

Znalecký posudek č. 3444 – 55 / 2013

O ceně obvyklé:

rodinný dům č.p. 495 na p.č. st. 556 včetně příslušenství a pozemků p.č. st. 556, 87, 98/3, 1690/1, 1690/2, 2100/22 dle LV č. 738 v k.ú. Boršice u Buchlovic, v obci Boršice, v okrese Uherské Hradiště



Objednatel posudku:

Ludvíček Vladimír
Boršice č.p. 495
687 09

Posudek vypracoval:

Ing. Vojtěch Masařík
Hradební 1250
686 01 Uherské Hradiště

Posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Uherském Hradišti, 25.6.2013

1. ÚVOD

Předmětem posudku je vypracovat cenu v čase a místě obvyklou rodinného domu č.p. 495 na p.č. st. 556 včetně příslušenství a pozemků p.č. st. 556, 87, 98/3, 1690/1, 1690/2, 2100/22 dle LV č. 738 v k.ú. Boršice u Buchlovic, v obci Boršice, v okrese Uherské Hradiště, ke dni **20.6.2013**.

Účel posudku je zjištění ceny pro potřeby insolvenčního řízení

Speciální požadavky zadavatele: nejsou

Základ hodnoty :

Ve smyslu §219 odst.5 zákona č. 182/2006 Sb. zákona o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), se majetek oceňuje obvyklou cenou.

Ocenění cenou obvyklou je provedeno podle:

§2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, odst (1): Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Copyright

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto elaborátu nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu, bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele elaborátu.

2. NÁLEZ

Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Rodinný dům č.p. 495
687 09 Boršice

Region: Zlínský
Okres: Uherské Hradiště
Obec: Boršice
Katastrální území: Boršice u Buchlovic

Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka proběhla dne 20.6.2013 za účasti pana Ludvíčka, který umožnil znalci prohlídku nemovitosti.

Podklady pro vypracování odhadu

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 738 pro k.ú. Boršice u Buchlovic, ze dne 10.6.2013
- Snímek mapy – zdroj internet – Nahlížení do KN
- Informace získané při místním šetření dne 20.6.2013

Vlastnické a evidenční údaje

Dle předloženého LV č. 738 pro k.ú. Boršice u Buchlovic je vlastníkem předmětného majetku:

Ludvíček Vladimír, č.p. 495, Boršice, r.č. 580121/0536

Váznoucí závazky

Dle přiloženého LV č. 738 pro k.ú. Boršice u Buchlovic ze dne 10.6.2013 váznou na oceňovaných nemovitostech následující omezení vlastnického práva:

- Zástavní právo smluvní - pohledávka ve výši 2 287 000,- Kč s příslušenstvím pro Cordtrade s.r.o., Jiráskova 81/13, Olomouc na stavbu Boršice č.p. 495 a parcely 98/3, 1691/1, 1690/2, 2100/22, 87, st. 556

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 9.12.2011, právní účinky vkladu ke dni 13.12.2011.

- Nařízení exekuce – soudní exekutor Mgr. Libor Cink, Exekutorský úřad Břeclav, nám. T.G. Masaryka 17

Povinný: Ludvíček Vladimír, č.p. 495, 687 09 Boršice, r.č. 580121/0536

Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce 3 EXE-304/2012-20 ze dne 6.11.2012.

Celkový popis nemovitosti

Lokalita	obec Boršice u Buchlovic (2250 obyvatel), situována 10 km západně od okresního města Uherské Hradiště
Pozice v obci	Oceňovaný RD včetně pozemků ve funkčním celku (p.č. st. 556, 1690/1 a /2) leží v jižní okrajové části obce, vpravo od státní komunikace ve směru jízdy do Nedakonic, na ul. Osvobození, cca 300 m před koncem obce Zemědělský pozemek p.č. 2100/22 je situován v místní trati Pod Starými Horami, západně, cca 150 m, od oceňovaného domu Zemědělský pozemek p.č. 87 a 98/3 (jde o dvě sousední parcely) je situován v místní trati Zadní díly, JV, cca 850 m, od bývalé zemědělské farmy (od okraje obce)
Dostupnost centra	cca 15 min. pěší chůze
Převažující zóna	domy pro rodinné bydlení a zahrady, oboustranná uliční zástavba samostatně stojících rodinných domů podél státní komunikace, na protější straně komunikace bytové domy
Napojení na sítě a komunikace	dům má veškeré přípojky inženýrských sítí, přístup po p.č. 4965/1 v KN vedená jako ostatní plocha – silnice, ve vlastnictví Zlínského kraje
Kapacita sítí	Dostatečná pro rodinné bydlení
Dopravní dostupnost	Obec má pouze autobusové spojení, nejbližší železniční stanice Staré Město 8 km
Dostupnost služeb	v obci je síť obchodů, základní škola, pošta, lékař, zubař, Obecní Úřad, zastoupení ostatních bankovních domů a institucí jsou k dispozici v Uherském Hradišti
Parkování	před vjezdem do dvorní části, u krajnice komunikace není možné
Škodlivé vlivy	Dům leží u státní komunikace
Podnikatelská aktivita	průměrná, malé až střední výrobní, obchodní a zemědělské firmy
Konkurenční prostředí	v současné době je v nabídce realitních kanceláří 13 rodinných domů v obci Boršice
Současný způsob využití	RD - rodinné bydlení Zemědělský pozemek p.č. 2100/22 je sloučen do většího půdního celku, je užíván soukromým zemědělcem, je pronajímán, dle prohlášení p. Ludvíčka s roční výpovědní lhůtou. Zemědělský pozemek p.č. 87 a 98/3 je sloučen do většího půdního celku, je užíván zemědělskou společností LUKROM, je pronajímán, dle prohlášení p. Ludvíčka s roční výpovědní lhůtou.
Ostatní	ve dvorní části RD je situována vedlejší stavba, garáž a studna

3. POSUDEK

Rodinný dům č.p. 495

Základy	Betonové
Zdivo, podezdívka	KS zděný na tl. 0,45 m
Stropy	keramické
Střecha	sedlová, valbová
Krytina	pálené tašky, lepenka
Klempířské konstrukce	pozink. plech
Vnitřní omítky	vápenné štukové
Fasádní omítky	zateplené s nátěrem (obklad jen ze 2 stran)
Vnější obklady	sokl keramický
Vnitřní obklady	keramické v kuchyni a koupelně
Schody	betonové s teracem
Dveře a vrata	dřevěné plné nebo prosklené
Okna	plastová a dřevěná dvojitá
Podlahy obytných místností	palubky, textilie
Podlahy ostatních místností	dlažba, betonová mazanina
Vytápění	ÚT plynové
Elektroinstalace	220/380V
Bleskosvod	osazen
Rozvod vody	rozvod T+S vody
Zdroj teplé vody	plynový bojler
Instalace plynu	provedena
Kanalizace	napojena na obecní řad
Vybavení kuchyně	sporák kombinovaný, dřez
Vnitřní vybavení	vana, umývadlo
Záchod	splachovací
Ostatní	nebylo zjištěno
Dostavby a přístavby	neprovedeny
Rekonstrukce, modernizace	v roce 2007 – fasáda, krytina střechy, okna do ul. části, přístřík nad terasou (investice cca 500 tis. Kč)
Počet bytů	2
Přístupnost objektu	z místní zpevněné komunikace
Vnitřní dispozice	Viz níže uvedená tabulka
Úroveň údržby	běžná
Závažné nedostatky	nebyly zjištěny
Z roku	1960
Životnost	100 roků
Současný a minulý způsob využití	dům pro rodinné bydlení

Dispoziční řešení včetně výměr :

Podlaží	Název místnosti	m2
1.PP	sklad, schodiště, domácí vodárna	23,08
	sklad	5,03
	plynová kotelna	6,85
	sklad (uhelna)	15,40
1.NP	pokoj	18,70
	ložnice	19,18
	schodiště	7,32
	zádveří	6,01
	šatna	15,36
	chodba	6,99
	spíž	2,92
	kuchyně	18,67
	koupelna	4,04
	pokoj	6,01
	WC	2,43
	dvorní zádveří	3,80
	2.NP	krytá terasa
ložnice		8,45
pokoj		24,58
kuchyně		8,11
chodbička		1,59
koupelna		3,06
WC		1,36
spíž		6,15
pokoj		16,63
celkem		253,62

Poznámka: Rozsah a charakter příslušenství je standardní, nejde o výjimečné příslušenství typu bazén, solární panel apod. Takovýto stávající typ příslušenství je standardem pro dnešní rodinné domy, obvykle ovlivňuje věcnou hodnotu stavby hlavní o 5%, není proto samostatně příslušenství počítáno, je zahrnuto do jednotkové ceny stavby hlavní. Jednotková cena hlavní stavby v sobě zahrnuje i příslušenství venkovních úprav (zde zpevněná plocha z bet. mazaniny, přípojky, oplocení)

VĚCNÁ HODNOTA

Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Rodinný dům č.p. 495
687 09 Boršice
Region: Zlínský
Okres: Uherské Hradiště
Obec: Boršice
Katastrální území: Boršice u Buchlovic

Obsah věcné hodnoty:

- 1.1 Rodinný dům č.p. 213
- 1.2 Vedlejší stavba
- 1.3 Garáž
- 1.4 Studna kopaná
- 2.1 Pozemky

a) Hlavní stavby

1.1 Rodinný dům č.p. 495

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP	75,62 m ²	2,55 m
1.NP	139,99 m ²	3,10 m
2.NP	105,99 m ²	2,85 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.PP	$(7,37*10,26)*(2,55)$	= 192,82 m ³
1.NP	$(12,69*10,26+5,32*1,84)*(3,10)$	= 433,96 m ³
2.NP	$(10,33*10,26)*(2,85)$	= 302,06 m ³
Zastřešení	$0,70/2*5,32*1,84+0,55/2*10,269*3,42+2,65/2*6,84*10,26$	= 106,07 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP		192,82 m ³
1.NP		433,96 m ³
2.NP		302,06 m ³
Zastřešení		106,07 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 034,91 m ³

		Ocenění
Zastavěná plocha	[m ²]	140
Užitná plocha	[m ²]	232
Obestavěný prostor	[m ³]	1 034,91
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 600
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 725 693
Stáří	roků	53

Další životnost	roků	47
Opotřebení	%	53,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 751 076

1.2 Vedlejší stavba

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	27,86 m ²	2,58 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(8,10*3,44)*(2,58)	=	71,89 m ³
Zastřešení	8,10*3,44*2,20/2	=	30,65 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		71,89 m ³
Zastřešení		30,65 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		102,54 m ³

		Ocenění
Zastavěná plocha	[m ²]	28
Obestavěný prostor	[m ³]	102,54
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	2 500
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	256 349
Stáří	roků	53
Další životnost	roků	27
Opotřebení	%	66,25
Věcná hodnota (VH)	Kč	86 518

1.3 Garáž

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP	3,75 m ²	2,20 m
1.NP	27,44 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.PP	(2,50*1,50)*(2,20)	=	8,25 m ³
1.NP	(3,63*7,56)*(2,80)	=	76,84 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP		8,25 m ³
1.NP		76,84 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		85,09 m ³

		Ocenění
Zastavěná plocha	[m ²]	27
Obestavěný prostor	[m ³]	85,09
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	2 200
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	187 198
Stáří	roků	16
Další životnost	roků	64
Opotřebení	%	20,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	149 758

1.4 Studna kopaná

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
	10,00	=	10,00 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
		10,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		10,00 m ³

		Ocenění
Zastavěná plocha	[m ²]	0
Obestavěný prostor	[m ³]	10,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	2 200
Rozestavěnost	%	100,00

Reprodukční hodnota (RC)	Kč	22 000
Stáří	roků	55
Další životnost	roků	45
Opotřebení	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	9 900

Pozemky

Jedná se o pozemky vedené ve výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 738 pro k.ú. Boršice u Buchlovic:

Parcela	Druh pozemku	Výměra
st. 556	zastavěná plocha a nádvoří	554
87	orná půda	575
98/3	orná půda	529
1690/1	zahrada	366
1690/2	zahrada	1 114
2100/22	orná půda	1 977
	celkem	5 115

Parcela č. st. 556 je v části zastavěna rodinným domem č.p. 495, v části slouží jako dvorek.

Parcela č. 1690/1 a č. 1690/2 je zahradou za domem č.p. 495.

Parcela č. 87 a 98/3 jsou ornou půdou sloučenou do většího půdního celku v užívání zem. Organizace, JV od obce Boršice, cca 2 km vzdušnou čarou od středu obce.

Parcela č. 2100/22 je ornou půdou sloučenou do většího půdního celku v užívání zem. organizace, je situován cca 200 JZ směrem od zastavěné části obce Boršice.

Metoda stanovení porovnávací hodnoty stavebních pozemků

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s cenami pozemků, jež jsou v současnosti v nabídce realitních kanceláří.

V současnosti jsou realitním trhem v obci Boršice nabízen jeden stavební pozemek pro stavbu rodinného domu, v blízkém okolí od obce pak dalších 19 pozemků. Po srovnání je vybráno 10 nejaktuálnějších:

Nabídka č.	Obec	m2	Kč	Kč/m2
1	Boršice	3120	760000	244
2	Tupesy	1 950	580 000	297
3	Tučapy	558	220 000	394
4	Stříbrnice	983	400 000	407
5	Tupesy	1 492	447 600	300
6	Tupesy	884	442 000	500
7	Polešovice	862	547 200	635
8	Polešovice	833	559 800	672
9	Polešovice	922	583 200	633
10	Polešovice	942	595 200	632

Nabídkové ceny se pohybují v rozptýlu 244 - 672,- Kč/m². U nabídkových cen je třeba přihlídnout k situaci, kdy nabídkové ceny jsou obvykle vyšší, než skutečně dosažené, a to mnohdy i o 20%. S přihlédnutím na chování trhu, lze očekávat, že nabídkové ceny budou realizovány v rozptýlu 195,- Kč/m² až 538,- Kč/m².

Srovnávaný pozemek č.1 v téže obci je nadměrně velký, u oceňovaného lze očekávat jednotkovou cenu vyšší.

Nabídky č. 2 až 6 leží v menších obcích, tedy horších lokalitách.

Nabídky č. 7 až 10 leží v sousední, významem shodné, obci, v lokalitě nově vznikajícího sídelního útvaru samostatně stojících rodinných domků.

Oceňovaný stavební pozemek je řadový, velké výměry, je protáhlého obdélníkového tvaru, má možnost veškerých přípojek inž. sítí, přístup je bezproblémový ze státní zpevněné komunikace na p.č. 4965/1 v KN vedena jako ostatní plocha, silnice ve vlastnictví Zlínského kraje.

Z výše uvedeného, odvozujeme jednotkovou porovnávací hodnotu stavebního pozemku **300,- Kč/m²**.

Oceňované pozemky

Parcela	Druh pozemku	Výměra	JH	Hodnota
st. 556	zastavěná plocha a nádvoří	554	300	166 200
1690/1	zahradka	366	300	109 800
1690/2	zahradka	1 114	300	334 200
	celkem	2 034		610 200

Metoda stanovení porovnávací hodnoty zemědělských pozemků

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s cenami pozemků, jež byly v minulosti obchodovány.

Pozemky v k.ú. Boršice u Buchlovic

Jedná se o pozemky p.č. 1723, 1724 situované v sousedství penzionu Na Baště, o celkové výměře 1 208 m². Pozemek není užíván cca 20 let, v části zaplevelený porostem (akát, topol). Dle územního plánu – orná půda.

Obchodováno v 07/2012 za **36 240,- Kč, tj. 30,- Kč/m²**

Zdroj: vlastní databáze 3371 ZPV

Zemědělské pozemky v k.ú. Staré Město u Uherského Hradiště

Jedná se o p.č. 4527/15,4520/17, 6011/153, 6013/45, 6013/46, 6014/119, 6014/57, 6015/63-/67, 6015/96-/99, 6,18/497, 6025/32, 6027/117 a 6027/186 o celkové výměře 46 908 m², v lokalitách mezi Starým Městem a Zlechovem, vše zemědělská půda, vyjma 128 m² polní cesty a 155m² s porostem. Celková výměra: 46 908 m².

Obchodováno v 10/2012 za **703 620,- Kč tj. 15,- Kč/m²**

Zdroj: vlastní databáze 5568 ZPU

Zemědělské pozemky v k.ú. Staré Město u Uherského Hradiště

Jedná se o p.č. 4527/5, 6010/135, 6011/233, 6013/100, 6013/173, 6013/175, 6014/35, 6014/81, 6014/109, 6015/150, 6015/218, 6015/219, 6015/220, 6015/221, 6018/131, 6018/289, 6018/485, 6018/486, 6025/26, 6027/61, 6027/139 o celkové výměře 23 475 m², v trati „Olší“ a „Nad Olší“, část polní cesta (38m²), část zalesněno (214m²), převážně orná půda.

Celková výměra: 23 475 m².

Obchodováno v 10/2012 za **352 125,- Kč tj. 15,- Kč/m²**
Zdroj: vlastní databáze 5567 ZPU

Zemědělské pozemky v k.ú. Staré Město u Uherského Hradiště

Jedná se o p.č. 4557/39, 4557/71, 6012/15, 6012/40, 6013/24, 614/45, 6015/25, 6018/20, 6018/308, 6112/261, 6112/262, 6112/263, 6114/33, 6145/64 o celkové výměře 15 403 m², z toho 378m² je vodní tok (Bařův kanál), v tratích „Olší“, „Žlábka“, Moravníky“, „Pod Hrází“ a vedle bývalého Slezanu.

Celková výměra: 15 403 m².

Obchodováno v 12/2012 za **113 550,- Kč tj. 15,- Kč/m²**

Zdroj: vlastní databáze 5566 ZPU

Zemědělské pozemky v k.ú. Ostrožské Předměstí

Jedná se o p.č. 6348 o výměře 4 806m² v trati „Plachty“, pozemek osázen vinicí z roku 2003, kterou vysázel na své náklady kupující.

Obchodováno v 02/2013 za **48 060,- Kč, tj. 10,- Kč/m²**

Zdroj: vlastní databáze 5552 ZPU

V lokalitě jsou zemědělské pozemky obchodovány za 10,- až 30,- Kč/m².

Srovnávaný pozemek č.1 v téže obci je velké výměry, tedy pro zemědělské hospodaření výrazně lepší oproti oceňovanému, u oceňovaného lze očekávat jednotkovou cenu nižší.

Prodeje zemědělských pozemků v sousedních anebo nedalekých k.ú. je rozmezí 10 – 15,- Kč/m².

Oceňované parcely jsou sloučeny do většího půdního celku, jsou užívány jako zemědělská půda.

Z výše uvedených důvodů odvozujeme jednotkovou porovnávací hodnotu pro zemědělské pozemky **15,- Kč/m²**

Oceňované pozemky

Parcela	Druh pozemku	Výměra	JH	Hodnota
2100/22	orná půda	1 977	15	29 655
87	orná půda	575	15	8 625
98/3	orná půda	529	15	7 935
	celkem	3 081		46 215

POROVNÁVACÍ HODNOTA RD

Realizované ceny rodinných domů nabízených realitními kanceláři:

1) Rodinný dům č.p. 342, Nedakonická, Boršice u Buchlovic

Dům je situovaný v okrajové části obce u státní silnice II. tř., vlevo ve směru jízdy do Nedakoníc, cca 200 m před koncem obce. Dvoupodlažní rodinný dům s jedním NP a druhým částečným nadzemním podlažím. Dům je zděného konstrukčního systému se sedlovou a valbovou střechou, má přípojku elektro, voda a kanalizace do jímky. Parkování před domem není možné.

Dispozice domu:

1.NP - veranda, zádveří, 3x pokoj, předsíň, WC, koupelna s vodárnou, kuchyně, hala se schodištěm, komora

2.NP - pokoj

Závažné nedostatky: statické trhliny, vlhkost zdiva, nefunkční ÚT.

Fyzický stav domu neodpovídá právnímu stavu - jiný půdorys, stavba v části na jiné parcele. Garáž nezapsaná v KN.

Zastavěná plocha : 169 m²

Obestavěný prostor: 884 m³

Podlahová plocha: 134 m² celkové i započítatelné plochy

Opotřebení: 60%

Pozemek : 1 178 m²

Obchodováno v 5/2012 za 1 290 000,- Kč, tj. 9 627,- Kč/m²

Zdroj: vlastní databáze 5258 ZPU



2) Rodinný dům č.p. 130, Bosna, Boršice u Buchlovic

Dům leží 250 m SZ od Obecního úřadu, v části místně nazývané Bosna, jako rohový dům. Jednopodlažní objekt zděného konstrukčního systému ze smíšeného zdiva (vepřovice + pálená cihla), se sedlovou střechou, krytina pálená, okna plastová, vytápění el. přímotopy. Od roku 2000 probíhá rekonstrukce domu, která není doposud dokončena. Přípojka elektro a vody. Kanalizace a plyn jsou možné. K dokončení schází: část fasádních omítek, vytápění, kuchyně, kanalizace, interiérové dveře.

Původní dům je z roku 1918.

Dispozice domu:

1.NP - dvorní zádveří, 2x pokoj, šatna, koupelna, kuchyně, chodba, ložnice

Zastavěná plocha : 125 m²

Obestavěný prostor: 759 m³

Podlahová plocha: 107 m² celkové plochy, 92 m² započítatelné plochy

Pozemek : 395 m²

Opotřebení: 25%

Obchodováno v 11/2012 za 834 000,- Kč, tj. 7 841,- Kč/m² z celkové plochy, 9 120,- Kč/m² ze započítatelné plochy

Zdroj: vlastní databáze 5472 ZPU



3) Rodinný dům č.p. 77 v obci Vážany

Dům je situován na okraji obce, jako druhý dům vpravo při jízdě od Polešovic, je samostatně stojící, zděný, přízemní nepodsklepený dům, se sedlovým zastřešením, bez využitelného podkroví. Dům byl postaven ve čtyřicátých letech minulého století a v r. 1997- 2000 byl modernizován. Vytápění ÚT kotel plynový, garážování v průjezdu domu.

Zastavěná plocha: 140m²

Obestavěný prostor: 839 m³

Podlahové plochy: 149,77m² ; započitatelná plocha: 115,43m²

Pozemek : 2 338 m²

Obchodováno v 03/2012 za 1 470 000,- Kč, tj. 9 815,- Kč/m² z celkové plochy; 12 735,- Kč/m² ze započitatelné plochy

Zdroj: vlastní databáze 3259VBOE



4) Rodinný dům č.p. 232, Ořechov u Uherského Hradiště

Dům leží ve východní, okrajové části obce. Třípodlažní rodinný dům zděného konstrukčního systému se sedlovou a pultovou střechou, s jedním PP a 1.NP a částečným 2.NP. Omítky břizolitové, okna dřevěná dvojitá, vytápění ÚT - elektrokotel, přípojka vody v vlastní studny, elektro a kanalizace do jímky a trativodu. Dům je z roku 1963. V roce 1997 - nová koupelna, kuchyně, elektrokotel.

Údržba domu není řádná, dům není v posledním období obýván, vlhkost zdiva v PP až ke stropu s opadem omítek, statické trhliny ve zdivu, lokální výskyt plísní pod stropy. Dům je nadměrně velký.

Dispozice domu:

1.PP – schodiště, sklad, 2x sklad, kotelna, vodárna, uhelna, zádveři

1.NP – schodiště, vstupní veranda, jídelna, pokoj, kuchyň, chodba, WC, spíž, letní kuchyň, ložnice, koupelna

2.NP – chodba se schodištěm, pokoj, ložnice

Zastavěná plocha: 107 m²

Obestavěný prostor: 927 m³

Podlahové plochy: 226 m² celkových ploch, 179 m² započitatelných ploch

Pozemek: 2 624 m²

Opotřebení: 60%

Obchodováno v 07/2012 za 1 450 000,- Kč, tj. 6 415,- Kč/m² z celkových ploch; 8 100,- Kč/m² započitatelných ploch

zdroj: vlastní databáze – 5313 ZPU



Komentář:

Srovnávaný dům č. 1 leží ve stejné obci, nedaleko oceňovaného, má menší výměru podlahových ploch, menší pozemek, je v horším technickém stavu. Oceňovaný dům je lepší technickým stavem a vybaveností, je horší velikostí.

Srovnávaný dům č. 2 leží ve stejné obci, dům je menší, má menší pozemek, jde o dům bez zahrady, stavebně nedokončená rekonstrukce. Oceňovaný dům je lepší.

Srovnávaný dům č. 3 leží v nedaleké, menší obci Vážany, má menší pozemek i výměru podlahových ploch, je lepší svým vybavením, byl modernizován. Oceňovaný dům je lepší lokalitou, je horší technickým stavem, celkově jej posuzují jako horší.

Srovnávaný dům č. 4 leží v nedaleké obci Ořechov, má větší pozemek, menší výměru podlahových ploch, je horší vybavením i tech. stavem. Oceňovaný dům je lepší lokalitou i opotřebením.

Ze srovnání vyplývá, že očekávaná jednotková cena bude vyšší než nižší než 9 800,- Kč/m² a bude vyšší než 7 800,- Kč/m².

Pro další výpočet porovnávací hodnoty, uvažují jednotkovou cenu : 8 000,- Kč/m² (při výměře započítatelných podlahových ploch 231,72 m²)

Porovnávací hodnota RD:

1 853 760,- Kč

REKAPITULACE HODNOT

Hodnota stavebních pozemků:	610 200,- Kč
Věcná hodnota staveb:	1 997 252,- Kč
Věcná hodnota RD celkem:	2 607 452,- Kč
Porovnávací hodnota RD:	1 853 760,- Kč
Porovnávací hodnota zem. pozemků:	46 215,- Kč

3.4. ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA MAJETKU

Pro stanovení ceny obvyklé za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu zpracování ocenění vycházíme z věcné hodnoty a porovnávací hodnoty.

Výsledná cena obvyklá stanovená touto metodou je platná za předpokladu, že na objektu v případě vydražení nevzniknou žádné výdaje na vyprázdnění a vyklizení objektu.

Název hodnoty	Kč
věcná hodnota RD	2 607 452
porovnávací hodnota RD	1 853 760

Silné stránky nemovitosti :

- možnost veškerých přípojek inženýrských sítí
- přiměřený technický stav
- velký pozemek

Slabé stránky nemovitosti :

- nadměrná výměra domu
- dům u státní komunikace

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem a k výsledkům dílčích oceňovacích postupů, odvozují výslednou cenu obvyklou rodinného domu k datu prohlídky ve výši:

1 800 000,- Kč

Dále byla odvozena cena obvyklá samostatně obchodovatelného majetku – zemědělských pozemků a to ve výši:

45 000,- Kč

4. ZÁVĚR

Předmětem posudku je vypracovat cenu v čase a místě obvyklou **rodinného domu č.p. 495 na p.č. st. 556 včetně příslušenství a pozemků p.č. st. 556, 87, 98/3, 1690/1, 1690/2, 2100/22 dle LV č. 738 v k.ú. Boršice u Buchlovic, v obci Boršice, v okrese Uherské Hradiště, ke dni 20.6.2013, pro potřeby insolventního správce ve smyslu §219 odst.5 zákona č. 182/2006 Sb. zákona o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon).**

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro určení ceny obvyklé k uvedenému datu, je tato stanovena ve výši :

1 845 000,- Kč

slovy: Jedenmiliónosmsetčtyřicetpěttisíc Kč

V Uherském Hradišti, 25.6.2013



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 28.3.1990 č.j. 727/90 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a cenných papírů

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 3444-55/2013 znaleckého deníku

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace – faktura.

SEZNAM PŘÍLOH:

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 738 pro k.ú. Boršice u Buchlovic, ze dne 10.6.2013
- Snímek mapy – zdroj internet – Nahlížení do KN
- Fotopříloha

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2013 14:15:02



ověřeno 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 Ludviček Vladimír, č.p. 495, 68709 Boršice	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,

Parcela: 98/3

V-5575/2011-711

Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO:

Stavba: Boršice, č.p. 495

V-5575/2011-711

28344618

Parcela: 1690/1

V-5575/2011-711

Parcela: 1690/2

V-5575/2011-711

Parcela: 2100/22

V-5575/2011-711

Parcela: 87

V-5575/2011-711

Parcela: St. 556

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

o Nařízení exekuce

soudní exekutor Mgr. Libor Cink, Exekutorský úřad Břeclav se sídlem 690 02 Břeclav, Nám. T.G.Masaryka 17

Ludviček Vladimír, č.p. 495,

Z-12750/2012-711

68709 Boršice, RČ/IČO:

580121/0536

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 3 EXE-304/2012 -20 ze dne 06.11.2012.; uloženo na prac. Uherské Hradiště

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2013 14:15:02

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

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-12750/2012-711

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

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, č.p. 495, 68709 Boršice

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, č.p. 495, 68709 Boršice

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, č.p. 495, 68709 Boršice

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2013 14:15:02

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)

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: 10.06.2013 14:35:14

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD



Katastr nemovitosti

Ověřuji pod pořadovým číslem **611016_026763** , že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z **3** listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Uherské Hradiště 1

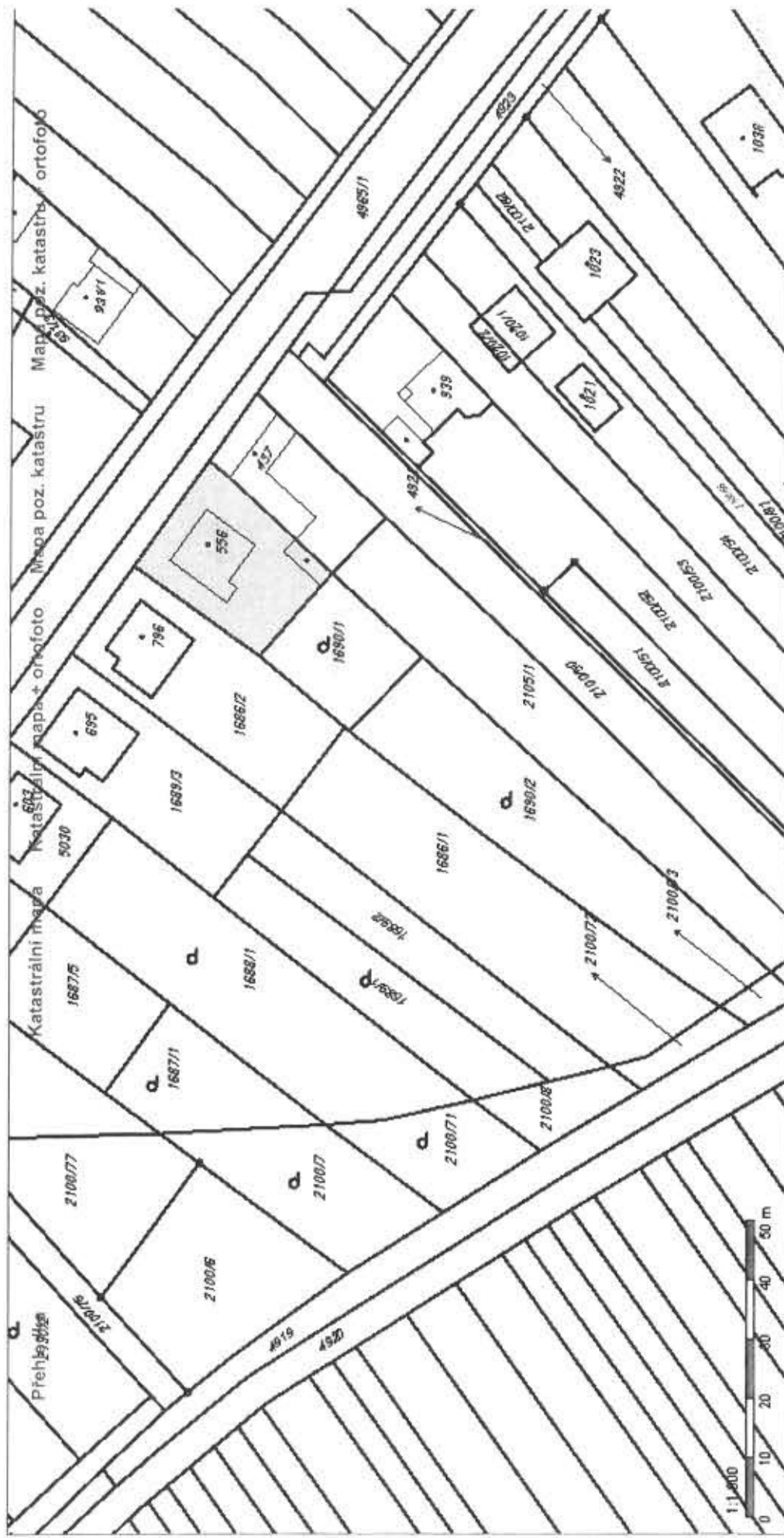
dne 10.06.2013 v 14:37

Podpis


Razítko:

Petřík Adam





KN

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v nápovědě (PDF formát).



obývací pokoj v 1.NP



kuchyně v 1.NP



koupelna v 1.NP



spíž v 1.NP



pokoj ve 2.NP



pokoj ve 2.NP



kuchyně ve 2.NP



kouplena ve 2.NP



WC ve 2.NP



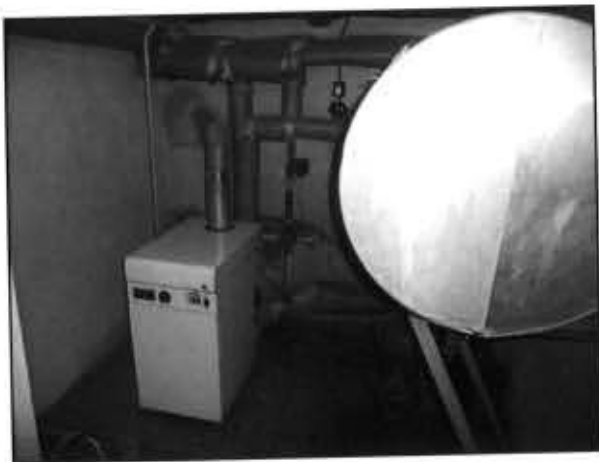
vedlejší stavba



garáž



sklad se schodištěm v PP



plynová kotelna v PP



pohled ze zahrady