

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 019 / 2789 / 19

*o obvyklé ceně 1/2 pozemku č. parc st. 2/1 a 1/2 domu č.p. 18 s
příslušenstvím v k.ú. Nehvizdy na adrese Toušeňská 18
Nehvizdy, okres Praha-východ*

Objednavatel znaleckého posudku:	paní JUDr Eva Dušková insolvenční správce dlužníka Na Kapli 1622, Napajedla
Účel znaleckého posudku:	podklad pro jednání insolvenčního správce
Vypracoval:	Ing. Petr Procházka Na Konvářce 19 150 00 Praha 5

Počet 5 stran včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních., přílohou je 5 nabídek z realitních serverů.

V Praze 07.07.2019

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu 1/2 nemovitostí zapsaných na LV č. 198 k.ú, Nehvizdy, a to 1/2 pozemku č. parc. st.2/1 a 1/2 domu č.p. 18 s příslušenstvím, vše v k.ú. Nehvizdy, okres Praha - východ.

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídku se zaměřením jsem provedl dne 07.07.2019 za účasti starosty obce pana Vladimíra Nekolného, insolvenční správkyně paní JUDr. Evy Duškové, pana Václava Budky, paní Evy Budkové a paní Aleny Šaškové.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- informace z katastru nemovitostí a LV č. 198 k.ú. Nehvizdy
- informace od cenách nabízených nemovitostí v oblasti z realitních serverů
- rozhodnutí Městského soudu v Praze č.j. MSPH 95 INS 18515/2018-B-8 o způsobu řešení úpadku dlužníka Václava Budky
- konzultace se zástupcem RK panem Františkem Havířem

4. Vlastnické a evidenční údaje

Budova a pozemek jsou ve vlastnictví:

Budka Václav, Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000 Praha 9 1/2

SJM Šimon Jaroslav Mgr. a Šimonová Zuzana RNDr., Dlouhá 731/33, Staré Město,
11000 Praha 1 1/2

5. Celkový popis nemovité věci

Jedná se rovinné území v centrální části městyse Nehvizdy. Dům je umístěn na nároží hlavní průjezdní komunikace a ulice Toušeňské v malé vzdálenosti od kostela a náměstí. V okolí jsou vesměs obytné objekty, případně objekty občanské vybavenosti.

Oceňovaným souborem je pozemek nepravidelného, zhruba lichoběžníkového půdorysu, rodinný dům č.p. 18, stodola obdélníkového půdorysu, přistavěná zděná kůlna, zpevněné plochy, oplocení a přípojky.

V obci Nehvizdy jsou veškeré inženýrské sítě - voda, kanalizace, plyn i elektro, dům je na tyto sítě napojen.

6. Nález

V rámci ocenění byla zpřístupněna pouze východní část domu, stodola a kůlna. Západní část domu, údajně užívaná nájemci manželů Šimonových (druhých spoluvlastníků) nebyla přístupná.

V domě č.p. 18 jsou dvě samostatné bytové jednotky se samostatnými vstupy z prostoru dvora. Dle vyjádření paní Budkové a jejího syna, pana Budky, užívají

nájemci manželů Šimonových byt v západní části, zatímco Budkovi užívají byt ve východní části. Byty nejsou provozně nijak propojené, dokonce i v prostoru půdy je samostatná požární stěna.

Vlastní rodinný dům je jednopodlažní, zděný, má sedlovou střechu a je protáhlého původně obdélníkového půdorysu. Dle shodného prohlášení starosty i paní Budkové dům pochází z konce 19. století. Dle stavu a půdorysu proběhly cca v 70. letech minulého století přístavby dvou samostatných částí, v nichž je vždy vstup a sociální zázemí. Tyto části mají pultové střechy.

Zdivo původního domu je masivní (obvodové stěny více jak 600 mm), přístavba na východní straně má tloušťku stěn 300 mm a sníženou světlou výšku. Krov nad hlavní částí je z masivních dřevěných prvků, vaznicový s poměrně vysokými půdními nadezdívkami. Krytinou jsou hliníkové šablony - Alukryt. Fasáda je ze stříkaného břizolitu, podezdívka je kamenná.

V bytové jednotce ve východní polovině domu, která byla přístupná, jsou dřevěná špaletová okna, typové dveře do kovových zárubní, podlahy s krytinou PVC, dlažba nebo koberec. Vytápění této části domu je plynovým kotlem. V přístavbě je koupelna a WC ve stavu odpovídajícímu 70. případně začátku 80. let minulého století.

Tato jednotka obsahuje v přístavbě vstup, sociální zázemí a chodbu vedoucí ke schodům na půdu. V původní části domu je poměrně rozměrná kuchyně s starou plechovou kuch. linkou, dva standardní pokoje a jeden malý pokojík. Pod tímto bytem je malý sklípek. Pod západní částí domu je větší sklep, který nebylo možné z důvodu nepřístupnosti ověřit.

Celkově lze označit stav prohlédnuté části a viditelných vnějších konstrukcí jako dobrý, ale neodpovídající stávajícím standardům - probíhala sice údržba, ale žádné rozsáhlejší modernizace.

Půdorys celého domu je $8,72 \cdot 21,66 + 8,81 \cdot 3,8 + 7,22 \cdot 3,72 = 249,21 \text{ m}^2$

Stodola umístěná na severní straně pozemku č. parc. 2/1 je obdélníkového půdorysu. Jedná se o zděnou konstrukci - základní zdivo je tl. 150 mm s pilířky, střecha je sedlová s taškovou krytinou. Na podlaze stodoly je betonová mazanina, stodola má dvoje vrata a vestavěné chlívky. Stav stodoly je špatný, krytinou zatéká, svislé konstrukce vzhledem k subtilnosti a chybějícímu příčnému ztužení vybočují.

Půdorysné rozměry stodoly jsou $14,2 \cdot 6,63 = 94,15 \text{ m}^2$

Zděná kůlna je umístěna na východní straně pozemku a má pultovou střechu s krytinou Alukryt. V kůlně je zřejmě nefunkční kovářská výheň, vstupní vrata jsou kovová. Stáří kůlny nebylo zjištěno, ale zřejmě 70. léta minulého století. Stav je zhoršený.

Půdorysné rozměry kůlny 4,16*5,03 =

20,92 m²

Na zbylé části pozemku, tj. na dvoře jsou zpevněné plochy, nefunkční studna (s pouze užitkovou vodou, navíc v nedostatečném množství), dále je zde plotová zeď s vraty. Přes dvůr prochází vodovodní a kanalizační přípojka.

Pozemek č. parc. st.2/1 v k.ú. Nehvizdy má plochu 597 m².

7. Posudek

Vzhledem k nedostatku času a požadavku insolvenční správkyňe na urychlené vypracování posudku nebylo možné porovnávat případné realizované prodeje v podkladech Katastrálního úřadu (vydání podkladů od úřadu trvá vždy více než 15 dnů).

Na realitním trhu je velmi omezená nabídka obdobných starších nemovitostí v okolí. Jediný alespoň částečně srovnatelný dům o ploše 196 m² s pozemkem o ploše 482 m² a třemi bytovými jednotkami je nabízen v Brandýse nad Labem za 4.200.000,- Kč. Na tuto cenu je třeba pohlížet jako na nabídkovou s obvyklým snížením mezi nabídkovou a prodejní cenou o cca 5 % a dalším snížením za provizi RK ve výši cca 3 %. Obvyklá cena tohoto domu pak činí 3,870.000,- Kč. Ceny zasíťovaných stavebních pozemků v okolí Nehvizd se pohybují okolo 4.000 - 5.000 Kč/m² (viz nabídky na realitních serverech - převážně Horoušany, Horoušanky, Úvaly).

Na cenu 1/2 souboru nemovitostí na LV č. 198 v k.ú. Nehvizdy, tj. ceny 1/2 pozemku č. parc. st.2/1 a domu č.p. 18 s příslušenstvím je nutné pohlížet s ohledem na ideální spoluvlastnictví pana Václava Budky s manželí Šimonovými. V současnosti sice platí dohoda o užívání bytů, ale tento stav není potvrzen rozdělením na jednotky. Prodejnost takovýchto polovin (částí) je vždy problémová. Dosažená cena se v tomto případě zdaleka neblíží polovině celkové ceny, která by byla dosažena při prodeji celé nemovitosti.

Dále je třeba přihlédnout k stáří domu a morálnímu opotřebení většiny prvků, především krátkodobé životnosti. Problémem je rovněž umístění u stále poměrně frekventované hlavní komunikace.

Pokud budu vycházet pouze z ceny pozemku (dům má pro případného kupujícího cenu max. 1,0 mil. Kč), vychází cena celého pozemku a domu na 4.500 Kč/m² (průměr z nabídkových cen).

597 m² x 4.500,- + 1.000.000,- =

3,686.500,- Kč

Pokud budu vycházet z ceny jednoho bytu o ploše cca 90 m², pak při jeho stavu a stáří lze v Nehvizdách uvažovat o ceně cca 25.000,- Kč/m².

90 m² x 25.000,- Kč =

2,250.000,- Kč

Tato konstrukce ale nezohledňuje nevyřešený spoluvlastnický vztah.

Vzhledem k výše uvedenému a po konzultaci se zástupcem RK se domnívám, že obvyklá cena 1/2 nemovitostí uvedených na LV č. 198 v k.ú. Nehvizdy, tj. cena 1/2 pozemku č. parc. st.2/1 a 1/2 domu č.p. 18 s příslušenstvím činí

1,500.000,- Kč

cena slovy: jedenmiliónpětsettisíc Kč

Obvyklá cena je oproštěna od vlivu vlivu exekuce.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy MS v Praze ze dne 13. 3. 1991, č.j. SPR 757/88 poř. č. 1485 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí a stavebnictví - stavby obytné. V návaznosti na §127a zákona 99/1963 Sb. - OSŘ v platném znění uvádím, že nemám žádný zájem na jakémkoliv zkreslování posudku, nejsem v příbuzenském vztahu s objednatelům a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku především v návaznosti na ustanovení § 346 zákona 40/2009 Sb. v platném znění.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 019/2789/18 mého znaleckého deníku.

Znalečné a úhradu nákladů účtuji přiloženým dokladem č. 019/2789/19.

07.07.2019

Ing. Petr Procházka