

Znalecký posudek

č. 2512/174/2017

o ceně nemovitých věcí:

- a) id. 1/6: rodinného domu č.p. 4 včetně příslušenství a pozemkových parcel č. st. 6, p.p.č. 6, 162/1, 162/2 zapsaných na LV č. 639 a id. 1/120 pozemkové parcely č. 126/20, vše v katastrálním území Lhota u Letovic, obec Letovice, okres Blansko;
- b) id. 1/6: pozemkových parcel p.č. 91/1, 91/2 zapsaných na LV č. 43 v k.ú. Zábłudov, obec Letovice, okres Blansko.

Účel ocenění: zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitostí pro potřeby insolvenčního řízení

Objednatel: JUDr. Sedloňová, insolvenční správkyň, se sídlem: Sudoměřská 46, Praha 3, 130 00, IČO:13127055

Vlastník: Růžena Hamplová, č.p. 156, 683 54 Milešovice (id.: 65518/0852)
LV č. 639 – podíl 1/6, LV č. 299 – podíl 1/120, LV č. 43 – podíl 1/6

Vypracoval: Bc. Jiří Sýkora
Vlastimil Sýkora
www.sykoranemovitosti.cz

Pražská 804, 337 01 Rokycany
Spojovací, 338 42 Mirošov
tel: + 420 723536872



Datum: 30.11.2017

Tržní hodnota (obvyklá cena) podílů:

164 500,- Kč

1. Úvod

Předmětem ocenění jsou nemovité věci rodinného domu v Letovicích, část obce Lhota a pozemků zemědělských a lesních v k.ú. Lhota u Letovic a v k.ú. Zábłudov. Ocenění je provedeno v úrovni tržní hodnoty (obvyklé ceny) a je určeno pro potřeby insolvenčního řízení č. KSBR 45 INS 13659/2017.

2. Podklady

- kopie katastrální mapy, výpis z katastru nemovitostí
- informace poskytnuté objednatelem a vlastníkem
- informace realitních kanceláří
- fotodokumentace
- místní šetření provedené dne 30.11.2017 bez účasti

3. Vlastnické vztahy

Vlastnické právo k uvedeným nemovitostem je vloženo v katastru nemovitostí pro: Růžena Hamplová, č.p. 156, 683 54 Milešovice (id.: 65518/0852), LV č. 639 – podíl 1/6, LV č. 299 – podíl 1/120, LV č. 43 – podíl 1/6.

Vlastnické právo je zapsáno na listu vlastnictví č. 639 a 299 pro k.ú. Lhota u Letovic a listu vlastnictví č. 43 pro k.ú. Zábłudov a je prokázáno výpisem z katastru nemovitostí, vyhotoveným Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Boskovice.

4. Obecný popis nemovitostí

Oceňované nemovité věci se nalézají na okraji obce Letovice - část obce Lhota v zástavbě rodinných domů. Přístup je ze zpevněné místní průjezdní komunikace. Možnost napojení je na veřejný rozvod elektřiny a vody. Pozemky zemědělské a lesní se nacházejí mimo zastavěnou část obce Letovice – část obce Lhota a Zábłudov

- obec Letovice – část obce Lhotka, počet obyvatel k 1.1.2017: 6723 (Lhota cca 70)
- obecná poloha: Letovice 2,3 km, Brno 45 km, Prostějov 50 km
- poloha v obci: zástavba RD
- okolí nemovitosti: vesnická zástavba
- dopravní dostupnost : zastávka ČSAD - 300 m

– část obce bez občanské vybavenosti

5. Zatížení nemovitostí

Na daných nemovitostech je evidováno:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Hamplová Růžena

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hamplová Růžena

Zahájení exekuce - Hamplová Růžena

Zástavní právo soudcovské

6. Stanovení současné tržní hodnoty (obvyklé ceny)

6.1. Popis a strategie přístupu k ocenění

Pro daný případ je zvolena **metoda** pro stanovení tržní hodnoty:

věcná hodnota: reprodukční hodnota snižená o opotřebení

porovnávací metoda: metoda porovnání s obdobnými nemovitostmi na trhu

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

6.2. Popis a ocenění věcné hodnoty nemovitých věcí

a) Pozemky zapsané na LV č. 639 a LV č. 299

Jedná se o pozemky ve funkčním celku se stavbou RD a pozemky zahrady, ostatní plochy a lesa. Přístup k pozemkům ve funkčním celku s RD je řešen po zpevněné obecní komunikaci. Možnost napojení je na el.síť a vodovod. Pozemky jsou rovinaté. Parkování možné na vlastním pozemku. Pozemky jsou částečně oplocené. Pozemky mimo funkční celek jsou vedeny jako ostatní plocha a lesní pozemek s lesním porostem mimo zastavěnou část obce.

b) Pozemky zapsané na LV č. 43

Jedná se o pozemky mimo zastavěnou část obce a jsou vedeny jako zahrada a lesní a jsou součástí obývané samoty části obce letovice – Zábludov. Možnost napojení na el.proud, přístup po zpevněné průjezdní komunikaci.

Pozemek p.p.č.	LV k.ú.	výměra (m ²)	Druh pozemku	Základní cena upravená (Kč/m ²)	Celkem (Kč)
st.6	639 Lhota u Letovic	306	zastavěná plocha a nádvoří	240	73 440,00
6	639 Lhota u Letovic	1039	zahrada	180	187 020,00
Ve funkčním celku s RD – celkem Podíl 1/6					260 460,00 43 410,00
162/1	639 Lhota u Letovic	1828	ostatní plocha	20	36 560,00
162/2	639 Lhota u Letovic	257	lesní pozemek	10	2 570,00
			lesní porost	30	7 710,00
Celkem Podíl 1/6					46 840,00 7 806,70
126/20	43 Lhota u Letovic	58809	lesní pozemek	10	588 090,00
			lesní porost	30	1 764 270,00
Celkem Podíl 1/120					2352360,00 19 603,00
91/1	299 Zábludov	1924	zahrada	70	269 360,00
91/2	299 Zábludov	2598	lesní pozemek	10	25 980,00
			Lesní porost	30	77 940,00
Celkem Podíl 1/6					103 920,00 17 320,00
Celkem		66761			---

6.3. Podrobný popis objektu rodinného domu č.p. 4 a staveb ve funkčním celku

Jedná se o částečně podsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím bez využitého podkroví se sklonitou střechou s eternitovou krytinou, Objekt je v zástavbě řadových rodinných domů. Předmět ocenění se nachází na adrese Lhotka č.p. 4. Parkování je možné před domem. Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, a obecní vodovod, odkanalizování do jímky. Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 3+1 a z druhé bytové jednotky 2+kk se společným sociálním zařízením a chodbou.

Konstrukce stavby: základy betonové prokládané kamenem bez izolací, stavba je zděná bez izolací. Vytápění objektu lokální na tuhá paliva kamny, ohřev vody el. bojler. Podlahy jsou v obytných místech prkna a ostatní keramická dlažba. Okna a dveře jsou dřevěná.

Stáří objektu je přes 100 let s jednoduchou údržbou, předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav. Celkový technický stav špatný, opadané omítky, vlhkost, propadlý strop, zničené podlahy. Za stavbou RD jsou dva jednoduché přístřešky a stodola ve stáří pře sto let. Stodola je na konci životnosti – katastrofální stav.

Dispoziční řešení a obestavěný prostor:

1.PP: sklepní prostor

1.NP: chodba, 2x kuchyně, koupelna s WC, veranda, 4 x obytná místnost

podkroví: volný půdní prostor

Zastavěná plocha (Zp):

1.PP: 6,00 m² = 6,00 m²
 1.NP a zastřešení: 12,80 m x 6,80 m = 87,04 m²

Obestavěný prostor (OP)

1.PP: 6,00 m² x 2,50 m = 15,00 m³
 1.NP: 87,04 m² x 2,50 m = 217,00 m³
 zastřešení: 87,04 m² x 0,5 + 87,04 m² x 2,30 m/2 = 143,62 m³

OP Celkem = 375,62 m³

Zastavěná plocha	87,04 m ²	Obestavěný prostor	375,62 m ³
Stáří nemovitosti	přes 100 let		
Původní stav			
Celkové opotřebení	max %	Věcná hodnota stavby	602,- Kč/m ³
S předpokládanou životností 100 let			226 123,24 Kč
Celkem			226 123,24 Kč

Ve funkčním celku jsou dva přístřešky jednoduché s plochou střechou, stodola a přípojky veřejných sítí, oplocení, zpevněné plochy, bez průběžné údržby.

Rekapitulace

Rodinný dům č.p. 4	226 123,24 Kč
Pozemky ve funkčním celku celkem	260 460,00 Kč
Venkovní úpravy 4%	19 463,33 Kč
celkem	506 046,57 Kč , zaok. 506 050,00 Kč
Z toho podíl: 1/6	84 341,10 Kč , zaok. 84 340,00 Kč

**Věcná hodnota nemovitostí ve funkčním celku s RD činí
506 050,- Kč**

8. Porovnávací metoda

Nemovitosti obdobného charakteru umístěné v podobné lokalitě vzdálených do 5 km od oceňovaných nemovitostí:

název	typ/velikost	k.ú./obec	cena ¹	zjištěno z:
RD	ZP: 80 m ² pozemek: 938 m ² před rekonstrukcí	Letovice - Lhota	902 500,- Kč	RK

Nemovitost obdobného charakteru situovaná ve stejné části obce v podobném tech. stavu s větším pozemkem.



Dostupné z WWW:

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/letovice-lhota-/239731036#img=1&fullscreen=false>

RD	ZP: 90 m ² pozemek: 356 m ² pře rekonstrukcí	Letovice- Třebetín	1 187 500,- Kč	RK
----	--	-----------------------	----------------	----

Nemovitost obdobného charakteru, zahrada naproti přes cestu: koef 0,9, cena po úpravě: 1 083 700,- Kč



Dostupné z WWW:

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/letovice-trebetin-havirna/3759411548#img=0&fullscreen=false>

¹ Cena je redukována koeficientem 0,95 pro stanovení reálné tržní ceny nemovitostí.

název	typ/velikost	k.ú./obec	cena²	zjištěno z:
RD	ZP: 90 m ² pozemek: 616 m ² před rekonstrukcí	Sebranice	950 000,- Kč	RK
Nemovitost obdobného charakteru v lepším technickém stavu: koef 0,9, cena po úpravě: 855 000,- Kč				
				
Dostupné z WWW: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/sebranice-sebranice-/3368354140#img=0&fullscreen=false				
RD	ZP: 158 m ² pozemek: 1549 m ² před rekonstrukcí	Prostřední Poříčí	426 550,- Kč	RK
Nemovitost obdobného charakteru s horším technickým stavem na okraji obce.; koef 1,1, cena po úpravě: 469 205,- Kč				
				
Dostupné z WWW: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/prostredni-porici-/1249849692#img=6&fullscreen=false				

2 Cena je redukována koeficientem 0,95 pro stanovení reálné tržní ceny nemovitostí.

Zmíněné nemovitosti jsou obdobného charakteru a jsou zasazeny do podobných lokalit vzdálených do 5 km od oceňovaných nemovitostí. Oceňované nemovitosti jsou obchodovány v předpokládaném stavu jako oceňovaná nemovitost za cenu **827 600,- Kč** a tato cena je v místě a čase obvyklá.

8. Závěr

Rekapitulace – nemovitosti ve funkčním celku (LV č. 639)

1) Věcná hodnota nemovitostí	=	506 050,- Kč
2) Hodnota dle porovnávací metody	=	827 600,- Kč

Hodnocení nemovitostí ve funkčním celku

a. Slabé stránky nemovitostí

Slabou stránkou nemovitostí je vzdálenost k občanské vybavenosti. Další slabou stránkou je stáří rodinného domu bez zásadnějších rekonstrukcí ve špatném technickém stavu a podílové spoluvlastnictví.

b. Silné stránky nemovitostí

Silnou stránkou nemovitostí je velikost pozemku za rodiným domem a zasazení domu v centru části obce.

Na základě zjištěných informací, provedených výpočtů, se zvážením slabých a silných stránek nemovitostí a s úvahou současného stavu realitního trhu je (obvyklá cena) tržní hodnota nemovitých věcí ke dni 30.11.2017

a) v k.ú. Lhota u Letovic, obec Letovic na LV č. 639, RD č.p. 4 včetně pozemků st.č. 6 a p.p.č. 6 odhadnuta ve výši 720 000,- Kč, z toho podíl 1/6:

120 000,- Kč

pozemků ostatních na LV č. 639 - p.č. 162/1 a 162/2 odhadnuta ve výši 48 000,- Kč, z toho podíl 1/6:

8 000,-Kč

pozemku na LV č. 299 – p.č. 126/20 odhadnuta ve výši 2 352 360,- Kč, z toho podíl 1/120:

19 000,- Kč

b) v k.ú. Zábludov, obec Letovice na LV č. 43 odhadnuta ve výši 105 000,- Kč, z toho podíl 1/6:

17 500,-Kč

Obvyklá cena podílů celkem

164 500,- Kč

V Rokycanech 30.11.2017

nemovitosti
Sýkora 



JIŘÍ SÝKORA
Oceňování majetku pro věci nemovité
Sedláčkova 622, 337 01 Rokycany
IČ: 74519697







