

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7795-32/23

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

Přepočít znaleckého posudku 7746-26/22

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

Zadavatel: Spring Walk insolvenční správce
Lazaretní 925/9
60200 Brno

OBVYKLÁ CENA	12 000 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 42

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 5.6.2023

Vyhotoveno: Uherském Ostrohu 10.6.2023

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“
- vlastní znalecký posudek č. 7746-26/22 vyhotovený 27.7.2022

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

Spring Walk insolvenční správce, Lazaretní 925/9, 60200 Brno, podíl 1 / 1

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

Dokumentace a skutečnost

předložená dokumentace odpovídá skutečnosti

Místo

odedáv
muzik
prohlá
jako ne
strojn
Doprav
banky, r
Přerov-
Rodinný
výstavby

Situace

Typ poz

Využití p

Okolí:

Přípojky:

veř. / v

Dopravní

Dopravní

Poloha v c

Přístup k p

Přístup p

43

Celkový p

Rod

střechou při

modernizac

Ve sklepě js

napojen na i

domu a příst

Rizika

Rizika spoje

NE Ne

NE Sta

NE Sko

NE Př

Rizika spoje

IE Pov

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 rovnu střechou přístupný z místní komunikace je užíváný od roku 1975, v roce 2006 byla provedena modernizace a rekonstrukce, v roce 2009 byla provedena kolaudace přístavby bazénové místnosti. Ve sklepě 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

E 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

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

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

Obsah tržního ocenění majetku

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

4. POSUDEK

4.1. 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:	24 430

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 923,00 Kč/m²

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2021 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. a č. 337/2022 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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. 1 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,113$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec:	I	0,00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
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:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,068}$$

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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

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

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 923,-	1,018		1 957,61

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	873	236	1 957,61	461 995,96
§ 4 odst. 1	orná půda	410/43	160	1 957,61	313 217,60
Stavební pozemky - celkem			396		775 213,56

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 atepřený 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
střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
úroveň klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
zemovité věci je součástí pozemku	

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, svíslé 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 [m]
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

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	4,51	100	1,00	4,51
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_5 * K_i)$					
$350\ 000,00 / (1\ 373,86 * 1\ 900,- * 1,0500 * 2,8330) = 4,51$					
28. úprava vody	A	3,22	100	1,00	3,22
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_5 * K_i)$					
$250\ 000,00 / (1\ 373,86 * 1\ 900,- * 1,0500 * 2,8330) = 3,22$					
29. fotovoltaika	A	9,66	100	1,00	9,66
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_5 * K_i)$					
$750\ 000,00 / (1\ 373,86 * 1\ 900,- * 1,0500 * 2,8330) = 9,66$					
Součet upravených objemových podílů					132,09
Koeficient vybavení K_4 :					1,3209

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. celku
1. Základy	8,20	47,58	1,00	3,90	2,42	14	150	9,33	0,225
1. Základy	8,20	52,42	1,00	4,30	2,67	48	150	32,00	0,854
2. Zdivo	21,20	47,58	1,00	10,09	6,26	14	140	10,00	0,626
2. Zdivo	21,20	52,42	1,00	11,11	6,89	48	140	34,29	2,362
3. Stropy	7,90	100,00	1,00	7,90	4,90	48	140	34,29	1,680
4. Střecha	7,30	57,09	1,00	4,17	2,58	48	140	34,29	0,884
4. Střecha	7,30	42,91	1,00	3,13	1,94	14	110	12,73	0,247
5. Krytina	3,40	57,09	1,00	1,94	1,20	17	50	34,00	0,408
5. Krytina	3,40	42,91	1,00	1,46	0,90	14	40	35,00	0,315
6. Klempířské konstrukce	0,90	57,09	1,00	0,51	0,32	17	45	37,78	0,120
6. Klempířské konstrukce	0,90	42,91	1,00	0,39	0,24	14	45	31,11	0,074
7. Vnitřní omítky	5,80	57,09	1,00	3,31	2,05	17	60	28,33	0,580
7. Vnitřní omítky	5,80	42,91	1,00	2,49	1,54	14	60	23,33	0,359
8. Fasádní omítky	2,80	57,09	1,00	1,60	0,99	17	45	37,78	0,374
8. Fasádní omítky	2,80	42,91	1,00	1,20	0,74	14	45	31,11	0,230
9. Vnější obklady	0,50	100,00	1,00	0,50	0,31	17	45	37,78	0,117
10. Vnitřní obklady	2,30	57,09	1,00	1,31	0,81	17	45	37,78	0,306
10. Vnitřní obklady	2,30	42,91	1,00	0,99	0,61	14	45	31,11	0,189
11. Schody	1,00	100,00	1,00	1,00	0,62	48	140	34,29	0,212
12. Dveře	3,20	100,00	1,00	3,20	1,98	17	55	30,91	0,612
13. Okna	5,20	57,09	1,00	2,97	1,84	17	55	30,91	0,568
13. Okna	5,20	42,91	1,00	2,23	1,38	14	55	25,45	0,358
14. Podlahy obytných místností	2,20	100,00	1,00	2,20	1,36	17	45	37,78	0,512
15. Podlahy ostatních místností	1,00	57,09	1,00	0,57	0,35	17	45	37,78	0,132
15. Podlahy ostatních místností	1,00	42,91	1,00	0,43	0,27	14	45	31,11	0,081
16. Vytápění	5,20	100,00	1,00	5,20	3,22	17	45	37,78	1,212
17. Elektroinstalace	4,30	57,09	1,00	2,45	1,52	17	45	37,78	0,572
17. Elektroinstalace	4,30	42,91	1,00	1,85	1,15	14	45	31,11	0,352

0,77	18. Bleskosvod	0,60	100,00	1,00	0,60	0,37	17	45	37,78	0,1398
7,70	19. Rozvod vody	3,20	100,00	1,00	3,20	1,98	17	45	37,78	0,7480
0,62	20. Zdroj teplé vody	1,90	100,00	1,00	1,90	1,18	17	30	56,67	0,6687
4,62	21. Instalace plynu	0,50	100,00	1,00	0,50	0,31	17	45	37,78	0,1171
4,51	22. Kanalizace	3,10	57,09	1,00	1,77	1,10	17	45	37,78	0,4156
	22. Kanalizace	3,10	42,91	1,00	1,33	0,82	14	45	31,11	0,2551
3,22	23. Vybavení kuchyně	0,50	100,00	1,00	0,50	0,31	17	40	42,50	0,1318
	24. Vnitřní vybavení	4,10	100,00	1,00	4,10	2,54	17	45	37,78	0,9596
	25. Záchod	0,30	100,00	1,00	0,30	0,19	17	45	37,78	0,0718
9,66	26. Ostatní	3,40	100,00	1,00	3,40	2,11	17	45	37,78	0,7972
	27. klimatizace	5,97	100,00	1,00	5,97	3,70	14	40	35,00	1,2950
	28. úpravna vody	42,61	100,00	1,00	42,61	26,41	14	30	46,67	12,3255
132,09	29. fotovoltaika	12,78	100,00	1,00	12,78	7,92	11	30	36,67	2,9043
1,3209	Opotřebení:									35,4 %

Ocenění

	Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 900,-
	Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,3209
	Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
	Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
	Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 465,51
	Základní cena: 1 373,86 m ³ * 7 465,51 Kč/m ³	=	10 256 565,57 Kč
	Koeficient opotřebení: (1- 35,4 % /100)	*	0,646
	Základová cena stavby CS_N	=	6 625 741,36 Kč
	Koeficient pp	*	1,018
	Cena stavby CS	=	6 745 004,70 Kč
		=	6 745 004,70 Kč
	rodinný dům - zjištěná cena	=	6 745 004,70 Kč
	Pozemky + stavba - rekapitulace		
	Pozemky + stavba - rekapitulace		
	1.1. Pozemky:		775 213,56 Kč
	Pozemky + stavba - zjištěná cena celkem	=	7 520 218,26 Kč
	celkové ocenění majetku		
	Věcná hodnota staveb		
	rodinný dům		
	Stavební pozemek rodinného domu s přístavbou bazénové místnosti o dvou nadzemních		
	patrech s plochou střechou přístupný z místní komunikace po předsazených schodech do zádveří s		
	bazénovou 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 druhé nadzemní 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 MŠ střeška plochá s povlakovou krytinou, vnitřní úpravy povrchů vápenné štukové, venkovní kompozitní 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.

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 m ²

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střeška:	se šikmou nebo strmou střeškou
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 střeškou 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 úpravna bazénové vody, výplně otvorů plastové.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška [m]
Původní část, 1.PP	9,0*10,5 =	94,50	2,55
Původní část, 1.NP	9,0*10,5 =	94,50	2,80
	6,45*16,5 =	106,43	4,10
	2,55*3,45+2,3*6,45 =	23,63	2,30
Původní část, 2.NP	9,0*10,5 =	94,50	2,80
		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
V druhém NP 2.NP	(9,0*10,5)*(2,85) =	269,33
technická 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
prostory MIAKO	Ustanovený prostor - celkem:	1 373,86 m³

ni kontakt
tápění
rové.

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 [%]
Zklady	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm	S	100
Stropy	keramické MIAKO s betonovou mazaninou	S	100
Střecha	střecha plochá	S	100
Krytina	umělý šindel	S	100
Klempířské konstrukce	plastové	N	100
Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
Fasádní omítky	zateplení s probarvenou omítkou	S	100
Vnější obklady	sokl z kabřince	S	100
Vnitřní obklady	keramické obklady	N	100
Schody	železobetonové, keramická dlažba	S	100
Dveře	dřevěné	N	100
Okna	plastová s izolačním trojsklem	N	100
Podlahy obytných místností	dřevěná plovoucí podlaha	N	100
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
Vytápění	ústřední topení, plynový kotel	N	100
Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
Elektrifikace	ano	S	100
Rozvod vody	plastové trubky	S	100
Zdroj teplé vody	bojler	S	100
Instalace plynu	bioplyn	S	100
Kanalizace	plastové potrubí	S	100
Vybavení kuchyně	elektrický sporák se sklokeramickou deskou	N	100
Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, bidet, sprchový kout	N	100
Záchod	splachovací	N	100
Ostatní	vzduchotechnika	N	100
Klimatizace		A	100
Úprava vody		A	100
Elektrovoltaika		A	100

prostor [m²]
240,98
264,60
436,34

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	4,51	100	1,00	4,51
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_5 * K_i)$					
350 000,00 / (1 373,86 * 1 900,- * 1,0500 * 2,8330) = 4,51					
28. úpravna vody	A	3,22	100	1,00	3,22
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_5 * K_i)$					
250 000,00 / (1 373,86 * 1 900,- * 1,0500 * 2,8330) = 3,22					
29. fotovoltaika	A	9,66	100	1,00	9,66
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_5 * K_i)$					
750 000,00 / (1 373,86 * 1 900,- * 1,0500 * 2,8330) = 9,66					
Součet upravených objemových podílů					132,09
Koeficient vybavení K ₄ :					1,3209

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. celku
1. Základy	8,20	47,58	1,00	3,90	2,42	14	150	9,33	0,225
1. Základy	8,20	52,42	1,00	4,30	2,67	48	150	32,00	0,854

Koeficient opotřebení: (1- 35,4 % /100)

* 0,646
= 6 625 741,36 Kč

Rodinný dům - zjištěná cena

= 6 625 741,36 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. 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

V nabídce realit se nenachází srovnatelný pozemek, po konzultaci s makléři realitních kanceláří v regionu stanovují cenu pozemku na 6 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	6 000,00		1 416 000
orná půda	410/43	160	6 000,00		960 000
Celková výměra pozemků		396	Hodnota pozemků celkem		2 376 000

3. Porovnávací hodnota

3.1. rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

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.

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

Srovnat

Název:

Lokalita:

Popis:

Podlaží:

Dispozice:

Typ stavby:

Pozemek:

Užitná plocha:

Použití:

K1 Redu

K2 Velik

K3 Poloh

K4 Provo

K5 Celko

K6 Vliv j

K7 Úvah

Zdůvodn

- výhodně

Cena

k 4.4

9 590

Název:

Lokalita:

Popis:

Dispozice

Typ stavby

Pozemek:

Užitná plocha

Zastavěná

0,648
741,36 Kč
nemovitosti nemovité věci:

rodinný dům

Uherské Hradiště - Sady - Ztracená

741,36 Kč
zděná novostavba o velikosti 4+kk se snadnou úpravou na variantu 5+kk nabízí moderní bydlení v nízkoenergetickém domě. Přízemí domu je tvořeno prostorným obývacím pokojem s jídelnou a kuchyňským koutem, pokojem, WC a garáží, v patře jsou dva prostorné pokoje, z nichž jeden skýtá možnost úpravy na dva menší samostatné dětské pokoje, koupelna a samostatné WC. Na nízké náklady energií byl stavitelem kladen důraz. V celém domě je podlahové teplovodní vytápění s napojením na elektrokotel. Podlahová plocha celého domu činí 135 m², celý pozemek má výměru 427m². S jednotlivých pokojů je zajištěn vstup na prostorné terasy jak v přízemí, tak v 1.NP domu.

2

4+kk

zděný rodinný dům nízkoenergetický

427,00 m²

Užitná plocha: 135,00 m²

Koeficienty:

Redukce pramene ceny - internet 0,95

Velikosti objektu - větší 1,05

Poloha - výhodnější 1,05

Provedení a vybavení - starší 0,90

Celkový stav - starší 0,90

Vliv pozemku - srovnatelný 1,00

Upravená zpracovatele ocenění 0,90



Koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - internet; Velikosti objektu - větší; Poloha výhodnější; Provedení a vybavení - starší; Celkový stav - starší; Vliv pozemku - srovnatelný;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
444.2023	135,00	71 037	0,76	53 988

rodinný dům

Uherské Hradiště - Mařatice Na Hraničkách

Aktuálně je nemovitost řešena jako 7+1, ale již od své výstavby plnila funkci dvou samostatných bytových jednotek o dispozici 3+1, kdy se každá jednotka rozláhala na celém svém podlaží. Nemovitost tak můžete využít i pro vícegenerační bydlení, rozdělit ji na samostatné bytové jednotky či spojit bydlení s podnikáním. Rodinný dům je postaven na menším pozemku o celkové rozloze 326 m² a čeká vás na něm spousta zeleně a ovocných stromů.

7+1

rodinný dům řadový

326,00 m²

Užitná plocha: 150,00 m²

Ustavěná plocha: 127,00 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 - lepší	1,10
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05



Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - internet; Velikosti objektu - menší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - lepší; 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 5.5.2023	150,00	45 333	1,04	47 146
6 800 000				

Název: roddinný dům

Lokalita: Uherské Hradiště Sady - Pod Vinohrady

Popis: Dům o užitné ploše 340 m² a dispozici 6+2. Má dvě samostatné bytové jednotky původním, ale velmi udržovaném stavu. Objekt je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, plyn a elektřinu. Vytápění domu zajišťuje plynový kotel. Jako podlahová krytina byly v pokojích zvoleny dřevěné parkety, v ostatních prostorách keramická dlažba.

V domě se nachází zádveří se schodištěm, ze kterého se vejde do každé bytové jednotky samostatně. Obývací pokoj, kuchyně s jídelním koutem, chodba, tři pokoje, koupelna a samostatné WC najdeme na každém patře.

V suterénu domu je dostatek úložných prostor.

Dispozice: 6+2

Typ stavby: samostatně stojící dům

Pozemek: 1 267,00 m²

Užitná plocha: 150,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - internet	0,95
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - lepší	1,10
K4 Provedení a vybavení - lepší	1,10
K5 Celkový stav - lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - menší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - internet; Velikosti objektu - menší; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; 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 25.5.2023	150,00	45 333	1,14	51 680
6 800 000				



Minimální jednotková porovnávací cena

47 146 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

50 938 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

53 988 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	50 938 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	236,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	12 021 368 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. pozemky + stavba	7 520 218,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	775 213,56 Kč
1.2. rodinný dům	6 745 005,- Kč
	<hr/>
	= 7 520 218,- Kč

Výsledná cena - celkem: 7 520 218,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 7 520 220,- Kč

slovy: Sedmmilionůpětsetdvacettisícdvěstědvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**7 520 220 Kč**

slovy: Sedmmilionůpětsetdvacettisícdvěstědvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Věcná hodnota staveb	
1.1. rodinný dům	6 625 741,- Kč
Hodnota pozemků	
2.1. pozemky	2 376 000,- Kč
Porovnávací hodnota	
3.1. rodinný dům	12 021 368,- Kč

Porovnávací hodnota	12 021 368 Kč
Věcná hodnota	9 001 741 Kč
z toho hodnota pozemku	2 376 000 Kč

Právní stránky

Standardní vybavení

Technické stránky

Obvyklá cena

12 000 000 Kč

slovy: Dvanáctmilionů Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Posuzované nemovitosti se nachází ve srovnatelné lokalitě. Po úpravě ceny stanovuji obvyklou cenou na 12 mil.Kč.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny nemovitosti včetně příslušenství

OBVYKLÁ CENA

12 000 000 Kč

slovy: Dvanáctmilionů Kč

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 3330.

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 7795-32/23.

Uherském Ostrohu 10.6.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing Pavel Titl
Svatopluka Čecha 212
687 24 Uherský Ostroh

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 7795-32/23

počet stran A4 v příloze:

STANISLAVSKÝ ÚŘAD PRAHA 1 - USNESENÍ	3
Průběh katastru nemovitostí pro LV č 1304.	4
Uji obvyklou provedením ohlášené stavby č.j. Výsdt. 3284/75/JA-KAJ ze dne	2
STANISLAVSKÝ ÚŘAD PRAHA 1 - USNESENÍ	
Uji obvyklou provedením ohlášené stavby ze dne 21.1.2009	2
Uji obvyklou provedením ohlášené stavby	1
Uji obvyklou provedením ohlášené stavby z internetu	2
Uji obvyklou provedením ohlášené stavby	5
Uji obvyklou provedením ohlášené stavby ze dne	2

ského soudu v B
a odhady
lské pod č.j. 5

23.

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 10

Mgr. Martina Havlová, soudní exekutor

Sídle: Českomoravská 16/142, 190 00 Praha 9
 IČO: 49220227
 Účetní číslo: F0 a 50 a 12 7, 15 18 1
 Tel: +420 902 301 267



Bankovní účet: 1413420422770
 IČO: 4922024
 F. číslo: 00000000000000000000
 IČ: 01791354

Za pověření soudů:
 49 EXE 245/2022-27

Název zn:
 183 EX 69/2019-07

V Praze dne
 18.05.2022

USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Martina Havlová, Exekutorský úřad Praha 10, se sídlem Českomoravská 16/142, 190 00 Praha 9, na základě pověření a vedení exekuce, které vydal Obvodní soud pro Prahu 10 dne 24.02.2022 pod č. 49 EXE 245/2022-27 ve věci vykonatelského exekutorského příkazu, notářského zápisu, který sepsala Mgr. Soňa Gažarová, notářka dne 29.11.2021 pod sp.zn. NČ 294/2021, a 264/2021, a notářského zápisu, který sepsala Mgr. Soňa Gažarová, notářka dne 05.10.2021 pod sp.zn. NČ 254/2021, N 278/2021, a notářského zápisu, který sepsala Mgr. Soňa Gažarová, notářka dne 24.10.2021 a exekuci vůči:

oprávněného: Mojmír Andrys, bytem Na břehu čp 766 / čp. 27, 190 00 Praha - Vysocany, nar. 15.02.1971
 právní zástupce Mgr. Ivan Courton, advokát, se sídlem Prvního pluku čp. 206 / čp. 7, 188 00 Praha - Karlín

proh:
 pověřenému: Michal Šabrbula, bytem Karlova náměstí čp. 670 / čp. 25, 110 00 Praha - Nové Město, IČ: 62824406, r.č. 7494044625

a vymožení dluhu v částce:

částka	1 000 000,00 Kč
procenta	500 000,00 Kč
- zprávnípodobné náklady právního zastoupení v exekutorských řízeních	18 029,00 Kč
úrok z prodáv. REPO částkou navýšenou o 8% ročně bodů z částky 500 000,00 Kč od 24.10.2021 do zaplacení	21 683,29 Kč
úrok z prodáv. REPO částkou navýšenou o 8% ročně bodů z částky 1 000 000,00 Kč od 21.12.2021 do zaplacení	34 690,37 Kč
- a náklady exekuce, jejichž výše bude stanovena v průběhu řízení	

o prodej nemovité věci

rozhodla takto:

instruční čísel z oboru ekonomické advokátní činnosti a odhady, společnost nemovitosti Ing. Pavel Pátek, IČ: 10710717 se sídlem St. Čechů 212, 687 26 Uherský Brod, který byl zprovozněn u Krajského soudu v Brně pod č. Spr. 1315/91 ze dne 22.4.1991, kterému ukázaní, aby nepřevzal předmět do 300 dnů od obdržení tohoto usnesení zprovoznění zprovoznění v jediném pracovním vyřazení

Úkolová zpráva je:

1) Stanoví zprovoznění nemovité věci - součástí přílohy č. 1 a 2

Adresa: **CS0722 Uherské Hradiště**

Adresa: **592005 Uherské Hradiště**

Est. nzeň: **772025 Maštice**

číslo vkladového listu: **1304**

V kat. čísel jsou pozemky vedoucí ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikační

Vlastnické právo

Šabrbula Michal, Karlova náměstí 670/25, Nové Město, 11000 Praha 1

750404/4625

B. Nemovitosti

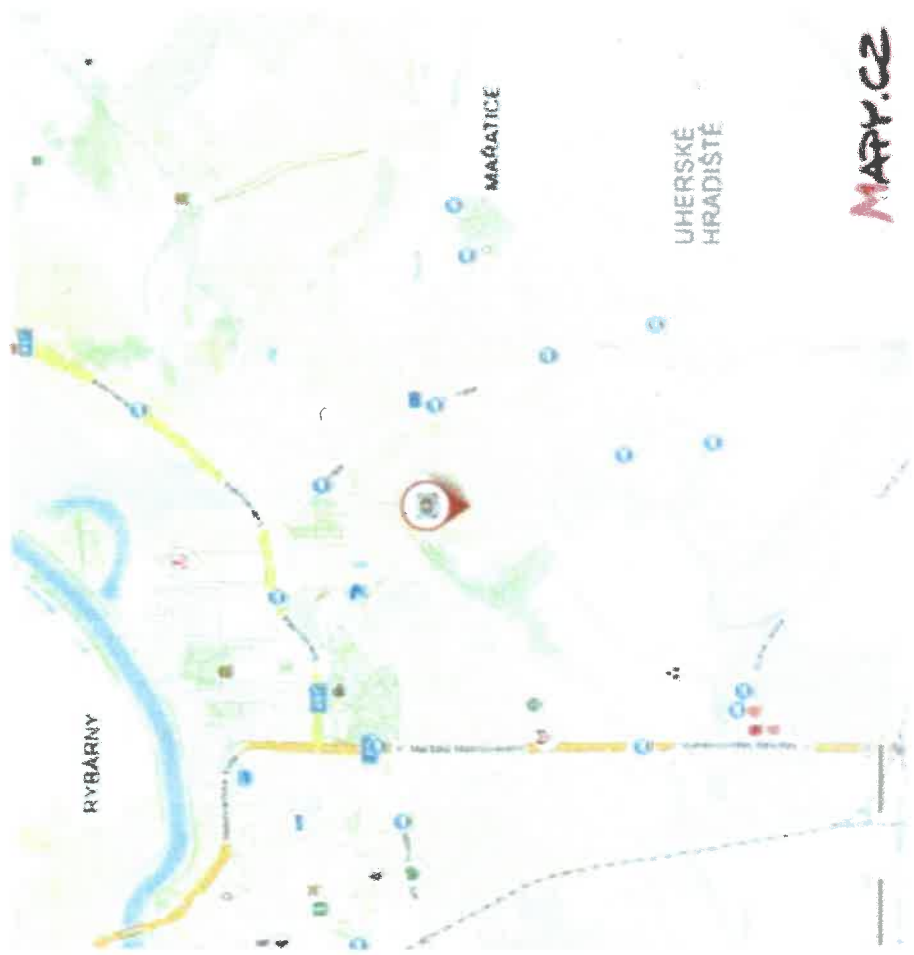
Pozemky

St.	Číslo	Popis	Účel
P St.	873	236 zastavěná plocha a nádvoří	
		Stavba je stavba: Maštice, č.p. 665, rod.dům	
		Stavba stála na pozemku p.č. St. 873	
P	410/43	160 orná půda	zemědělský půdní fond

Informace jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastrální úřad Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, bod: 711

Bude-li způsobilé přikázání nemovité věci, je nutné také zřetelně popsat v pozemku

- Zjistit právního právo a závazky s nemovitou věcí spojenými. V případě nebudoucí zřetelné žádné takové závazky, úvek to zprovoznění v pozemku.
- Zjistit závazky, které prozeje v držbě do názoru majitel nemovitosti. V případě, nebudoucí zřetelné žádné takové závazky, úvek to zprovoznění v pozemku.
- Vyhodnotit se zde povazuje zřetelné zřetelné nájemné či pachtovní (případně poměrnou část výnosu z věci přiměřeně nájemnému či pachtovnímu (případně poměrnou část výnosu z věci v místě a čase obvyklému a zde považuje věcné břemeno či výměna, to zřetelné výslovně oprávněné osoby a tato zřetelné zprovoznění
- Zjistit, zda se u označených nemovité věci nebo částech jejich částí nachází o naručení kulturní památky ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o národní památkové péči, a pokud ano - uvést to zřetelné v pozemku.



O věci a místě zřetelně uvedenými znalec exekutora a tento znalec oprávněného a povinného. Povinný postupně - další osoby - jsou povinni umožnit prohlídku nemovité věci a jejího příslušenství, pohřebnou a provedení ocenění. Neumožní-li povinný prohlídku nemovité věci a jejího příslušenství, soudní exekutor oprávněn vstoupí do nemovité věci povinného přístup. Znalec učiní ocenění do platného cenového předpisu. Exekutor uděluje souhlas znalcovi s použitím vlastního motorového vozidla.

Stanovené řízení při podání posudku je závazné. Znalec může požádat o jeho prodloužení jen ze závažných důvodů. Nemůže-li znalec vyřádky ustan. provádět, je povinen to oznámit s příslušným odůvodněním nepřidělním zaskutkovat. Nedodržení stanovené nebo dohodnuté lhůty může mít za následek snížení odměny, případně opatření podle § 33 a s. l. §. úložen pořádkové pokuty do 50 000 Kč soudem.

Exekutor uloží dle § 127 odst. 4 o. s. l. aby povinný poskytl znalcovi součinnost pohřebnou a předložení nemovité věci a jejího příslušenství. zejména příslušné vstupní na nemovitou věc, předložení veškerou pohřebnou dokumentaci, případně předání nájemní smlouvy a možností pořadí faktografie těchto nájemních smlou a zřídit se jednání, které by bránilo znalcovi správně uložený ukol nebo které by jeho konání sťažovalo.

Exekutor zprostředkuje znalcovi a případnému spolupráci poskytnout a spisovně dokumentace na příslušném státním úřadu.

Odůvodnění

Exekutor ustanoví znalce dle ustanovení § 127 a 130 o. s. l. neboť v tomto uskučném řízení je zapotřebí odborných znalostí v oboru, který a účelů nemovité věci.

Poučení Proč tomuto ustanovení není dovolán přezkoumání (§ 302 odst. 1 ovn. 4 o. s. l.)
Proč osobě znalec mohou být podány neměly do 8 dnů od doručení tohoto uskučného řízení, jestli se bude řídit za to, že účastníci s ustanovenými znalcem souhlasí. Následky se podávají ve formě vyřádkování o zaskutkování úřadu, než postupujeme.

Upozornění Znalec je vypočten z výkonu funkce, jestliže se zřetelně na poměr k věm nebo účastníkům, kteří přikrovně zastupují nebo řádně zmocněncům tak poskytnout o jeho nepřítomnosti.
Uvedení nepřesností o označování, které mají podstatný význam pro rozhodnutí, nebo zaměření takových okolností, je trestně podle § 340 a z.
Znalec je povinen uvést ve vyřádkování odměny i datum zanesení, rozšíření úřadu a číslo občanského průkazu, rodné číslo, přezývání, adresu, bydliště a datum, po kterém na vyřádkování posudku pracoval.

Mgr. Martina Křížová
soudní exekutor

Pro zprávu znalcem

Za správnost vyřádkování: **Mgr. Tomáš Komárek, zpravovatel**
z pověření soudního exekutora

Ustanovení se stáruje:
Znalec:
odůvodněným (příjemným 2800,00):
Governořem (příjemným ziskovými):

Upozornění
Znalec odpovídá znalcem za vyřádkování za zaskutkování zprávkování soudem, pokud byl ustanoven v zaskutkování, pokud, ustanovením zaskutkování, ověřením, které vložil platnost poskytl.

* Znalec je povinen uvést ve vyřádkování odměny i datum zanesení, rozšíření úřadu a číslo občanského průkazu, rodné číslo, přezývání, adresu, bydliště a datum, po kterém na vyřádkování posudku pracoval.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTI
prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2020 8:15:00

Vyhodnoceno demografické tabulkovým přístrojem pro účel: Provedení evidence č. 69/22 pro Mgr. Martinu Havlovou

Kraj: CZ0722 Uherské Hradiště Okres: 592005 Uherské Hradiště

M.ú.č.: 772925 Mafetice List vlastnictví: 1104

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

Vlastník, jiný oprávněný Identifikační číslo

Stavební právo

Šabráula Michal, Karlovo náměstí 670/25, Nové Město, 11000 Praha 1 750406/4625

Stavební pozemky

St.	Číslo	Popis	Právní vztahy	Právní účinky
St. 873	410/43	236 zastavěná plocha a nadvoří Mafetice, č.p. 665, rod.dům 160 orná půda	zemědělský podnik fond	

1 - Územní vztahy (viz certifikát změny)

2 - Územní práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části 8 - Bez zápisu

3 - Územní práva zatěžující nemovitosti v části 8 včetně smlouvy o zřízení práva

Právní vztahy

Územní právo smluvní

pohledávky ve výši 9 000 000,- Kč a příslušenstvím
budoucí pohledávky do výše 9 000 000,- Kč

Právní vztahy:

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

Právní vztahy:

Parcela: St. 873, Parcela: 410/43

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

V-3956/2006-711

Právní účinky: datum podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Územní 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

Právní vztahy:

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

Právní vztahy:

Parcela: St. 873, Parcela: 410/43

Smlouva o zřízení územního práva podle obč. z., o zakazu 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

Právní účinky: 06.12.2019 08:00

Uplatnění práva v katastru nemovitostí: vyřizování v rámci evidence číselných řad

Uplatnění práva v katastru nemovitostí: vyřizování v rámci evidence číselných řad

Strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTI

prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2022

Uznesl: C20722 Uherské Hradiště 592005 Uherské Hradiště
 ul. Vítězů 772925 Masalice list vlastnický 1304
 V kat. uznesl jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Popis práva

• Základní údaje a zatížení

- po dobu trvání zastavního práva

příslušenství:

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

Příslušenství:

Parcela: St. 873, Parcela: 410/43

Uznesl: Rozhodnutí o zřízení zastavního práva podle obč.z., o základní údaje a zatížení
 ze dne 26.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2019 08:00:00. Zápis
 proveden dne 02.01.2020.

Okamžik: 06.12.2019 08:00

V-8496/2019-711

• Zastavní právo z rozhodnutí správního orgánu

- existující, neuhrazené daňové povinnosti v částce 307 605,- Kč - příslušenství

příslušenství:

Česká republika, KČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/75,
Nové Město, 11000 Praha 1

Příslušenství:

Parcela: St. 873, Parcela: 410/43

Uznesl: Rozhodnutí správce daně o zřízení zastavního 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

Okamžik: 13.09.2021 16:28

V-6538/2021-711

• Závazek nezajistit zápis

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Uznesl: Rozhodnutí správce daně o zřízení zastavního 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

• Závazek neumožnit zápis

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Uznesl: Rozhodnutí správce daně o zřízení zastavního 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 důležité údaje

Popis věcného

• Zahojení exekuce

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

Informace: Územní pracoviště Finančního úřadu pro hlavní město Prahu, Územní pracoviště pro Prahu 1
 Zahájeno: 20.08.2022, Kancelář: Územní pracoviště Finančního úřadu pro hlavní město Prahu, Územní pracoviště pro Prahu 1
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTI

prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2022 09:11:02

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Katastrální území: 592005 Uherské Hradiště
 Parcela: 772925 Mařatice Územní číslo: 1304
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Podrobnosti

Podrobnosti k pozemku:
 Šabráula Michal, Karlovo náměstí 670/25, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 750404/4625

Historie: Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 183 EX 69/22-17 k 49 EKK-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 I-8166/2022-101

Historie zápisů

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 povinný: Šabráula Michal, r.č.: 750404/4625
 soudní exekutor: Mgr. Martina Haviřová se sídlem Praha 9
 Parcela: St. 873, Parcela: 410/43

Historie: 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 I-1055/2022-711

Historie: Vyrozmění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení: Exekuční příkaz č.j.: 183 EX-69/22-41 - právní moc ke dni 18.3.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2022 20:00:20. Zápis proveden dne 26.04.2022; uloženo na prac. Uherské Hradiště I-2040/2022-711

Právní vztahy

Číslo zápisu: Vztah k

Vztah k nemovitostem jsou dotčena usnesením:
 V-2993/2022-711

Historie zápisů a právní podřadky zápisů:

Historie: Úmluva kupní ze dne 30.04.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.05.2005. V-2077/2005-711
 Šabráula Michal, Karlovo náměstí 670/25, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 750404/4625

Ukazatel bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Kód parcely	BPEJ	Výměra, m ²
410/43	31000	160

Ukazatel je určen bonitováním dílů parcel nebo celých parcel. Zbytek par. viz. nota katastrální.

Historie: jsou v územním úvodu, ve kterém vykonává zčásti správu katastrů nemovitostí 70. ústřední úřad pro Jižní území, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711

Historie: Vyrozmění soudního exekutora k katastrálnímu úřadu
 Vyrozmění: 28.08.2022 09:14:12

Historie: jsou v územním úvodu, ve kterém vykonává zčásti správu katastrů nemovitostí 70. ústřední úřad pro Jižní území, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711, vč. 1.

MĚSTSKÝ NÁRODNÍ VÝBOR, ODBOR VÝSTAVBY, UHERSKÉ HRADIŠTĚ

Č. j. Výt. 22 4/75/SR-AJ

V Uh. Hradišti 27. 6. 1975

Tit. Ludvík a Anie Hrubáčovi

Tyršovo náměstí čp. 440
Uherské Hradiště

novostavba rodinného domu s dvěma bytovými jednotkami

Věc: Rozhodnutí o uředení stavby
do trvalého užívání - ~~zpracování~~ postavení na parcelě číslo 410/43 katastrální území
Uherské Hradiště - ~~Mařatice~~K Vaší žádosti ze dne 17. 6. 1975 o uředení stavby do trvalého ~~užívání~~ - užívání, ustanovil odbor výstavby městského národního výboru v Uherském Hradišti komisionální území na den 27. 6. 1975, při čemž bylo zjištěno toto:

Rozhodnutím o přípustnosti stavby ze dne 21. 7. 1972 č. j. Výt. 3700/G 66/72/Sob byla stavba povolena a provedena podle schválených plánů a nevykazuje zásadních závad. Odbor výstavby Městského národního výboru v Uh. Hradišti podle § 5 zákona čis. 87/58 Sb. a vyhlášky SVV č. 144/59 vydává toto rozhodnutí za předpokladu, že budou splněny podmínky uvedené v zápisu o příslušném komisionálním projednání konaném dne 27. 6. 1975 rozištním jednáním součástí tohoto rozhodnutí.

Stavba je provedena podle schválené dokumentace bez záloh a bez nedělníků.

1. Revizní a obnova instalací, vykonané dne 6. 11. 1974 ústředním úřadem Uherské Hradiště - bez záloh.
2. Správa o revizní elektr. instalaci, vystavená dne 6. 2. 1975 revizním techničkou sv. 1. 10-69-51 n. Václav Hájek - bez záloh.
3. Ústřední správa kaleného domu včetně správy příslušného přetopovacího provedení do 11. 10. 1975.

e/s

O splnění těchto podmínek bude povolenáctví úřadu podána správa nejpozději do 9 dnů po termínu.

Odbor výstavby Městského národního výboru v Uherském Hradišti dále vyhrazeno právo předepsati další opatření, bude-li to vyžadováno zjevně veřejné bezpečnosti a sociální, případně jiný.

130/1971 Sb., oddíl 6

Správní poplatek se vyměřuje podle sazebníku I. vyhl. č. 130/1971 Sb., oddíl 6 a bude zaplacen složenkou 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 finanční
2. MěstNV, odbor bytový
3. MěstNV, odbor stavební a inženýrský

Vedoucí odboru výstavby

Stanislav Jaroš



str.

4. Na základě kalendářního protokolu sllc stavebník požádat odbor finanční
Městy Úh. Hradčičtí o osvobození od placení daní domovní po dobu 15 let.
5. Přiložená tištěním objedná stavebník u číselního střediska geodézie
v Úh. Hradčičtí seřízení skutečného stavu provedení stavby.
6. Devizní číslo vyřá stavebníkovi na požádání číslova vnitřních vřel
MěstyÚh. Hradčičtí po úhradě manipulačního poplatku příloženou aliancem.
Devizní číslo bude odesláno ned vohodem do domu do 11. 7. 1975 na dobu viditel-
ného místo z ulice.

Veřejní odboru v stavby

Otakar Jaroš



Otakar 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 šefední 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

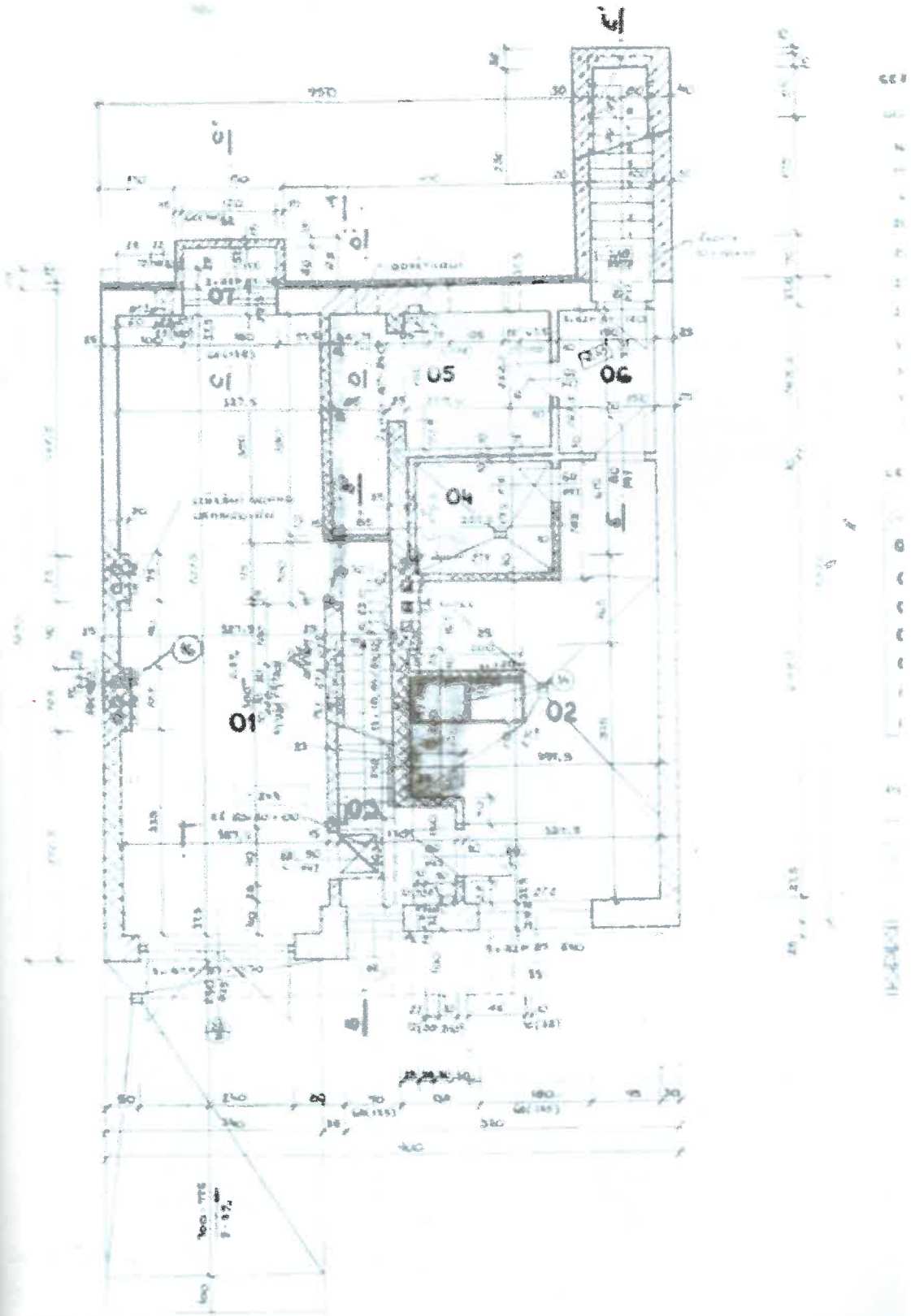
povoluje užívání

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

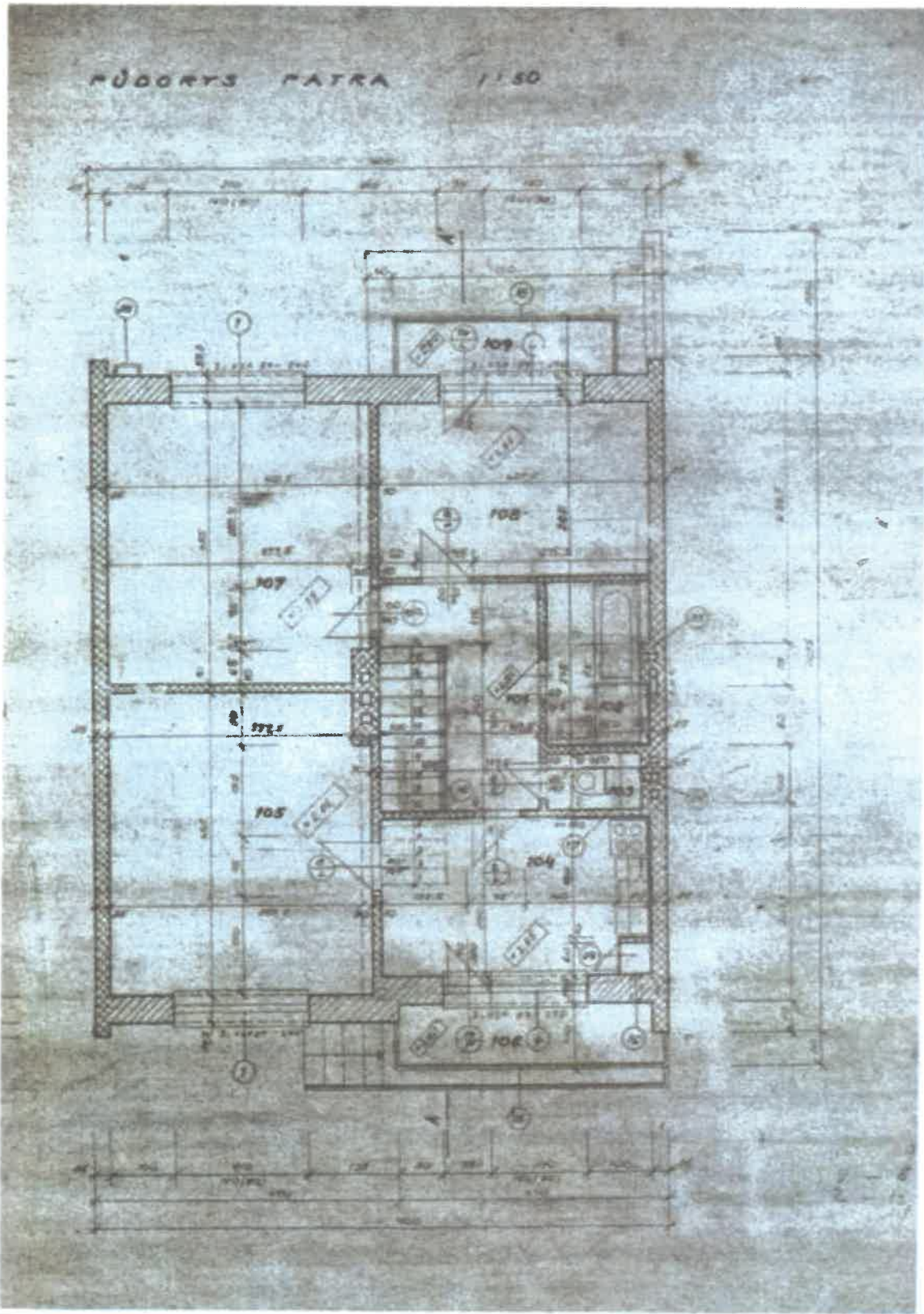
Sdělení

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

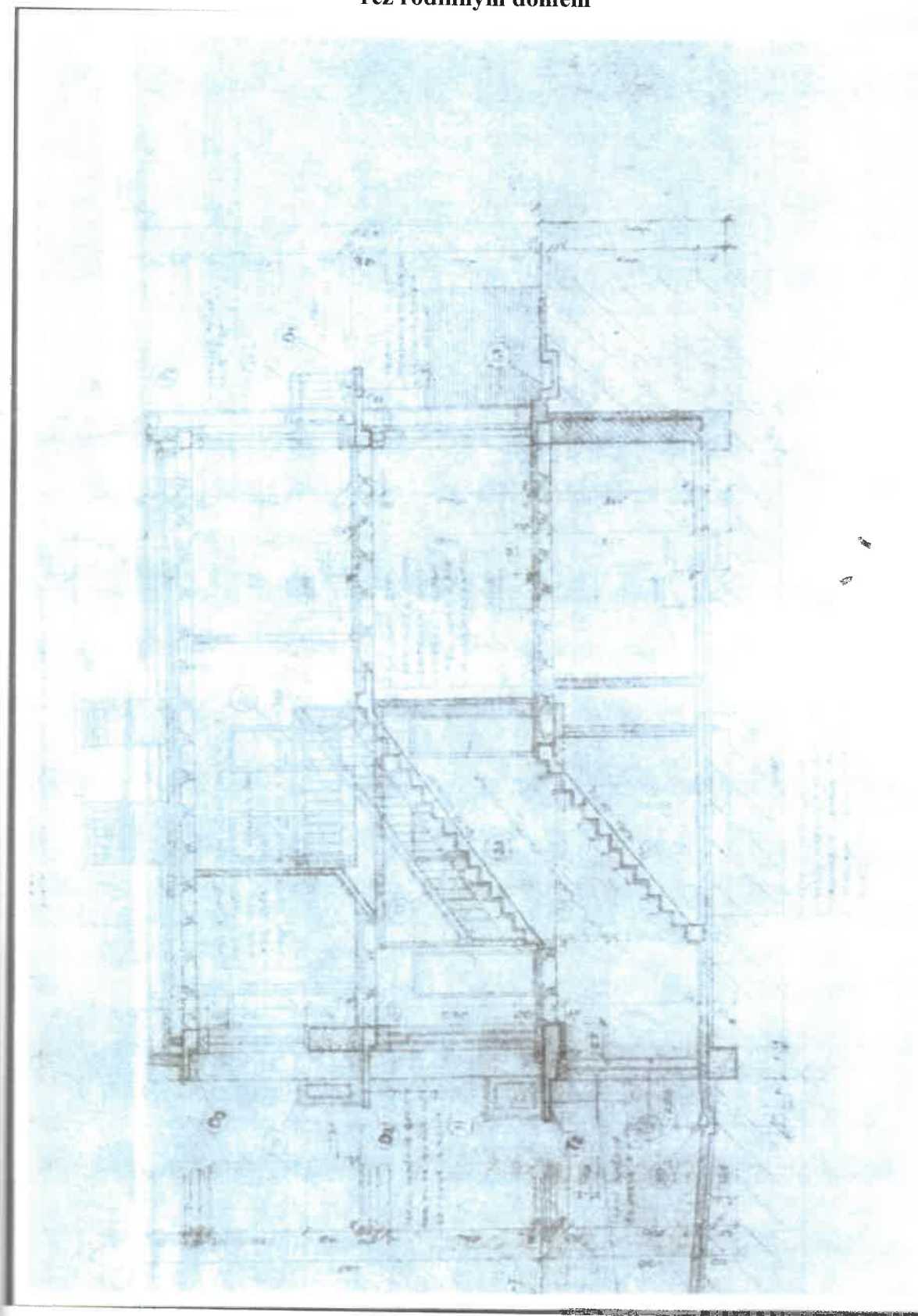
pūdorys sklepa



pūdorys patra



řez rodinným domem





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



úpravňa vody bazénu



bazénová miestnosť



bazénová miestnosť



bazénová miestnosť - exteriér



bazénová miestnosť - štít



bazénová miestnosť - ext.



č.p.

Ing. Pavel TITL
znalec
stavby
inž.