

Okres: Uherské Hradiště  
Obec : Boršice

## ZNALECKÝ POSUDEK č.3163/282/2012

### ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.495 s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Boršice u Buchlovic a obci Boršice, okres Uherské Hradiště

Objednavatel posudku:           Královská dražební a.s.  
                                          Kateřinská 482  
                                          128 00 Praha 2

Účel posudku:                   zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění:           zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval:           Ing.Jiří Vyhnálek  
                                          Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové  
                                          **Mobil 732 459 996**

Posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 19. května 2013.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.738 pro k.ú.Boršice u Buchlovic, okres Uherské Hradiště ze dne 4.10.2012, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.738 pro k.ú. k.ú.Boršice u Buchlovic a obec Boršice okres Uherské Hradiště ze dne 4.10.2012

Vlastnické právo: Ludvíček Vladimír, Boršice 495, 687 09 Boršice u Buchlovic

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

-----  
Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

-----  
Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 4.října 2012.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

-----  
Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.495 s příslušenstvím v k.ú.Boršice u Buchlovic a obci Boršice, okres Uherské Hradiště, který je umístěn na jihovýchodním okraji zastavěné části obce u asfaltové komunikace procházející obcí. Obec Boršice se nachází západně od okresního města Uherské Hradiště na úpatí Chřibů. Děti mají v obci k dispozici základní školu vyššího stupně a předškoláci mohou chodit do školy mateřské. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Boršice má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Kromě toho je v zde umístěn i domov důchodců. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Vesnice Boršice leží v průměrné výšce 212 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1202. Celková katastrální plocha obce je 979 ha, z toho orná půda zabírá 59%. Obec Boršice je významnou vinohradnickou usedlostí. V katastru obce jsou rovněž ovocné sady.

Jedná se o objekt samostatně stojícího rodinného domu. Okolní zástavba převážně rodinné a bytové domy. K nemovitosti patří venkovní úpravy a pozemky. Stáří objektu rodinného domu s příslušenstvím (vedlejší stavby) lze uvažovat dle použitých stavebních materiálů a dle architektonického řešení ve výši 50 až 60 let. Objekt je po částečné rekonstrukci v průměrném stavu. Objekt je napojen na inženýrské sítě, pozemky jsou oploceny. Objekt se nachází na st.p.č.556 o výměře 554 m2. Dále k objektu patří pozemky p.č.1690/1, p.č.1690/2 – zahrada, p.č.87, p.č.98/3, p.č.2100/22 – orná půda.

Rodinný dům č.p.495

Jedná se o zděný, jednopodlažní, podsklepený objekt přibližně čtvercového půdorysu se sedlovou střechou. Dispozice objektu: 1.PP.: sklepy. 1.NP.: obytné místnosti s příslušenstvím. Podkroví: obytné místnosti. Objekt je užíván s různými úpravami

přibližně 50 až 60 let. Základy betonové, stropy s rovným podhledem, dřevěný krov, sedlová střecha, krytina tašková, klempířské konstrukce, vnitřní a vnější omítky vápenné, okna plastová a dřevěná dvojitá, dveře dřevěné, vnější obklady keramické, bleskosvod, vnitřní vybavení je standardní. Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

**Určení obvyklé ceny** objektu rodinného domu č.p.495 s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Boršice u Buchlovic a obci Boršice, okres Uherské Hradiště.

### **1. Cena obvyklá**

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směřena v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

### **2. Popis způsobu ocenění**

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

### **3. Porovnávací metoda**

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovná oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušnosti vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

#### 4. Porovnávací metoda - porovnání

---

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Rodinný dům, Boršice, **cena 2 490 000,- Kč**



Prodej RD 5+2 Boršice u Buchlovic. Nabízíme k prodeji dvougenerační RD v klidné části Boršic u Buchlovic. Dům má nové plastové okna, rozvody elektřiny, vody a topení (v mědi). K domu náleží zahrada s vinným klenbovým sklepem a garáž. Dispozice domu: 1NP - kuchyně, jídelna, obývací pokoj, 2 pokoje a koupelna s vanou a sprchovým koutem + samostatné WC. 2 NP - kuchyně, jídelna, obývací pokoj, 2 pokoje, koupelna s vanou, sprch. koutem + samostatné WC. Dům je vhodný pro 2 rodiny, popř. jako ubytovna.

Rodinný dům, Buchlovice, **cena 2 985 000,- Kč**



Exkluzivně nabízíme prodej velmi pěkného, samostatně stojícího rodinného domu s garáží a zahradou, v klidné části městyse Buchlovice. Celý dům je podsklepený, je zde garáž, společenská místnost, soc. zařízení, dílna, posilovna, pracovna, kotelna a prádelna, v 1.NP se nachází vstupní chodba, kuchyně s jídelnou, obývací pokoj s krbem, další 2 samostatné pokoje a nová, zrekonstruovaná koupelna a WC. Z chodby nás schodiště zavede do 2. NP, ve kterém je připraven pro případné další bydlení půdní prostor, vč. přivedených veškerých rozvodů IS. Za domem se nachází krásná zahrada s bazénem a útulný, zastřešený prostor pro posezení a relaxaci. Další možnost parkování je pod přístřeškem před domem. Celý dům je ve velmi dobrém

technickém stavu a po dokončení podkroví ho lze využít i jako dvougenerační. Celková výměra pozemku je 773m<sup>2</sup>.

Rodinný dům, Buchlovice, **cena 2 890 000,- Kč**



Nabízíme exklusivně rodinný dům 7+2 s dílnou v Buchlovicích. Jedná se o patrový dům z roku 1956. Postupně zde byla přistavěná velká dílna. Samotný dům je velmi útulný a ve velmi dobrém udržovaném stavu. V přízemí je samostatná bytová jednotka 3+1 a v patře je byt 4+1. Obě bytové jednotky jsou propojeny. Dílna je v současné době stolářská, ale je zde možné mít například autodílnu nebo zámečnictví. Dílna má samostatnou šatnu pro zaměstnance a sociální zařízení. Dům a dílna mají ústřední topení na plyn i na tuhá paliva. K domu náleží velká zahrada se zahradním domkem.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

**2 950 000,- Kč**

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

## **5. Závěrem**

-----

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.


Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.3163/282/2012 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.294/2012.

V Hradci Králové dne 4.října 2012.

.....  
razítko a podpis

## List vlastnictví č.738

**pošta** 

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 04.10.2012 13:15:02

vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: **CZ0722 Uherské Hradiště** Obec: **592064 Boršice**  
 Kat. území: **607983 Boršice u Buchlovic** List vlastnictví: **738**  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

**A Vlastník, jiný oprávněný** Identifikátor  Podíl

Vlastnické právo  
**Ludvíček Vladimír, Boršice 495, 687 09 Boršice u Buchlovic** 580121/0536

---

**B Nemovitosti**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 556	554	zastavěná plocha a nádvoří		
87	575	orná půda		zemědělský půdní fond
98/3	529	orná půda		zemědělský půdní fond
1690/1	366	zahrada		zemědělský půdní fond
1690/2	1114	zahrada		zemědělský půdní fond
2100/22	1977	orná půda		zemědělský půdní fond

Stavby  
 Typ stavby  
 Část obce, č. budovy Způsob využití Způsob ochrany Na parcele  
**Boršice, č.p. 495 rod.dům St. 556**

---

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

---

**C Omezení vlastnického práva**

Typ vztahu  
 Oprávnění pro Povinnost k

o Zástavní právo smluvní  
 pohledávka ve výši 2 287 000,-Kč s příslušenstvím  
 Cordtrade s.r.o., Jiráskova 81/13, Stavba: Boršice, č.p. 495 V-5575/2011-711  
 Hodolany, 779 00 Olomouc 9, RČ/IČO: Parcela: 1690/1 V-5575/2011-711  
 28344618 Parcela: 98/3 V-5575/2011-711  
 Parcela: 1690/2 V-5575/2011-711  
 Parcela: 87 V-5575/2011-711  
 Parcela: St. 556 V-5575/2011-711  
 Parcela: 2100/22 V-5575/2011-711

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.12.2011.  
 V-5575/2011-711

---

**D Jiné zápisy**

Typ vztahu  
 Vztah pro Vztah k

o Změna číslování parcel  
 vznikla obnovou operátu z parcely PK 87  
 Parcela: 87 Z-8726/2010-711

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.  
 strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 04.10.2012 13:15:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592064 Boršice  
Kat.území: 607983 Boršice u Buchlovic List vlastnictví: 738  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu  
Vztah pro Vztah k

- o Změna číslování parcel  
vznikla obnovou operátu z parcely PK 88  
Parcela: 98/3 Z-8726/2010-711
- o Změna výměr obnovou operátu  
Parcela: St. 556 Z-8726/2010-711  
Parcela: 1690/1 Z-8726/2010-711

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 843/1985 Odstupní smlouva z 11.10.1985, registrováno 27.12.1985.  
POLVZ:45/1986 Z-1600045/1986-711  
Pro: Ludvíček Vladimír, Boršice 495, 687 09 Boršice u Buchlovic RČ/IČO: 580121/0536
- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1625/1991 Darovací smlouva z 27.5.1991.  
POLVZ:210/1992 Z-1600210/1992-711  
Pro: Ludvíček Vladimír, Boršice 495, 687 09 Boršice u Buchlovic RČ/IČO: 580121/0536
- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě JPÚ - 00701/2001 /96-R-Gr (vz 219/99) ze dne 16.02.1999. Právní moc ke dni 12.10.1999.  
Z-7717/2007-711  
Pro: Ludvíček Vladimír, Boršice 495, 687 09 Boršice u Buchlovic RČ/IČO: 580121/0536

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
87	02112	575
98/3	02112	529
1690/1	31010	366
1690/2	31010	1114
2100/22	31010	1977

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.10.2012 13:40:15

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.  
strana 2





Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem 501115\_001656 , že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Hradec Králové 11

dne 04.10.2012 v 13:46

Podpis .....

Razítko:

Kovalíčková Veronika



Kopie katastrální mapy pro k.ú. Boršice u Buchlovic, okres Uherské Hradiště



Fotodokumentace:



