem. Střed městské zástavby tvoří Masarykovo náměstí, jedno z mála trojúhelníkového tvaru. Na náměstí se nachází hotel, obchodní dům Racek, pošta, spořitelna, lékárna a jedenáct obchodů. Na druhém náměstí Komenského nalezneme školy, muzeum a kostel Stětí sv. Jana Křtitele. Pro automobilisty jsou k dispozici dvě benzínová čerpadla, autoservisy a prodejny náhradních dílů i ojetých aut. K občanské vybavenosti dále patří mateřská i základní škola, stálá Městská knihovna Karla Hampla, Kulturně-informační středisko, kino, ordinace praktického lékaře pro děti i dospělé, stomatologická ordinace, pečovatelská služba, obvodní oddělení policie, celá řada služeb, prodejen, restauračních zařízení a hřbitov. Týnec leží na hlavní železniční trati Praha-Česká Třebová a představuje dopravní uzel, kde se křižují autobusy na Kolín, Kutnou Horu, Přelouč a Chlumec nad Cidlinou. Počet obyvatel 2 042.

Jedná se o levou stranu (při pohledu z ulice) rodinného dvoudomu. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy. Jedná se o objekt rodinného domu s příslušenstvím, který je užíván s různými úpravami přibližně od první poloviny minulého století. K nemovitosti patří vedlejší stavby, venkovní úpravy a pozemky. Objekt je připojen na

inženýrské sítě. Pozemky jsou oploceny. Příjezd po zpevněné komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.98 o výměře 773 m². Dále k objektu náleží p.č.97 – zahrada o výměře 947 m². Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu. Dále k objektu patří p.č.473/2 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 42 m². Přístup do objektu nebyl umožněn.

Rodinný dům č.p.51

Rodinný dům v k.ú. a obci Týnec nad Labem, okres Kolín obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má přibližně půdorys do L, má 2 nadzemní podlaží a podkroví. Základy kamenné a betonové, obvodové nosné zdivo, střecha sedlová, krytina tašková, krov dřevěný, vnitřní a venkovní povrchy vápenné omítky, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, okna dřevěná dvojí a jednoduchá, dveře dřevěné, vrata dřevěná, Vybavení objektu je uvažováno jako standardní. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Objekt je převážně v původním stavu a stav objektu je průměrný.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny objektu rodinného domu č.p.51 na Masarykově náměstí s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Týnec nad Labem, okres Kolín

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo

obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny přibližně srovnatelné nemovitosti:

Nemovitost č.1

Rodinný dům, Hešova, Týnec nad Labem, **cena 3 490 000,- Kč**



Naše společnost Vám zprostředkuje prodej krásného, prostorného rodinného domu s velkou zahradou 1400 m² v Týnci nad Labem. Dům je postaven na jednom z nejkrásnějších míst v tomto městě a je ihned obyvatelný. Klidná lokalita, překrásný výhled do zeleně a dostatek prostoru – to obvykle hledáme ke spokojenému bydlení. V přízemí domu se nachází prostorný byt 4+kk, koupelna s umyvadlem a vanou, samostatné WC a 2 komory. V prvním patře potom samostatný byt 3+kk po rekonstrukci, koupelna s umyvadlem, hydromasážním sprchovým boxem a WC, komora a velký jižní balkón s výhledem do zeleně a na rybníky. Celý dům je podsklepen, část je využita jako dílna, část jako skladovací prostory, kotelna a je zde i místnost pro letní posezení s krbem. V domě jsou plastová okna VEKRA (2010), krásné dřevěné schodiště, v roce 2015 byla vyměněna vodovodní přípojka z hlavního řádu na ulici a přípojka do nové městské kanalizace. Vytápění je možné jak plynem, tak pevnými palivy. K domu patří samostatně stojící dvě patrové garáže. Pro 2 auta je vjezd do horních garáží přímo z ulice, spodní garáže jsou určeny pro parkování motorek, jízdních kol, zahradní techniky apod. Velice příjemná a praktická je také venkovní terasa, sklípek na ovoce, skleník, udírna a hlavně velká, mírně svažité zahrada. Veškerá občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti (Obecní úřad, restaurace, obchody, lékař, ZŠ, MŠ, sportovní vyžití, rybaření). Dopravní dostupnost: vlaková zastávka ČD 7 min. (trať Praha - Pardubice), bus 5min., autem Kolín 10 min., Praha 45 min. (D11).

Nemovitost č.2

Rodinný dům, Hlavní, Záboří nad Labem, **cena 2 499 000,- Kč**



Naše společnost Vám zprostředkuje prodej rodinného domu 9+1, který je ideální, jak pro početnější rodinu, tak pro dvě generace. Tomuto patrovému domu, stavěného do "L", na vlastním pozemku o výměře 631 m², náleží půdní prostory, kde je možné po úpravě získat dalších 75 m² podlahové plochy, k již stávajícím 265 m². Velkou výhodou tohoto domu je, že je obyvatelný prakticky okamžitě – spodní patro prošlo nákladnou rekonstrukcí a byl zde zrekonstruován obývací pokoj, další 3 pokoje, kuchyň a koupelna s toaletou. V přízemí jsou další místnosti v původním stavu - kuchyň, samostatné WC a prádelna s průchodem do garáže. Druhá část domu v 1 patře o dispozici 4 místností, tedy obývací pokoj, 2x pokoj, kumbálek a koupelna s WC. Toto patro je v původním velmi dobrém stavu a je zde možné bydlet. Dům má samostatný vjezd a 2 garáže, stodolu a sklep. Vytápění je ústředním topením, 2 plynové kotle jsou po revizi, 1x kotel na tuhá paliva. El. sít 240V, 400V. Obecní vodovod + vlastní studna. Odpad je napojen na městskou kanalizaci. Nemovitost je bez dluhů, věcných břemen, ve výhradním vlastnictví jediného majitele.

Nemovitost č.3

Rodinný dům, Lžovická, Týnec nad Labem, **cena 2 880 000,- Kč**



Exkluzivně Vám nabízím prodej RD, zkolaudovaného v roce 1991, se zahradou v Týnci nad Labem, ul. Lžovická. Dům je modernizován a udržován. Byla provedena výměna původních oken za dřevěná eurookna, zateplená fasáda, zateplená střecha, nainstalován nový plynový kotel. RD je při vstupu z ulice přízemní, při vstupu ze zahrady patrový. Dům je možno projít vnitřním schodištěm, nebo samostatnými venkovními vchody. Dispozice při vstupu ze zahrady - vstupní chodba 4 m², kuchyň 10,70 m², pokoj 12,20 m², koupelna 4,70 m², prádelna 8,80 m², úložné prostory 40 m², kotelná 4,90 m², garáž 18,30 m². Dispozice ze vstupu z ulice - zádveří 2,60 m²,

chodba 5,30 m2, koupelna 4 m2, WC 1,70 m2, pokoj 9,60 m2, ložnice 11,60 m2, pokoj 10,20 m2, jídelna 17,50 m2, kuchyň 8,40 m2, spíž 2 m2, obývací pokoj 32,40 m2. Na pozemku je zastřešené posezení s krbem a s krásným výhledem do okolí. Dům je samostatně stojící a je možnost přikoupení části pozemku cca 150 m2.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

3 200 000,- Kč

Podíl ½ 1 600 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.4540/320/2016 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle příložené likvidace na základě dokladu - faktury č.311/2016.

V Hradci Králové dne 6.prosince 2016.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.551 pro k.ú.Týnec nad Labem, okres Kolín

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.11.2016 13:55:02

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533807 Týnec nad Labem

Kat.území: 772356 Týnec nad Labem

List vlastnictví: 551

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Cihlářová Lenka, Zahradní 603, 28126 Týnec nad Labem	555918/0539	1/2
Malý Aleš, Masarykovo náměstí 51, 28126 Týnec nad Labem	620808/1066	1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	97	947	zahrada		zemědělský půdní fond
	98	773	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Týnec nad Labem, č.p. 51, bydlení</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 98</i>					
	473/2	42	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

o Věcné břemeno bytu

Malá Jaroslava, Masarykovo náměstí Parcela: 98 Z-1533/2005-204
51, 28126 Týnec nad Labem, RČ/IČO: 315310/009

Listina Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 783/1995.
POLVZ:207/1998 Z-11100207/1998-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

k podílu 1/2 nemovitostí
ve výši 34.122,-Kč

Cordelia Capital s.r.o., Rybná Malý Aleš, Masarykovo náměstí 51, 28126 Týnec nad
716/24, Staré Město, 11000 Praha 1, Labem, RČ/IČO: 620808/1066
RČ/IČO: 02780003 Parcela: 473/2 V-10678/2016-204
Parcela: 97 V-10678/2016-204
Parcela: 98 V-10678/2016-204

*Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva Okresní soud
v Kolíně č.j.16 E-7/2016 -10 ze dne 19.09.2016. Právní moc ke dni 22.10.2016.
Právní účinky zápisu ke dni 31.10.2016. Zápis proveden dne 23.11.2016.*

V-10678/2016-204

Pořadí k 31.10.2016 16:44

D Jiné zápisy

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 98 Z-12862/2005-204

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 23.11.2016 13:55:02

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 533807 Týnec nad Labem
Kat.území: 772356 Týnec nad Labem List vlastnictví: 551

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 783/1995.

POLVZ:207/1998

Z-11100207/1998-204

Pro: Malý Aleš, Masarykovo náměstí 51, 28126 Týnec nad Labem

RČ/IČO: 620808/1066

Cihlářová Lenka, Zahradní 603, 28126 Týnec nad Labem

555918/0539

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
97	32112	947

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.

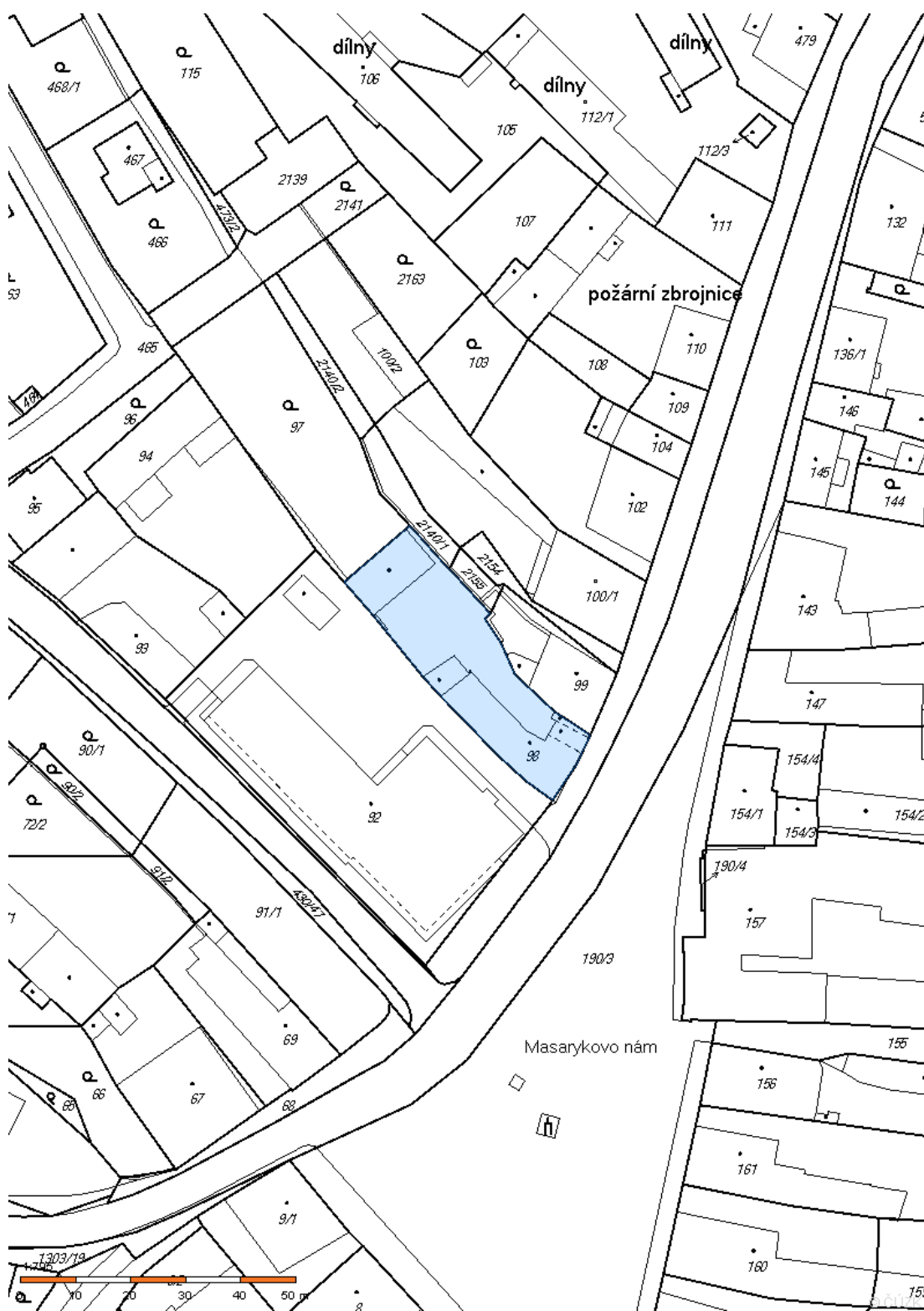
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 23.11.2016 14:13:25

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Týnec nad Labem, okres Kolín



Fotodokumentace nemovitosti:



Mapy



