

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 772-02/18

O obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 13 na pozemku st. p. č. 30, objektu zemědělské stavby bez čp/če na pozemku st. p. č. 28, pozemků zastavěné plochy a nádvoří p.č. 28 a 30, pozemku p.č. 88/1 orné půdy a pozemků p.č. 88/2, 89/1, 89/2, 89/3 a 89/4 zahrady, včetně příslušenství, k.ú. Kvačice, obec Uherský Ostroh, okres Uherské Hradiště

Objednatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenčí CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
14000 Praha 4

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění majetku v insolvenčním řízení dlužníka Belková Marie, nar. 15. 5. 1966, bytem čp. 13, ul. Zemědělská, Kvačice, 687 24 Uherský Ostroh

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 5. 1. 2018 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724 242 282

Počet stran: 9 včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 2. 2. 2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 13 na pozemku st. p. č. 30, objektu zemědělské stavby bez čp/če na pozemku st. p. č. 28, pozemků zastavěné plochy a nádvoří p.č. 28 a 30, pozemku p.č. 88/1 orné půdy a pozemků p.č. 88/2, 89/1, 89/2, 89/3 a 89/4 zahrady, včetně příslušenství, k.ú. Kvačice, obec Uherský Ostroh, okres Uherské Hradiště

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům čp. 13
Adresa předmětu ocenění: Zemědělská 13
687 24 Uherský Ostroh
LV: 2432
Kraj: Zlínský
Okres: Uherské Hradiště
Obec: Uherský Ostroh
Katastrální území: Kvačice
Počet obyvatel: 4 320

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 318,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena staveb. pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{737,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 5. 1. 2018 za přítomnosti vlastníka nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, ze dne 12.9.2017, pro k.ú. Kvačice, LV - 2432
- kopie katastrální mapy k.ú. Kvačice, oblast oceňované nemovitosti
- prohlídka nemovitosti a fotodokumentace pořízená na místě
- mapa záplavových území

- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- výpočet koeficientu vybavenosti
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby a Marie Belková, Zemědělská 13, 687 24 Uherský Ostroh, vlastnictví: výhradní pozemku:

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Další informace byly zjištěny prohlídkou na místě či obstarány znalcem. Jde o rodinný dům v pozemkové parcely zapsané na LV 2432. Jedná se o původní řadový rodinný dům s navazující bývalou technicko-hospodářskou částí, hospodářským stavením a pozemky. Nemovitosti vlastní paní Belková Marie, která je insolvenčním dlužníkem. V současné době je hospodářská část přestavena na obytnou, bezbariérovou, ve které bydlí maminka dlužnice. Spolu s paní Belkovou a jejím manželem pak v nemovitosti bydlí rodiny jejich dvou dcer. Nemovitost na LV 2432 dlužnice získala na základě Usnesení soudu o schválení dědické dohody 11 D-491/2003-66 ze dne 11. 2. 2004, právní moc ke dni 6. 3. 2004, Z-2481/2004-711 a Smlouvy kupní ze dne 26. 10. 2005, právní účinky vkladu práva ke dni 10. 11. 2005, V-5326/2005-711.

7. Celkový popis nemovité věci

Bývalá zemědělská usedlost, rodinný dům čp. 13, je situován v Uherském Ostrohu, ulici Zemědělská, část Kvačice, v zástavbě obdobných řadových rodinných domů - bývalých zemědělských usedlostí. Pozemek je protáhlého obdélníkového půdorysu, obytná část vnitřní řadová tvaru do písmene „L”, s průjezdem (garáží) do dvora. Dvůr uzavírá stodola, za ní se nachází rovinný pozemek zahrady. Zóna rizika povodně nízká, záplavové území 100 leté vody.

V obci je možnost napojení na veškeré veřejné inženýrské sítě. Občanská vybavenost obce základní včetně mateřské školky a základní školy, lékaře, kulturního a sportovního zařízení, obchodů a restaurací.

Rodinný dům o dispozici 5+1 je přízemní, se sedlovou střechou, na části má využití podkroví, částečně podsklepen. Odhad stáří původní zemědělské usedlosti - druhá polovina 18 století. Cca v roce 1985 proběhla první modernizace rodinného domu. Byl proveden nový rozvod elektřiny, vody, kanalizace, dům byl napojen na plyn, provedeno ústřední topení, pořízen kotel na plyn i dřevo, provedeny keramické obklady a dlažby v sociálním zařízení, vyměněny zařizovací předměty, vyměněny dveře. V roce cca 1995 byla přeložena střešní krytina, byla provedena dlažba na verandě a chodbě, vyměněna okna, nově provedeny vnitřní omítky, fasáda. Po roce 2000 pak byla rekonstruována kuchyně a provedena vestavba do půdního prostoru. Hospodářská část - vejminek, o velikosti 2+1 byl upraven pro bydlení před cca 20 roky. Za obytnou částí vejminku se nachází vedlejší stavba - kolny, ve které je umístěna kotelna. Na pozemku se dále nachází dřevěný altán ve dvoře, přístřešek za stodolou a včelín na zahradě, který stojí na pozemku zapsaném v KN jako stavebním.

Na pozemku zahrady stojí zděná stodola uzavírající dvůr a oddělující od zahrady. Stodola pochází z roku cca 1925. Celková výměra pozemků činí 6.224 m². Z toho zastavěná plocha a nádvoří činí 1012 m², zahrada 2380 m², orná půda 2816 m² a zastavěná plocha (včelín)

uprostřed zahrady 16 m². Plocha zahrady, orné půdy a zastavěné plochy pod včelínem činí celkem 5212 m². Na pozemku zahrady jsou vysazeny ovocné stromy, ve vnitřním dvorku pak dřeviny okrasné.

Konstrukční řešení rodinného domu - svislé konstrukce zděné tl. 45 cm, stropní konstrukce s rovným podhledem, v podkroví sádkokarton, střešní konstrukce sedlová s taškovou pálenou krytinou, klempířské konstrukce úplně pozinkované, omítky venkovní vápenné štukové, vnitřní vápenné hladké, schody do sklepa betonové s keramickým obkladem, do podkroví dřevěné bez podstupnic. Okna dřevěná špaletová. Podlahy v obytných místnostech plovoucí, v kuchyni, chodbách, kotelně a sociálním zařízení keramická dlažba. Kuchyně s keramickým obkladem, sklokeramickým sporákem, ústřední topení, kotel plynový kombinovaný na topení i ohřev teplé vody, samostatné WC, koupelna s vanou a umývadlem, keramický obklad a dlažba.

Vejmínek zděný, přízemní, sedlové zastřešení, okna dřevěná špaletová, v pokojích plovoucí podlaha, v kuchyni PVC, kuchyňská linka s elektrickým sporákem, koupelna s keramickou dlažbou a obkladem, samostatné WC vybudováno pro invalidy, na chodbě rovněž dlažba, topení ústřední.

Přibližné rozměry vybraných místností:

rodinný dům:

podzemní podlaží - sklep	15,00 m ²
přízemí	
- chodba	9,50 m ²
- veranda	13,50 m ²
- koupelna	5,00 m ²
- obytná kuchyně	16,50 m ²
- pokoj 1	16,50 m ²
- pokoj 2	28,00 m ²
- pokoj 3	15,00 m ²
- WC	1,00 m ²
- kotelna	8,30 m ²
- průjezd	31,50 m ²
- dílna	16,00 m ²
podkroví	
- chodba	4,00 m ²
- pokoj 4	19,00 m ²
- pokoj 5	16,00 m ²

vejmínek:

přízemí	
- kuchyně	16,50 m ²
- pokoj 1	15,00 m ²
- pokoj 2	19,00 m ²
- koupelna	3,00 m ²
- chodba	3,00 m ²
- WC	1,50 m ²

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Obvyklá cena bude určena porovnáním dle § 2 odst. 1 výše uvedeného zákona. Ocenění je provedeno porovnáním dle cen na trhu nemovitostí.

Výpočet koeficientu vybavení rodinného domu čp. 13

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					96,60
Koeficient vybavení K:					0,966

Porovnání srovnatelných nemovitostí

lokality	užit pl. m2	pl. poz. m2	nabídková cena Kč	upravená cena Kč k=0,85*)	cena za m2 UP (po korekci vel poz)	koef typu řad/ sam	koef vybav	návrh ceny srovnatel Kč	č.
Kunovice	200	583	3 650 000	3 285 000	18 141	1	1	4 353 840	1*)
Ostrožská Nová Ves	220	1730	4 200 000	3 780 000	14 571	1	1	3 497 018	2*)
Ořechov	236	1997	4 990 000	4 241 500	14 633	1,01	0,85	3 015 081	3*)
Ostrožská Nová Ves	142	384	2 980 000	2 533 000	21 376	1	1	5 130 254	4*)
Uherský Ostroh	160	311	3 100 000	2 635 000	19 974	1	1	4 793 700	5*)
Ostrožská Nová Ves	174	394	1 475 000	1 253 750	10 047	1	1	2 411 241	6*)
Uherský Brod	115	333	1 450 000	1 450 000	17 332	1	1,1	4 575 694	7*)
průměr	178	819	3 120 714	2 739 750	16 582			3 968 118	
Stavební pozemek	za	1m2	cca	800					
zahrada		1m2	cca	80					
Porovnávaná nemovitost									
Uherský Ostroh - Kvačice	240	1012					0,966	3 833 202	
zahrada		5212		80				416 960	
Celkem								4 250 162	

*) - koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší) a dále provize a právní služby realitním zprostředkovatelům

1*) řadový dvougenerační rodinný dům 6 a 2, celková výměra pozemku 3220 m², zastavěná plocha a nádvoří 583 m², obytná plocha 200 m², terasa, samostatné WC, koupelna s vanou a sprchovým koutem, částečná rekonstrukce 1. NP, celková rekonstrukce 2. NP, garáž, prádelna, skladové prostory, letní kuchyně, ovocné stromy, veřejný vodovod, kanalizace, UT elektrické, částečné podlahové vytápění, každá jednotka samostatné odpočty energií, stav velmi dobrý, cena za nemovitost bez provize

2*) řadový koncový RD, částečně podsklepený, přízemní s obytným podkrovím, 6+1, garáž, 1. NP je pokoj propojený s jídelnou a kuchyní, pracovna - šatna, koupelna s vanou a sprchovým koutem, samostatné WC, 2. NP - 4 pokoje, šatna, WC, přestavba s rekonstrukcí z roku 2003, napojení na veškeré veřejné inženýrské sítě, UT topení s plynovým kotlem, vlastní studna, okrasné jezírko, posezení s grilem a udírnou, další menší hospodářské budovy, ovocné stromy, velmi dobrý stav, cena za nemovitost bez provize

3*) novostavba samostatného RD, přízemní s využitým podkrovím, nízkoenergetický, dispozičně řešen jako 6 + kk, garáž pro 2 auta, v OP krb, masivní kuchyňská linka s barovým pultem, terasa, pergola, sauna, vnitřní bazén, vytápění elektrické přímotopy, podlahové vytápění, veřejný vodovod a kanalizace, plyn před domem, studna,

4*) novostavba řadového RD v OV před dokončením, 1. NP: obývací pokoj s kuchyňským koutem a jídelnou, chodba, WC a technická místnost, terasa k dobudování, 2. NP: 3 x pokoj, koupelna s vanou a sprchovým koutem, samostatné WC, hala a schodiště, 1. PP: technická místnost a sklep. Kompletní instalace rozvodů elektřiny, plynu a vody včetně měřičů, odpady a zatrubkování pro kabelovou TV a internet, vnější zateplení fasády, dokončení stavby včetně kolaudace je možné za dohody se stávajícím zhotovitelem, před domem plánovány a schváleny dvě parkovací místa.

5*) řadový RD 6+2, připojení na veškeré IS, patrový, po částečné rekonstrukci - nová plastová okna, nové rozvody topení, kotel, odpady, fasáda, koupelna v každém podlaží, krb, v 1.NP čtyři samostatné pokoje, z jednoho lze vybudovat kuchyň (jsou zde rozvody vody i odpady), koupelna a samostatné WC, ve 2.NP tři samostatné pokoje, kuchyně, velká hala s krbem, koupelna a samostatné WC, vnitřní dvůr

6*) starší řadový přízemní RD po rekonstrukci, ve velmi dobrém stavu 1+5 (eventuálně 1+3 a 1+1), koupelna a samostatné WC, dům je možno využít pro dvougenerační bydlení, vstup průjezdem, který může sloužit jako garáž, další parkovací místo před domem, vydlážděný dvůr, prosklená veranda, kuchyně, jednotlivé pokoje, spíž se vstupem na půdu a sklepního prostoru, chodba, WC, kotelna, technická část, zahrada, holubník, napojení na veškeré IS: elektřina, plyn, voda, kanalizace, vlastní studna, ohřev vody elektrický, vytápění plynovým kotlem, za domem zahrádka s ovocnými stromy

7*) dražba přízemního řadového RD s užitnou plochou 115 m², zahradou 333 m² přístupnou přes průjezd domem, dům zděný, uspokojující technický stav, topení na tuhá paliva, není zavedena místní voda a plyn, znalecký posudek 1,45 mil. Kč

Na trhu nemovitostí se v současné době přímo v lokalitě Uherský Ostroh nabízí jedna obdobná nemovitost. V blízkém okolí se pak nabízí dostatek nemovitostí pro porovnání. Obdobné nemovitosti byly vybrány dle popisu, a to pokud možno co do charakteru domu, jeho technického stavu, vybavenosti, velikosti užitné plochy a velikosti pozemku. Nabídkové ceny vybraných reprezentantů včetně všech poplatků se pohybují v průměru za cca 3,1 mil. Kč. Po úpravě za „nabídkovou cenu“ a odpočty za poplatky realitním zprostředkovatelům činí průměrná cena 2,7 mil. Kč. Průměrná užitná plocha rodinných domů je 178 m², průměrná plocha zahrady je 819 m². Posuzovaný rodinný dům má větší užitnou plochu než je průměrná (240 m²), oceňovaný pozemek zastavěné plochy (1012 m²) je pak větší než průměr pozemku. Pozemky oceňované zahrady (o velikosti 5212 m²), k jsou pak počítány samostatně. Byla zjišťována cena stavebních pozemků a zahrada v dané lokalitě. Ta se pohybuje dle umístění, velikosti, tvaru, napojení na sítě, atp. v průměru za cca 800 Kč/m² stavebního pozemku a 80 Kč/m² zahrady. Cena za jednotku užitné plochy je pak stanovena po korekci velikosti pozemku na srovnatelnou plochu (připočet/odpočet rozdílu výměry pozemku v m² krát zjištěná jednotková cena pozemku). Průměrná jednotková cena m² užitné plochy (po odečtení ceny za rozdílnost pozemkových parcel) činí cca 16,6 tis. Kč. Pro možnost porovnání byl vypočten koeficient vybavení oceňované nemovitosti, který dle oceňovací vyhlášky je 0,966. Koeficientem typu a vybavení (řadový nebo samostatný dům, zvláštní vybavení např. venkovní garáž, pergola, skleník, atp.) jsou porovnávané nemovitosti upraveny na srovnatelnou úroveň. Po úpravě nabídkových cen na srovnatelnou úroveň byla zjištěna průměrná srovnatelná cena všech reprezentantů, a to cca 4 mil. Kč. K ceně je připočtena cena za pozemky zahrady cca 400 tis. Kč.

S přihlédnutím ke všem faktorům oceňovaných nemovitostí (velikosti, situování, stavebně technickému stavu, dalším objektům, přístupu, napojení na sítě, atp.), je jako možná dosažitelná tržní hodnota nemovitostí zapsaných na LV 2432, k.ú. Kvačice, navržena cena na úrovni zjištěné průměrné srovnatelné ceny a připočtené ceny pozemků, tj. po zaokrouhlení

4 250 000 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví dle LV 2432

Vlastník stavby a pozemku: Marie Belková, Zemědělská 13, 687 24 Uherský Ostroh, vlastnictví: výhradní

Zjištěná cena nebude upravena.

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, že mimo insolvenční řízení, je na

majetek LV 2432 - nemovitosti rodinného domu čp. 13 na pozemku st. p. č. 30, objektu zemědělské stavby bez čp/če na pozemku st. p. č. 28, pozemků zastavěné plochy a nádvoří p.č. 28 a 30, pozemku p.č. 88/1 orné půdy a pozemků p.č. 88/2, 89/1, 89/2, 89/3 a 89/4 zahrady, včetně příslušenství, k.ú. Kvačice, obec Uherský Ostroh, okres Uherské Hradiště

uvaleno zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení a zahájena exekuce. Tyto právní vady nemají vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

Odhad obvyklé ceny 4 250 000,- Kč

slovy: Čtyřimilionydvěstěpadesáttisíc Kč

V Praze 2. 2. 2018

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN Katastrálního pro k.ú. Kvačice, LV - 2432
- kopie katastrální mapy k.ú. Kvačice, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 8.6.1983, pod č.j. Spr. 968/83, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 772-02/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 772-02/18.