

Aktualizace znaleckého posudku č. 4114/2014 k aktuálnímu datu:

Doplněk č. 4434/2017

znaleckého posudku č. 4114/2014 ze dne 22.9.2014

o ceně nemovitostí – pozemek **p.č. st. 1587**, jehož součástí je rodinný dům **č.p. 308** stojící na pozemku p.č. st. 1587, pozemek **p.č. st. 473/1**, jehož součástí je budova **bez č.p./č.e.** stojící na pozemku parc.č. st. 473/1, a pozemky **p.č. 2349, 3362/2, 3374/1 a 3374/2**; pozemky a budovy k datu 23.1.2017 zapsány v katastru nemovitostí pro okres Vsetín, obec a katastrální území Hovězí na listu vlastnictví **č. 314** pro výlučného vlastníka:
ARKADIUM, družstvo, Bartákova 2570/7a, Líšeň, 628 00 Brno

Objednatel posudku: DRS IMMO a.s., IČ 262 85 011
Lazy VII 5583, 760 01 Zlín

Účel posudku: Odhad ceny obvyklé pro insolvenční dobrovolnou veřejnou dražbu podle § 13 zákona č. 26/2000 Sb.

Zhotovitel posudku: **Ing. Zbyněk Domanský**
soudní znalec v oboru ceny a odhady nemovitostí
a odhadce nemovitého majetku, IČ 644 63 389
Anenská 169, Jaroslavice, 760 01 Zlín
z.domansky@gmail.com, www.z-domansky.eu
tel: **731 402 122**, datová schránka: fwbkes2

Datum místního šetření: 13.1.2017

Datum, k němuž je provedeno ocenění: 13.1.2017

Ve Zlíně dne 23.1.2017

Tento doplněk obsahuje celkem 6 stran (bez příloh) a předává se ve dvou vyhotoveních, archivní vyhotovení je uloženo u zhotovitele.

Posudek řeší odhad **ceny obvyklé** (tržní hodnoty). Nelze jej použít pro daňové účely, např. pro vyměření daně z nabytí nemovitých věcí. K tomu účelu slouží určení ceny zjištěné.

1 Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Podklady zajištěné zhotovitelem posudku:

- 1) Výsledky místního šetření ze dne 13.1.2017.
- 2) Aktuální informace z katastru nemovitostí na webu cuzk.cz.

Ostatní zůstává beze změny.

1.2 Přehled oceňovaných nemovitostí

Zůstává beze změny.

1.3 Všeobecné a místopisné údaje

Zůstává beze změny.

1.4 Popis oceňovaného areálu

Pozemky:

Stavební pozemky v okolí rodinného domu mají svažitý charakter se spádem k jihozápadu.

- Pozemek **p.č. st. 1587** (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře **88 m²**) tvoří plocha zčásti zastavěná rodinným domem.
- Pozemek **p.č. st. 473/1** (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře **32 m²**) tvoří plocha nyní nezastavěná plocha, dříve plocha zastavěná zemědělskou stavbou.
- Pozemky **p.č. 3374/1** (podle KN ostatní plocha / neplodná půda o výměře **293 m²**) a **3374/2** (podle KN zahrada o výměře **91 m²**) mají charakter dvora a zahrady tvořící jednotný funkční celek se stavebním pozemkem, na němž stojí hlavní stavba. Pozemek parc.č. 3374/1 je zčásti zastavěn přístavbou rodinného domu.

Pozemek na okraji souvisle zastavěného území obce:

- Pozemek **p.č. 3362/2** (podle KN orná půda o výměře **566 m²**) je nezastavěná zemědělská plocha. Bonita půdy: BPEJ 83541.

Pozemek mimo souvisle zastavěné území obce:

- Pozemek **p.č. 2349** (podle KN lesní pozemek o výměře **6265 m²**) má charakter zalesněné plochy s lesním porostem.

Omezení vlastnického práva:

- Nebyl zjištěn obtížně vypověditelný nájemní vztah.
- Podle záznamů v KN nemovitosti nejsou zatíženy omezeními vlastnického práva typu věcných břemen a služebností, práva stavby s nezřízenou stavbou, zástavních

a předkupních práv, exekučních a insolvenčních titulů, dražební vyhlášky, neuspořádaného vlastnického vztahu mezi pozemky a stavbami apod.

Ostatní zůstává beze změny.

2 Posudek

2.1 Pozemky

2.1.1 Použitá metoda ocenění

Zůstává beze změny.

2.1.2 Ocenění podle § 4 odst. 1

Zůstává beze změny.

2.1.3 Obvyklá cena stavebních pozemků

Zůstává beze změny.

2.1.4 Obvyklá cena pozemků

Stavební pozemky:

Pozemky p.č. st. 1587, st. 473/1, 3374/1 a 3374/2 tvoří navzájem jednotný funkční celek společně s hlavní stavbou, tj. rodinným domem.

Obvyklá cena odvozená podle předchozích výpočtů:

$\text{COS} = 504 \cdot 306 \cdot 0,75 = \mathbf{116\ 000,00\ Kč}$ (po zaokrouhlení)

Zemědělské plochy:

Pozemek p.č. 3362/2 – nezastavěná plocha v sousedství souvislé zástavby.

Výměra: $P = 566\ \text{m}^2$

Jednotková administrativní cena

- podle BPEJ 83541 $2,86 \cdot 1,4 = 4,00\ \text{Kč/m}^2$

Obvyklá podle archivních údajů a odborného odhadu:

$\text{COZ} = 566 \cdot 5 = \mathbf{3\ 000,00\ Kč}$ (po zaokrouhlení)

Lesní plochy:

Pozemek p.č. 2349 – zalesněná plocha s lesním porostem.

Výměra: $P = 6265\ \text{m}^2$

Obvyklá podle archivních údajů a odborného odhadu:

$\text{COL} = 6265 \cdot 15 = \mathbf{94\ 000,00\ Kč}$ (po zaokrouhlení)

Celkem: $116000 + 3000 + 94000 = \mathbf{213\ 000,00\ Kč}$
--

2.2 Rodinný dům, součásti a příslušenství

V mezidobí 9/2017 až 1/2017 byly na rodinném domě provedeny odvodňovací práce (položení drenáží kolem domu) a výměna dešťových žlabů a svodů.

Ostatní zůstává beze změny.

Celková rekapitulace – k datu 9/2014

Obvyklá cena bez závad (před korekcí a zaokrouhlením):

1. Pozemky	Kč	213 000,00
2. Rodinný dům, součásti a příslušenství	Kč	792 000,00
	CO →	Kč 1 005 000,00

Porovnáním aktuálních nabídek realitních kanceláří (prodej srovnatelných starších rodinných domů s asi 150 m² užitné plochy) v obci Hovězí (příčemž uvedené nabídkové ceny v cenové relaci 850-1200 tis. Kč v závislosti na poloze, stavu a vybavení jsou vyšší nežli ceny reálně obchodovatelné) lze usuzovat na reálnou cenu oceňovaného rodinného domu na úrovni **950 000,00 Kč**.

Po úpravě průměrováním: $(1005000+950000)/2 = 977 500,00$ Kč
--

Korekce obvyklé ceny po započtení právních závad (před tehdejší dražbou):

Nemovitosti nejsou zatíženy obtížně vypověditelným nájemním vztahem a omezeními vlastnického práva, které se neodstraní provedením dražby. Nejsou mně známy aktuální závazky a výše případných nedoplatků plynoucích ze zapsaného zástavního práva. K zástavnímu právu při ocenění tedy nepřihlížím, budiž vypořádáno individuálně. Po provedeném zohlednění stavebně technického stavu a tržních charakteristik nemovitostí nebudu započítávat srážky za stavebně technické a právní závady, které by po převodu vlastnictví zatěžovaly nemovitosti. Bude započtena srážka ve výši 10 % za možné komplikace při vyklizení nemovitostí po provedení dražby v rámci insolvenčního řízení.

$CO1 = 977500,00 * 0,9 = 879 750,-$ Kč, po zaokrouhlení 880 000,- Kč

Celková rekapitulace – k datu 1/2017

V mezidobí 9/2017 až 1/2017 došlo v předmětném segmentu realitního trhu k růstu obvyklých cen řádově o 5 %.

Pozemky	COP = 213000*1,05 = 224 000,- Kč
Rodinný dům, součásti a příslušenství	COP = 792000*1,05 = 832 000,- Kč

Obvyklá cena bez závad (před korekcí a zaokrouhlením):

1. Pozemky	Kč	224 000,00
2. Rodinný dům, součásti a příslušenství	Kč	832 000,00
	CO →	Kč 1 056 000,00

Porovnáním aktuálních nabídek realitních kanceláří (prodej srovnatelných starších rodinných domů s asi 150 m² užitné plochy) v obci Hovězí (přičemž uvedené nabídkové ceny v cenové relaci 850-1200 tis. Kč v závislosti na poloze, stavu a vybavení jsou vyšší nežli ceny reálně obchodovatelné) lze usuzovat na reálnou cenu oceňovaného rodinného domu na úrovni **950 000,00 Kč**.

Po úpravě průměrováním: $(1056000+950000)/2 = 1\ 003\ 000,00\ \text{Kč}$

Korekce obvyklé ceny po započtení právních závad:

Nemovitosti nejsou zatíženy obtížně vypověditelným nájemním vztahem a omezeními vlastnického práva typu věcných břemen a služebností, práva stavby s nezřízenou stavbou, zástavních a předkupních práv, exekučních a insolvenčních titulů, dražební vyhlášky, neuspořádaného vlastnického vztahu mezi pozemky a stavbami apod. Nebude započtena srážka z odhadu obvyklé ceny.

$CO2 = 1003000,00 * 1,0 = 1\ 003\ 000,-\ \text{Kč}$, po zaokrouhlení **1 000 000,- Kč**

Obvyklá cena nemovitostí k datu 13.1.2017
(po zaokrouhlení)
činí

1 000 000,- Kč

slovy: jedenmilion korun českých

Ve Zlíně dne 23.1.2017

Ing. Zbyněk Domanský

Znalecká doložka

Doplňk znaleckého posudku jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 27.11.2000 č.j. Spr 1514/2000 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Doplňk znaleckého posudku je zapsán pod poř.čís. 4434/2017 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ve Zlíně dne 23.1.2017

Ing. Zbyněk Domanský

Osvědčení zhotovitele:

Tímto osvědčuji, že:

1. Při zpracování tržního ocenění jsem se řídil příslušnými právními předpisy, zejména zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a postupoval jsem v souladu s obvyklými základními principy a doporučenými oceňovacími standardy.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny mně známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Při své činnosti jsem vycházel z níže uvedených předpokladů a neshledal jsem žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.
3. V současné době ani v budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného tržního ocenění. Výše mé odměny nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.

Obecné předpoklady a omezující podmínky:

Jako zhotovitel posudku jsem neprováděl žádné šetření a nepřebírám žádnou odpovědnost za pravdivost, správnost a úplnost dokladů předložených objednatelem jako podklady pro zpracování tohoto posudku včetně informací o případné existenci závazků a omezení, o nichž se nelze přesvědčit ze zápisu v katastru nemovitostí. Předpokládám odpovědné vlastnictví a správu vlastnických práv tak, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné.

Toto ocenění jsem vypracoval podle aktuálních podmínek na trhu nemovitostí s ohledem na zadaný účel ocenění. Neodpovídám přitom za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku objednateli.

Za běžných podmínek lze stanovenou obvyklou cenu akceptovat do půl roku od data zpracování (v souladu např. se zákonem o veřejných dražbách). Později je nutné ocenění verifikovat s ohledem na aktuální vývoj segmentu trhu nemovitostí. Posudek je možné použít pouze k účelu, k němuž byl vypracován.

© Copyright:

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto díla nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele díla.

Přílohy: bez příloh