

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3104-114/2013
dodatek č. 1

o ceně obvyklé – spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na nemovitosti: rodinného domu č.p. 1662 na pozemku parc.č. 2520 v k.ú. Stodůlky, obec Praha, okres Hl.m.Praha, ul. Na Hvíždálce č. 13, Praha 5-Stodůlky, s pozemky parc. č. 2520 a 2521 a s příslušenstvím.



Objednatel posudku:

PROKONZULTA, a.s.
Křenová 299/26
602 00 Brno
IČ: 25332953
DIČ: CZ25332953

Účel posudku:

určení ceny obvyklé pro insolvenční řízení

Podle stavu ke dni 25.7.2013 posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Kotaška
Smaragdová 443
154 00 Praha 5 - Slivenec
tel.: 724 02 51 83

Posudek obsahuje 6 strany textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 20.5. 2014

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem podepsaného znalce je provést

- 1) Ocenění obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na výše uvedené nemovitosti.
- 2) Doplnění posudku a vyjádření k provedeným terénní úpravě zahrady:

2. Informace o nemovitosti

Katastrální údaje : Kraj Hl.m. Praha, okres Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Stodůlky

Adresa nemovitosti: Na Hvízdálce 1662/13, Praha 5

3. Podklady:

Výkresová dokumentace

Projektovou dokumentaci pro změnu stavby před dokončením vypracoval ing. Jan Příbyl, dne 10/2009.

Stavební povolení

- Stavební povolení stavby *přístavba rodinného domu č.p. 1662, Praha 5, Stodůlky, ulice Na Hvízdálce 13*, vydal Stavební úřad v Praze dne 6. 10. 2008 pod č.j.: VYS 39504/2008/Se. Na stavebním povolení je vyznačeno datum nabytí právní moci 19. 11. 2008.
- Rozhodnutí změna stavby před jejím dokončením stavby *přístavba rodinného domu č.p. 1662, Praha 5, Stodůlky, ulice Na Hvízdálce 13*, vydal Stavební úřad v Praze dne 2. 2. 2010 pod č.j.: VYS 61458/2009/Se.

Literatura

- Stavební zákon - č. 183/2006 Sb.

4. Popis nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nachází na území obce Praha, v katastrálním území Stodůlky.

Jedná se o objekt rodinného domu, půdorysu ve tvaru L, se sedlovou střechou (částečně falešná mansarda), částečně podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími a stavebně využitým podkrovím.

Nemovitost je situována v okrajové části obce.

V areálu se nachází: rodinný dům, venkovní úpravy, trvalé porosty a pozemky.

Okolní zástavbu tvoří podobné rodinné domy, s jedním a dvěma nadzemními podlažími a podkrovím.

Areál je přístupný po zpevněné komunikaci.

Stavba je napojena na inženýrské sítě: vodovod, kanalizace, plyn, elektro.

Je to stavba, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení.

V rodinném domě probíhají stavební úpravy spočívající v rekonstrukci a přístavbě původního rodinného domu z roku 1964, který byl prakticky celý demontován. Dostavba nové části není zcela dokončena.

V domě jsou dva samostatné byty 4+1 (po jednom v 1. a 2. NP) a v podkroví je pod samostatným uzavřením na společné chodbě 5 pokojů (každý s koupelnou a záchodem). V podzemním podlaží je kotelná s prádelnou.

Za domem směrem do zahrady byly provedeny terénní úpravy – srovnání terénu do roviny a vytvoření částečné terasy, zpevněné zatravněvacími betonovými tvarovkami.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Efremova Liudmila, č.p. 203, 25219 Chrást'any, 655723/2176 1/2

Koroleva Elena, Na Kališti 566, 25301 Chýně, 645125/7307 1/2

B. Posudek

1. Ocenění spoluvlastnického podílu

Obvyklá cena celé nemovitosti, tj. rodinného domu č.p. 1662 na pozemku parc.č. 2520 v k.ú. Stodůlky, obec Praha, okres Hl.m.Praha, ul. Na Hvízdálce č. 13, Praha 5-Stodůlky, s pozemky parc. č. 2520 a 2521 a s příslušenstvím, ve stavu k datu ocenění při obvyklém způsobu prodeje byla odhadnuta na 15 900 000,00 Kč.

Cena spoluvlastnického podílu na nemovitosti se podle zkušeností znalce, ve většině případů, nerovná aritmetickému podílu, podle daného zlomku, ale je vždy menší. Zpravidla se pohybuje okolo 50-90 % z daného podílu.

Pokud je prodáván pouze spoluvlastnický podíl nemovitosti, znalec přihlíží k tomu, že se prodává pouze spoluvlastnický podíl, dále k velikosti podílu, (zda jde o většinového či o menšinového), k obsazenosti nemovitosti a možnostem užívání jednotlivými spoluvlastníky, apod.

Oceňovaná nemovitost není k datu ocenění užívána žádným ze spoluvlastníků, je ve stadiu dokončování stavebních úprav.

Nemovitost je možno užívat samostatně po bytech – v nemovitosti jsou dva samostatné byty, a podkroví lze užívat po případné úpravě (instalace kuchyně) buď jako samostatný byt, nebo jako samostatné pokoje se sociálkami.

Podle znalecké praxe a vlastních zkušeností znalce spoluvlastnictví nemovitosti v mnoha případech vyvolává komplikace (nemovitosti nebývají symetrické, tudíž je každá část vždy jiná a nemovitost nelze rozdělit na stejné části - v mnoha případech se některý ze spoluvlastníků cítí ošizen; každý ze spoluvlastníků má jiné názory na opravy a údržbu a obtížně se hledá shoda na tyto výdaje atd.).

Méně komplikované vztahy bývají, když je nemovitost rozdělena na jednotky.

V daném případě je oceňovaný spoluvlastnický podíl roven 1/2. Každý spoluvlastník má stejné právo. Tato skutečnost však může vyvolat patovou situaci.

Nemovitost však ještě není obsazena – užívaná, tudíž se spoluvlastníci ještě můžou dohodnout na způsobu užívání. Nemovitost má více samostatných jednotek (2 byty - po jednom v 1. a 2. nadzemním podlaží a 5 samostatných pokojů na společné chodbě v podkroví), a její části, přibližně odpovídající spoluvlastnickým podílům, lze užívat každým spoluvlastníkem samostatně.

Jak je výše uvedeno cena spoluvlastnického podílu na nemovitosti se, ve většině případů, nerovná aritmetickému podílu, podle daného zlomku, ale je vždy menší. Zpravidla se pohybuje okolo 50-90 % z daného podílu. V daném případě uvažuji cenu tohoto spoluvlastnického podílu na nemovitosti ve výši 70% daného zlomku podílu:

$15.900.000,00 \times 1 / 2 \times 70 \% = 5.565.000,00 \text{ Kč.}$

2. Terénní úpravy

Doplnění posudku a vyjádření k provedeným terénní úpravy zahrady:

Provedené terénní úpravy nejsou podle předložených dokumentů předmětem stavebního povolení ani územního rozhodnutí.

Ve stavebním povolení a povolení změny stavby je stanovena podmínka pro provedení stavby a to, že stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval ing. ak. arch. Kosek (a změna stavby bude provedena podle dokumentace ing. Příbyla).

V předložených výkresech domu není uváděno řešení terénních úprav, ale mohlo by být uvedeno v technické zprávě nebo v situaci (tyto doklady nebyly znalci k dispozici).

Pokud jsou provedené terénní úpravy zahrady v rozporu s terénními úpravami uvedenými někde v dalších částech dokumentace, pak lze předpokládat, že vznikne problém s vystavením protokolu se souhlasem s užíváním stavby.

Pokud provedené terénní úpravy zahrady nejsou v projektové dokumentaci uvedené, pak to, že jsou provedeny, nebrání užívání povolené stavby (protože ta byla povolena bez ohledu na terénní úpravy, které v povolení nebyly řešeny) a je možné vydat protokol pro souhlas s užíváním této stavby. V takovém případě by však měly být předmětem dalšího řízení, které stavební úřad zahájí, buď na žádost stavebníka o dodatečné povolení stavby, nebo z vlastního podnětu, vzhledem k tomu, že se jedná o nepovolenou stavbu (účastníky řízení budou také vlastníci sousedních nemovitostí).

C. Rekapitulace

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na oceňované nemovitosti tj. rodinného domu č.p. 1662 na pozemku parc.č. 2520 v k.ú. Stodůlky, obec Praha, okres Hl.m.Praha, ul. Na Hvíždálce č. 13, Praha 5-Stodůlky, s pozemky parc. č. 2520 a 2521 a s příslušenstvím, ve stavu k datu ocenění při obvyklém způsobu prodeje odhaduji, s pravděpodobností 85%, na:

<p>Obvyklá cena spoluvlastnického podílu 1/2: 5 565 000,- Kč</p>

slovy: pět milionů pět set šedesát pět tisíc Kč

V Praze, 20.5.2014

Ing. Miroslav Kotaška
Smaragdová 443/15
154 00 Praha 5 - Slivenec
telefon: 724 02 51 83

D. Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.11.1999 č.j. Spr 2329/99 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a základní obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3104-114/2013 dodatek č. 1 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji přiloženým dokladem.