

DODATEK č. 1 KE ZNALECKÉMU POSUDKU

číslo 1688-27/15

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemek parc.č. 558, jehož součástí je rodinný dům č.p. 25, pozemek parc.č. 559
Katastrální údaje :	Kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Zakřany, k.ú. Zakřany
Adresa nemovité věci:	Zakřany 25, 664 84 Zastávka u Brna
Vlastník stavby:	SJM Sova Jiří a Sovová Gabriela, Zakřany 65, 664 84 Zastávka u Brna, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	SJM Sova Jiří a Sovová Gabriela, Zakřany 65, 664 84 Zastávka u Brna, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL:	Administrace insolvenčí CITY TOWER, v.o.s.
Adresa objednavatele:	Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4

ZHOTOVITEL :	Ing. Tomáš Volek
Adresa zhotovitele:	Velatice 214, 664 05 Velatice
	IČ: 70896461 telefon: +420 724 256 828
	DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	Stanovení obvyklé hodnoty pro potřeby insolvenčního řízení sp.zn. KSBR 32 INS 23927 / 2013 (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---



Datum místního šetření: 26.10.2015 Stav ke dni : 26.10.2015
Za přítomnosti: znalce
Počet stran: 7 stran Počet příloh: 1 Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 26.10.2015

Ing. Tomáš Volek

Účel dodatku

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 7, k.ú. Zakřany, ve vlastnictví SJM pana Jiřího Sovy a paní Gabriely Sovové. Jedná se o pozemek parc.č. 558 jehož součástí je rodinný dům č.p. 25, pozemek parc.č. 559, vše včetně součástí a příslušenství.

Dodatek ke znaleckému posudku č. 1688-27/15 byl vyžádán za účelem aktualizace obvyklé ceny těchto nemovitostí, z důvodů zhoršení technického stavu vlivem působení zvýšené vlhkosti.

Úkolem je zpracovat dodatek ke znaleckému posudku o obvyklé, obecné, tržní hodnotě těchto nemovitostí pro potřeby insolvenčního řízení a to k datu ocenění, tj. k 26.10.2015.

Porovnávací ocenění

Rodinný dům č.p. 25

Jedná se o částečně podsklepený, koncový řadový rodinný dům. Objekt je jednopodlažní se sedlovou střechou a nevyužitou půdou. Ve dvorní části na rodinný dům navazuje hospodářský objekt bývalých chlévů. Celkový půdorysný tvar domu je do písmene L. Rodinný dům obsahuje jeden byt 4+1 s příslušenstvím. Rodinný dům je napojen na veškeré hlavní řady IS (voda, kanalizace, plyn, el.nn).

Dispoziční řešení:

1.PP - schody, malý sklep.

1.NP - vstupní chodba procházející celým domem až na verandu, veranda, vlevo od chodby jsou situované dva pokoje, předstíň se vstupem na zahradu, koupelna vybavena umyvadlem, vanou a sprchovým koutem, kuchyň, obývací pokoj. Vpravo od chodby je pokoj, kotelná, schody do sklepa. Ve dvorním křídle je situována prádelna, letní kuchyň, sklad, schody na půdu a WC.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou kamenné bez účinných izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou ze smíšeného zdiva (kámen a cihla). Stropní konstrukce jsou trámové s rovným podhledem. Střecha je sedlová s pálenou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schody cihelné a dřevěné. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, vnější omítky domu jsou s akrylátovou omítkou, v kombinaci s kamenným obkladem. Vnitřní keramický obklad je proveden ve standardu. Podlahy z keramické dlažby, betonu, laminátu a kobercové. Okna plastová. Dveře jsou plné nebo prosklené do ocelových zárubní. Vytápění je ústřední z plynového kotle. Ohřev TUV el. bojlerem. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené. Kanalizace je svedena do řadu. Kuchyň vybavena linkou s dřezem a spotřebiči. Hygienické vybavení tvoří umyvadlo, vana, sprchový kout, WC. Ostatní vybavení krbová kamna.

Technický stav ke dni 26.10.2015

Stáří objektu je přibližně 100 let. V roce 2004 proběhla rekonstrukce kuchyně, ze dvou pokojů vznikl probouráním velký obývací pokoj. Dále byla provedena rekonstrukce koupelny, nové rozvody elektroinstalace, kanalizace, výměna oken. V roce 2006 byla opravena fasáda.

Ke dni ocenění je nemovitost delší dobu volná nevyužívaná. Vlivem nefunkčních izolací základů, zatečením z poničených okapových svodů a nevětráním domu, došlo k provlhnutí zdiva a omítek do výšky cca 1m od podlahy, takřka ve všech místnostech. Zvýšená zemní vlhkost zapříčinila i zvlnění laminátových podlah a kuchyňské linky. Dále vlivem hromadění a zvýšení vlhkosti v místnostech se rychle rozšiřuje tvorba plísní na střepech verandy, v koupelně a v pokojích.

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	141,80 m ²
Obestavěný prostor:	1 044,00 m ³
Zastavěná plocha:	199,00 m ²

Plocha pozemku: 640,00 m²

Odůvodnění srovnávací metody:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodeích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

Srovnatelné nemovité věci

Název: č.1

Exkluzivně vám nabízíme k prodeji RD 6+2 v obci Zakřany o CP 776m², zastavěná plocha je 382m², dům je cihlový, střecha je sedlová, krov střechy je dřevěný. Dům je rozdělen na dvě bytové jednotky s dispozicí 3+1 a 3+1, které jsou od sebe odděleny dvorem, jsou částečně podsklepeny a mají také samostatné měřiče vody a vytápění. Každá jednotka má svoji kuchyň, obývací pokoj, ložnici a dětský pokoj, vytápění domů je na tuhá paliva a plynem, ohřev vody zajistí elektrický bojler. Odpočinek zajistí prostorná zahrada o CP 382m². V okolí je veškerá občanská vybavenost, IDS- bus, restaurace, obchod, lesy a krásná příroda v okolí.

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/zakrany-zakrany-/2672148572#img=0&fullscreen=false>

Lokalita Zakřany, okres Brno-venkov

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Vliv pozemku	1,00
K6 Garáž	1,02
K7 Technický stav	0,70



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - obdobná;
Poloha - obdobná; Provedení a vybavení - lepší; Vliv pozemku
- obdobný; Garáž - ne; Technický stav - lepší;

Celkový koef. Upravená j. cena

K _c	Kč/m ²
0,51	11 285

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
123,00 m ²	776 m ²	2 700 000 Kč	21 951 Kč/m ²

Název: č.2

Nabízíme Vám k prodeji řadový rodinný dům, o dispozici 4+1, s balkonem. Dům má rozsáhlý obytný prostor (prostorné pokoje) a nachází se v obci s výbornou občanskou vybaveností a dobrou dostupností do Brna, cca 20 km. Je udržovaný, ve velmi dobrém stavu, vytápění řešeno plynovým kotlem. Dispozice domu: vstupní chodba, kuchyň s jídelnou 18 m² obývací pokoj s balkonem 30 m², ložnice 24 m², pokoje 15 m², 10 m², speciálně vybudovaná pracovna v prostoru nad schodištěm, koupelna s vanou a samostatné WC. Dále je zde 2x sklep, šatna, kotelná, spíž. V kuchyni je pěkná,

nová kuchyňská linka. Okna směrem do zahrady jsou plastová (bílá/ dub). Okna a vchodové dveře do ulice jsou dřevěná euro okna. Podlahy: keramická dlažba, PVC. Parkování před domem. U domu je pěkná zatravněná zahrada s okrasnými keři, dále je v zahradě zahradní domek. Orientace domu - ulice na sever, zahrada na jih.

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/zbysov-zbysov-/1145475164#img=1&fullscreen=false>

Lokalita Zbýšov, okres Brno-venkov

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Vliv pozemku	1,05
K6 Garáž	1,02
K7 Technický stav	0,70



Zdůvodnění koeficientu K_c :

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - nepatrně menší; Poloha - nepatrně lepší; Provedení a vybavení - obdobné; Vliv pozemku - menší pozemek; Garáž - ne; Technický stav - lepší;

Celkový koef. Upravená j. cena

K_c	$Kč/m^2$
0,63	10 582

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
130,00 m ²	289 m ²	2 190 000 Kč	16 846 Kč/m ²

Název: č.3

Nabízíme k prodeji rodinný dům 3+1 se zahradou (630 m²) v Lukovanech, klidné obci nacházející se nedaleko Rosic na Brněnsku. Zděný, částečně podsklepený, suchý dům je napojený na obecní hloubkovou kanalizaci, plynovod - plyn je momentálně odhlášen. Dům je zásoben kvalitní pitnou vodou ze studny, ulicí před domem navíc vede obecní vodovod. Elektřina 220/380 V. Topení plynovými vafkami. Možnost dobudování obytného podkroví. Objekt se nachází v zastavěné, okrajové části obce, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Parkování je možné na vlastním pozemku a v průjezdu. Dům sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 3+1 s kompletním sociálním zařízením. Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení vlastníka z roku 1950. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2004 byla provedena částečná výměna oken a bylo částečně modernizováno sociální zázemí. Předpoklad provedení menších stavebních úprav. Za domem se nachází dvůr, zastřešené posezení a zahrada s bazénem.

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/lukovany-lukovany-/3086561372#img=0&fullscreen=false>

Lokalita Lukovany, okres Brno-venkov

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,15
K5 Vliv pozemku	1,00
K6 Garáž	1,00
K7 Technický stav	0,70



Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena $Kč/m^2$
Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - menší; Poloha - horší; Provedení a vybavení - horší; Vliv pozemku - obdobný; Garáž - ano; Technický stav - lepší;		0,75	9 264
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
136,00 m ²	944 m ²	1 690 000 Kč	12 426 Kč/m ²

Pozn.: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ nemovitosti v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 9.264,- Kč/m² až 11.285,- Kč/m² podlahové plochy.

Srovnávací hodnota :

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména velikost objektu, k poloze, ke zhoršujícímu se stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 10.377,- Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	9 264 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 377 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	11 285 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	10 377 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	141,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 471 459 Kč

Ostatní text a výpočet uvedený v původním znaleckém posudku č. 1688-27/15 beze změn.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji:

Obvyklou cenu nemovitých věcí - pozemku parc.č. 558 jehož součástí je rodinný dům č.p. 25, pozemku parc.č. 559 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Zakřany, obec Zakřany, okres Brno-venkov vše zapsáno na LV č. 7, podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby insolvenčního řízení, k datu ocenění 26.10.2015, po zaokrouhlení na:

1 470 000,- Kč

Slovy: jedenmiliončtyřístasedmdesátisíc korun českých

Pozn: z této ceny obvyklá cena garáže činí 50 000,- Kč.

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy. Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 26.10.2015

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828

Znalecká doložka:	Dodatek ke znaleckému posudku jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové. Prohlašuji v souladu s ust. § 127a zákona č. 99/1963 Sb., ve znění zákona č. 218/2011 Sb., že tento znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1688-27/15 znaleckého deníku.

PŘÍLOHY

Fotodokumentace

