

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 6041-45/2020

O ceně bytových jednotek v obci Uherské Hradiště, Zelené náměstí č.p.1290, v bytovém domě stojícím na pozemku p.č.St.721/2, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 856 m²: Bytová jednotka č.1290/26, včetně příslušenství a podílu o velikosti 742/21279 na společných částech domu a pozemku p.č.St.721/2, bytová jednotka č.1290/27, včetně příslušenství a podílu o velikosti 808/21279 na společných částech domu a pozemku p.č.St.721/2, bytová jednotka č.1290/31, včetně příslušenství a podílu o velikosti 781/21279 na společných částech domu a pozemku p.č.St.721/2 a bytová jednotka č.1290/32, včetně příslušenství a podílu o velikosti 515/21279 na společných částech domu a pozemku p.č.St.721/2, vše zapsáno na LV č.9548 pro k.ú. Uherské Hradiště



Objednatel znaleckého posudku:

KANCELÁŘ INSOLVENČNÍHO SPRÁVCE,
Mgr. Kateřina Širhalová, LL.M.
Kateřinská 107/5
779 00 Olomouc

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny
č.j.:KSBR27INS-12457/2019

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 24.2.2020 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 49 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Tršicích 26.2.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny bytových jednotek v obci Uherské Hradiště, Zelené náměstí č.p.1290, v bytovém domě stojícím na pozemku p.č.St.721/2, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 856 m²: Bytová jednotka č.1290/26, včetně příslušenství a podílu o velikosti 742/21279 na společných částech domu a pozemku p.č.St.721/2, bytová jednotka č.1290/27, včetně příslušenství a podílu o velikosti 808/21279 na společných částech domu a pozemku p.č.St.721/2, bytová jednotka č.1290/31, včetně příslušenství a podílu o velikosti 781/21279 na společných částech domu a pozemku p.č.St.721/2 a bytová jednotka č.1290/32, včetně příslušenství a podílu o velikosti 515/21279 na společných částech domu a pozemku p.č.St.721/2, vše zapsáno na LV č.9548 pro k.ú. Uherské Hradiště

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1290/26, 27, 31 a 32
Adresa předmětu ocenění:	Zelené náměstí 1290 686 01 Uherské Hradiště
LV:	9548
Kraj:	Zlínský
Okres:	Uherské Hradiště
Obec:	Uherské Hradiště
Katastrální území:	Uherské Hradiště
Počet obyvatel:	25 212

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 223,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.2.2020 za přítomnosti znalce a p.Pavly Rexové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č.9548 pro k.ú. Uherské Hradiště
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa okolí
- statistické údaje o počtu obyvatel ČR

5. Vlastnické a evidenční údaje

SJM Rexa Martin a Rexová Pavla, Na hrázi 275, 687 22 Ostrožská Nová Ves, podíl 1 / 1

odpovídají skutečnosti

6. Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované byty se nacházejí ve zděném bytovém domě, který má celkem čtyři nadzemní podlaží. Střecha je plochá, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou z měděného a pozinkovaného plechu. Fasáda je zateplená, okna jsou plastová, schody jsou standardní, výtah je instalován. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci. Vytápění je ústřední dálkové, vč. teplé vody. Dům byl v roce 2011 zrekonstruován a zcela přestavěn z původního objektu kasáren, které byly z 1. republiky. Stav domu je průměrný, celkové vybavení je standardní.

Bytová jednotka č.26: bytová jednotka dispozice 3+kk, nacházející se ve 4.nadzemním podlaží. Vnitřní dveře jsou do obložkových zárubní. Podlahy jsou z dlažby a laminátu. WC je splachovací, koupelna s vanou, sprchový kout, umyvadlo. Kuchyň je s linkou, sporák s varnou deskou. Stav bytu je dobrý, údržba dostatečná. Jednotka je pronajata, a to na dobu neurčitou, s výpovědní dobou 3 měsíce.

Bytová jednotka č.27: bytová jednotka dispozice 3+kk, nacházející se ve 4.nadzemním podlaží. Vnitřní dveře jsou do obložkových zárubní. Podlahy jsou z dlažby a laminátu. WC je splachovací, koupelna s vanou, sprchový kout, umyvadlo. Kuchyň je s linkou, sporák s varnou deskou. Stav bytu je dobrý, údržba dostatečná. Jednotka je pronajata, a to na dobu neurčitou, s výpovědní dobou 3 měsíce.

Bytová jednotka č.31: bytová jednotka dispozice 3+kk, nacházející se ve 4.nadzemním podlaží. Vnitřní dveře jsou do obložkových zárubní. Podlahy jsou z dlažby a laminátu. WC je splachovací, koupelna s vanou, sprchový kout, umyvadlo. Kuchyň je s linkou, sporák s varnou deskou. Stav bytu je dobrý, údržba dostatečná. Jednotka je pronajata, a to na dobu určitou, do konce roku 2020.

Bytová jednotka č.32 bytová jednotka dispozice 2+kk, nacházející se ve 4.nadzemním podlaží. Vnitřní dveře jsou do obložkových zárubní. Podlahy jsou z dlažby, koberec a laminátu. WC je splachovací, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlo. Kuchyň je s linkou, sporák s varnou deskou. Stav bytu je dobrý, údržba dostatečná. Jednotka je pronajata, a to na dobu neurčitou, s výpovědní dobou 3 měsíce.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Bytová jednotka č.26

1.1. Oceňovaný byt

1.2. Pozemek p.č.st.721/2

2. Bytová jednotka č.27

2.1. Oceňovaný byt

2.2. Pozemek p.č.st.721/2

3. Bytová jednotka č.31

3.1. Oceňovaný byt

3.2. Pozemek p.č.st.721/2

4. Bytová jednotka č.32

4.1. Oceňovaný byt

4.2. Pozemek p.č.st.721/2

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 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: Negativní - insolvenční řízení	I	-0,01
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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,213}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

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: Střed obce – centrum obce	I	0,03
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
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,090}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,322}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,145}$$

1. Bytová jednotka č.26

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Uherské Hradiště
Stáří stavby:	90 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2011
Základní cena ZC (příloha č. 27):	30 250,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
komora:	3,92 *	1,00 =	3,92 m ²
chodba:	8,77 *	1,00 =	8,77 m ²
pokoj:	18,17 *	1,00 =	18,17 m ²
pokoj:	11,14 *	1,00 =	11,14 m ²
koupelna:	5,09 *	1,00 =	5,09 m ²
WC:	1,58 *	1,00 =	1,58 m ²
pokoj s kk:	26,38 *	1,00 =	26,38 m ²
terasa:	19,99 *	0,17 =	3,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			78,45 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05

5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Nadstandardní vybavení (např.krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada	IV	0,04
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 9 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (9 + 15) = \mathbf{0,880}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,980 = \mathbf{1,196}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,090}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 30\,250,- \text{ Kč/m}^2 * 1,196 = 36\,179,- \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 78,45 \text{ m}^2 * 36\,179,- \text{ Kč/m}^2 * 1,050 * 1,090 = 3\,248\,368,60 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{3\,248\,368,60 \text{ Kč}}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek p.č.st.721/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,050$

Index polohy pozemku $I_P = 1,090$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 1,000 * 1,090 = 1,145$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	1 223,-		1,145		1 400,34
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.721/2	856	1 400,34	1 198 691,04
Stavební pozemek - celkem			856	1 198 691,04	
Pozemek p.č.st.721/2 - zjištěná cena celkem				=	1 198 691,04 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek p.č.st.721/2	=	1 198 691,04 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	1 198 691,04 Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	3 248 368,60 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 198 691,04 Kč

Spoluvlastnický podíl: 742 / 21 279

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 198 691,04 Kč * 742 / 21 279 = 41 798,43 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 41 798,43 Kč

Bytová jednotka č.26 - zjištěná cena **= 3 290 167,03 Kč**

2. Bytová jednotka č.27

2.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Uherské Hradiště
Stáří stavby:	90 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2011
Základní cena ZC (příloha č. 27):	30 250,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
chodba:	17,17 *	1,00 =	17,17 m ²
WC:	1,29 *	1,00 =	1,29 m ²
komora:	2,02 *	1,00 =	2,02 m ²
koupelna:	4,19 *	1,00 =	4,19 m ²
pokoj:	16,36 *	1,00 =	16,36 m ²
pokoj s kk:	27,28 *	1,00 =	27,28 m ²
pokoj:	13,29 *	1,00 =	13,29 m ²
terasa:	60,59 *	0,17 =	10,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			91,90 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové	III	0,03

strany - s výhledem		
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Nadstandardní vybavení (např.krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada	IV	0,04
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 9 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (9 + 15) = \mathbf{0,880}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,980 = \mathbf{1,196}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,090}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 30\,250,- \text{ Kč/m}^2 * 1,196 = 36\,179,- \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 91,90 \text{ m}^2 * 36\,179,- \text{ Kč/m}^2 * 1,050 * 1,090 = 3\,805\,290,94 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 805 290,94 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

2.2. Pozemek p.č.st.721/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,090}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,050 * 1,000 * 1,090 = 1,145$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	1 223,-		1,145		1 400,34
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.721/2	856	1 400,34	1 198 691,04
Stavební pozemek - celkem			856	1 198 691,04	
Pozemek p.č.st.721/2 - zjištěná cena celkem				=	1 198 691,04 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

2.2. Pozemek p.č.st.721/2	=	1 198 691,04 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	1 198 691,04 Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	3 805 290,94 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 198 691,04 Kč

Spoluvlastnický podíl: 808 / 21 279

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,198\,691,04\text{ Kč} \cdot 808 / 21\,279 = 45\,516,35\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	45 516,35 Kč
--	---	--------------

Bytová jednotka č.27 - zjištěná cena	=	3 850 807,29 Kč
---	---	------------------------

3. Bytová jednotka č.31

3.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Uherské Hradiště
Stáří stavby:	90 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2011
Základní cena ZC (příloha č. 27):	30 250,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
chodba:	18,04 *	1,00 =	18,04 m ²
komora:	2,14 *	1,00 =	2,14 m ²
WC:	1,13 *	1,00 =	1,13 m ²

koupelna:	4,41 * 1,00 =	4,41 m ²
pokoj:	13,53 * 1,00 =	13,53 m ²
pokoj s kk:	26,65 * 1,00 =	26,65 m ²
pokoj:	13,26 * 1,00 =	13,26 m ²
terasa:	58,53 * 0,17 =	9,95 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>89,11 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Nadstandardní vybavení (např.krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada	IV	0,04
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 9 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (9 + 15) = \mathbf{0,880}$$

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,980 = 1,196}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,050**

Index polohy pozemku **I_P = 1,090**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 30\,250,- \text{ Kč/m}^2 * 1,196 = 36\,179,- \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 89,11 \text{ m}^2 * 36\,179,- \text{ Kč/m}^2 * 1,050 * 1,090 = 3\,689\,765,78 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 689 765,78 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

3.2. Pozemek p.č.st.721/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,050$

Index polohy pozemku $I_P = 1,090$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 1,000 * 1,090 = 1,145$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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		1 223,-	1,145		1 400,34
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.721/2	856	1 400,34	1 198 691,04
Stavební pozemek - celkem			856		1 198 691,04
Pozemek p.č.st.721/2 - zjištěná cena celkem				=	1 198 691,04 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

3.2. Pozemek p.č.st.721/2	=	1 198 691,04 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	1 198 691,04 Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	3 689 765,78 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 198 691,04 Kč

Spoluvlastnický podíl: 781 / 21 279

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,198\,691,04 \text{ Kč} \cdot 781 / 21\,279 = 43\,995,38 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 43 995,38 Kč

Bytová jednotka č.31 - zjištěná cena

= 3 733 761,16 Kč

4. Bytová jednotka č.32

4.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Uherské Hradiště

Stáří stavby:

90 let

Celková rekonstrukce provedena v roce:

2011

Základní cena ZC (příloha č. 27):

30 250,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
chodba:	5,68 *	1,00 =	5,68 m ²
pokoj:	13,59 *	1,00 =	13,59 m ²
pokoj s kk:	29,3 *	1,00 =	29,30 m ²
koupelna s WC:	3,76 *	1,00 =	3,76 m ²
terasa:	22,06 *	0,17 =	3,75 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			56,08 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Nadstandardní vybavení (např.krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada	IV	0,04
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 9 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (9 + 15) = \mathbf{0,880}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,980 = \mathbf{1,196}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,090}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 30\,250,- \text{ Kč/m}^2 * 1,196 = 36\,179,- \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 56,08 \text{ m}^2 * 36\,179,- \text{ Kč/m}^2 * 1,050 * 1,090 = 2\,322\,097,02 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 322 097,02 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

4.2. Pozemek p.č.st.721/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,050$

Index polohy pozemku $I_P = 1,090$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 1,000 * 1,090 = 1,145$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	1 223,-	1,145		1 400,34	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.721/2	856	1 400,34	1 198 691,04
Stavební pozemek - celkem			856	1 198 691,04	
Pozemek p.č.st.721/2 - zjištěná cena celkem				=	1 198 691,04 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

4.2. Pozemek p.č.st.721/2	=	1 198 691,04 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	1 198 691,04 Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	2 322 097,02 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 198 691,04 Kč

Spoluvlastnický podíl: 515 / 21 279

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 198 691,04 Kč * 515 / 21 279 = 29 011,04 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 29 011,04 Kč

Bytová jednotka č.32 - zjištěná cena = 2 351 108,06 Kč

C. REKAPITULACE

1. Bytová jednotka č.26	3 290 167,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	3 248 368,60 Kč
1.2. Pozemek p.č.st.721/2	41 798,43 Kč
	= 3 290 167,- Kč
2. Bytová jednotka č.27	3 850 807,30 Kč
2.1. Oceňovaný byt	3 805 290,94 Kč
2.2. Pozemek p.č.st.721/2	45 516,35 Kč
	= 3 850 807,30 Kč
3. Bytová jednotka č.31	3 733 761,20 Kč
3.1. Oceňovaný byt	3 689 765,78 Kč
3.2. Pozemek p.č.st.721/2	43 995,38 Kč
	= 3 733 761,20 Kč
4. Bytová jednotka č.32	2 351 108,10 Kč
4.1. Oceňovaný byt	2 322 097,02 Kč
4.2. Pozemek p.č.st.721/2	29 011,04 Kč
	= 2 351 108,10 Kč

Výsledná cena - celkem:

13 225 843,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

13 225 840,- Kč

slovy: Třináctmilionůdvěstědvacetpěttisícosmsetčtyřicet Kč

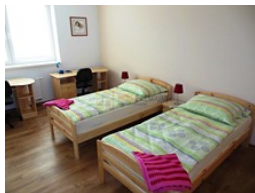
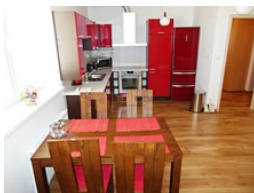
Závěr :

Závady, vážnoucí na nemovitosti:

Veškeré závady jsou podrobně rozepsány na přiloženém LV č.9548 k.ú. Uherské Hradiště k datu 10.2.2020. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

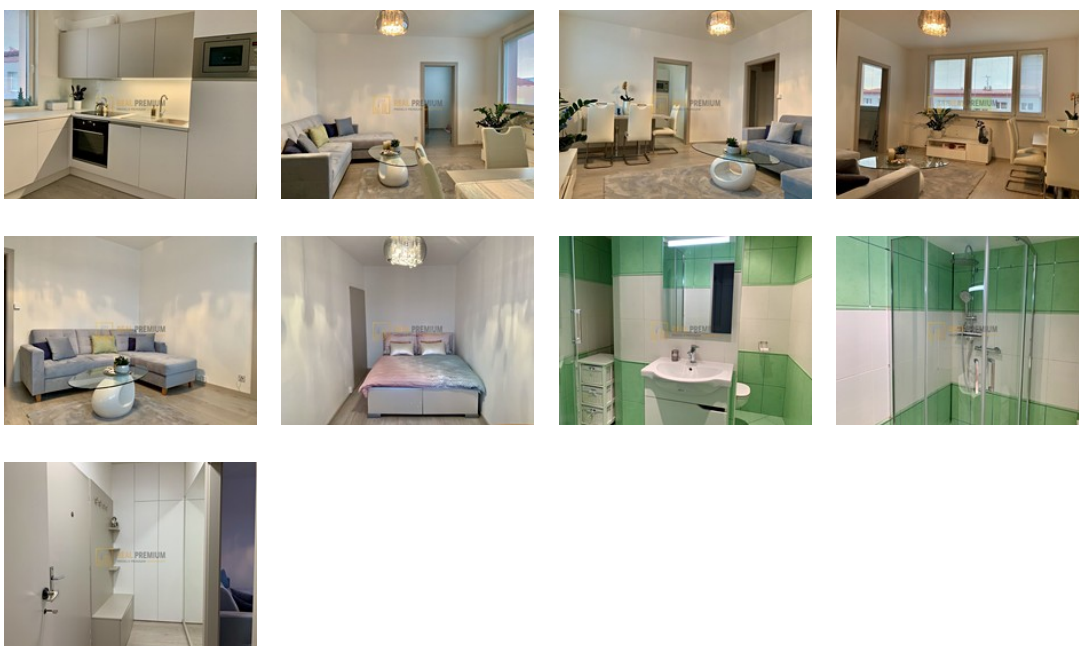
Nájemní smlouvy nejsou vzhledem k tomu, že jde buď o smlouvu na dobu určitou, nebo neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou, v obvyklé ceně zohledňovány.

Porovnání s obdobnými nemovitostmi :



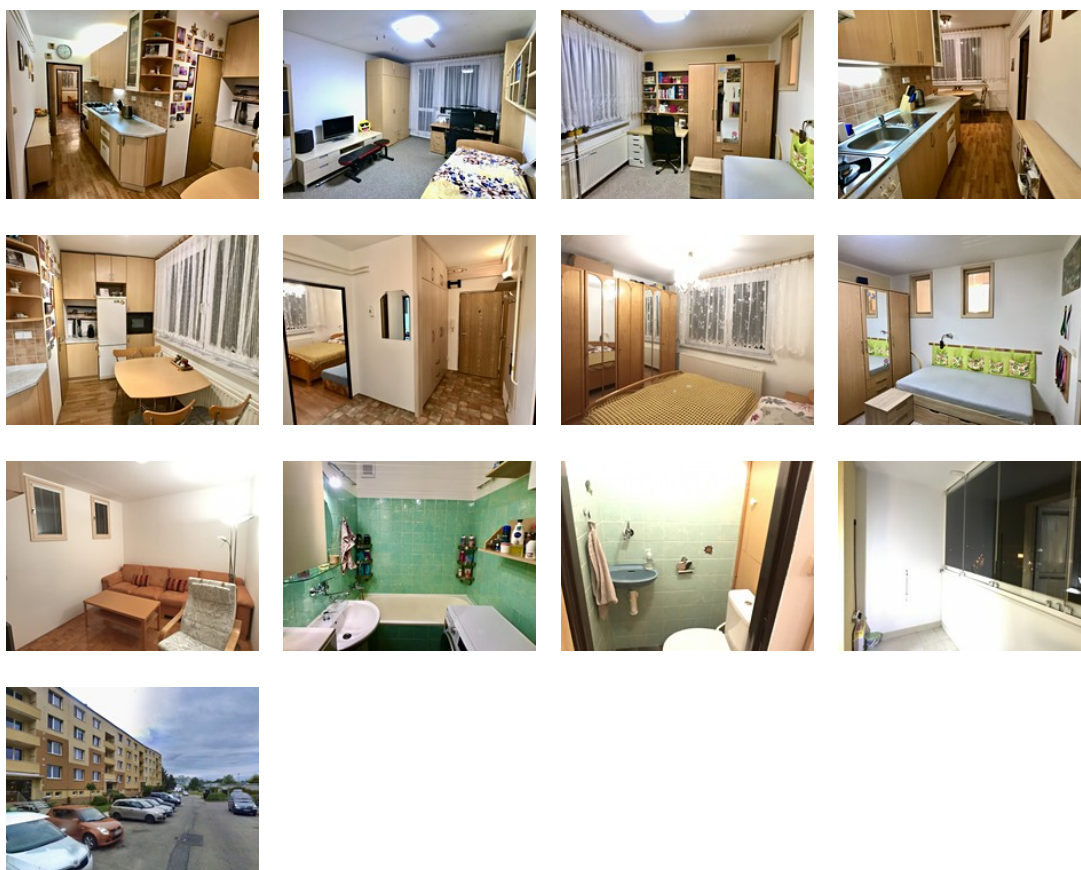


prodej bytu o velikosti 3+kk, který se nachází v Uherském Hradišti, ulice Jabloňová. Byt o celkové ploše 103m² se nachází v 1.patře s výtahem. Dispozičně je byt řešený kuchyní, na kterou navazuje obývací pokoj s přímým vstupem na terasu. Terasa nabízí dostatečný prostor pro posezení s výhledem na město. Dále byt tvoří 2 prostorné a samostatné pokoje, koupelna s WC, samostatná toaleta a chodba. Součástí prodeje je sklep a vyhrazené parkovací místo. Požadovaná cena 4 400 000 Kč za nemovitost, tj.42.718,- Kč/m². Korekce koeficientem zdroje 0,95, polohy 1,05, stavu a vybavení 0,9, ostatních vlivů 1,0. Jednotková cena po korekci 38.350,- Kč/m².



slunný byt v osobním vlastnictví o velikosti 2+1 na ulici Nad Špitálkami v Uherském Hradišti. Byt se nachází ve 4. patře kompletně revitalizovaného bytového domu. Dispozičně nabízí vstupní chodbu s vestavěnou skříní, dále kuchyni s kompletní novou kuchyňskou linkou na míru včetně vestavěných spotřebičů, obývací pokoj s jídelním koutem a samostatný pokoj s vestavěnou skříní, který je nyní využíván jako ložnice. Koupelna se sprchovým koutem je částečně propojena s WC. V celém bytě jsou sladěné obložky i interiérové dveře, stejně tak jako plovoucí podlaha. Díky zateplení střechy i celkovému zateplení bytového domu jsou náklady na bydlení velmi malé. Dále byly v bytovém domě vyměněny stupačky a vstupní dveře. Parkování je možné přímo u bytového domu či v jeho blízkém okolí. Požadovaná cena 2 850 000 Kč za nemovitost, tj. 55.882,- Kč/m².

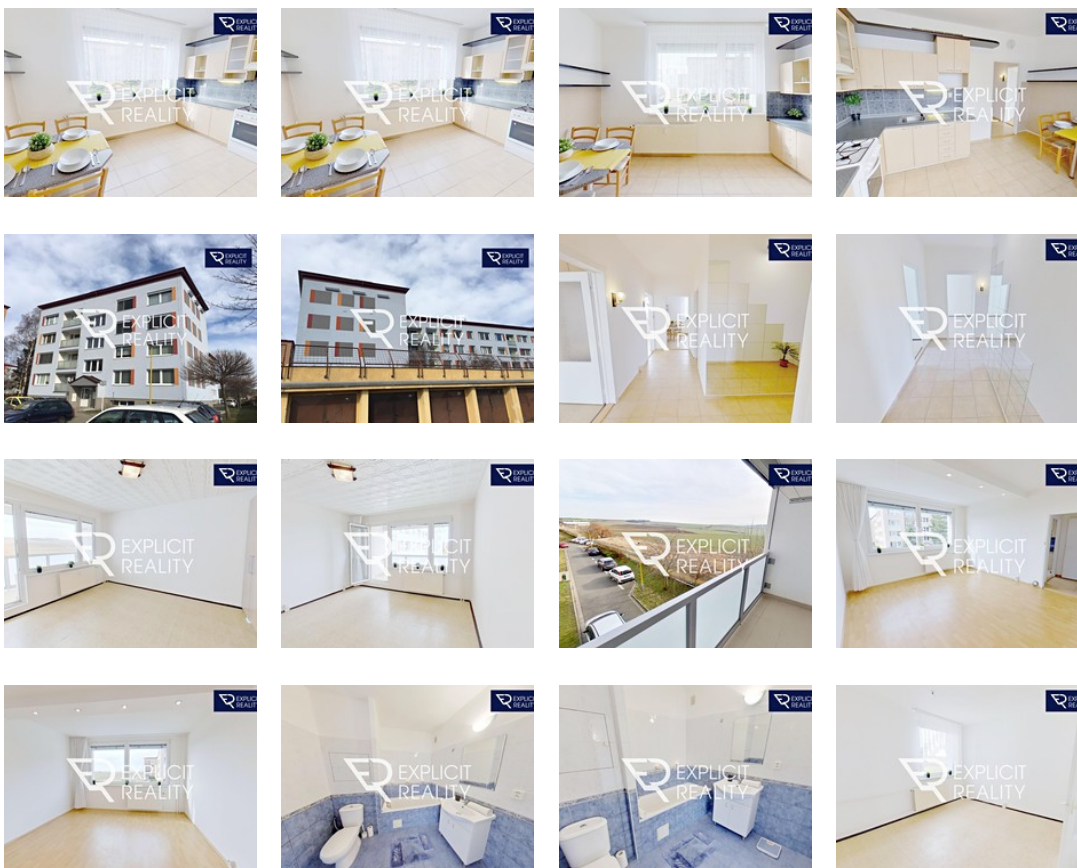
Korekce koeficientem zdroje 0,95, polohy 1,05, stavu a vybavení 0,96, ostatních vlivů 0,9 (výrazně nadsazená cena). Jednotková cena po korekci 48.161,- Kč/m².



družstevní byt 3+1 78m² ve 4NP zrevidovaného domu ve velmi klidné části sídliště Louky v Uherském Hradišti - Jarošově. Byt je prostorný, kuchyně a obývací pokoj situován na východ, ostatní dva pokoje, kde je i prostorná zasklená terasa na západ. Byt má samostatný plynový kotel na vytápění a ohřev vody. Zděné jádro, samostatné wc, v koupelně sprchový kout. V kuchyni, koupelně wc a chodbě je položen vinyl, ve všech ostatních místnostech vybroušené parkety. K bytu náleží větší sklep. Jeden z pokojů je zajímavě přepažen na dvě samostatné místnosti. Požadovaná cena 2 990 000 Kč za nemovitost, tj. 38.333,- Kč/m². Korekce koeficientem zdroje 0,95, polohy 1,05, stavu a vybavení 1,0, ostatních vlivů 1,08 (družstevní byt). Jednotková cena po korekci 41.296,- Kč/m².



družstevní byt 4+1 s balkónem v Uherském Hradišti, část Mařatice. Byt se nachází ve čtvrtém podlaží. Byt je po částečné rekonstrukci. Dispozice: čtyři samostatné pokoje, kuchyň s jídelním koutem, koupelna a samostatné WC. K bytu náleží sklep. Požadovaná cena 2 700 000 Kč za nemovitost, tj. 29.348,- Kč/m². Korekce koeficientem zdroje 0,95, polohy 1,05, stavu a vybavení 1,1, ostatních vlivů 1,08 (družstevní byt). Jednotková cena po korekci 34.778,- Kč/m².





byt v rezidenční lokalitě Mařatice. Jedná se o poslední dům na konci zástavby s krásným výhledem do krajiny. Byt se nachází v 2NP, jedná se o byt 3+1 o užitné ploše 108 m², sklep 23 m² (největší sklep v domě, možnost předělat na pracovnu) lodžie 5m². Dominantou tohoto nadstandardního bytu je velký obývací pokoj s krásným výhledem a kuchyní na míru. V ložnici oceníte velký prostor s velkou vestavěnou skříní a lodžii. Lodžie nabízí krásný výhled do krajiny, který určitě oceníte během všech ročních období. Koupelna je po celkové rekonstrukci, zděné jádro, odpady, elektřina. Další pokoj je velký a zaručí skvělé místo pro Vaše děti. Na oknech jsou nové elektrické venkovní hliníkové žaluzie, které vám zaručí maximální soukromí. Celý bytový dům je nově zateplen s novou střechou. Jsou zde nové rozvody a odpady, rekonstrukcí prošla i chodba. Připravuje se stavba výtahu v domě, díky němu bude tento dům bezbariérový. Jedná se o velmi krásné a klidné místo s okamžitým přístupem do přírody, s výbornou dopravní dostupností a veškerou občanskou vybaveností. Parkování je přímo před domem. Požadovaná cena 3 545 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu, tj. 29.057,- Kč/m². Korekce koeficientem zdroje 0,93, polohy 1,05, stavu a vybavení 0,9, ostatních vlivů 1,15 /výrazně nadstandardní velikost). Jednotková cena po korekci 29.367,- Kč/m².

Průměrná jednotková cena činí 38.390,- Kč/m². Vzhledem k existenci teras u bytů stanovují jednotkovou srovnávací cenu na 40.000,- Kč/m². Za byt č.26 tedy 3.138.000,- Kč, po zaokrouhlení pak 3.140.000,- Kč, za byt č.27 – 3.676.000,- , po zaokrouhlení pak 3.680.000,- Kč, za byt č.31 – 3.564.400,- Kč, po zaokrouhlení pak 3.560.000,- Kč, a za byt č.32 – 2.243.200,- Kč, po zaokrouhlení pak 2.240.000,- Kč.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 3.140.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Obvyklou cenu nemovitosti bytové jednotky č.1290/26 stanovují na 3.140.000,- Kč.

Slovy: Třímilionystočtyřicetisíc Kč

Obvyklá cena bez vlivu závad : 3.680.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Obvyklou cenu nemovitosti bytové jednotky č.1290/27 stanovují na 3.680.000,- Kč.

Slovy: Třimilionyšestsetosmdesátisíc Kč

Obvyklá cena bez vlivu závad : 3.560.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Obvyklou cenu nemovitosti bytové jednotky č.1290/31 stanovují na 3.560.000,- Kč.

Slovy: Třimilionypětsetšedesátisíc Kč

Obvyklá cena bez vlivu závad : 2.240.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Obvyklou cenu nemovitosti bytové jednotky č.1290/32 stanovuji na 2.240.000,- Kč.

Slovy: Dvamilionydvěstěčtyřicettisíc Kč

V Tršicích 26.2.2020

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6041-45/2020 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 9548 k datu 10.2.2020	5
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	7
Mapa oblasti	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 9548 k datu 10.2.2020

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2020 10:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 27 INS 12457/2019 pro Kateřina Širhalová, LL.M. Mgr.

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592005 Uherské Hradiště
Kat.území: 772844 Uherské Hradiště List vlastnictví: 9548
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Rexa Martin a Rexová Pavla, Na hrázi 275, Chylice, 68722 Ostrožská Nová Ves	701109/4849 755922/4640	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
1290/26	byt		byt.z.	742/21279
Vymezeno v:				
	Budova	Uherské Hradiště, č.p. 1290, byt.dům, LV 9396 na parcele St. 721/2, LV 9396		
	Parcela	St. 721/2 zastavěná plocha a nádvoří		856m2
1290/27	byt		byt.z.	808/21279
Vymezeno v:				
	Budova	Uherské Hradiště, č.p. 1290, byt.dům, LV 9396 na parcele St. 721/2, LV 9396		
	Parcela	St. 721/2 zastavěná plocha a nádvoří		856m2
1290/31	byt		byt.z.	781/21279
Vymezeno v:				
	Budova	Uherské Hradiště, č.p. 1290, byt.dům, LV 9396 na parcele St. 721/2, LV 9396		
	Parcela	St. 721/2 zastavěná plocha a nádvoří		856m2
1290/32	byt		byt.z.	515/21279
Vymezeno v:				
	Budova	Uherské Hradiště, č.p. 1290, byt.dům, LV 9396 na parcele St. 721/2, LV 9396		
	Parcela	St. 721/2 zastavěná plocha a nádvoří		856m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 5.000.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Jednotka: 1290/26, Jednotka: 1290/31

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.03.2011. Právní

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2020 10:55:02

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592005 Uherské Hradiště
Kat.území: 772844 Uherské Hradiště List vlastnictví: 9548
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

účinky vkladu práva ke dni 13.04.2011.

V-1562/2011-711

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 4.000.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Jednotka: 1290/27, Jednotka: 1290/32

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.04.2011.

V-1561/2011-711

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zajištění nemovitosti

- zajištění nároku poškozené společnosti LUZPET - trade s.r.o.

Povinnost k

Jednotka: 1290/26, Jednotka: 1290/27, Jednotka: 1290/31, Jednotka: 1290/32

Listina Usnesení státního zástupce o zajištění nároku poškozeného (§ 47 tr.ř.) ZT 109/2015-34 ze dne 07.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2015 09:38:08. Zápis proveden dne 08.09.2015.

Z-3668/2015-711

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí : usnesení č.j. ZT 109/2015-34 - právní moc ke dni 24.9.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2015 10:00:00. Zápis proveden dne 12.10.2015.

Z-3929/2015-711

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Marek Jenerál se sídlem ve Zlíně

Povinnost k

Rexa Martin, Na hrázi 275, Chylice, 68722 Ostrožská
Nová Ves, RČ/IČO: 701109/4849

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-956/2016 -19 ze dne 18.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2016 12:55:21. Zápis proveden dne 20.10.2016; uloženo na prac. Zlín

Z-5502/2016-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Rexa Martin, r.č.: 701109/4849

soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál se sídlem ve Zlíně

Povinnost k

Jednotka: 1290/26, Jednotka: 1290/27, Jednotka: 1290/31, Jednotka: 1290/32

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-956/2016 -27 ze dne 18.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2016 14:59:25. Zápis

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2020 10:55:02

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592005 Uherské Hradiště
Kat.území: 772844 Uherské Hradiště List vlastnictví: 9548
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

proveden dne 24.10.2016; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-3707/2016-711

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Marek Jenerál se sídlem ve Zlíně

Povinnost k

Rexová Pavla, Na hrázi 275, Chylice, 68722 Ostrožská
Nová Ves, RČ/IČO: 755922/4640

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-956/2016 -19 ze dne
18.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2016 12:55:21. Zápis proveden
dne 20.10.2016; uloženo na prac. Zlín

Z-5502/2016-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Rexová Pavla, r.č.: 755922/4640

soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál se sídlem ve Zlíně

Povinnost k

Jednotka: 1290/26, Jednotka: 1290/27, Jednotka: 1290/31, Jednotka: 1290/32

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-956/2016 -27 ze dne
18.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2016 14:59:25. Zápis
proveden dne 24.10.2016; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-3707/2016-711

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Marek Jenerál se sídlem ve Zlíně

Povinnost k

Rexa Martin, Na hrázi 275, Chylice, 68722 Ostrožská
Nová Ves, RČ/IČO: 701109/4849

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-1129/2016 -21 ze dne
07.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2016 14:35:00. Zápis proveden
dne 08.11.2016; uloženo na prac. Zlín

Z-5922/2016-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Rexa Martin, r.č.: 701109/4849

soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál se sídlem ve Zlíně

Povinnost k

Jednotka: 1290/26, Jednotka: 1290/27, Jednotka: 1290/31, Jednotka: 1290/32

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-1129/2016 -24 ze dne
07.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2016 14:34:59. Zápis
proveden dne 09.11.2016; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-3941/2016-711

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Marek Jenerál se sídlem ve Zlíně

Povinnost k

Rexová Pavla, Na hrázi 275, Chylice, 68722 Ostrožská
Nová Ves, RČ/IČO: 755922/4640

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-1129/2016 -21 ze dne
07.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2016 14:35:00. Zápis proveden

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

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2020 10:55:02

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592005 Uherské Hradiště
Kat.území: 772844 Uherské Hradiště List vlastnictví: 9548
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

dne 08.11.2016; uloženo na prac. Zlín

Z-5922/2016-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Rexová Pavla, r.č.: 755922/4640

soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál se sídlem ve Zlíně

Povinnost k

Jednotka: 1290/26, Jednotka: 1290/27, Jednotka: 1290/31, Jednotka: 1290/32

Listina

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-1129/2016 -24 ze dne 07.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2016 14:34:59. Zápis proveden dne 09.11.2016; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-3941/2016-711

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Marek Jenerál, Exekutorský úřad Zlín se sídlem 760 01 Zlín, Lešetín IV/707

Povinnost k

Rexa Martin, Na hrázi 275, Chylice, 68722 Ostrožská Nová Ves, RČ/IČO: 701109/4849

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-1479/2016 -21 ze dne 19.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2017 13:03:33. Zápis proveden dne 05.01.2017; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-31/2017-711

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: SJM Rexa Martin, r.č.: 701109/4849 a Rexová Pavla, r.č.: 755922/4640

soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál se sídlem ve Zlíně

Povinnost k

Jednotka: 1290/26, Jednotka: 1290/27, Jednotka: 1290/31, Jednotka: 1290/32

Listina

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-1479/2016 -26 ze dne 19.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2016 13:50:31. Zápis proveden dne 06.01.2017; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-4501/2016-711

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Marek Jenerál, Exekutorský úřad Zlín se sídlem 760 01 Zlín, Lešetín IV/707

Povinnost k

Rexová Pavla, Na hrázi 275, Chylice, 68722 Ostrožská Nová Ves, RČ/IČO: 755922/4640

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-1479/2016 -21 ze dne 19.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2017 13:03:33. Zápis proveden dne 05.01.2017; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-31/2017-711

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: SJM Rexa Martin, r.č.: 701109/4849 a Rexová Pavla, r.č.: 755922/4640

soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál se sídlem ve Zlíně

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

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2020 10:55:02

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592005 Uherské Hradiště
Kat.území: 772844 Uherské Hradiště List vlastnictví: 9548
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Jednotka: 1290/26, Jednotka: 1290/27, Jednotka: 1290/31, Jednotka: 1290/32

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-1479/2016 -26 ze dne 19.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2016 13:50:31. Zápis proveden dne 06.01.2017; uloženo na prac. Uherské Hradiště
Z-4501/2016-711

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 25.02.2011.
Právní účinky vkladu práva ke dni 14.10.2011.
V-4434/2011-711
Pro: Rexa Martin a Rexová Pavla, Na hrázi 275, Chylice, 68722 RČ/IČO: 701109/4849
Ostrožská Nová Ves 755922/4640
- o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 25.02.2011.
Právní účinky vkladu práva ke dni 19.10.2011.
V-4545/2011-711
Pro: Rexa Martin a Rexová Pavla, Na hrázi 275, Chylice, 68722 RČ/IČO: 701109/4849
Ostrožská Nová Ves 755922/4640
- o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 25.02.2011.
Právní účinky vkladu práva ke dni 14.10.2011.
V-4433/2011-711
Pro: Rexa Martin a Rexová Pavla, Na hrázi 275, Chylice, 68722 RČ/IČO: 701109/4849
Ostrožská Nová Ves 755922/4640
- o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 25.02.2011.
Právní účinky vkladu práva ke dni 24.10.2011.
V-4601/2011-711
Pro: Rexa Martin a Rexová Pavla, Na hrázi 275, Chylice, 68722 RČ/IČO: 701109/4849
Ostrožská Nová Ves 755922/4640

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

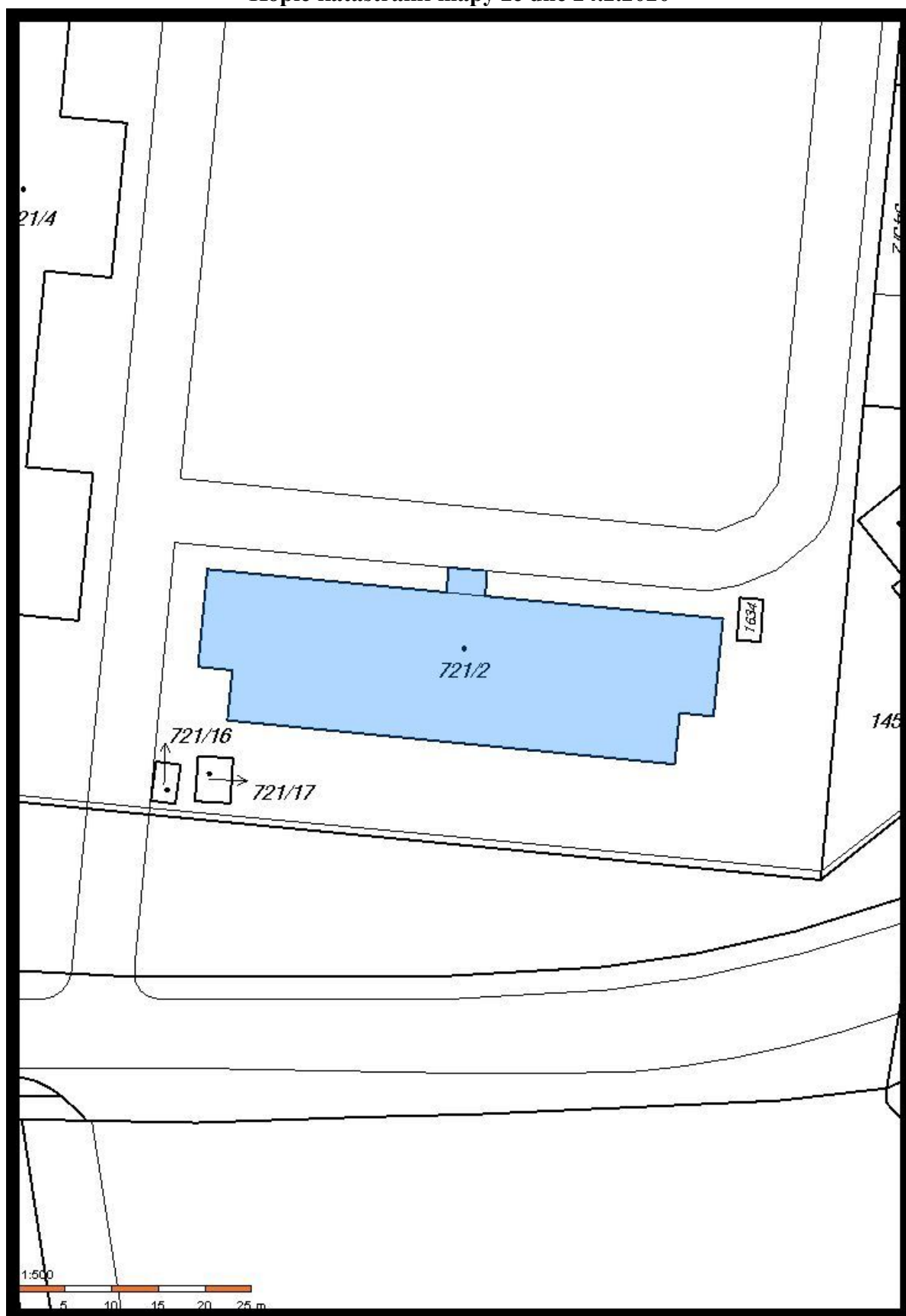
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

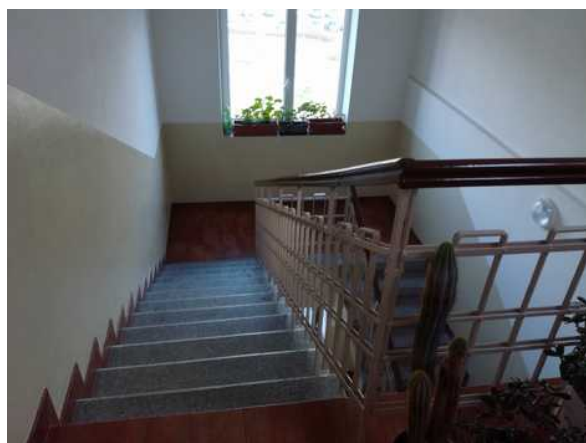
Vyhotoveno: 10.02.2020 11:05:51

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.
strana 5

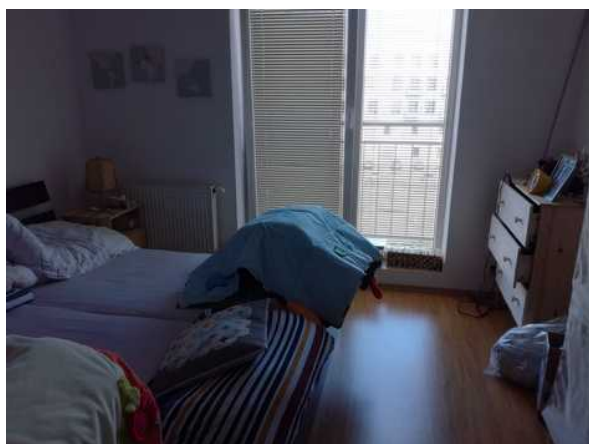
Kopie katastrální mapy ze dne 24.2.2020

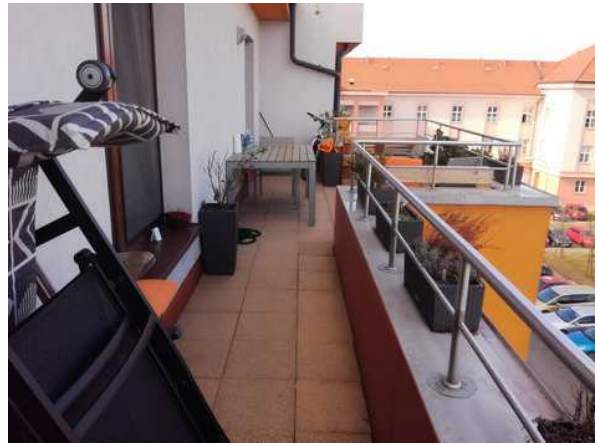


Fotodokumentace nemovitosti

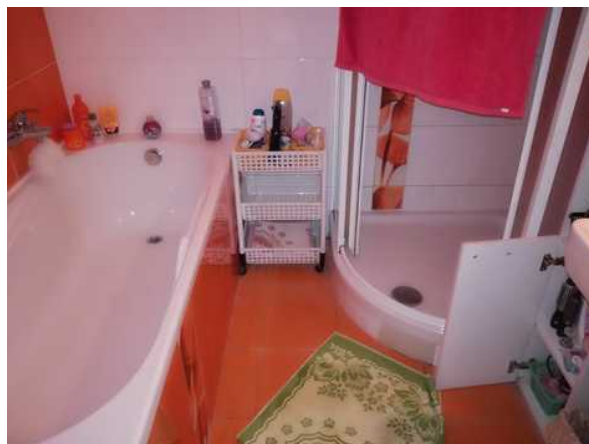


Bytová jednotka č.1290/26

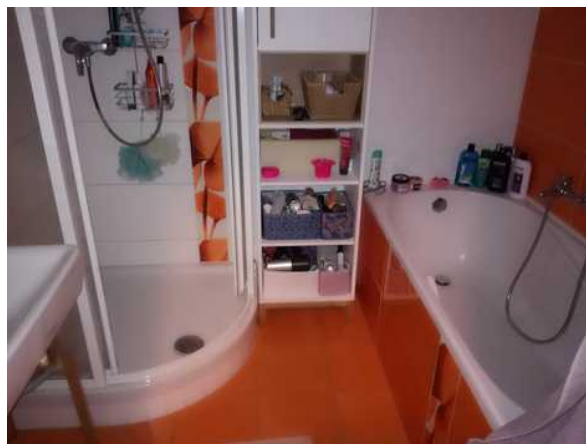
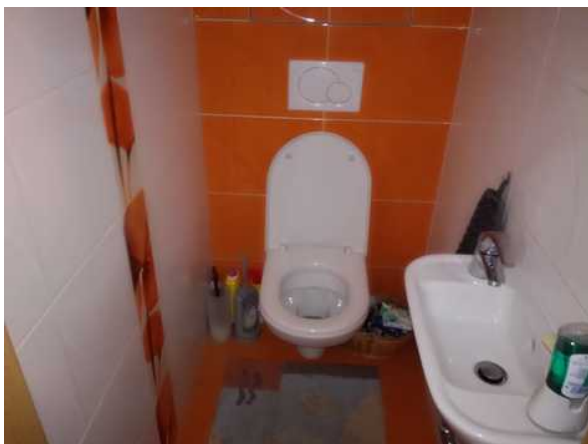




Bytová jednotka č.1290/27



Bytová jednotka č.1290/31





Bytová jednotka č.1290/32



Mapa oblasti



