

# DODATEK č. 1

## ZNALECKÉHO POSUDKU

číslo : 4788-59/13 ze dne 15.3.2013

\*\*\*\*\*

o obvyklé ceně nemovitostí úpadce, a to:

- rodinného domu č.p.2672 na pozemku p.č.3651/2 včetně příslušenství a pozemků p.č.3650/2 a p.č.3651/2, při ulici Divišova, vše v k.ú.Frýdek, obec Frýdek-Místek, kraj Moravskoslezský

\*\*\*\*\*



Vlastník nemovitostí dle LV : **GENESIS HYPO s.r.o., IČ 25381261**  
Tovární 575, 686 03 Staré Město

Objednatel posudku : **PROKONZULTA, a.s.**  
Křenová 26, 602 00 Brno

Účel zpracování posudku : **Stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku úpadce pro účely insolvenčního řízení**

Vypracovala : **Ing. Gabriela Michalcová, Ph.D.**

V Brně dne 25.11.2014

**Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.**  
vedoucí znalecké sekce  
prokurista společnosti

## **A. SITUACE :**

### **1. Zadání posudku :**

Tento dodatek č.1 znaleckého posudku č.4788-59/13 ze dne 15.3.2013 zpracovaného znaleckým ústavem Stavexis, s.r.o. je vypracován na základě dodatečného požadavku objednatele, přičemž předmět ocenění zůstává oproti původnímu znaleckému posudku nezměněn. Důvodem pro vypracování tohoto dodatku je časový posun od data zpracování původního posudku do současné doby, kdy je plánováno provést dražbu.

Dodatek č.1 musí být vždy interpretován spolu s původním znaleckým posudkem č.4788-59/13, neboť text a skutečnosti v dodatku č.1 neuvedené jsou platné dle původního posudku.

### **2. Podklady pro zpracování dodatku :**

- a) Znalecký posudek číslo 4788-59/13 ze dne 15.3.2013 vyhotovený znaleckým ústavem Stavexis, s.r.o. (včetně podkladů a příloh)
- b) Výpis z KN, LV č.235 pro k.ú. Frýdek ze dne 25.11.2014
- c) Aktuální informace o nemovitostech a náhled katastrální mapy pořízené na internetových stránkách [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

### **3. Místní šetření :**

Aktuální místní šetření nebylo provedeno.

## **B. N Á L E Z :**

### **1. Evidenční a vlastnické údaje :**

Uvedeno ve znaleckém posudku č.4788-59/13 ze dne 15.3.2013 vyhotoveném znaleckým ústavem Stavexis, s.r.o.

### **2. Dokumentace a skutečnost :**

Uvedeno ve znaleckém posudku č.4788-59/13 ze dne 15.3.2013 vyhotoveném znaleckým ústavem Stavexis, s.r.o.

### **3. Výčet jednotlivých součástí oceňovaného majetku :**

Uvedeno ve znaleckém posudku č.4788-59/13 ze dne 15.3.2013 vyhotoveném znaleckým ústavem Stavexis, s.r.o.

#### **4. Popis jednotlivých součástí oceňovaného majetku:**

Uvedeno ve znaleckém posudku č.4788-59/13 ze dne 15.3.2013 vyhotoveném znaleckým ústavem Stavexis, s.r.o.

### **C. POSUDEK:**

Ocenění je provedeno k datu vypracování dodatku č.1, tedy ke dni 25.11.2014. Nové aktuální místní šetření nebylo provedeno, bylo však vycházeno ze skutečností zjištěných v rámci původního místního šetření provedeného dne 18.2.2013. Zpracovatel nepřebírá zodpovědnost za případné rozdíly a nedostatky v ocenění vzniklé v souvislosti s výše uvedenými skutečnostmi.

#### **1. Obecná metodika stanovení hodnot :**

Uvedena ve znaleckém posudku č.4788-59/13 ze dne 15.3.2013 vyhotoveném znaleckým ústavem Stavexis, s.r.o.

#### **2. Obvyklá cena oceňovaného nemovitého majetku :**

Stanovení porovnávací hodnoty a obvyklé ceny oceňovaného majetku je uvedeno ve znaleckém posudku č.4788-59/13 ze dne 15.3.2013 vyhotoveném znaleckým ústavem Stavexis, s.r.o.

Znaleckým posudkem č.4788-59/13 ze dne 15.3.2013 vyhotoveném znaleckým ústavem Stavexis, s.r.o. byla výsledná obvyklá cena nemovitostí odhadnuta ke dni 18.2.2013 ve výši 1.450.000,- Kč, přičemž cena byla odhadnuta na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě a pro daný trh s nemovitostmi, po posouzení ostatních cenotvorných faktorů, které mají vliv na obvyklou cenu nemovitostí, včetně zohlednění slabých a silných stránek majetku a celkového působení majetku s využitím porovnávací hodnoty.

V souvislosti s časovým posunem mezi datem zpracování původního znaleckého posudku (březen 2013) a tímto dodatkem č.1 nedošlo k žádnému dramatickému nárůstu ani ochlazení cen na trhu nemovitostí, tudíž jsme toho názoru, že obvyklá cena oceňovaných nemovitostí činí stejně jako v případě předchozího znaleckého posudku částku 1.450.000,- Kč.

## **D. Z Á V Ě R :**

Na základě všech výše uvedených skutečností a vlastní provedené analýzy v příslušné lokalitě a po posouzení ostatních cenotvorných faktorů, které mají vliv na hodnotu nemovitostí, lze tedy vyslovit následující závěr:

Obvyklá cena rodinného domu č.p.2672 na pozemku p.č.3651/2 včetně příslušenství a pozemků p.č.3650/2 a p.č.3651/2, při ulici Divišova, vše v k.ú.Frýdek, obec Frýdek-Místek, kraj Moravskoslezský, je stanovena ke dni 25.11.2014 ve výši:

**1.450.000,- Kč**

*slovy: Jeden milion čtyřistapadesát tisíc korun českých*

K nemovitostem se vztahují tato omezení vlastnického práva: **zástavní práva smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu a předkupní právo. Tato však nejsou, s ohledem na účel, pro který se dodatek č.1 k původnímu znaleckému posudku zpracovává, ve výsledné obvyklé ceně zohledněna.**

Věcné břemeno užívání již zaniklo, pouze nebylo vymazáno v katastru nemovitostí.

V Brně dne 25.11.2014

### Seznam příloh:

- 1) Výpis z KN ze dne 25.11.2014
- 2) Náhled katastrální mapy

Dodatek č.1 k posudku č.4788-59/13 ze dne 15.3.2013 byl vyhotoven ve třech stejnopisech, obsahuje celkem 9 strany textu, včetně titulního listu, znalecké doložky a příloh. Ve dvou vyhotoveních byl předán objednateli a jedno vyhotovení zůstává v archivu kanceláře (znaleckého ústavu).

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek proveden znaleckým ústavem ve smyslu §21, odst.1, zák.č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů, zapsaným do I. oddílu seznamu ústavů dne 7.12.1992 (č.j. 701/92-OD MSpr. ČR), kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady motorových vozidel a tržní oceňování podniků a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vlastnosti stavebních hmot a výrobků, stavby obytné a průmyslové, tepelnou techniku, a to rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky č.j. 5/2013-OSD-SZN/6 ze dne 4.2.2013.

Znalecký posudek zapsán pod číslem 59/13 v seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří (ústavem).

Odměna účtována přiloženou fakturou.

**Ing. Gabriela Michalcová, Ph.D.**

zodpovědný zpracovatel posudku a osoba oprávněná ke  
stvrzení posudku a podat případné vysvětlení

**Prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA**

vedoucí znaleckého ústavu