

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7833-13/24

Obor: ekonomika specializace: oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Rodinný dům č.p.665 v ulici Na Stráni, Uherské Hradiště včetně pozemků par.č. st.873 a 410/43 v kat.území Mařatice

Znalec: Ing Pavel Titl
Svatopluka Čecha 212
687 24 Uherský Ostroh
e-mail: tipro@iol.cz
IČ: 12710717 DIČ: 420128414

Zadavatel: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 10
Českomoravská 18/142
190 00 Praha 9

Číslo jednací: 183 EX 69/22-107

OBVYKLÁ CENA

8 000 000 Kč

Počet stran: 41

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 25.3.2024

Vyhotoveno: Uherském Ostrohu 25.3.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny nemovitosti včetně příslušenství

1.2. Účel znaleckého posudku

zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro exekuční řízení

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.7.2022 za přítomnosti pana Michala Šabršuli.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj KP v Uherském Hradišti LV č.1304 kat.území Mařatice
- informace a podklady zjištěné na MÚ odborem stavebního úřadu v Uherském Hradišti
- prohlídka nemovitosti a informace sdělené účastníkem šetření
- částečná výkresová dokumentace stavby rodinného domku zpracovaná 02/72
- částečná výkresová dokumentace přístavby bazénové místnosti ověřené ve smyslu rozhodnutí MěÚ v Uherském Hradišti stavební odbor 10.9.08 č.j. DP-E373
- rozhodnutí o uvedení stavby do trvalého užívání vydané 27.6.1975 MěNV odborem výstavby Uherské Hradiště pod č.j.:Výst.3284/75/JA-KAJ
- kolaudační souhlas vydaný MěÚ Uherské Hradiště stavební odbor 21.1.2009 č.j.:SO/101843/08/22888/2008/Bu/KS2 stavby „Přístavba rodinného domu č.p.665 - bazénové místnosti“
- informace sdělené paní matky vlastníka dne 20.3.2024

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Uherské Hradiště, k.ú. Mařatice

Adresa nemovité věci: Na Stráni 665, 686 01 Uherské Hradiště

Vlastnické a evidenční údaje

Šabršula Michal, Karlovo náměstí 670/25, Nové Město, Praha 1

Dokumentace a skutečnost

předložená dokumentace odpovídá skutečnosti

Místopis

M
odědávna
muzikou,
prohlášen
jako nejst
strojní,
Dopravní
banky,rest
Přerov-Bř
Rodinný c
výstavby i

Situace

Typ pozer

Využití po

Okolí:

Přípojky:

veř. / v

Dopravní

Dopravní

Poloha v c

Přístup k p

Přístup p

4

Celkový

Ro

střechou p

moderniza

Ve sklepě

napojen na

domu a při

Rizika

Rizika sp

NE

NE

NE

NE

Rizika sp

NE

Místopis

Město bylo založeno roku 1257 českým králem Přemyslem Otakarem II. Uherské Hradiště je odedávna přirozeným středem Slovácka – regionu proslulého svébytným folklórem, cimbálovou muzikou, kvalitním vínem a řadou zachovaných lidových tradic. Historické jádro města bylo prohlášeno městskou památkovou zónou. Uherskohradištské gymnázium bylo založeno v roce 1884 jako nejstarší česká střední škola v regionu. Ve městě jsou další střední školy - průmyslová škola strojní, zdravotní škola, ekonomická. Výrobní podniky MESIT, OLMA, v Kunovicích LET. Dopravní spojení autobusové a ČD. Ve městě úřady bývalého okresního města -finanční, katastrální, banky, restaurace, hotely. Město je napojeno na komunikaci I/50 Brno - Trenčín a I/55 Přerov-Břeclav dále na železniční spojení tratí Břeclav-Přerov a Brno-Bylnice.

Rodinný dům se nachází v řadové zástavbě jihovýchodně do centra na svahu v lokalitě řadové výstavby rodinných domků v sedmdesátých letech minulého století.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

436/1

Město Uherské Hradiště, Masarykovo náměstí 19, 68601 Uherské Hradiště

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům v řadové zástavbě o dvou nadzemních podlažích, podsklepený s rovnou střechou přístupný z místní komunikace je užíván od roku 1975, v roce 2006 byla provedena modernizace a rekonstrukce, v roce 2009 byla provedena kolaudace přístavby bazénové místnosti. Ve sklepech jsou dvě stání pro osobní automobil, před domem jsou dvě parkovací stání. Dům je napojen na řady inženýrských sítí vodovod, kanalizaci, rozvod nn a plynovod. Na střeše rodinného domu a přístavbě bazénové místnosti jsou fotovoltaické panely.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Zástavní právo smluvní pro Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, Praha 4

exekuce Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Martina Havlová, soudní exekutor, Českomoravská 18/142, Praha 9

Oceňova

Ocenění j

121/2000

č. 303/20

Sb. a vyh

53/2016 S

337/2022

Index trh

Název zna

1. Situace

2. Vlastnic

stavba

spoluv

3. Změny

4. Vliv pře

5. Ostatní

6. Povodň

7. Hospod

všechn

lázeňsk

8. Poloha c

nebo ol

vymeze

9. Občansk

zdravot

sportov

V případec

3 oceňovac

Index trhu

V ostatních

Index trhu

Index polo

Typ staveb

2000 obyva

Název zna

1. Druh a ú

2. Převažuj

3. Poloha p

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. pozemky + stavba
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. rodinný dům

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. rodinný dům
2. Věcná hodnota staveb
 - 2.1. rodinný dům
3. Hodnota pozemků
 - 3.1. pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Na Stráni 665
686 01 Uherské Hradiště
LV: 1304
Kraj: Zlínský
Okres: Uherské Hradiště
Obec: Uherské Hradiště
Katastrální území: Mařatice
Počet obyvatel: 24 812

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 2 190,00 Kč/m²

Oceňovací předpis

Praha
vská

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 bylo zvoleno 3 oceňovací vyhlášky: 3
hodnoceny a

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,135}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00	Celkový i Stavební odvozené Přehled po Zatřídění § 4 odst. § 4 ods Typ § 4 odst. 1 § 4 odst. 1 Stavební p 1.2. Rodin St podlažích navazující kuchyňský nadzemní místnost a Sv střecha plo zateplený j teplovodní
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00	
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01	
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03	
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01	
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00	
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00	
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - další vlivy se nevyskytují	II	0,00	

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,960}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č.3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,090}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,018}$$

1. pozemky + stavba

1.1. pozemky

Stavební pozemek rodinného domu s přístavbou bazénové místnosti s možností napojení na řady inženýrských sítí - vodovodu, kanalizace, rozvodu nn a plynovodu.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{1,060}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,960}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - další vlivy se nevyskytují	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

0,00

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,960 = 1,018

0,00

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

0,01

-0,03 Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------	-------	-----------------------------------

-0,01

§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek

0,00

§ 4 odst. 1

2 190,-

1,018

2 229,42

0,00

0,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	873	236	2 229,42	526 143,12
§ 4 odst. 1	orná půda	410/43	160	2 229,42	356 707,20
Stavební pozemky - celkem			396		882 850,32

1 přílohy č.

1.2. Rodinný dům

Stavební pozemek rodinného domu s přístavbou bazénové místnosti o dvou nadzemních podlažích s plochou střechou přístupný z místní komunikace po předsazených schodech do zádveří s navazující chodbou a schodištěm do obytné části v 1.NP o dvou obytných místnostech s kuchyňským koutem, koupelnou s WC, v zadní části vstupem do bazénové místnosti. V druhém nadzemním podlaží jsou 4 obytné místnosti a balkon. Ve sklepě je garáž pro dvě stání, technická místnost a místnosti sklepů. Při rekonstrukci v roce 2006 byla celá dispozice upravena.

Svislé konstrukce jsou zděné z cihel CDm založené na základových pasech, stropy MIAKO, střecha plochá s povlakovou krytinou, vnitřní úpravy povrchů vápenné štukové, venkovní kontaktní zateplený plášť, výplně otvorů venkovní plastové, vnitřní dřevěné, podlahy dřevěné, vytápění teplovodní s plynovým kotlem, rozvod teplé a užitkové vody, rozvod nn světelné a motorové.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:

§ 13, typ D

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Podsklepení:

podsklepená

Podkroví:

nemá podkroví

p_i

Střecha:

s plochou střechou

0,00

Počet nadzemních podlaží:

se dvěma nadzemními podlažími

0,00

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

0,00

0,00

0,00

0,00

Přístavby, nástavby a vestavby

Název	Popis
bazénová místnost	Ze zadní strany navazuje bazénová místnost se sedlovou střechou s bazénem 4,9 x 12,2m a hloubce 1,9 m s foliovým povrchem, svislé nosné konstrukce místnosti jsou zděné z betonových tvárnic s tepelnou izolací, podhled s SDK s tepelnou izolací, vnitřní úpravy povrchů keramický obklad, střešní krytina Bonský šindel, v místnosti je úpravná bazénové vody, výplně otvorů plastové. Dle informace část bazénu nebyla v provozu poslední období+

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
Původní část, 1.PP	9,0*10,5 =	94,50	2,55 m
Původní část, 1.NP	9,0*10,5 =	94,50	2,80 m
	6,45*16,5 =	106,43	4,10 m
	2,55*3,45+2,3*6,45 =	23,63	2,30 m
Původní část, 2.NP	9,0*10,5 =	94,50	2,85 m
		413,56 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(9,0*10,5)*(2,55) =	240,98
NP	1.NP	(9,0*10,5)*(2,80) =	264,60
NP		(6,45*16,5)*(4,10) =	436,34
NP		(2,55*3,45+2,3*6,45)*(2,30) =	54,35
NP	2.NP	(9,0*10,5)*(2,85) =	269,33
Z	zastřešení	9,0*10,5*0,2/2 =	9,45
Z	zastřešení	6,15*16,5*1,9/2+1,55*3,45*0,9/2 =	98,81
	Obestavěný prostor - celkem:		1 373,86 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	keramické MIAKO s betonovou mazaninou	S	100
4. Střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytina	umělý šindel	S	100
6. Klempířské konstrukce	plastové	N	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100

	8. Fasádní omítky	zateplení s probarvenou omítkou	S	100
	9. Vnější obklady	sokl z kabřince	S	100
	10. Vnitřní obklady	keramické obklady	N	100
ovou	11. Schody	železobetonové, keramická dlažba	S	100
foliovým	12. Dveře	dřevěné	N	100
děné z	13. Okna	plastová s izolačním trojsklem	N	100
DK s tepelnou	14. Podlahy obytných místností	dřevěná plovoucí podlaha	N	100
střešní krytin	15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
ly, výplně	16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel	N	100
	17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
ní období+	18. Bleskosvod	ano	S	100
	19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
	20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
výška	21. Instalace plynu	bioplyn	S	100
2,55 m	22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
2,80 m	23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák se sklokeramickou deskou	N	100
3 4,10 m	24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, bidet, sprchový kout	N	100
3 2,30 m	25. Záchod	splachovací	N	100
2,85 m	26. Ostatní	vzduchotechnika	N	100
m ²	27. klimatizace		A	100
	28. úpravna vody		A	100
prostor [m ³]	29. fotovoltaika		A	100
240,98				
264,60				
436,34				
54,35				
269,33				
9,45				
98,81				
m ³				

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S 4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S 24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S 9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S 4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S 3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	N 0,70	100	1,54	1,08
7. Vnitřní omítky	S 6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S 3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	S 0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	N 2,40	100	1,54	3,70
11. Schody	S 3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	N 3,40	100	1,54	5,24
13. Okna	N 5,30	100	1,54	8,16
14. Podlahy obytných místností	N 2,30	100	1,54	3,54
15. Podlahy ostatních místností	S 1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	N 4,20	100	1,54	6,47
17. Elektroinstalace	S 4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S 0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S 2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S 1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S 0,50	100	1,00	0,50

22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	N	0,50	100	1,54	0,77
24. Vnitřní vybavení	N	5,00	100	1,54	7,70
25. Záchod	N	0,40	100	1,54	0,62
26. Ostatní	N	3,00	100	1,54	4,62
27. klimatizace	A	3,80	100	1,00	3,80
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_5 * K_i)$					
$350\,000,00 / (1\,373,86 * 2\,070,- * 1,0500 * 3,0820) = 3,80$					
28. úprava vody	A	2,72	100	1,00	2,72
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_5 * K_i)$					
$250\,000,00 / (1\,373,86 * 2\,070,- * 1,0500 * 3,0820) = 2,72$					
29. fotovoltaika	A	8,15	100	1,00	8,15
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_5 * K_i)$					
$750\,000,00 / (1\,373,86 * 2\,070,- * 1,0500 * 3,0820) = 8,15$					
Součet upravených objemových podílů					129,37
Koeficient vybavení K ₄ :					1,2937

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	8,20	47,58	1,00	3,90	2,42	15	150	10,00	0,2420
1. Základy	8,20	52,42	1,00	4,30	2,67	49	150	32,67	0,8723
2. Zdivo	21,20	47,58	1,00	10,09	6,26	15	140	10,71	0,6704
2. Zdivo	21,20	52,42	1,00	11,11	6,89	49	140	35,00	2,4115
3. Stropy	7,90	100,00	1,00	7,90	4,90	49	140	35,00	1,7150
4. Střecha	7,30	57,09	1,00	4,17	2,58	49	140	35,00	0,9030
4. Střecha	7,30	42,91	1,00	3,13	1,94	15	110	13,64	0,2646
5. Krytina	3,40	57,09	1,00	1,94	1,20	18	50	36,00	0,4320
5. Krytina	3,40	42,91	1,00	1,46	0,90	15	40	37,50	0,3375
6. Klempířské konstrukce	0,90	57,09	1,00	0,51	0,32	18	45	40,00	0,1280
6. Klempířské konstrukce	0,90	42,91	1,00	0,39	0,24	15	45	33,33	0,0800
7. Vnitřní omítky	5,80	57,09	1,00	3,31	2,05	18	60	30,00	0,6150
7. Vnitřní omítky	5,80	42,91	1,00	2,49	1,54	15	60	25,00	0,3850
8. Fasádní omítky	2,80	57,09	1,00	1,60	0,99	18	45	40,00	0,3960
8. Fasádní omítky	2,80	42,91	1,00	1,20	0,74	15	45	33,33	0,2466
9. Vnější obklady	0,50	100,00	1,00	0,50	0,31	18	45	40,00	0,1240
10. Vnitřní obklady	2,30	57,09	1,00	1,31	0,81	18	45	40,00	0,3240
10. Vnitřní obklady	2,30	42,91	1,00	0,99	0,61	15	45	33,33	0,2033
11. Schody	1,00	100,00	1,00	1,00	0,62	49	140	35,00	0,2170
12. Dveře	3,20	100,00	1,00	3,20	1,98	18	55	32,73	0,6481
13. Okna	5,20	57,09	1,00	2,97	1,84	18	55	32,73	0,6022
13. Okna	5,20	42,91	1,00	2,23	1,38	15	55	27,27	0,3763
14. Podlahy obytných místností	2,20	100,00	1,00	2,20	1,36	18	45	40,00	0,5440
15. Podlahy ostatních místností	1,00	57,09	1,00	0,57	0,35	18	45	40,00	0,1400
15. Podlahy ostatních místností	1,00	42,91	1,00	0,43	0,27	15	45	33,33	0,0900
16. Vytápění	5,20	100,00	1,00	5,20	3,22	18	45	40,00	1,2880
17. Elektroinstalace	4,30	57,09	1,00	2,45	1,52	18	45	40,00	0,6080

2,90	17. Elektroinstalace	4,30	42,91	1,00	1,85	1,15	15	45	33,33	0,3833
0,77	18. Bleskosvod	0,60	100,00	1,00	0,60	0,37	18	45	40,00	0,1480
7,70	19. Rozvod vody	3,20	100,00	1,00	3,20	1,98	18	45	40,00	0,7920
0,62	20. Zdroj teplé vody	1,90	100,00	1,00	1,90	1,18	18	30	60,00	0,7080
4,62	21. Instalace plynu	0,50	100,00	1,00	0,50	0,31	18	45	40,00	0,1240
3,80	22. Kanalizace	3,10	57,09	1,00	1,77	1,10	18	45	40,00	0,4400
	22. Kanalizace	3,10	42,91	1,00	1,33	0,82	15	45	33,33	0,2733
	23. Vybavení kuchyně	0,50	100,00	1,00	0,50	0,31	18	40	45,00	0,1395
2,72	24. Vnitřní vybavení	4,10	100,00	1,00	4,10	2,54	18	45	40,00	1,0160
	25. Záchod	0,30	100,00	1,00	0,30	0,19	18	45	40,00	0,0760
	26. Ostatní	3,40	100,00	1,00	3,40	2,11	18	45	40,00	0,8440
8,15	27. klimatizace	5,97	100,00	1,00	5,97	3,70	15	40	37,50	1,3875
	28. úpravna vody	42,61	100,00	1,00	42,61	26,41	15	30	50,00	13,2050
	29. fotovoltaika	12,78	100,00	1,00	12,78	7,92	12	30	40,00	3,1680
129,37	Opotřebení:									37,6 %
1,2937	Ocenění									
	Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³):				=					2 070,-
	Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):				*					1,2937
	Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):				*					1,0500
	Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):				*					3,0820
	Základní cena upravená [Kč/m ³]				=					8 666,14
	Plná cena: 1 373,86 m ³ * 8 666,14 Kč/m ³				=					11 906 063,10 Kč
	Koeficient opotřebení: (1- 37,6 % /100)				*					0,624
	Nákladová cena stavby CS_N				=					7 429 383,37 Kč
	Koeficient pp				*					1,018
	Cena stavby CS				=					7 563 112,27 Kč
	Rodinný dům - zjištěná cena				=					7 563 112,27 Kč
	Pozemky + stavba - rekapitulace									
	1.1. Pozemky:									882 850,32 Kč
	Pozemky + stavba - zjištěná cena celkem				=					8 445 962,59 Kč
	Tržní ocenění majetku									
	1. Porovnávací hodnota									
	1.1. rodinný dům									
	Oceňovaná nemovitá věc									
	Rodinný dům v řadové zástavbě o dvou nadzemních podlažích, podsklepený s rovnu									
	střechou přístupný z místní komunikace je užíván od roku 1975, v roce 2006 byla provedena									
	modernizace a rekonstrukce, v roce 2009 byla provedena kolaudace přístavby bazénové místnosti.									
	Užitná plocha: 236,00 m ²									
	Obestavěný prostor: 1 373,86 m ³									

Zastavěná plocha:	224,56 m ²
Plocha pozemku:	396,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: rodinný dům
Lokalita: Uherské Hradiště - U Cihelny
Popis: udržovaný rodinný dům s pozemkem 869 m² v ul. U Cihelny. Velkorysý prostorný rodinného domu nabízí 5 pokojů, 2 kuchyně, 2 koupelny, díky podlahové plošce domu lze upravovat vaše bydlení do různých dispozic. Topení zabezpečuje novější plynový kotel, možnost napojení kotle na tuhá paliva, krbu atd. Voda obecní - vlastní studna, odpad do kanalizace. V domě probíhala průběžná úprava rekonstrukce, vše je v dobrém, funkčním stavu. Parkování - garáž s elektrickým garážovými vraty, další možnosti parkování v průjezdu a u domu. Pozemek za domem je tvořen jednak vydlážděným prostorem, zastřešením a také zahradou pěknými výhledy do okolí.

Podlaží: 2
Dispozice: 5+2
Typ stavby: rodinný dům v řadové zástavbě
Pozemek: 869,00 m²
Užitná plocha: 250,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - internet	0,95
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - výhodnější	1,05
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - vyšší vybavenost	1,05
K6 Vliv pozemku - menší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,15



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - internet; Velikosti objektu - menší; Poloha - výhodnější; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - vyšší vybavenost; Vliv pozemku - menší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 25.3.2024	250,00	33 160	1,03	34 155

Název: rodinný dům
Lokalita: Uherské Hradiště - Mařatice - Na Stráni
Popis: odinný dům s bazénem a dvojgaráží v klidné lokalitě - Mařatic. Jedná se o třípodlažní rodinný dům s přístavbou bazénové části se saunou a zázemím s okrasnou zahradou. Dům je moderně zrekonstruován a napojen na inženýrské sítě.
Dispozice: 5+kk
Typ stavby: zděný ohový rodinný dům v řadové zástavbě
Pozemek: 396,00 m²
Užitná plocha: 265,00 m²

Použité koeficienty:
K1 Redukce pramene ceny - internet
K2 Velikosti objektu - menší
K3 Poloha - výhodnější
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné
K5 Celkový stav - vyšší vybavenost
K6 Vliv pozemku - menší
K7 Úvaha zpracovatele ocenění
Zdůvodnění koeficientu K_c:
Poloha - výhodnější; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - vyšší vybavenost; Vliv pozemku - menší;
Cena k 25.3.2024: 10 000

Název:
Lokalita:
Popis:

Podlaží:
Dispozice:
Typ stavby:
Pozemek:
Užitná plocha:
Zastavěná plocha:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - internet	0,95
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	0,95
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - internet; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - srovnatelný;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 25.3.2024				
10 000 000	265,00	37 736	0,90	33 962

Název: rodinný dům

Lokalita: Uherské Hradiště - Mařatice - Stavařská

Popis: rodinný dům v lukrativní lokalitě v ul. Stavařská. V domě jsou umístěny dva samostatné byty. Dispozice domu: vstupní chodba – zádveří se vstupem do garáže a společné vstupní haly z níž je oddělen vstup do bytu v 1NP o velikosti 2+kk a schodiště do bytu horního ve 2NP o velikosti 4+1. Dispozice spodního bytu: chodba se vstupem do sklepa, šatny a koupelny se sprchovým koutem a společným WC s koupelnou. Na chodbě se nachází velká vestavěná skříň a prostor pro další šatní skříň nebo botník. Obývací pokoj s jídelnou a kuchyní se vstupem na terasu a zahradu za domem. Ložnice, která je vybavena prostornými vestavěnými skříněmi. Dispozice horního bytu ve 2NP: hala s odkládacími skříněmi a vstupem do samostatných pokojů a koupelny, 2 dětské pokoje, ložnice se vstupem na balkon. Koupelna s vanou a společným WC. Obývací pokoj se vstupem na balkon a točitým venkovním schodištěm pro přístup na terasu za domem a zahradu v obývacím pokoji jsou umístěna funkční krbová kamna. Kuchyň s jídelnou. Dům je částečně podsklepen. Ve sklepě s nachází kotel na plyn, prádelna a ostatní sklepní prostory. Dům je byl postaven a kolaudován v roce 1972 a následně prošel rozsáhlými rekonstrukcemi kdy poslední rekonstrukce byla dokončena v roce 2008. Vytápění domu je zabezpečeno plynovým kotlem a ohřev teplé vody provádí plynový bojler. D

Podlaží: 2

Dispozice: 4+1,2+kk

Typ stavby: zděný rodinný dům

Pozemek: 300,00 m²

Užitná plocha: 260,00 m²

Zastavěná plocha: 126,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - internet	0,95
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10



Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - internet; Velikosti objektu - menší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - větší;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.3.2024	[m ²]	Kč/m ²	K_c	[Kč/m ²]
8 300 000	260,00	31 923	1,04	33 200

Minimální jednotková porovnávací cena	33 200 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	33 772 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	34 155 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	33 772 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	236,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	7 970 192 Kč

2. Věcná hodnota staveb**2.1. rodinný dům**

Stavební pozemek rodinného domu s přístavbou bazénové místnosti o dvou nadzemních podlažích s plochou střechou přístupný z místní komunikace po předsazených schodech do zádveř navazující chodbou a schodištěm do obytné části v 1.NP o dvou obytných místnostech s kuchyňským koutem, koupelnou s WC, v zadní části vstupem do bazénové místnosti. V druhém nadzemním podlaží jsou 4 obytné místnosti a balkon. Ve sklepech je garáž pro dvě stání, technická místnost a místnosti sklepů. Při rekonstrukci v roce 2006 byla celá dispozice upravena.

Svislé konstrukce jsou zděné z cihel CDM založené na základových pasech, stropy MIAK, střecha plochá s povlakovou krytinou, vnitřní úpravy povrchů vápenné štukové; venkovní kontakt zateplený pláštěm, výplně otvorů venkovní plastové, vnitřní dřevěné, podlahy dřevěné, vytápění teplovodní s plynovým kotlem, rozvod teplé a užitkové vody, rozvod nn světelné a motorové.

Obytné plochy

Při rekonstrukci obytných podlaží byla upravena dispozice, ale obytná plocha se nezměnila.

Obytná plocha	1.NP	75,5 m ²
	2.NP	75,5 m ²
	sklep 76 m ² /2	38,0 m ²
	<u>bazénová místnost 88 m²/2</u>	<u>44,0 m²</u>
Celkem		233 m²



Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Přístavby, nástavby a vestavby

Název	Popis
bazénová místnost	Ze zadní strany navazuje bazénová místnost se sedlovou střechou s bazénem 4,9 x 12,2m a hloubce 1,9 m s foliovým povrchem, svislé nosné konstrukce místnosti jsou zděné z betonových tvátnic s tepelnou izolací, podhled s SDK s tepelnou izolací, vnitřní úpravy povrchů keramický obklad, střešní krytina Bonský šindel, v místnosti je úpravna bazénové vody, výplně otvorů plastové.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
Původní část, 1.PP	9,0*10,5 =	94,50	2,55 m
Původní část, 1.NP	9,0*10,5 =	94,50	2,80 m
	6,45*16,5 =	106,43	4,10 m
	2,55*3,45+2,3*6,45 =	23,63	2,30 m
Původní část, 2.NP	9,0*10,5 =	94,50	2,85 m
		413,56 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(9,0*10,5)*(2,55) =	240,98
NP	1.NP	(9,0*10,5)*(2,80) =	264,60
NP		(6,45*16,5)*(4,10) =	436,34
NP		(2,55*3,45+2,3*6,45)*(2,30) =	54,35
NP	2.NP	(9,0*10,5)*(2,85) =	269,33
Z	zastřešení	9,0*10,5*0,2/2 =	9,45
Z	zastřešení	6,15*16,5*1,9/2+1,55*3,45*0,9/2 =	98,81

Obestavěný prostor - celkem:

1 373,86 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

X = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100

2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm	S	100	4. Podlah
3. Stropy	keramické MIAKO s betonovou mazaninou	S	100	5. Podlah
4. Střecha	střecha plochá	S	100	6. Vytápi
5. Krytina	umělý šindel	S	100	7. Elektro
6. Klempířské konstrukce	plastové	N	100	8. Blesko
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100	9. Rozvo
8. Fasádní omítky	zateplení s probarvenou omítkou	S	100	10. Zdroj t
9. Vnější obklady	sokl z kabřince	S	100	11. Instala
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	N	100	12. Kanali
11. Schody	železobetonové, keramická dlažba	S	100	13. Vybav
12. Dveře	dřevěné	N	100	14. Vnitřn
13. Okna	plastová s izolačním trojsklem	N	100	15. Zácho
14. Podlahy obytných místností	dřevěná plovoucí podlaha	N	100	16. Ostatn
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100	17. klimat
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel	N	100	cenový
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100	350 000
18. Bleskosvod	ano	S	100	8. úpravr
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100	cenový
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100	250 000
21. Instalace plynu	bioplyn	S	100	9. fotovo
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100	cenový
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák se sklokeramickou deskou	N	100	750 000
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, bidet, sprchový kout	N	100	součet up
25. Záchod	splachovací	N	100	Koeficient
26. Ostatní	vzduchotechnika	N	100	Výpočet c
27. klimatizace		A	100	DP = obje
28. úpravna vody		A	100	IP = upra
29. fotovoltaika		A	100	Konstrukc

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	N	2,40	100	1,54	3,70
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	N	3,40	100	1,54	5,24
13. Okna	N	5,30	100	1,54	8,16

100	14. Podlahy obytných místností	N	2,30	100	1,54	3,54
	15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
100	16. Vytápění	N	4,20	100	1,54	6,47
	17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
100	18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
100	19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
100	20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
100	21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
100	22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
100	23. Vybavení kuchyně	N	0,50	100	1,54	0,77
100	24. Vnitřní vybavení	N	5,00	100	1,54	7,70
100	25. Záchod	N	0,40	100	1,54	0,62
100	26. Ostatní	N	3,00	100	1,54	4,62
100	27. klimatizace	A	4,14	100	1,00	4,14
100	cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_5 * K_i)$					
100	$350\,000,00 / (1\,373,86 * 1\,900,- * 1,0500 * 3,0820) = 4,14$					
100	28. úpravna vody	A	2,96	100	1,00	2,96
100	cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_5 * K_i)$					
100	$250\,000,00 / (1\,373,86 * 1\,900,- * 1,0500 * 3,0820) = 2,96$					
100	29. fotovoltaika	A	8,88	100	1,00	8,88
100	cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_5 * K_i)$					
100	$750\,000,00 / (1\,373,86 * 1\,900,- * 1,0500 * 3,0820) = 8,88$					
100	Součet upravených objemových podílů					130,68
100	Koeficient vybavení K ₄ :					1,3068

100 Výpočet opotřebení analytickou metodou

OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

100 OP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
100	Základy	8,20	47,58	1,00	3,90	2,42	15	150	10,00	0,2420
100	Základy	8,20	52,42	1,00	4,30	2,67	49	150	32,67	0,8723
	Zdivo	21,20	47,58	1,00	10,09	6,26	15	140	10,71	0,6704
	Zdivo	21,20	52,42	1,00	11,11	6,89	49	140	35,00	2,4115
Upravený	Stropy	7,90	100,00	1,00	7,90	4,90	49	140	35,00	1,7150
obj. podíl	Střecha	7,30	57,09	1,00	4,17	2,58	49	140	35,00	0,9030
4,30	Střecha	7,30	42,91	1,00	3,13	1,94	15	110	13,64	0,2646
24,30	Krytina	3,40	57,09	1,00	1,94	1,20	18	50	36,00	0,4320
9,30	Krytina	3,40	42,91	1,00	1,46	0,90	15	40	37,50	0,3375
4,20	Klempířské konstrukce	0,90	57,09	1,00	0,51	0,32	18	45	40,00	0,1280
3,00	Klempířské konstrukce	0,90	42,91	1,00	0,39	0,24	15	45	33,33	0,0800
1,08	Vnitřní omítky	5,80	57,09	1,00	3,31	2,05	18	60	30,00	0,6150
6,40	Vnitřní omítky	5,80	42,91	1,00	2,49	1,54	15	60	25,00	0,3850
3,30	Fasádní omítky	2,80	57,09	1,00	1,60	0,99	18	45	40,00	0,3960
0,40	Fasádní omítky	2,80	42,91	1,00	1,20	0,74	15	45	33,33	0,2466
3,70	Vnější obklady	0,50	100,00	1,00	0,50	0,31	18	45	40,00	0,1240
3,90	Vnitřní obklady	2,30	57,09	1,00	1,31	0,81	18	45	40,00	0,3240
5,24	Vnitřní obklady	2,30	42,91	1,00	0,99	0,61	15	45	33,33	0,2033
8,16	Schody	1,00	100,00	1,00	1,00	0,62	49	140	35,00	0,2170

12. Dveře	3,20	100,00	1,00	3,20	1,98	18	55	32,73	0,648
13. Okna	5,20	57,09	1,00	2,97	1,84	18	55	32,73	0,602
13. Okna	5,20	42,91	1,00	2,23	1,38	15	55	27,27	0,376
14. Podlahy obytných místností	2,20	100,00	1,00	2,20	1,36	18	45	40,00	0,544
15. Podlahy ostatních místností	1,00	57,09	1,00	0,57	0,35	18	45	40,00	0,140
15. Podlahy ostatních místností	1,00	42,91	1,00	0,43	0,27	15	45	33,33	0,090
16. Vytápění	5,20	100,00	1,00	5,20	3,22	18	45	40,00	1,288
17. Elektroinstalace	4,30	57,09	1,00	2,45	1,52	18	45	40,00	0,608
17. Elektroinstalace	4,30	42,91	1,00	1,85	1,15	15	45	33,33	0,383
18. Bleskosvod	0,60	100,00	1,00	0,60	0,37	18	45	40,00	0,148
19. Rozvod vody	3,20	100,00	1,00	3,20	1,98	18	45	40,00	0,792
20. Zdroj teplé vody	1,90	100,00	1,00	1,90	1,18	18	30	60,00	0,708
21. Instalace plynu	0,50	100,00	1,00	0,50	0,31	18	45	40,00	0,124
22. Kanalizace	3,10	57,09	1,00	1,77	1,10	18	45	40,00	0,440
22. Kanalizace	3,10	42,91	1,00	1,33	0,82	15	45	33,33	0,273
23. Vybavení kuchyně	0,50	100,00	1,00	0,50	0,31	18	40	45,00	0,139
24. Vnitřní vybavení	4,10	100,00	1,00	4,10	2,54	18	45	40,00	1,016
25. Záchod	0,30	100,00	1,00	0,30	0,19	18	45	40,00	0,076
26. Ostatní	3,40	100,00	1,00	3,40	2,11	18	45	40,00	0,844
27. klimatizace	5,97	100,00	1,00	5,97	3,70	15	40	37,50	1,387
28. úpravna vody	42,61	100,00	1,00	42,61	26,41	15	30	50,00	13,205
29. fotovoltaika	12,78	100,00	1,00	12,78	7,92	12	30	40,00	3,168
Opotřebení:									37,6 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 1 900,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 1,3068

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0820

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **8 034,98**

Plná cena: 1 373,86 m³ * 8 034,98 Kč/m³

= **11 038 937,62 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 37,6 % /100)

* 0,624

= **6 888 297,07 Kč**

Kulturní památka dle § 24

Rodinný dům - věcná hodnota

= **6 888 297,07 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

Porovnávací metoda

Pozemky ve funkčním celku zastavěné rodinným domem s možností napojení na řady inženýrských sítí - vodovod, kanalizaci, rozvod nn a plynovod v zastavěné části města v lokalitě výstavby rodinných domů v sedmdesátých letech.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

12,73 0,648 V nabídce realit se nenachází srovnatelný pozemek, po konzultaci s makléři realitních kanceláří v
 12,73 0,602 regionu stanovují cenu pozemku na 3 tis.Kč/m² .

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	873	236	3 000,00		708 000
orná půda	410/43	160	3 000,00		480 000
Celková výměra pozemků		396	Hodnota pozemků celkem		1 188 000

1.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. pozemky + stavba	8 445 963,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	882 850,32 Kč
1.2. rodinný dům	7 563 112,- Kč
	<u>8 445 963,- Kč</u>

Výsledná zjištěná cena - celkem: 8 445 963,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 8 445 960,- Kč

slovy: Osmmilionůčtyřistačtyřicetpěttisícdevětsetšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 8 445 960 Kč

slovy: Osmmilionůčtyřistačtyřicetpěttisícdevětsetšedesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

Porovnávací hodnota	
1.1. rodinný dům	7 970 192,- Kč
Věcná hodnota staveb	
2.1. rodinný dům	6 888 297,- Kč
Hodnota pozemků	
3.1. pozemky	1 188 000,- Kč

Porovnávací hodnota 7 970 192 Kč

Věcná hodnota 8 076 297 Kč

z toho hodnota pozemku 1 188 000 Kč

na řady
a v lokalitě

Obvyklá cena

8 000 000 Kč

slovy: Osmmilionů Kč

Slabé stránky

Bazénová část nebyla delší dobu v užívání a technický stav není hodnocen a značně ovlivňuje cenu nemovitosti

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Posuzované nemovitosti se nachází ve srovnatelné lokalitě. Po úpravě ceny stanovují obvyklou cenu na 8 mil.Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny nemovitosti včetně příslušenství

Obvyklá cena

8 000 000 Kč

slovy: Osmmilionů Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 1 - USNESENÍ	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č 1304.	3
Souhlas s provedením ohlášené stavby č.j. Výsdt. 3284/75/JA-KAJ ze dne 27.6.1975	2
Kolaudační souhlas ze dne 21.1.2009	2
Mapa oblasti	1
Informace z internetu	2
výkresy stavby	5
Fotodokumentace	2

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 10

Mgr. Martina Havlová, soudní exekutor

Sídle: Československá 18/142, 190 00 Praha 9
 IČO: 253 200 111
 Účetní číslo: P2 a S2 9/12 N, 15/151
 Tel: +420 601 301 007



Bankovní spojení: 14734269422700
 IČO: 253 200 111
 Účetní číslo: P2 a S2 9/12 N, 15/151
 IČ: 21781356

Zn. pověření soudce: 49 EXE 245/2022-27 Nálež. zn.: 192 EX 85/22-107 V Praze dne: 18.08.2022

USNEŠENÍ

Soudní exekutor Mgr. Martina Havlová, Exekutorský úřad Praha 10, se sídlem Československá 18/142, 190 00 Praha 9, na základě pověření k vedení exekuce, které vydal Obvodní soud pro Prahu 1 dne 24.02.2022 pod č. j. 49 EXE 245/2022-27 ve věci vykonávacího exekutorského titulu notářského zápisu, který sepsala Mgr. Soňa Glazarová, notářka dne 29.11.2021 pod sp.zn. NZ 294/2021, N 264/2021, jenz se stal vykonávacím dne 21.12.2021 a notářského zápisu, který sepsala Mgr. Soňa Glazarová, notářka dne 06.10.2021 pod sp.zn. NZ 264/2021, N 279/2021, jenz se stal vykonávacím dne 24.10.2021, v exekuční věci

oprávněného: **Mopra Andrijs**, bytem Na břahu čp. 786 / č. 27, 198 00 Praha - Vysočany, nar. 15.02.1971
 právní zástupce Mgr. Ivan Courton, advokát, se sídlem Prvního pluku čp. 206 / č. 7, 146 00 Praha - Karlín

proh
 pověřenému: **Michal Šabrbůta**, bytem Karlovo náměstí čp. 679 / č. 25, 118 00 Praha - Nové Město, IČ: 67824086 / J. 750404/4625

A vymožení dluhu v částce

- jistina	1 000 000,00 Kč
- jistina	500 000,00 Kč
- pravděpodobné náklady právního zastoupení v exekučním řízení	10 000,00 Kč
- úrok z prodáv. REPO sázkou navýšenou o 8%-ních bodů z částky 500 000,00 Kč od 24.10.2021 do zaplacení	21 663,25 Kč
- úrok z prodáv. REPO sázkou navýšenou o 8%-ních bodů z částky 1 000 000,00 Kč od 21.12.2021 do zaplacení	34 680,37 Kč
- a náklady exekuce, jichž výše bude stanovena v průběhu řízení	

a prodaji nemovité věci

rozhodla takto

instanční znace z oboru: ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti ing. Pavla Těta, IČ: 12710717, se sídlem Št. Čercha 212, 687 24 Uherský Ostroh, který byl jmenován u Krajského soudu v Brně pod č. j. Spr 1315/91 ze dne 22.4.1991, kterému uložím: aby vypracoval písemně do 300 dnů po udělení tohoto usnesení znalecký posudek v jednom písemném vyřícování.

Ukázkou znace je:

1) Stanoví obvyklou cenu nemovité věci... společnickým *

Okres: CZ0712 Uherské Hradiště	Okres: 592005 Uherské Hradiště
Kat.území: 772825 Mařatice	list.vlastnictví: 1304
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
A Vlastník, jiný oprávněný	Podlepisatel
Vlastnické právo	
Šabrbůta Michal, Karlovo náměstí 670/25, Nové Město, 11000 Praha 1	750404/4625

B Nemovitosti

Pozemky	Společné výměry	Společné ostatky
Parcela	Výměry (m²)	Druh pozemku
P St. 873	236 zastavěná plocha a nadvoří	
	Součástí je stavba: Mařatice, č.p. 665, rod.dům	
	Stavba stojí na pozemku p.č. St. 873	
P 450/43	160 orná půda	zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územní sídlové, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, hod 711

Bude-li zjištěno příslušnost nemovité věci, je nutné toto zjištění popsat v posudku

- Zjistit jednotlivé práva a závazky s nemovitými věcmi spojenými. V případě nebudou-li zjištěny žádné takové závazky, uvést to zřetelně v posudku.
- Zjistit závazky, které prodávaj v dražbě dle názoru znace nezahrnuje. V případě nebudou-li zjištěny žádné takové závazky, uvést to zřetelně v posudku.
- Vyjádřit se zda považuje případně zjištěné nájemné či pachtovné (případně poměrou část výnosu z věci) přiměřené nájemnému či pachtovnému (případně poměrou část výnosu z věci) v místě a čase obvyklému a zda považuje věcné břemeno či výměru za přiměřený výnosí oprávněné osoby a toto náležitě zdůvodnit.
- Zjistit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo některých jejich částí nachází o národní kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, a pokud ano - uvést to zřetelně v posudku.



O době a místě ohledání uvědomí znalce exekutor a tento uvědomí oprávněného a povinného. Povinný, popřípadě i další osoby, jsou povinni umožnit prohlídku nemovité věci a jejího příslušenství, potřebnou k provedení ocenění. Neumožní-li povinný prohlídku nemovité věci a nelze-li bez ohledání činu učinit, je soudní exekutor oprávněn vstoupit si do nemovité věci povinného přístup. Znalec učíní ocenění dle platného cenového předpisu. Exekutor účtuje znalce k použití vlastního motorového vozidla.

Stanovení říze pro podání posudku je závazná. Znalec může požádat o jeho prodloužení jen ze závažných důvodů. Nemůže-li znalec vyčíslený úkon provést, je povinný to oznámit s příslušným odůvodněním neprodávě exekutorovi. Nedodržení stanovené nebo dohodnuté lhůty může mít za následek snížení odměny, případně opatření podle § 53 o.s.ř. a uložení pořádkové pokuty do 50 000 Kč soudem.

Exekutor získává dle § 127 odst. 4 o.s.ř., aby povinný poskytl znalcu součinnost potřebnou k ohodnocení nemovité věci a jejího příslušenství, zejména zpřístupní vstup na nemovitou věc, předloží veškerou potřebnou dokumentaci, případně předá nájemní smlouvy a možnosti pořádku fotokopie těchto nájemních smluv a záznamy se jednání, které by bránilo znalcu splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění sťažovalo.

Exekutor zmocňuje znalce k nahlédnutí a případnému kopírování projektové a spisové dokumentace na příslušném stavebním úřadu.

Odůvodnění

Exekutor ustanoví znalce dle ustanovení § 127 a 336 o.s.ř., neboť v tomto exekutivním řízení je zapotřebí odborných znalostí v oboru, který se týká nemovitých věcí.

Poučení: Proh lomato usnesení není odvolání přípustné (§ 202 odst. 1 písm. a o.s.ř.).

Proti osobě znalce mohou být podány námítky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení, jinak se bude mít za to, že účastník a ustanoveným znalcem souhlasí. Námítky se podávají ve trojnásobném vyhotovení u exekutorského úřadu níz podepsaného.

Upozornění: Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže se zřetelím na poměr k věro nebo účastníkům, jejich zákonným zástupcům, nebo zřetelím s účastníkem lze pochybovat o jeho nepředpojatosti. Uvedení nepravdy o okolnostech, které mají podstatný význam pro rozhodnutí, nebo zamlčení takových okolností, je trestné podle § 346 t.z. Znalec je povinen uvést ve vyúčtování odměny i datum narození, rodinný stav a číslo občanského průkazu, rodné číslo, zřetelím adresu bydliště a dobu, po kterou na vypracování posudku pracoval.

Mgr. Martina Hrdlová
soudní exekutor

Dílčí úřední razítko

Za správnost vyhotovení: Mgr. Tomáš Komárek, koncipient
z pověření soudního exekutora

Usnesení se doručuje:

- znalcu
- oprávněnému (právnímu zástupci)
- povinnému (právnímu zástupci)

Upozornění:

Listinné dopisy, které se vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, mohou být odeslány v elektronické podobě užívaného elektronického podpisu tím, kdo plánuje podpisat.

K případné žádosti účastníka, kterému je listinný dopis doručen, se může elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti plánující vyhotovení v elektronické podobě a podepsané úředním elektronickým podpisem exekutora nebo jeho zaměstnance, který plánuje vyhotvit, nebo se předsa účastníkovi v síle úřadu na technickém rozšiř. dat.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2022 08:55:02

Vytvořeno bezplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 69/22 pro Mgr. Martinu Havtvo

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592005 Uherské Hradiště
st.území: 772925 Mafatice List vlastnictví: 1304
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Šabršula Michal, Karlovo náměstí 670/25, Nové Město, 11000 Praha 1	750404/4625	

Parcela	Výměra(m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 873	236	zastavěná plocha a nádvoří		
Společnosti je stavba: Mafatice, č.p. 665, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 873				
410/43	160	orná půda		zemědělský půdní fond

* - právní vztahy jsou dorčeny změnou

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - **Bez zápisu**

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 9.000.000,- Kč s příslušenstvím
budoucí pohledávky do výše 9.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, s. s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 873, Parcela: 410/43

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.09.2006.

V-3956/2006-711

Pofedi k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pro zajištění dluhu vzniklého na základě smlouvy o zápůjčce ze dne 6.12.2018, smlouvy o zápůjčce ze dne 30.1.2019, dohody o změně obsahu závazků - **dodatek č. 1** ke smlouvě o zápůjčce ze dne 6.12.2018 a **dodatek č. 1** ke smlouvě o zápůjčce ze dne 30.1.2019
- dluhy ve výši 11 272 000,-Kč
- dluhy popsané v odstavci (ii) až (iv) do celkové výše 5 000 000,-Kč
- doba trvání: do splacení zajištěného dluhu

Oprávnění pro

Jiřdný Tomáš, Václavské náměstí 828/23, -Nové Město,
11000 Praha 1, IČO: 920913/4154

Povinnost k

Parcela: St. 873, Parcela: 410/43

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zápisu zřízení a zatížení ze dne 26.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2019 08:00:00. Zápis proveden dne 02.01.2020.

V-8486/2019-711

Pofedi k 06.12.2019 08:00

Nemovitosti jsou v územní odpovědi, ve starém výhledově státní územní úpravě katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihozápadní kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, 680 711,
strana 1 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2022 08:55:02

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592005 Uherské Hradiště

Lst.území: 772925 Mafatice

List vlastnictví: 1304

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Základní zřízení a zatížení

- po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Jiřidný Tomáš, Václavské náměstí 828/23, Nové Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 920913/4154

Povinnost k

Parcela: St. 873, Parcela: 410/43

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o základu zřízení a zatížení
ze dne 26.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2019 08:00:00. Zápis
proveden dne 02.01.2020.

V-8486/2019-711

Pořadí k 06.12.2019 08:00

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

- existující, neuhrazené daňové povinnosti v částce 507 605,-Kč + příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 90000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Územní pracoviště pro Prahu 1 se dne
Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Parcela: St. 873, Parcela: 410/43

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 7307846/21/2001-80541-506663
Finančního úřadu pro hlavní město Prahu, Územní pracoviště pro Prahu 1 ze dne
13.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2021 16:28:44. Zápis proveden
dne 05.10.2021; uloženo na prac. Uherské Hradiště

V-6538/2021-711

Pořadí k 13.09.2021 16:28

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 7307846/21/2001-80541-
506663 Finančního úřadu pro hlavní město Prahu, Územní pracoviště pro Prahu 1
ze dne 13.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2021 16:28:44. Zápis
proveden dne 05.10.2021; uloženo na prac. Uherské Hradiště

V-6538/2021-711

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 7307846/21/2001-80541-
506663 Finančního úřadu pro hlavní město Prahu, Územní pracoviště pro Prahu 1
ze dne 13.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2021 16:28:44. Zápis
proveden dne 05.10.2021; uloženo na prac. Uherské Hradiště

V-6538/2021-711

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Havlová, Českomoravská 18/142,
190 00 Praha 9

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.05.2022 09:55:02

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592005 Uherské Hradiště
st.území: 772925 Mařatice List vlastnictví: 1304
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Šabršula Michal, Karlovo náměstí 670/25, Nové Město,
11000 Praha 1, IČ/ICO: 750404/4625

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 183 EX 69/22-17 k 49 EXE-
245/2022 27 ze dne 24.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2022
00:36:40. Zápis proveden dne 01.03.2022; uloženo na prac. Praha
E-8166/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Šabršula Michal, r.č.: 750404/4625

soudní exekutor: Mgr. Martina Navlová se sídlem Praha 9

Povinnost k

Parcela: St. 873, Parcela: 410/43

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 183 EX-69/2022 -41 ze dne
25.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2022 00:36:38. Zápis
proveden dne 01.03.2022; uloženo na prac. Uherské Hradiště
E-1055/2022-711

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usazení : Exekuční příkaz
č.j.: 183 EX-69/22-41 - právní moc ke dni 18.3.2022. Právní účinky zápisu k
okamžiku 21.04.2022 20:09:20. Zápis proveden dne 26.04.2022; uloženo na prac.
Uherské Hradiště
E-2040/2022-711

Území s upozornění

Číslo řízení

Vztah k

Práva k nemovitostem jsou dotčena územní

V-2993/2022-711

Nabyvatel třídy a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 30.04.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.05.2005.

V-2077/2005-711

Pro: Šabršula Michal, Karlovo náměstí 670/25, Nové Město, 11000
Praha 1

IČ/ICO: 750404/4625

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m ²]
410/43	31000	160

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

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

Vyhotovili:

Vyhotoveno: 16.05.2022 09:04:12

eký úřad zeměměřičský a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR,
katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.
strana 3

MĚSTSKÝ NÁRODNÍ VÝBOR, ODBOR VÝSTAVBY, UHERSKÉ HRADIŠTĚ

C. j. Výt. 3204/75/36-03

V Uh. Hradišti 27. 6. 1975

Tit.

Ludvík a Anna Krubošovi

Tyršovo náměstí čp. 440
Uherské Hradištěnovostavba rodinného domu s dvěma bytovými
jednotkamiVěc: Rozhodnutí o uvedení stavby
do trvalého užívání - ~~stavba~~ postavené na parcelě číslo 420/43 katastrální území
Uherské Hradiště - ~~územní~~

K. Vaňk žádosti ze dne 17. 6. 1975 o uvedení stavby do trvalého ~~užívání~~ - užívání, ustanovil odbor výstavby městského národního výboru v Uherském Hradišti komisionálně řízení na den 27. 6. 1975 při čemž bylo zjištěno toto:

Rozhodnutím o připravenosti stavby ze dne 21. 7. 1972 z. j. Výt. 3700/c 64/72/Sch byla stavba povolena a provedena podle schválených plánů a nerychlejších zásadních zásad. Odbor výstavby Městského národního výboru v Uh. Hradišti podle § 5 zákona č. 87/58 Sb. a vyhlášky SVV č. 144/59 vydává toto rozhodnutí za předpokladu, že budou splněny podmínky uvedené v zápise o průběhu komisionálního projednání konaném dne 27. 6. 1975.

tvorily podmínkou součástí tohoto rozhodnutí.

Stavba je provedena podle schválených dokumentů bez změn a bez nedodatků.

1. Uvedení a stavbu kladně, vypracováno dne 6. 11. 1974 Institut Urbanismus Uherské Hradiště - bez závad.
2. Křížka o revizi elektr. zařízení, vypracováno dne 6. 2. 1975 revizním techničkou vr. č. 10-63-51 o. Václav Němčina - bez závad.
3. Technická správa ulice čp. 440 v rámci úpravy příjezdového přechodu převzato dne 11. 10. 1975.

O splnění těchto podmínek bude povinná osoba podána zpráva nejdříve do 5 dnů po termínu. Odbor výstavby Městského národního výboru v Uherském Hradišti zůstává vyhrazeno právo předepsat další opatření, bude-li to vyžadováno zájem veřejný, bezpečnostní a sousedů, případně jiný.

120/1971 Sb., část 0

Správní poplatek se vyměřuje podle sazebníku č. vyhl. č. ~~120/1971 Sb., část 0~~ Sb. ve výši Kčs 0 a bude zaplacen státníkou na účet MěstNV Uh. Hradiště.

Proti tomuto rozhodnutí lze do 15 dnů ode dne následujícího po jeho doručení podat u odboru výstavby Městského národního výboru v Uherském Hradišti odvolání k odboru výstavby Okresního národního výboru v Uherském Hradišti.

Na vědomí:

1. MěstNV, odbor řízení
2. MěstNV, odbor bytový
3. ÚřV, odbor řízení a, územní

Vedoucí odboru výstavby

Otakar Jaroš



[Handwritten signature]

Grafik 23 2394 71

4. Na základě kolaudačního protokolu a jeho stavební přílohy odbor řízení státní úřad krajský v Olomouci a okresní úřad v Olomouci ze dne 15. 12. 1953.
5. Příloha: technická zpráva stavební a čestná zpráva projektová v Uh. Hradišti současně s technickým stavem provedení stavby.
6. Dosaží číslo vyř. stavebního na požární ochranné úřad v Uh. Hradišti. Stavební úřad krajský v Olomouci ze dne 12. 7. 1953 na dobře viditelném místě v ulici.

Veřejný odborný v. stavby

Čestný Jaroš



Antonín Jaroš

Městský úřad Uherské Hradiště
Masarykovo nám. č.p. 19, 686 70 Uherské Hradiště
stavební odbor

Č.j.: SO/101843/08/22888/2008/Bu/KS 2
Oprávněná úřední osoba: Ing. Pavel Bureš

Uherské Hradiště: 21. ledna 2009

Michal Šabršula, 4.4.1975
Na Stráni č.p.664
Mařatice
686 05 Uherské Hradiště 5

zast. JUDr. Jiří Šabršula
Na Stráni č.p.664
Mařatice
686 05 Uherské Hradiště 5

KOLAUDAČNÍ SOUHLAS

č. KS 2/2009

Dne 11.12.2008 podal Michal Šabršula, 4.4.1975, Na Stráni č.p.664, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště 5, zast. JUDr. Jiří Šabršula, Na Stráni č.p.664, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště 5, jehož předmětem je stavba „Přístavba rodinného domu č.p. 665 - bazénové místnosti“, na pozemcích stavební parcela číslo 873 a 2162 v katastrálním území Mařatice, na kterou Městský úřad Uherské Hradiště, stavební odbor vydal dne 10.9.2008 rozhodnutí o dodatečném povolení stavby pod č.j.: SO/76513/08/16939/2008/Bu/DP-EB 73, které nabylo právní moci dne 2.10. 2008.

Po přezkoumání žádosti a na základě výsledků provedené závěrečné kontrolní prohlídky stavby, Městský úřad Uherské Hradiště, stavební odbor, jako stavební úřad příslušný dle ustanovení § 13 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen "stavební zákon"), podle § 122 stavebního zákona

povoluje užívání

„Rodinného domu č.p. 665“, na pozemku stavební parcela číslo 873 a 2162 v katastrálním území Mařatice, po provedení přístavby v úrovni I.NP, která obsahuje bazénové těleso, bazénovou místnost s WHIRPOOLEM a místnost technologie.

Sdělení

K projednání návrhu současně stavební úřad nařídil místní ohledání za účelem provedení závěrečné kontrolní prohlídky stavby na den 06.01.2009, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

V kolaudaci byly konstatovány vyhovující výsledky předepsaných zkoušek dle podmínek stavebního povolení

Při závěrečné kontrolní prohlídce bylo ověřeno, že stavba je provedena podle dokumentace ověřené ve stavebním řízení a že byly dodrženy podmínky stanovené v územním rozhodnutí a ve stavebním povolení.

MĚSTSKÝ ÚŘAD
obecní úřad
Uherské Hradiště


Ing. Rostislav Němeček
vedoucí stavebního úřadu

Doručí se:
Michal Šařeňula, zast. JUDr. Jiřím Šařeňulou, Jiřího z Poděbrad č.p. 222, 686 01 Uherské Hradiště

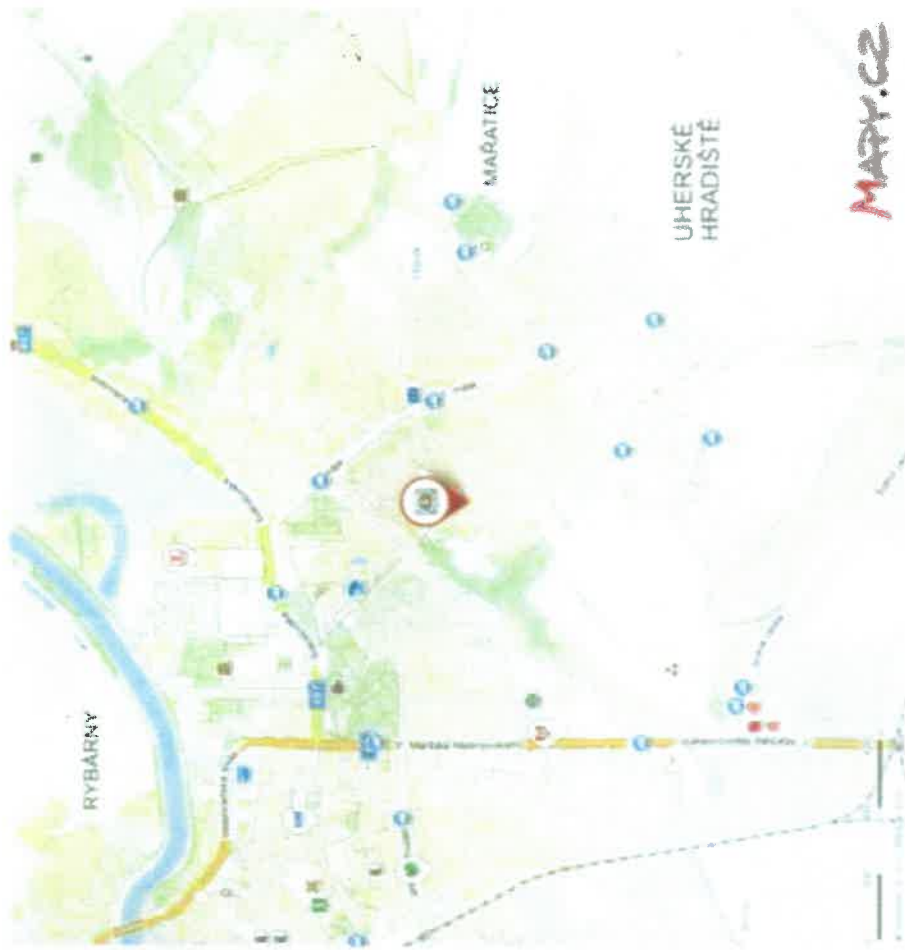
Na vědomí
Katastrální úřad, Protzkarova č.p.33, 686 01 Uherské Hradiště I

ČJ: 5010180506228842008BoP

DO VLASTNÍ
LÉKOVNĚ
NE DAVAT
2
2
2
2
2
2
2

<https://maps.cz/oklub05-17-47751656y-00-06431196z-156-0016z-udb-a-0-108732706ajp-1>

Na Straně 605 (Adresa) - Mapy.cz



mapa

Nahličník do katastru nemovitosti (standard) Tisk - 0x 285mm, 1:294

<https://www.cadastral.cz/mapa/kc/2108/017>



ORTOFOTO

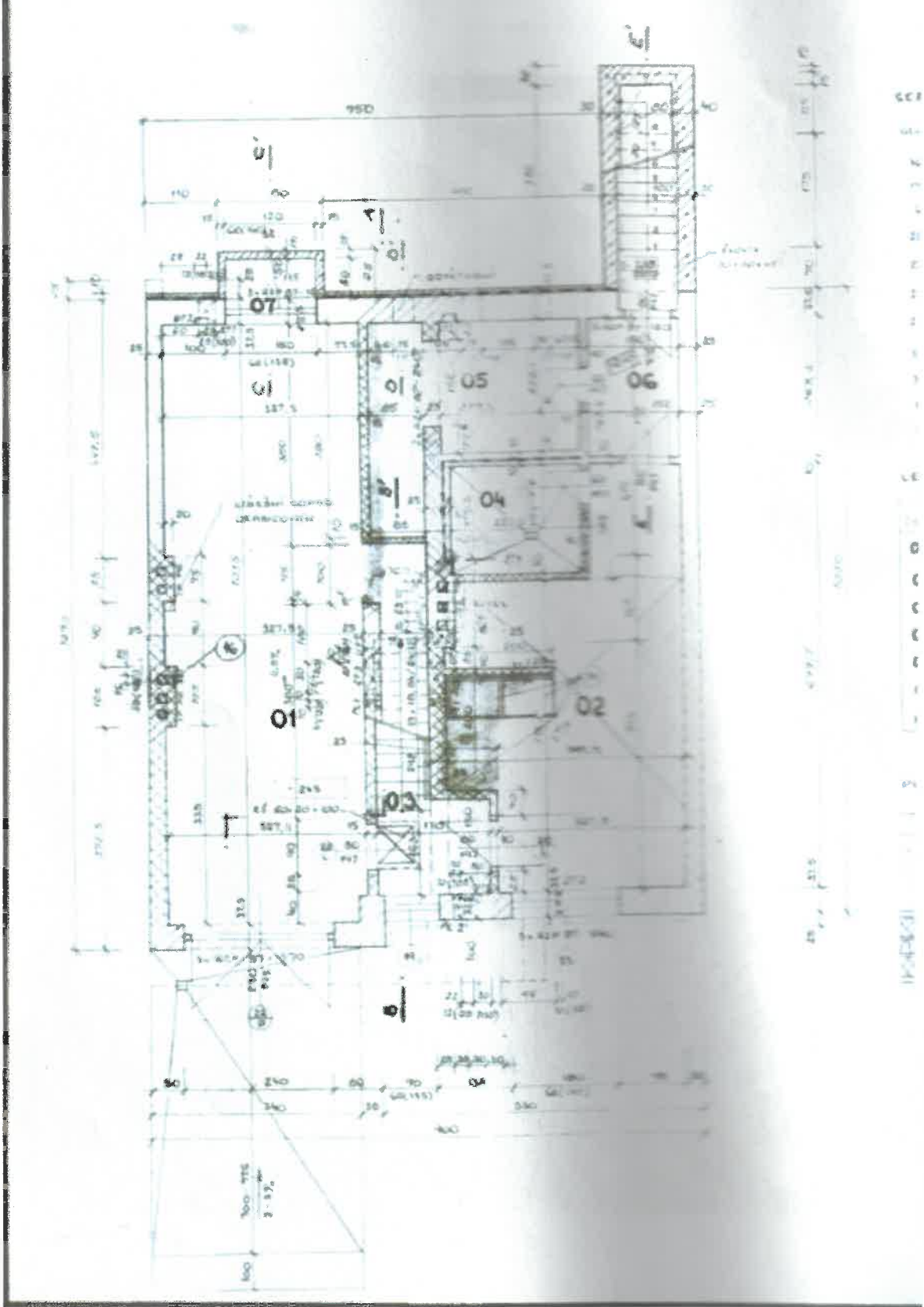
Náležející do katastru nemovitosti (standard) Důk - 06 - 21896, 117 p...

<https://sp.nahrizemskadok.cz/iz/masstabka/print.asp?>

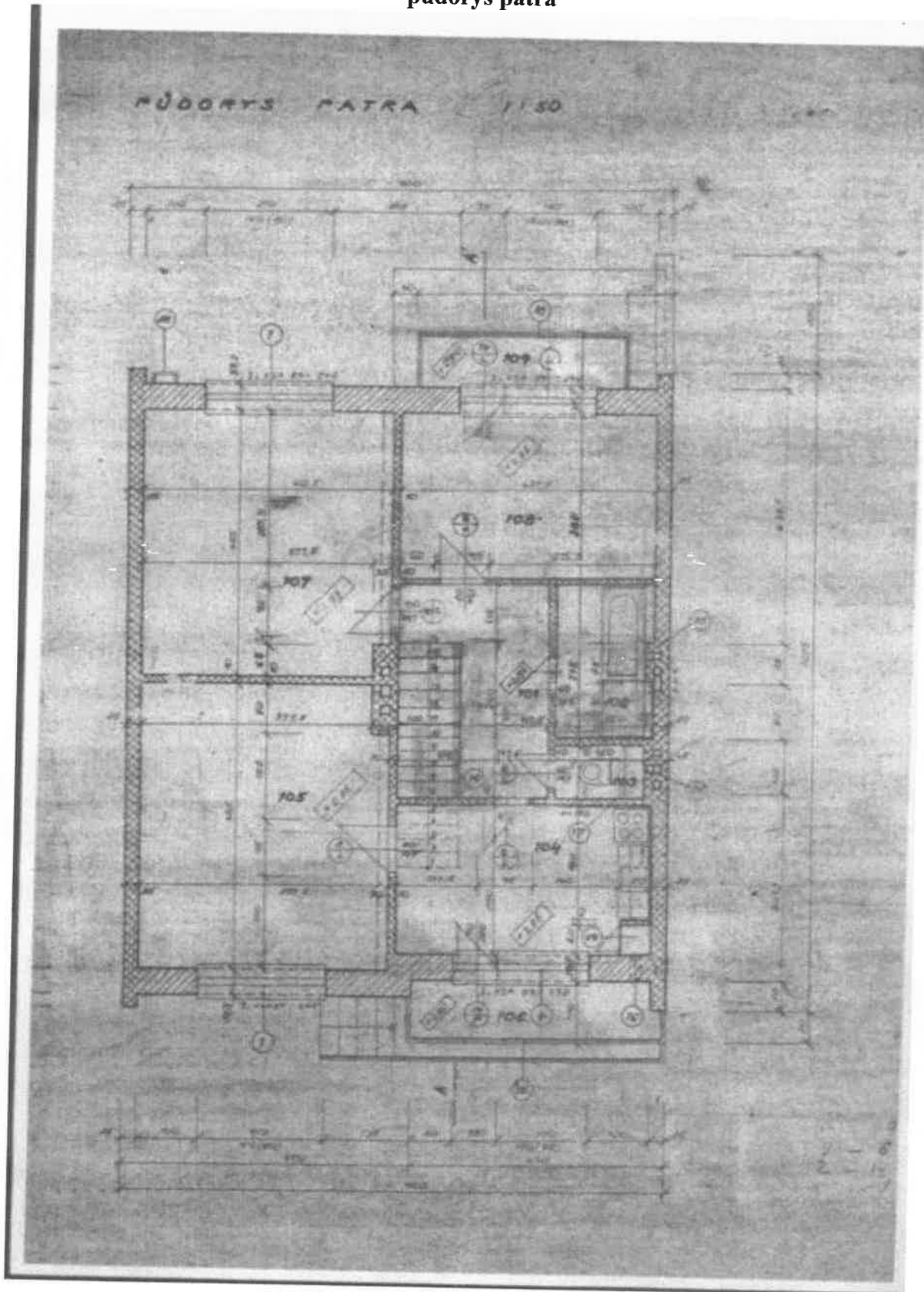


1/1

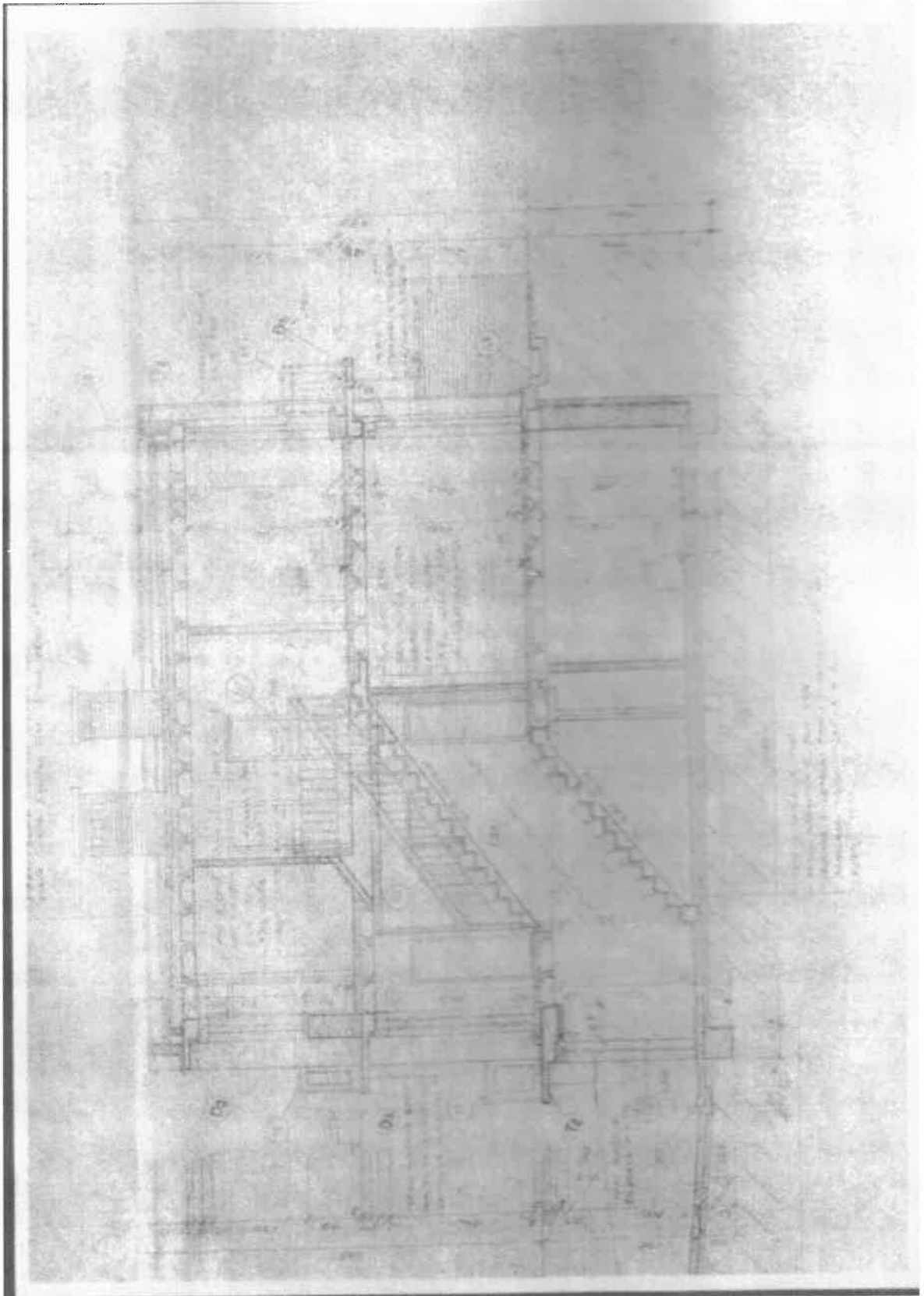
půdorys sklepa



pūdorys patra



řez rodinným domem



půdorys bazénové místnosti

LEGENDA MÍSTNOSTI

Číslo	Název	Popis	Symbol
1.01	bazénové bazény	bazénové bazény	(Symbol: šikmá čára)
1.02	bazénová místnost s vstředníkem	bazénová místnost s vstředníkem	(Symbol: šikmá čára)
1.03	místnost strojovna	místnost strojovna	(Symbol: šikmá čára)

LEGENDA HMOT

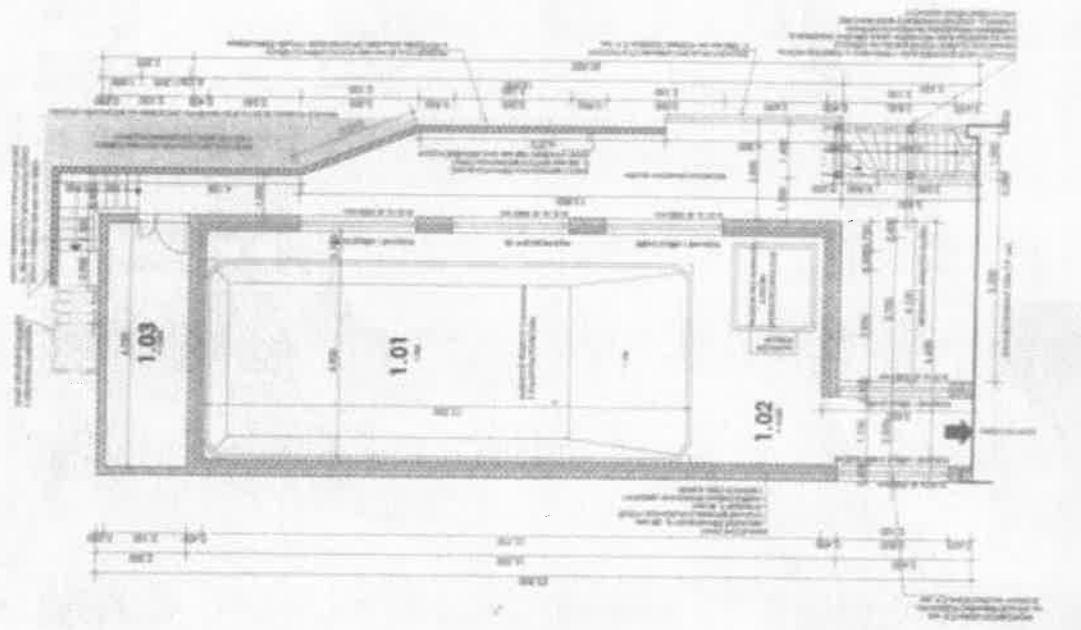


PROJEKOVÝ ÚSTAV TECHNICKÁ ZPRÁVY A. S., 200 04 PRAHA 4, KŘIVOPALSKÁ 158/158
 ÚSTAV TECHNICKÁ ZPRÁVY A. S., 200 04 PRAHA 4, KŘIVOPALSKÁ 158/158
 ÚSTAV TECHNICKÁ ZPRÁVY A. S., 200 04 PRAHA 4, KŘIVOPALSKÁ 158/158

Číslo je ve špičce označeno
 číslo 7. číslo je označeno
 číslo 8. číslo je označeno
 číslo 9. číslo je označeno



MŠP Ústřední úřad, úřadové území
 Ústřední úřad, úřadové území
 Ústřední úřad, úřadové území
 Ústřední úřad, úřadové území



DOUMENTACE PRO STAVEBNÍ POVOLENÍ

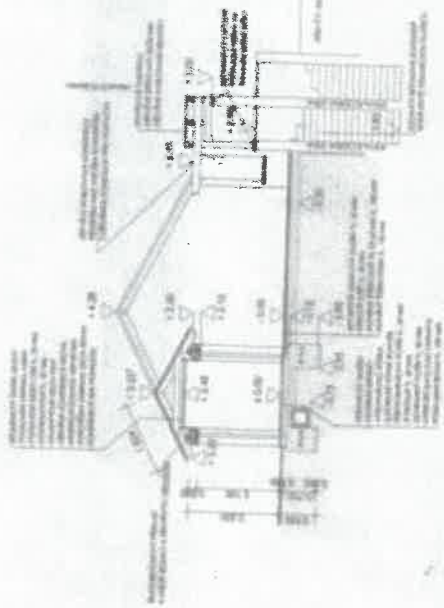
RD č.p. 665, UHERSKÉ HRADIŠTĚ MARATICE
PŘÍSTAVBA BAZÉNOVÉ MÍSTNOSTI

INVESTOR
 MICHAL ŽABŮŠKA, Na Stráně č.p. 665, (UHERSKÉ HRADIŠTĚ - MARATICE)
 MÍSTO STAVBY
 Na Stráně č.p. 665, P.O.Č. 873 A KIDICE 1.0, MARATICE (UHERSKÉ HRADIŠTĚ)
 VÝKRES

Číslo	Název	Stupeň
003	003	1:100

PROJEKTANT
 KONTROLOVAL
 ING. JAROSLAV VOJTAŘ

ŘEZ SPOJOVACÍM KRČKEM



Číslo: 14
 Město: Jablonec nad Jizerou
 Projekt: 1401
 Datum: 16.9.04, P-63/04

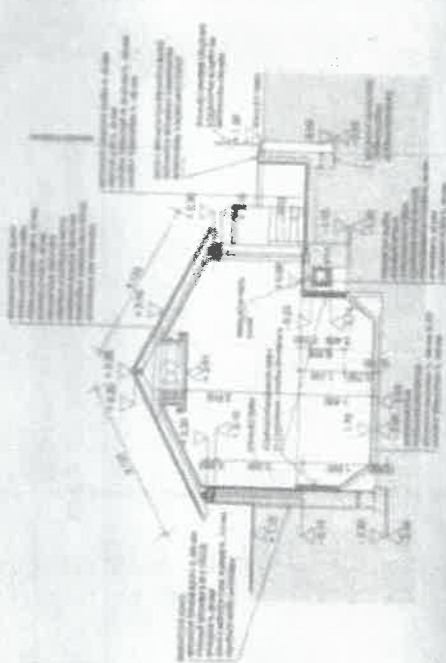


DOPLNĚNÍ PRO STAVBNÍ POVOLENI

RD č. 14, UHERSKÉ HRADŠTĚ MĚSTICE PŘÍSTAVBA BAZÉNOVÉ MÍSTNOSTI	
ÚPRAVA PRŮJEMU NA ZÁKLADĚ ÚPRAVY Č. 1401/04 NA TRÁMĚ Č. 1401/04, P-63/04 VÝKRES	
ČÍSLO 1401	NÁZEV BAZÉN - ŘEZ SPOJOVACÍM KRČKEM
PROJEKTANT INŽENÝR JANDA	KONTROLOVAL ING. JANDA
ÚST. PRŮJEMNÁ ÚST.	ÚST. PRŮJEMNÁ ÚST.

GUARANTA BAZEN
 Družstevní úst.
 487 02 BAZENICE
 IČO: 48199108
 DIČ: 750201441

ŘEZ BAZÉNOVOU MÍSTNOSTÍ



Číslo: 14
 Město: Jablonec nad Jizerou
 Projekt: 1401
 Datum: 16.9.04, P-63/04



DOPLNĚNÍ PRO STAVBNÍ POVOLENI

RD č. 14, UHERSKÉ HRADŠTĚ MĚSTICE PŘÍSTAVBA BAZÉNOVÉ MÍSTNOSTI	
ÚPRAVA PRŮJEMU NA ZÁKLADĚ ÚPRAVY Č. 1401/04 NA TRÁMĚ Č. 1401/04, P-63/04 VÝKRES	
ČÍSLO 1401	NÁZEV BAZÉN - ŘEZ BAZÉNOVOU MÍSTNOSTÍ
PROJEKTANT INŽENÝR JANDA	KONTROLOVAL ING. JANDA
ÚST. PRŮJEMNÁ ÚST.	ÚST. PRŮJEMNÁ ÚST.

GUARANTA BAZEN
 Družstevní úst.
 487 02 BAZENICE
 IČO: 48199108
 DIČ: 750201441



kuchyňský kout



obývací pokoj



krytá terasa 1.NP



WC 1.NP



schodiště do 2.NP



koupelna 2.NP



koupelna 2.NP



pokoj 2.NP



technická miestnosť



úpravna vody bazénu



bazénová miestnosť



bazénová miestnosť



bazénová miestnosť - exteriér



bazénová miestnosť - štít



bazénová miestnosť - ext.



č.p.

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 3411.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 22.4.1991 pod č.j.Spr.1315/91 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské pod č.j. Spr 2028/2000

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 7833-13/24.

Uherském Ostrohu 25.3.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing Pavel Titl
Svatopluka Čecha 212
687 24 Uherský Ostroh

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.

Ing. Pavel TITL
znalec
ekonom
stavební

