

Znalecký posudek

č. 2677/152/2018

o ceně id. ½ nemovitých věcí: stavby pro rodinné bydlení č.p. 50, pozemku st.č. 44/2 včetně příslušenství, zapsané na LV č. 258 v katastrálním území Střemy, obec Střemy, okres Mělník.

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

Objednatel: JUDr. Ing. Aneta Babincová, insolvenční správce Dezidéra Oláha, se sídlem: Bronzova 1291/21, 710 00 Ostrava, IČ: 01970071

Vlastník: Dezidér Oláh, č.p. 50, 277 34 Střemy (id.: [REDACTED]) – podíl ½
Vlasta Oláhová, č.p. 50, 277 34 Střemy (id.: [REDACTED]) – podíl ½

Vypracoval: Bc. Jiří Sýkora
Vlastimil Sýkora
www.sykoranemovitosti.cz
Pražská 804, 337 01 Rokycany
Spojovací 396, 338 42 Mirošov
tel: + 420 723536872



Datum: 10.10.2018

Obvyklá cena (tržní hodnota):

380 000,- Kč

– cena nemovitých věcí v ceně ke dni ocenění

– id. ½ nemovitých věcí

190 000,- Kč

1. Úvod

Předmětem ocenění je stavební pozemek se stavbou rodinného domu v k.ú Střemy. Ocenění je provedeno v úrovni tržní hodnoty (obvyklé ceny) a je určeno pro potřeby insolvenčního řízení KSPH 75 INS 6550/2018.

2. Podklady

- kopie katastrální mapy, výpis z katastru nemovitostí
- informace poskytnuté vlastníkem
- fotodokumentace
- místní šetření provedené dne 10.10.2018 v 13.15 za účasti majitelů

3. Vlastnické vztahy

Vlastnické právo k uvedeným nemovitostem je vloženo v katastru nemovitostí pro: Dezidér Oláh, č.p. 50, 277 34 Střemy (id.: 680419/2109) – podíl ½, Vlasta Oláhová, č.p. 50, 277 34 Střemy (id.: 476017/748) – podíl ½.

Vlastnické právo je zapsáno na listu vlastnictví č. 258 pro k.ú. Střemy a je prokázáno výpisem z katastru nemovitostí, vyhotoveným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Mělník.

4. Obecný popis nemovitostí

Hodnocená stavba pro rodinné bydlení se nachází v obci Střemy při průjezdní komunikaci obcí. Příjezd je po zpevněné asfaltové komunikaci. V místě je možnost napojení na el. síť a vodovod, kanalizace do septiku. Pozemek nádvoří je rovinatý. Nemovitost je v katastrofálním stavu bez rekonstrukcí a bez pravidelné údržby ve stáří 120 let.

- obec Střemy, počet obyvatel k 1.1.2017: 450
- obecná poloha: Mělník 8 km, Praha 57 km
- poloha v obci: střed obce
- okolí nemovitosti: zástavba RD, lokalita vesnického rázu
- dopravní dostupnost : ČSAD v místě, omezené dopravní spojení
- další: bez občasně vybavenosti

Souhrnné informace

Status:	Obec
Typ sídla:	Ostatní obce
ZUJ (kód obce):	535214
NUTS5:	CZ0206535214
LAU 1 (NUTS 4):	CZ0206 - Mělník
NUTS3:	CZ020 - Středočeský kraj
NUTS2:	CZ02 - Střední Čechy
Obec s pověřeným obecním úřadem:	Mělník
Obec s rozšířenou působností:	Mělník
Katastrální plocha (ha):	1 170
Počet bydlících obyvatel k 1.1.2017:	450
Nadmořská výška (m n.m.):	275
Zeměpisné souřadnice (WGS-84):	14° 33' 56" E , 50° 23' 3" N
První písemná zpráva (rok):	1 245
PSČ:	27734

5. Zatížení nemovitostí

Na daných nemovitostech je evidováno:

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Oláh Dezidér
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Oláh Dezidér
Zahájení exekuce - Oláh Dezidér

6. Stanovení současné tržní hodnoty (obvyklé ceny)

6.1. Popis strategie přístupu k ocenění

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

věcná hodnota: reprodukční hodnota snižená o opotřebení, hodnota dle oceňovací vyhlášky č. 457/2017;

porovnávací metoda: srovnání s nabídkami či již prodanými nemovitostmi obdobných parametrů vzdálených do 5-ti km.

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 Podrobný popis pozemku st.č. 44/2 a stavby rodinného domu č.p. 50

Pozemky

Jedná se o pozemek ve funkčním celku se stavbou rodinného domu, který tvoří zpevněné nádvoří před domem. Pozemky jsou napojeny na veřejný rozvod elektřiny a vody, odkanalizování řešeno do septiku. Nádvoří je rovinaté, neudržované.

Rodinný dům

Jedná se o částečně podsklepenou stavbu přízemního rodinného domu s podkrovím bez účelového využití se sedlovým zastřešením. Konstrukce stavby: stavba bez základů, zdivo smíšené – cihla/kámen tl. 80 cm, bez izolací. Podlahy jsou v přízemí betonové, strop dřevěný. Střecha je řešena sedlová s krytinou taškovou. Dveře jsou dřevěné, okna dřevěná. Objekt je vytápěn ústředním topením s kotlem na tuhá paliva. K dispozici je koupelna s vanou, umyvadlem a samostatné WC s odkanalizováním do septiku, zásobování vodou obecní. Stáří stavby je 120 let, předpoklad provedení kompletních stavebních úprav – narušena střecha: nutná výměna krytiny včetně střešní konstrukce. Stavba neodpovídá standardu rodinného bydlení.

Dispoziční řešení a obestavěný prostor:

1.PP: 1 x sklepní prostor

1.NP: vstupní veranda, kuchyně, WC, koupelna, 2 x obytná místnost

podkroví: volný půdní prostor

Zastavěná plocha (Zp):

1.PP: 3,00 x 4,00	=	12,00 m ²
1.NP: 5,60 x 13,60 + 3,00 x 1,50	=	80,66 m ²
podkroví: 5,60 x 13,60	=	76,16 m ²

Obestavěný prostor (OP)

1.PP: 12,00 m ² x 1,80 m	=	21,60 m ³
1.NP: 80,66 m ² x 2,70	=	217,78 m ³
zastřešení: 76,16 m ² x 3,50 m/2	=	133,28 m ³
OP Celkem	=	372,66 m³

Výpočet

Zastavěná plocha	80,66 m ²	Obestavěný prostor	372,66 m ³
Stáří nemovitosti	120 let	Snížení hodnoty	Špatný stav
Opotřebení	max %	Věcná hodnota stavby	463,- Kč/m ³
S předpokládanou životností 0 let			172 541,58 Kč
Pozemek st.č. 44/2 – 267 m ² x 350 Kč/m ²			93 450,00 Kč
Celkem			265 991,58 Kč
Příslušenství 4% z celkové ceny			10 639,66 Kč
Celkem			276 631,24 Kč
Zaokrouhleno			276 630,00 Kč

Věcná hodnota nemovitostí celkem činí**276 630,- Kč**

slovy: dvěstěsedmdesátšesttisícšestset Kč

7. Porovnávací metoda

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

název	typ/velikost	k.ú./obec/část	cena ¹	zjištěno z:
Prodej rodinného domu 100 m ² , pozemek 602 m ² Stránka, okres Mělník 1 190 000 Kč	ZP: 100 m ² pozemek: 602 m ² před rekonstrukcí	Stránka	1 130 500,- Kč	RK

Nemovitost obdobného charakteru s pozemkem v obdobném stavu:

- lepší stav: koef 0,5
- větší stavba: 0,8
- větší pozemek: 0,90
- rekreační příležitost: 0,95
- horší dostupnost: 1,02

cena po úpravě: 1 130 500,- Kč x 0,50 x 0,80 x 0,90 x 0,95 x 1,02 = 394 360 Kč



Dostupné z WWW:

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/stranka--/111394396#img=4&fullscreen=false>

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

název	typ/velikost	k.ú./obec/část	cena ²	zjištěno z:
Prodej chalupy 53 m², pozemek 268 m² Chorušice - část obce Chorušice, okres Mělník 1 380 000 Kč	ZP: 53 m ² pozemek: 268 m ² částečná rekonstrukce	Chorušice	1 311 000,- Kč	RK

Nemovitost obdobného charakteru:

- lepší stav: koef 0,5
- obytné podkroví: 0,85
- rekreační příležitost: 0,95
- lepší dostupnost: 0,98

cena po úpravě: 1 311 000,- Kč x 0,5 x 0,85 x 0,95 x 0,98 = 518 730 Kč



Dostupné z WWW:

<https://www.srealty.cz/detail/prodej/dum/chalupa/chorusice-cast-obce-chorusice-/1760411228#img=5&fullscreen=false>

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

název	typ/velikost	k.ú./obec/část	cena ³	zjištěno z:
Prodej rodinného domu 170 m², pozemek 288 m² Libeňská, Řepín 855 000 Kč	ZP: 170 m ² pozemek: 288 m ² započatá rekonstrukce	Řepín	812 250,- Kč	RK

Nemovitost obdobného charakteru:

- lepší stav: koef 0,7
- větší nemovitost: 0,90

cena po úpravě: 812 250,- Kč x 0,7 x 0,90 = 511 720,- Kč



Dostupné z WWW:

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/repin-repin-libenska/3809767772#img=0&fullscreen=false>

3 Cena je redukována koeficientem 0,95 pro stanovení reálné tržní ceny nemovitostí – bez redukce, není provize – nabídkové řízení

název	typ/velikost	k.ú./obec/část	cena ⁴	zjištěno z:
Prodej chalupy 100 m², pozemek 1 362 m² Střemy - část obce Jenichov, okres Mělník 1 350 000 Kč	ZP: 100 m ² pozemek: 1362 m ² započatá rekonstrukce	Střemy - Jenichov	1 282 500,- Kč	RK

Nemovitost obdobného charakteru:

- lepší stav: koef 0,8
- větší nemovitost: 0,90
- mnohem větší pozemek: 0,6
- vedlejší stavba: 0,9
- horší dostupnost: 1,05

cena po úpravě: 1 282 500,- Kč x 0,80 x 0,90 x 0,60 x 0,90 x 1,05 = 523 570,- Kč



Dostupné z WWW:

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/chalupa/stremy-cast-obce-jenichov-/3025420636#img=0&fullscreen=false>

4 Cena je redukována koeficientem 0,95 pro stanovení reálné tržní ceny nemovitostí – bez redukce, není provize – nabídkové řízení

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 **487 095,- Kč** a tato cena je v místě a čase obvyklá.

8. Závěr

Rekapitulace

1) Věcná hodnota nemovitostí	=	276 630,00 Kč
2) Hodnota dle porovnávací metody	=	487 100,00 Kč

Hodnocení nemovitostí

a. Slabé stránky nemovitostí

Slabou stránkou nemovitostí je celkově katastrofální stav rodinného domu s předpokladem kompletních stavebních úprav, případně demolice objektu. Další slabou stránkou je průjezdní komunikace při domě, malé rozměry zahrady otevřené do komunikace a obec bez občanské vybavenosti.

b. Silné stránky nemovitostí

Silné stránky nemovitostí nejsou.

Na základě zjištěných informací, provedených výpočtů, se zvážení slabých a silných stránek nemovitostí a s úvahou současného stavu realitního trhu je (obvyklá cena) tržní hodnota oceňovaných nemovitostí v k.ú. Střemy, obec Střemy, okres Mělník ke dni 10.10.2018 odhadnuta ve výši::

380 000,- Kč

Podíl id. ½ pro Dezidér Oláh

190 000,- Kč

V Rokycanech 10.10.2018

nemovitosti
Sýkora 



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



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 6. 11. 2002 pod č.j.: Spr 1695/2002 pro základní obor EKONOMIKA, pro odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem č. 2677/152/2018 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiloženého vyúčtování.

V Mirošově dne 10.10.2018



9. Přílohy









