

Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 14/2013

O obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č. 2686 v katastrálním území Horní Těrlicko, obec Těrlicko, okres Karviná, zapsáno na LV č. 1186.



Objednatel posudku:

Mgr. Ivana Rychnovská

insolvenční správce spol. DOMY START, a.s., IČ:
27669700

se sídlem Hodonín, Velkomoravská 4310/79a, PSČ
695 01

Účel posudku:

Insolvenční řízení.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 350/2012 Sb. a podle stavu ke dni 18.1.2013 odhad vypracoval:

Ing. Petr Kreuzer

Jandova 150/4

748 01 Hlučín - Darkovičky

tel.: 731 645 931

Posudek obsahuje včetně titulního listu 8 stran textu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně, 18.1.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký úkol o obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č. 2686 v katastrálním území Horní Těrlicko, obec Těrlicko, okres Karviná, zapsáno na LV č. 1186.

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Metodika ocenění:

Pro zjištění Administrativní ceny je použita vyhláška Ministerstva financí č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Pro zjištění obvyklé ceny nemovitosti je použito metody, která vychází ze základní cenové úrovně zjištěné podle reálně uskutečněných smluvních převodů. Tato cenová úroveň zohledňuje jak administrativní cenu (vyhláška 450/2012 Sb.), věcnou hodnotu dle THU, tak i srovnávací metodu a je dále upravena soustavou korekčních koeficientů, které zohledňují působení faktorů, které mají vliv na obvyklou cenu.

Za cenu obvyklou (tržní, obchodovatelnou, obecnou) považujeme při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

Hodnota nemovitosti je zpracována k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Pozemek parc.č. 2686

Adresa nemovitosti: Horní Těrlicko

735 42 Těrlicko

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Karviná

Obec: Těrlicko

Katastrální území: Horní Těrlicko

Počet obyvatel: 4 253

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 59,1177 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. h) : $ZC = C_p \times 2,5 = 147,79 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 18.1.2013 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 11.1.2013 vyhotovený dálkovým přístupem, LV č. 1186;
- kopie katastrální mapy;
- informace a údaje sdělené na stavebním odboru OÚ v Těrlicku;
- skutečnosti zjištěné na místě.

5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je nemovitost - pozemek parc.č. 2686 v katastrálním území Horní Těrlicko, obec Těrlicko, okres Karviná, zapsáno na LV č. 1186.

Pozemek parc.č. 2686 - se nachází na okraji zastavěné části obce Těrlicko v blízkosti vodní nádrže v lokalitě rodinných domů. Pozemek je dle platného územního plánu obce v celé své výměře určen k zastavění rodinnými domy. Pozemek je přístupný z veřejné asfaltové komunikace s možností napojení na ing. sítě (elektro, voda, dešťová a splašková kanalizace). Pozemek je rovinatý, nachází se v klidném místě mimo hlavní frekventované silnice. Na pozemku se ke dni ocenění nenacházejí žádné stavby ani trvalé porosty.

6. Obsah znaleckého posudku

1) Administrativní cena nemovitosti - dle platného cenového předpisu

- a) Pozemek parc.č. 2686

2) Obvyklá cena nemovitosti - srovnávací metoda

B. Odhad

1) Administrativní cena (vyhláška 450/2012 Sb.)

a) Pozemek parc.č. 2686

Ocenění:

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených: 125 %

Úprava cen: 125 %

Zdůvodnění použití přírážek a srážek:

Vyšší skutečně dosažené ceny stavebních pozemků.

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 0,9800

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------	-------	-------	---------------	-----------------------------------

§ 32 odst. 1 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění (§ 28 odst. 2)

§ 32 odst. 1 (§28 odst. 2)	147,79	0,30	2,1460	0,9800	125,00	209,80
----------------------------	--------	------	--------	--------	--------	--------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 32 odst. 1 (§28 ostatní plocha odst. 2)		2686	9 459,00	209,80	1 984 498,20
Stavební pozemek - celkem					1 984 498,20

Pozemek parc.č. 2686 - zjištěná cena = **1 984 498,20 Kč**

Rekapitulace administrativní ceny nemovitosti

a) Pozemek parc.č. 2686 = 1 984 500,- Kč

Administrativní cena nemovitosti činí celkem **1 984 500,- Kč**

2) Obvyklá cena - Srovnávací hodnota nemovitosti

1. srovnatelná nemovitost



Stavební pozemek pro výstavbu RD v Horním Těrlicku s výhledem na údolní nádrž Těrlicko. Jedná se o rovinatý pozemek ideálního čtvercového tvaru. IS (vodovod, elektřina) na hranici pozemku.

Nabídková cena RK: 457,- Kč/m²

Tento stavební pozemek se nachází ve srovnatelné lokalitě obce Těrlicko, má lepší stavební připravenost (u oceňovaného pozemku je nutné, vzhledem k velké výměře, po rozparcelování vybudovat příjezdové komunikace a ing. sítě) - snížení ceny o 15%, realitní inzerce - snížení ceny o 5%. Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 365,- Kč/m².

2. srovnatelná nemovitost



K prodeji stavební parcelu ve vyhledávané rekreační oblasti v Těrlicku-Hradišti s výhledem na podhůří Beskyd. Čtvercový pozemek o výměře 1.836 m² je situován v rozptýlené zástavbě rodinných domů a inženýrské sítě na hranici pozemku.

Nabídková cena RK: 374,- Kč/m².

Tento stavební pozemek se nachází ve srovnatelné lokalitě obce Těrlicko, má lepší stavební připravenost (u oceňovaného pozemku je nutné, vzhledem k velké výměře, po rozparcelování vybudovat příjezdové komunikace a ing. sítě) - snížení ceny o 15%, realitní inzerce - snížení ceny o 5%. Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 300,- Kč/m².

3. srovnatelná nemovitost



K prodeji pozemek v blízkosti Těrlické přehrady. Stavební parcela o velikosti 1665 m² v blízkosti Těrlické přehrady. Parcela je mírně svažité a orientovaná na JV. Elektrické připojení, voda i plyn cca 40 m od hranice pozemku. Kanalizace není, je nutno řešit individuálně. Nutno zřídit příjezd cca 70 m od obecní komunikace.

Nabídková cena RK: 420,- Kč/m².

Tento stavební pozemek se nachází ve srovnatelné lokalitě obce Těrlicko, má lepší stavební připravenost (u oceňovaného pozemku je nutné, vzhledem k velké výměře, po rozparcelování vybudovat příjezdové komunikace a ing. sítě) - snížení ceny o 15%, realitní inzerce - snížení ceny o 5%. Upravenou jednotkovou cenu stanovují na 336,- Kč/m².

Závěr srovnávací metody:

Výsledná jednotková cena se pohybuje v rozmezí 300,- až 365,- Kč/m² plochy pozemku

U oceňovaného pozemku s výměrou 9459 m² je pro porovnání s nabízenými stavebními pozemky předpokládáno jeho rozparcelování na pozemky s menší výměrou srovnatelnou s běžně nabízenými stavebními pozemky pro výstavbu RD. Toto rozparcelování a následné vybudování příjezdových komunikací a ing. sítí představuje finanční investici. Z tohoto důvodu je u srovnatelných nemovitostí provedena korekce ceny o 15%. Výslednou jednotkovou cenu stanovují z intervalu rozpětí srovnatelných jednotkových cen na: 340,- Kč/m².

9459 m² (plochy oceňovaného pozemku parc.č. 2686) x 340,- Kč/m² = 3.216.060,- Kč

Srovnávací hodnota nemovitosti celkem:

Na základě výše uvedených obecných trendů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovují srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti na (zaokrouhleno):

3.200.000,- Kč

C. Rekapitulace

Administrativní cena nemovitosti	1.984.500,- Kč
Srovnávací hodnota nemovitosti	3.200.000,- Kč
Cena jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených	0,- Kč
Ocenění závad, které prodejem v dražbě nezaniknou	0,- Kč

Stanovení obvyklé ceny

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití nemovitosti, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji

současnou obvyklou, tržní hodnotu nemovitosti

pozemku parc.č. 2686 v katastrálním území Horní Těrlicko, obec Těrlicko, okres Karviná, zapsáno na LV č. 1186; vedeném u Katastrálního úřadu pro kraj Moravskoslezský, KP Havířov, podle tohoto odhadu k datu ocenění 18.1.2013 po zaokrouhlení na:

Obvyklá cena nemovitosti

3.200.000,-Kč

slovy: třimilionydvěstětisíc Kč

V Hlučíně, 18.1.2013

Ing. Petr Kreuzer

Jandova 150/4

748 01 Hlučín – Darkovičky

tel.: 731 645 931

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 13.4.2006, č.j. Spr. 1790/06 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 14/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 14/2013.

E. Seznam příloh

1. Fotodokumentace - 1 strana;
2. Výpis z katastru nemovitostí - 3 strany;
3. Kopie katastrální mapy - 2 strany;
4. Místopis - 1 strana.

Fotodokumentace pořízená dne 18.1.2013





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.01.2013 08:41:27

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 599158 Těrlicko

Kat.území: 766577 Horní Těrlicko

List vlastnictví: 1186

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
DOMY START, a.s., Velkomoravská 4310/79a, Hodonín, 695 01 Hodonín 1	27669700	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2686	9459	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- Peněžitě pohledávky a jejího příslušenství ze Smlouvy o úvěru reg. č.: 0162400227 ze dne 2.7.2010 ve výši 7 200 000,-Kč

- Budoucích peněžitých pohledávek s příslušenstvím, které budou vznikat do 30.6.2017, až do celkové výše 7 200 000,-Kč

UNIBON - spořitelni a úvěrni Parcela: 2686

V-1256/2010-833

družstvo "v likvidaci", Velká
2984/23, Moravská Ostrava, 702 00
Ostrava 2, RČ/IČO: 25053892

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.07.2010.

V-1256/2010-833

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 25 000 000,- Kč s příslušenstvím dle smlouvy o půjčce ze dne 22.12.2010

FINPEN a.s., Dvořákova 819/21b, Parcela: 2686
Přerov I-Město, 750 02 Přerov 2,
RČ/IČO: 44004401

V-2398/2011-833

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne: 22.12.2010, včetně dodatku ze dne 29.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.11.2011.

V-2398/2011-833

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, Břeclav

DOMY START, a.s., Velkomoravská Z-446/2012-704
4310/79a, Hodonín, 695 01 Hodonín
1, RČ/IČO: 27669700

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 15 EXE-160/2011 -15 v Břeclavi ze dne 09.01.2012.; uloženo na prac. Břeclav

Z-446/2012-704

o Exekuční příkaz k prodeji

nemovitosti

k povinné právnické osobě: DOMY START, a.s., IČ: 27669700

Parcela: 2686

Z-206/2012-833

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Břeclav 160 EX-

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Havířov, kód: 833.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.01.2013 08:41:27

Okres: CZ0803 Karviná Obec: 599158 Těrlicko
Kat.území: 766577 Horní Těrlicko List vlastnictví: 1186
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
2464/2011 -14 ze dne 12.01.2012.	Z-206/2012-833
o Nařízení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Kamil Brančík, Hodonín DOMY START, a.s., Velkomoravská 4310/79a, Hodonín, 695 01 Hodonín 1, RČ/IČO: 27669700 Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 53 EXE-3210/2011 -9 v Břeclavi ze dne 30.01.2012.; uloženo na prac. Břeclav	Z-2176/2012-704
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k povinné právnické osobě: DOMY START, a.s. IČO 27669700 Parcela: 2686 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Hodonín 007 EX-3184/2011 -19 ze dne 06.03.2012.	Z-1059/2012-833
o Nařízení exekuce pověřený exekutor: Mgr. Eva Veselá, EÚ Znojmo, Kovářská 6, 669 02 Znojmo DOMY START, a.s., Velkomoravská 4310/79a, Hodonín, 695 01 Hodonín 1, RČ/IČO: 27669700 Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Hodoníně 42 EXE-865/2012 -10 ze dne 23.05.2012.; uloženo na prac. Hodonín	Z-7947/2012-706
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k povinné právnické osobě DOMY START, a.s., IČ: 27669700 Parcela: 2686 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Znojmo 161 Ex-43/2012 ze dne 05.06.2012.	Z-2197/2012-833
o Zástavní právo soudcovské ve výši 371 178,- Kč; návrh podán u soudu dne 12.1.2012 Okresní správa sociálního zabezpečení Břeclav, Husova 2994/1, Břeclav, 690 02 Břeclav 2 Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva Okresního soudu v Karviné - pobočky v Havířově 128 E-34/2012 -12 ze dne 22.05.2012. Právní moc ke dni 10.07.2012.	Z-2799/2012-833
o Nařízení exekuce pověřený exekutor: Mgr. Kamil Brančík, EÚ Hodonín, Sadová 15, 695 01 Hodonín DOMY START, a.s., Velkomoravská 4310/79a, Hodonín, 695 01 Hodonín 1, RČ/IČO: 27669700 Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Hodoníně 41 EXE-153/2012 -16 ze dne 16.07.2012.; uloženo na prac. Hodonín	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Havířov, kód: 833.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.01.2013 08:41:27

Okres: CZ0803 Karviná Obec: 599158 Těrlicko
Kat.území: 766577 Horní Těrlicko List vlastnictví: 1186
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Z-10821/2012-706

D Jiné zápisy

Typ vztahu
Vztah pro

Vztah k

o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen
dne 6.6.2012

Parcela: 2686

Z-2197/2012-833

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Znojmo 161 Ex-43/2012 ze dne 05.06.2012.

Z-2197/2012-833

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 20.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.05.2007.

V-993/2007-833

Pro: DOMY START, a.s., Velkomoravská 4310/79a, Hodonín, 695 01
Hodonín 1

RČ/IČO: 27669700

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Havířov, kód: 833.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 11.01.2013 08:41:30

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město
Weinsteinová Pavla

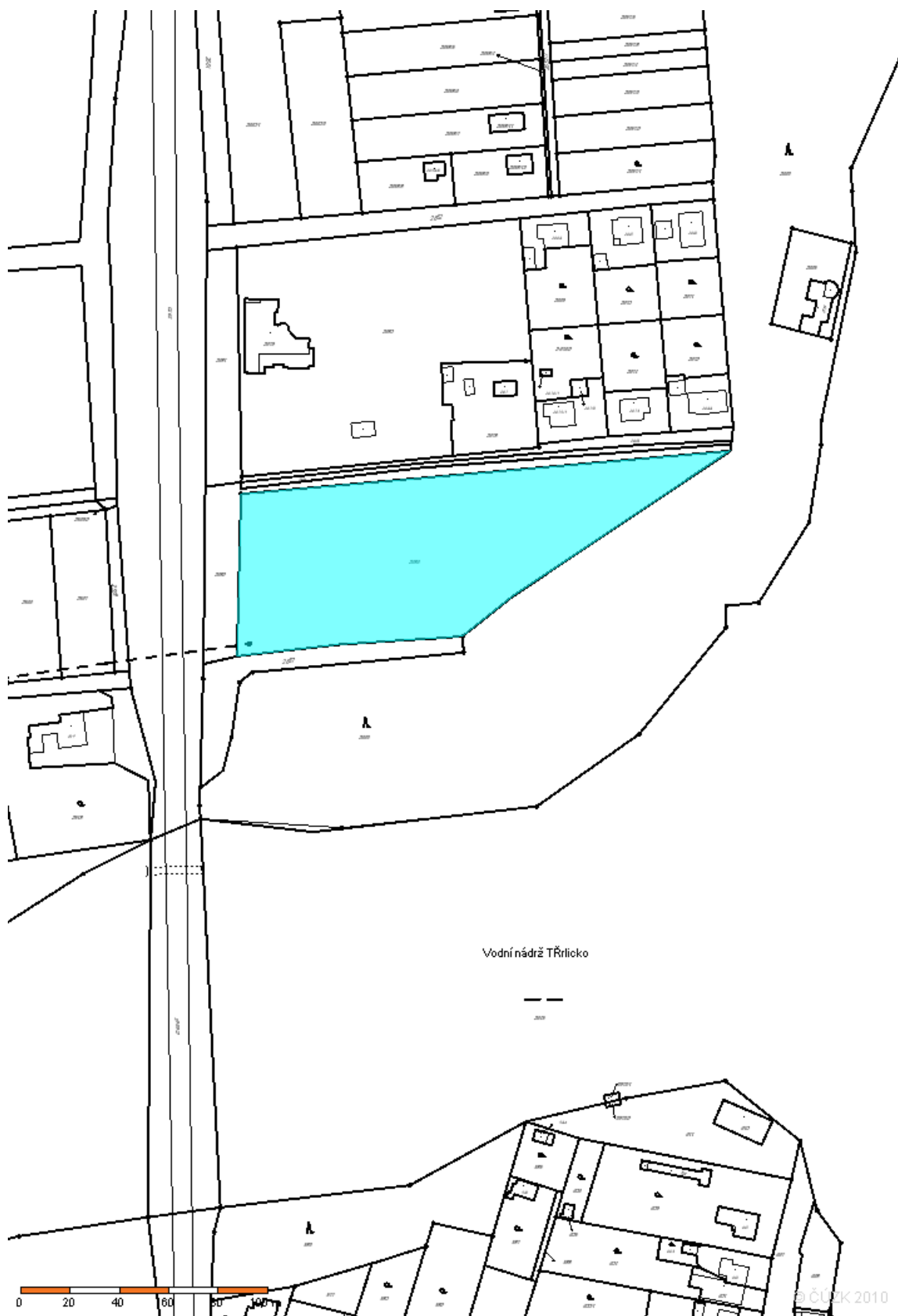
Řízení PÚ: 109/2013

Podpis, razítko:

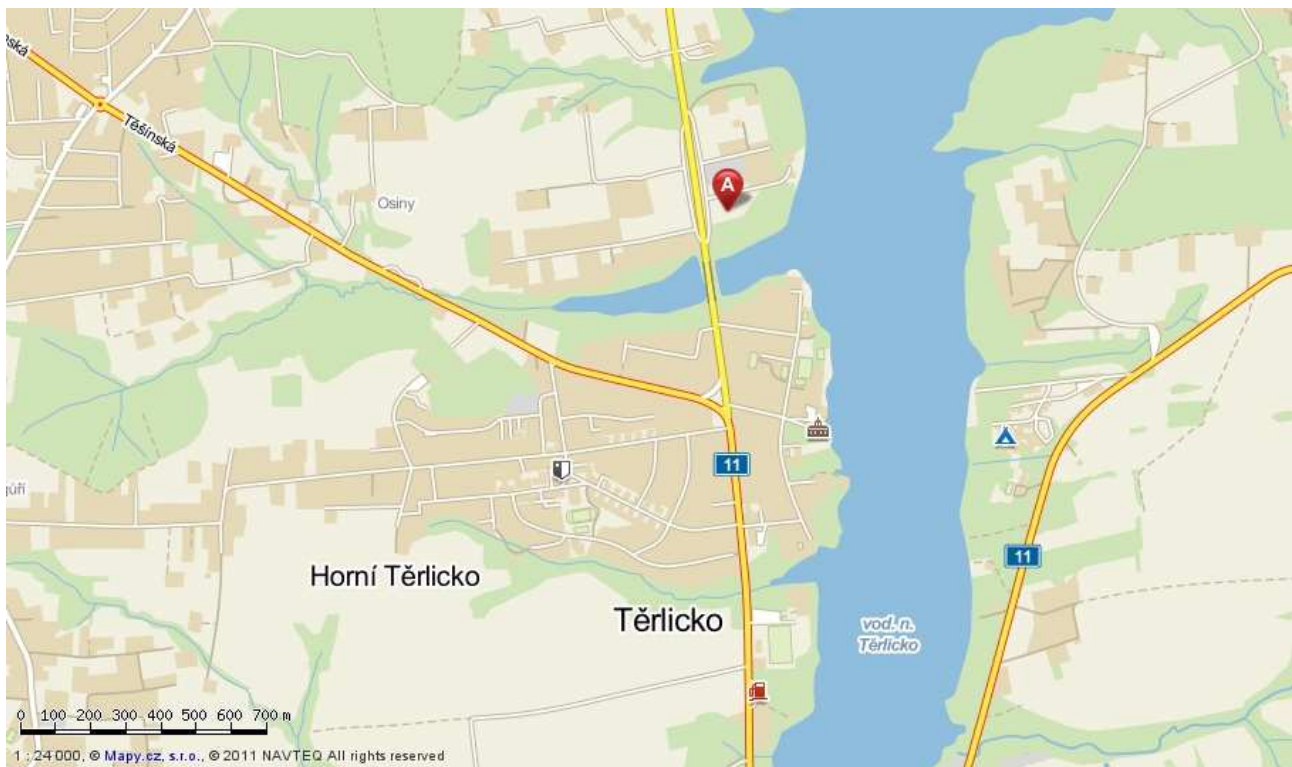


Správní portálek ušl 11.1.2013 a ve výši
dne v hotovosti / na zvláštní úkaz

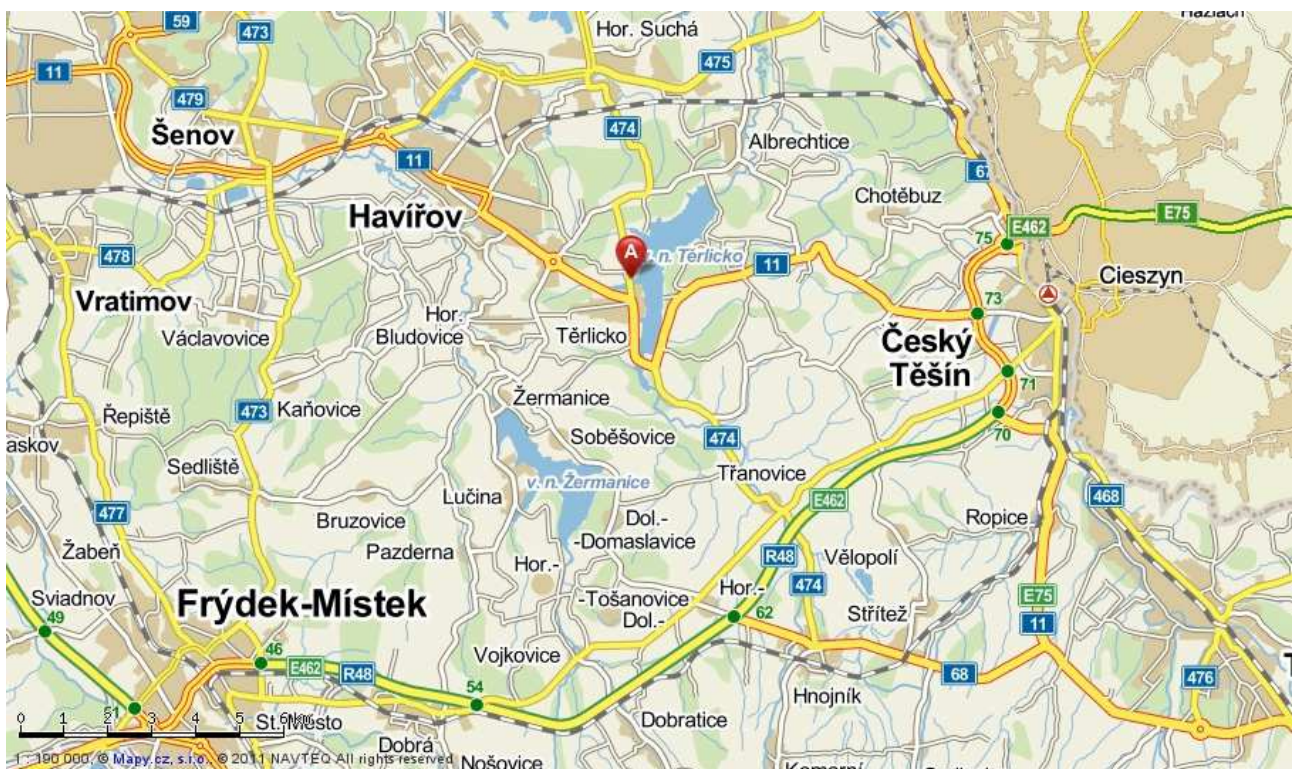
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Havířov, kód: 833.
strana 3







A - Pozemek parc.č.2686, kú. Horní Těrlicko, okr. Karviná.



A - Pozemek parc.č.2686, kú. Horní Těrlicko, okr. Karviná.