

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 680-29/16

O obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 116 na pozemku st. p. č. 159 včetně příslušenství a pozemkové parcely parc. č. 656/3, vše k.ú. Struhařov u Mnichovic, obec Struhařov, okres Praha - východ

Objednatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenčí CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
14000 Praha 4

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění majetku v insolvenční řízení dlužníka Vaněčková Milada, nar. 25.5.1949, bytem Na Klikovce 922/5, Praha 4 - Nusle, PSČ 140 00

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., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. podle stavu ke dni 26.7.2016 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724242282

Počet stran: 6 včetně titulního listu, 8 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 30.7.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 116 na pozemku st. p. č. 159 včetně příslušenství a pozemkové parcely parc. č. 656/3, vše k.ú. Struhařov u Mnichovic, obec Struhařov, okres Praha - východ

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům čp. 179
Adresa předmětu ocenění:	Vilová 116 25164 Stuhařov
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-východ
Obec:	Struhařov
Katastrální území:	Struhařov u Mnichovic
Počet obyvatel:	715

3. Prohlídka

Prohlídka exteriéru nemovitosti byla provedena dne 26. 7. 2016. Insolvenční dlužnice není kontaktní.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ ze dne 19. 7. 2016, pro k.ú. Praha - východ, LV - 421
- kopie katastrální mapy k.ú. Struhařov u Mnichovic, oblast oceňované nemovitosti
- prohlídka exteriéru nemovitosti a fotodokumentace pořízená na místě
- skutečnosti zjištěné na místě
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby a pozemku:	Jitka Honzátková, Kettnerova 2053/18, 155 00 Praha 5, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 3 Milada Vaněčková, Na Klikovce 922/5, 140 00 Praha 4, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 2 / 3
-----------------------------	---

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Další informace byly zjištěny prohlídkou na místě či obstarány znalcem.

Jde o rodinný dům zapsaný na LV 421 jako objekt bydlení. Pozemek zastavěné plochy a zahrada je zapsána na stejném LV 421, tvoří s domem jeden funkční celek a plní funkci zahrady. Paní Milada Vaněčková, která je podílovou vlastnící a její podíl činí 2/3, je insolvenčním dlužníkem. Nemovitost na LV 421 získala na základě Rozhodnutí o dědictví D 2889/1991 STN Praha 4, POLVZ: 39/1992, z-11700039/1992-209 a Darovací smlouvy V12 48/1999, POLVZ: 24/1999, z-11700024/1999-209.

Paní Vaněčková není na udaném telefonním čísle kontaktní. Na místě bylo od sousedů zjištěno, že ji minimálně půl roku ve Struhařově neviděli. Fotodokumentace byla pořízena pouze z ulice Vilová, ve které se nemovitost nachází.

Nemovitosti dle prohlídky exteriéru se nacházejí v původním stavu.

7. Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům čp. 116 je situován v jižní části obce Struhařov.

Dům je napojen na veřejné inženýrské sítě mimo plyn, který v obci není zaveden. Okolí nemovitosti je tvořeno obdobnými nemovitostmi - rodinnými domy. Rodinný dům má dle mapy v katastru nemovitostí téměř čtvercový půdorys s předsazeným vstupem, na kterém je v druhém nadzemním podlaží, balkon. Druhé podlaží je nad celým půdorysem prvního podlaží a je vestavěno do podkroví. Dle stylu a charakteru stavby lze odhadnout rok výstavby na cca polovinu minulého století. Dům se nachází v původním stavu.

Pozemek se stává ze zastavěné plochy domem a zahrady lichoběžníkového tvaru. Na pozemku se nachází přerostlé neudržované trvalé porosty. Uliční plot dřevěný do cihelných sloupků je poškozen. Celkově působí nemovitost zanedbale a odpovídá tomu, že není dlouhodobě užívána a udržována.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Obvyklá cena bude určena porovnáním dle § 2 odst. 1 výše uvedeného zákona.

Rodinný dům čp. 116

Dům je klasický zděný, s jedním nadzemním podlažím a vestavěným podkrovím. Sklonitá střecha s krytinou eternitovými šablonami. Vnější fasáda stříkaná, okna dřevěná. Nemovitost nebyla k prohlídce zpřístupněna.

Zastavěná plocha	111 m ²
Užitná plocha 111 x 0,75 = 83 m ² , dvě podlaží	166 m ²
Plocha zahrady	1830 m ²

Porovnání srovnatelných nemovitostí

lokalita	užit. Pl. m ²	Pl. Zahr. m ²	nabídk cena Kč	upravená cena Kč (k=0,85*)	koef por ov stav u	koef vel pozem ku	návrh ceny Kč	pozn
Struhařov								
V Zahradách	110	670	2 799 000	2 379 150	1,05	1,4	3 497 351	před reko
Spojovací	186	1196	3 990 000	3 391 500	1	1,15	3 900 225	stáří 40, pův. stav

Zelená	291	1190	4 700 000	3 995 000	0,95	1,2	4 554 300	novostavba 6+1 před dokončením
Struhařov	100	570	3 790 000	3 221 500	0,95	1,4	4 284 595	po rekonstrukci
			<i>průměr</i>	3 246 788			3 865 594	
Tehovec	160	616	5 250 000	4 462 500	0,8	1,4	4 998 000	novostavba
Tehov	162	631	5 399 000	4 589 150	0,8	1,4	5 139 848	novostavba
Tehovec	143	488	4 380 000	3 723 000	0,85	1,5	4 746 825	dvougenera ční po reko
Tehov	192	641	5 500 000	4 675 000	0,75	1,4	4 908 750	novostavba
Tehov	145	461	3 999 000	3 399 150	0,85	1,5	4 333 916	po reko
Klokočná	125	1552	4 950 000	4 207 500	0,95	1	3 997 125	částec reko, venkovní bazén
Kaliště	155	826	2 200 000	1 870 000	1	1,3	2 431 000	PP+1NP+1/ 2 půdy
Mnichovice	150	900	2 850 000	2 422 500	1	1,3	3 149 250	před reko
			<i>průměr</i>	3 668 600			4 191 175	
Oceňovaná nemovitost								
								původní před rekonstrukcí
Struhařov	166	1830						

*) - koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší) a dále provize a právní služby realitním zprostředkovatelům

Na trhu nemovitostí bylo zjištěno, že cena rodinných domů, které se nabízejí k prodeji (po odečtení "nabídky" a poplatků) přímo v lokalitě Struhařov je 3, 247 mil. Kč. Po úpravě koeficienty pro vyjádření srovnatelnosti stavu a velikosti pozemků za **průměrně** 3,866 mil. Kč.

Na trhu je v současné době nabízeno několik desítek rodinných domů starších nemovitostí i okrese Praha východ. Stejná situace je v nabídce novostaveb. V blízkém okolí se nabízejí nemovitosti rodinných domů k prodeji (po odečtení "nabídky" a poplatků) v průměru za 3, 669 mil. Kč.

Nemovitosti, které se nacházejí v původním stavu je možné realizovat - prodat/koupit v průměru za 2 515 788 Kč (4 nabídky). Na trhu se rovněž nabízí nedokončené stavby RD, chaty uzpůsobené k trvalému bydlení. Velikost jak domů (užitná plocha) tak pozemků se liší případ od případu. Velmi obdobná je nabízena nemovitost v obci Struhařov za cenu 3 391 500 Kč. Tato nemovitost má menší zahradu, naopak větší užitnou plochu. Vzhledem k velikosti posuzovaného pozemku (1830 m²), nemá již jeho velikost významný podíl na jeho ceně. Pozemky zahrad jsou například v Mnichovicích nabízeny za cca 550 Kč/m², reálná cena bude o cca 15 % nižší.

Statistika pro určení obvyklé ceny nemovitosti byla provedena za pomoci aktuálních nabídek trhu. Přímo v části Struhařov se v současné době nabízí čtyři nemovitosti. Reálná porovnatelná obvyklá cena rodinného domu čp. 116 včetně jeho součástí a pozemku by mohla činit zjištěnou průměrnou cenu v lokalitě Struhařov, tedy

3 866 000 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

LV 421 - rodinný dům a pozemky

Vlastníci stavby a pozemku: Jitka Honzátková, Kettnerova 2053/18, 155 00 Praha 5, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 3
Milada Vaněčková, Na Klikovce 922/5, 140 00 Praha 4, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 2 / 3

Obvyklá cena bude upravena koeficientem vyjadřujícím podílové vlastnictví, $k = 0,8$. Větší snížení ceny nemovitosti není navrhováno z důvodu možné spekulace dalšího podílového spoluvlastníka nemovitosti.

Úprava z důvodu spoluvlastnictví: $3\,866\,000 \times 0,8 =$ **3 095 800 Kč**

vlastnický podíl insolvenční dlužnice:

Milada Vaněčková, vlastnický podíl: $3\,095\,800 \times 2/3 =$ **2 061 867 Kč**

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňovaných nemovitostech lze konstatovat, že mimo insolvenční řízení dlužnice Milady Vaněčkové, je na

majetek LV 421 - rodinný dům čp. 116 na pozemku st. p. č. 159 včetně příslušenství a pozemkové parcely parc. č. 656/3, uvaleno zástavní právo exekutorské a nařízení exekuce. Tyto právní závady nemají vliv na určení obvyklé hodnoty nemovitosti.

S přihlédnutím ke zjištěným skutečnostem z prohlídky exteriéru nemovitosti rodinného domu (prohlídka interiéru nebyla umožněna), možnosti napojení na veřejné inženýrské sítě, velikosti pozemku, dopravní dostupnosti i vybavenosti obce, jako i spolupodílového vlastnictví, je navržena jako možná dosažitelná cena podílu 2/3 vlastnictví nemovitostí rodinného domu čp. 116 na pozemku st. p. č. 159 včetně příslušenství a pozemkové parcely parc. č. 656/3, vše k.ú. Struhařov u Mnichovic, obec Struhařov, okres Praha - východ, k datu zpracování znaleckého posudku, zaokrouhlená částka

2 060 000,- Kč

slovy: Dvamiliónyšedesáttisíc Kč

V Praze 30. 7. 2016

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ ze dne 19. 7. 2016, pro k.ú. Praha - východ, LV - 421
- kopie katastrální mapy k.ú. Struhařov u Mnichovic, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 680-29/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 680-29/16.