

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3803-50/2013

O ceně rodinného domku čp.95 s příslušenstvím a pozemky p.č.st.141,p.č.58/13, vše v obci Hrochův Týnec, k.ú.Stíčky, část obce Stíčky



Objednatel znaleckého posudku:

EURODRAŽBY.CZ a.s.
U Pískovny 890/1
18200 Praha 8

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny jako podklad pro konání nedobrovolné dražby

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 20.5.2013 znalecký posudek vypracoval:

Ing.Jiří Novák
Antonína Dvořáka 4836
533 41 Lázně Bohdaneč
telefon: 466924117 či 603509434
e-mail: novak.bohdanec@tiscali.cz

Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Lázních Bohdaneč 22.5.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Provést ocenění nemovitostí, tj. rodinného domu čp.95 včetně příslušenství a pozemků p.č.st.141, p.č.58/13, vše v obci Hrochův Týnec, k.ú.Stíčany, část obce Stíčany. Ocenění provést jako podklad pro konání nedobrovolné dražby.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům čp.95 s pozemky p.č.st.141 a p.č.58/13
Adresa předmětu ocenění: Stíčany 95
538 62 Hrochův Týnec
Kraj: Pardubický
Okres: Chrudim
Obec: Hrochův Týnec
Katastrální území: Stíčany
Počet obyvatel: 1 962
Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 42,1323 \text{ Kč/m}^2$
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je a < 1000; použije se a = 1000)
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): 42,13 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.5.2013 za přítomnosti p.Bumbálka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č.933 pro k.ú.Stíčany z 20.5.2013
- cuzk.cz
- údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby: Petr Bumbálek, Stíčany 95, 538 62 Hrochův Týnec, vlastnictví: SJM
Jiřina Bumbálková, Stíčany 95, 538 62 Hrochův Týnec, vlastnictví: SJM
Vlastníci pozemku: Petr Bumbálek, Stíčany 95, 538 62 Hrochův Týnec, vlastnictví: SJM
Jiřina Bumbálková, Stíčany 95, 538 62 Hrochův Týnec, vlastnictví: SJM

6. Dokumentace a skutečnost

K ocenění rodinného domku nebyl předložen projekt stavby domku. Ocenění je provedeno dle měření a zjištění na místě samém.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je samostatně postavený rodinný dům čp.95, který se nachází v části města Hrochův Týnec zvané Stíčany. Rodinný dům čp.95 je přízemní zděná podsklepená stavba, čtvercového půdorysu 10,0*10,m, s obytným podkrovím pod sedlovou střechou. Vstup do domku je ze severovýchodu, je vytvořen přestřešenými předloženými venkovními schody. Domek má základy s izolací proti zemní vlhkosti, obvodové zdivo je keramických bloků vyzděné na tl.36,5cm, stropy jsou též keramické z vložek MIAKO, sedlová střecha, krov dřevěný vaznicový, krytina na střeše je tašková betonová, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu úplně (žlaby, svody, parapety), vnitřní omítky vápenné hladké štukové, fasáda je břizolitová škrábaná v úrovni přízemí a podkroví, v nadzemní úrovni stěn sklepa je ze tří stran akrylátová stěrková, zbývající stěna hladká vápenná, vnitřní obklady bělinové v koupelně, kuchyni, schodiště je ocelové nosné konstrukce bez podstupnic (kanadský ořech), dveře vnitřní hladké, ocelové zárubně, dřevěná varta do garáže, okna jsou dřevěná zdvojená. Podlahy v pokojích jsou betonové převážně s povlakovou krytinou PVC, v kuchyni je korková podlaha, ta je v chodbě v přízemí, v koupelně keramická dlažba. V domku je v některých místnostech proveden podhled stropů převážně na bázi dřeva (vzácně dřeviny např.kanadský ořech apod.). Vytápění je elektrickými přímotopy. Světelná i motorová elektroinstalace. Bleskosvod není nainstalován.Rozvod vody je v plastových trubkách, zdrojem teplé vody je elektrický boiler. Plyn není zaveden. Odkanalizování od všech zařizovacích předmětů v plastových rourách. V kuchyni je kuchyňská linka, elektrický sporák, digestoř. V koupelně je vana smaltovaná, umyvadlo, zděný sprchový kout. WC combi 2ks. Rodinný domek je napojen na veřejný rozvod elektřiny zemním kabelem, voda je z veřejného vodovodu, odkanalizování je do uliční kanalizace. Zemní plyn není zaveden, je zde možnost napojení (vede na hranici pozemku). Jedná se o rodinný domek stavěný převážně svépomocí, jeho užívání bylo povoleno v roce 1993.

Dispozičně se v domku nachází:

1.PP: garáž 28,81m², sklep 16,55m², chodba 5,65m², prádelna 8,84m², sklep 3,30m², tj. celkem 63,17m²

1.NP: zádveří 5,57m², obývací pokoj + jídelna 39,23m², kuchyně 12,35m², koupelna s WC 4,61m², chodba + schodiště 12,36m², spíž 2,0m², tj. celkem 76,12m², a balkón 4,16m²

Mezipatro: pracovna 6,25m²

Podkroví: pokoj 19,99m², pokoj 12,24m², pokoj 20,0m², koupelna s WC 6,70m² tj. celkem 58,93m²

Celkem tedy užitná plocha činí 204,47m².

Jedná se tedy o udržovaný rodinný dům s bytem velikosti 4+1.

Příslušenství domku tvoří mimo přípojek inženýrských sítí oplocení pozemku (uliční oplocení je vytvořeno z betonové podezdívky a plotových dřevěných rámu s tvarovanými laťkami. V obdobném provedení je zábradlí balkónu. Příslušenství domku tvoří dále dlažba z výmyvaných dlaždic před vstup do domku (včetně garáže) a dřevěná jednoduchá pergola opřená o jihovýchodní stěnu domku.

Celý pozemek je oplocen, zahrada je udržovaná. Celkově domek působí příznivým dojmem.

Město Hrochův Týnec se nachází na území okresu Chrudim a náleží pod Pardubický kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Chrudim. Obec Hrochův Týnec se rozkládá asi devět kilometrů východně od Chrudimy. Trvalý pobyt na území této středně velké obce má úředně hlášeno kolem 1900 obyvatel. Protéká zde řeka Novohradka. Hrochův Týnec se dále dělí na pět částí, konkrétně to jsou: Blansko, Blížňovice, Hrochův Týnec, Skalice a Stičany.

Školáci mají v obci možnost navštěvovat základní školu vyššího stupně a pro děti jež do školy ještě nechodí je zde mateřská školka. Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Hrochův Týnec mají lékařskou ordinaci dva praktičtí lékaři a jeden zubař. Kromě toho je v zde umístěn i domov s pečovatelskou službou. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod. Vesnicí prochází železnice a je zde i železniční stanice.

Město Hrochův Týnec leží v průměrné výšce 241 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1293. Celková katastrální plocha obce je 1251 ha, z toho orná půda zabírá sedmdesát pět procent. Vzhledem k geografické poloze bychom našli v obci velmi málo ploch s travním porostem. V katastru obce jsou ovocné sady.

8. Obsah znaleckého posudku

a) Ocenění staveb

a₁) Rodinný dům čp.95

b) Ocenění pozemků

b₁) Pozemky p.č.st.141, p.č.58/13

B. Znalecký posudek

B.1. Zjištění výsledné ceny dle akt.vyhlášky MF ČR

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

a) Ocenění staveb

a₁) Rodinný dům čp.95

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu:	do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	20 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	3 114,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	10,0*10,0	=	100,00 m ²
1.NP:	10,0*10,0	=	100,00 m ²
Podkroví:	10,0*10,0	=	100,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	100,00 m ²	0,00 m
1.NP:	100,00 m ²	0,00 m
Podkroví:	100,00 m ²	0,00 m

Obestavěný prostor

stavby:	10,0*10,0*(2,5+4,26+3,04/2)	=	828,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	828,00 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	100,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	300,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 3,00		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
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 tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - 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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 20 let: **1,00**

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 1,00 = \mathbf{1,092}$$

Index polohy

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti - na okraji zastavěného území obce	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,03
5. Školství a sport - základní škola a sportovní zařízení	III	0,03
6. Zdravotní zařízení - ordinace praktického a odborného lékaře a další zařízení	III	0,03
7. Veřejná doprava - dobré dopravní spojení (v dosahu příměstských linek vel. měst)	III	0,04
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{1,130}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	T _i
-------------	----	----------------

1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - Jedná se o nemovitost, jejíž prodej bude skutečně nedobrovolnou dražbou.	I	-0,05

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_v * I_p * I_T = 1,092 * 1,130 * 0,900 = \mathbf{1,111}$$

Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,114,- \text{ Kč/m}^3 * 1,111 = 3\,459,65 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 3\,459,65 \text{ Kč/m}^3 * 828,00 \text{ m}^3 = 2\,864\,590,20 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **2 864 590,20 Kč**

b) Ocenění pozemků

b₁) Pozemky p.č.st.141, p.č.58/13

Ocenění

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	-20 %	
Úprava cen:	-20 %	
Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:		
Jedná se o pozemky na okraji původně stavebně nesrostlé části obce - ve Stičanech.		
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)		1,1090
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):		2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	42,13	1,00	2,1460	1,1090	-20,00	80,21
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	42,13	0,40	2,1460	1,1090	-20,00	32,09

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	st.141	106,00	80,21	8 502,26
§ 28 odstavec 5	ostatní plocha	58/13	407,00	32,09	13 060,63
Stavební pozemky - celkem					21 562,89

Pozemky p.č.st.141, p.č.58/13 - zjištěná cena = **21 562,89 Kč**

B.2. Rekapitulace zjištěných výsledných cen

Rekapitulace výsledných cen

a) Ocenění staveb

a₁) Rodinný dům čp.95

2 864 590,- Kč

a) Ocenění staveb celkem

2 864 590,- Kč

b) Ocenění pozemků

b₁) Pozemky p.č.st.141, p.č.58/13

21 560,- Kč

b) Ocenění pozemků celkem

21 560,- Kč

Celkem

2 886 150,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

2 886 150,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

2 886 150,- Kč

slovy: Dvamilionyošmsetosmdesátšesttisícjednostopadesát Kč

C. Analýza trhu, určení obvyklé ceny

Jedná se o rodinný dům s bytem 4+1 s příslušenstvím, udržovaný, v dobrém technickém stavu. K datu ocenění je nabízen na s.reality za 2,39 mil.Kč.

Z aktuální nabídky na prodej rodinných domků v Hrochově Týnci:

1)nabídka - k prodeji dvougenerační rodinný dům s garáží v obci Hrochův Týnec v části Stičany o celkové rozloze 1956 m². Jedná se o dvoupatrový dům před modernizací v okrajové části obce z části oplocenou zahradou a kompletními inženýrskými sítěmi. Vytápění je plynové ústřední , el.230 a 380 V, voda napojena z veřejné sítě a nově je v obci i kanalizace. Střeška domu je pokryta taškami a celkově v dobrém stavu, okna jsou dřevěná. Okolo celého domu ze rozprostírá rovinatá zahrada, která je rozdělena na rekreační a hospodářskou část. K domu náleží také samostatná budova sloužící jako garáž, dílna a dřevník.. Užiténá plocha dle RK 200m². Nabízí se za 1,6 mil.Kč.



Oproti oceňovanému domku domek ve stejné lokalitě, s valbovou střechou, patrový, před modernizací, s velkým pozemkem. Navíc vedlejší stavby.

2) nabídka - Prodej RD 3+1 v Hrochově Týnci - ulice Nádražní. Do domku se vchází předsíní s vestavěnou skříňí, samostatným WC a dobře přístupnou půdou, která se dá využít k půdní vestavbě. Dále je kuchyň s komorou, prostorný obývací pokoj, velká chodba, koupelna s vanou a sprchovým koutem + WC, a další dva pokoje. Dům je po částečné rekonstrukci - nová okna, nové rozvody topení, plynový kombinovaný kotel. Možnost krbových kamen. Velmi pěkný vinný sklep, vlastní studna. K domu náleží garáž, stodola, dvorek a malá zahrádka (ideální pro bazén). Bližší údaje o podl.ploše, velikosti pozemku neuvedeny. Nabízí se za 1,79 mil.Kč.



Oproti oceňovanému domku se jedná o domek výrazně starší, po částečné rekonstrukci, jiné architektury, s hosp.stavbami.

Zbývající nabídky na prodej RD v obci jsou nabídky spíše nesrovnatelných objektů (buď výrazně v lepším provedení, novějších staveb, či naopak spíše staveb ve zhoršeném stavu).

Zjištěná výsledná cena dle aktuálního cenového předpisu neodpovídá stavu na trhu s nemovitostmi, aktuální nabídková cena za oceňovanou nemovitost tj. částka 2,39 mil.Kč bude v rámci nedobrovolné dražby též s největší pravděpodobností nerealizovatelná.

Obchodovatelnost s rodinným domkem čp.95 s pozemky p.č.st.141,p.č.58/13 lze v nedobrovolné dražbě (s ohledem na výsledky jiných dražeb v jiných lokalitách) odhadnout v úrovni cca 1,55 – 1,8 mil..Kč, tj. při tzv.užitné ploše domku celkem 204,47m2 to odpovídá částce 7581-8803,-Kč/m2.

Obvyklá cena je určena v té nižší úrovni s ohledem na současný stav trhu s nemovitostmi.

Obvyklá cena rodinného domku čp.95 s p.p.č.st.141 a p.č.58/13 činí

1 550 000,- Kč

Slovy: jedenmilionpětsetpadesát tisíc Kč

V Lázních Bohdaneč 22.5.2013

Ing.Jiří Novák
Antonína Dvořáka 4836
533 41 Lázně Bohdaneč
telefon: 466924117 či 603509434
e-mail: novak.bohdanec@tiscali.cz

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.2.1995 pod č.j.Spr. 2696/94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3803-50/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 803-50/13.

E. Seznam příloh

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace nemovitosti

3





