

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 9891-2355/2019

Objednatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby exekučního řízení

Adresa předmětu ocenění: č.p. 247, Jalubí, okres Uherské Hradiště

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 04.11.2019

Zpracováno ke dni: 04.11.2019

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. Znalecký ústav, Ing. Eva Hurtíková
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 13.11.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 247 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 176/1, 114/1 v obci Jalubí, okres Uherské Hradiště, katastrální území Jalubí pro potřeby exekučního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 247, obec Jalubí
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 247, Jalubí, okres Uherské Hradiště
Kraj:	Zlínský kraj
Okres:	Uherské Hradiště
Obec:	Jalubí
Ulice:	
Katastrální území:	Jalubí

3. Prohlídka a zaměření

Vnější obhlídka nemovitosti byla provedena dne 04.11.2019, nemovitost nebyla zpřístupněna.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM, územně – analytické podklady z portálu Juap.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

SJM Duda Tomáš a Dudová Lucie, č. p. 247, 68705 Jalubí

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 247 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 176/1, 114/1 v obci Jalubí, okres Uherské Hradiště, katastrální území Jalubí.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu. Dle místního šetření bylo zjištěno, že na parc. č. 114/1 stojí vedlejší stavba, která není zapsána v katastru nemovitostí.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je řadový objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům nemá pravděpodobně podsklepení, nachází se zde patrně půda a obytné podkroví není vybudované. Objekt byl postaven odhadem v roce 1950.

Základy jsou pravděpodobně smíšené, konstrukce objektu je pravděpodobně smíšená, tloušťka stěn je pravděpodobně 45 cm a stropy jsou pravděpodobně železobetonové montované. Má sedlovou střechu, střešní krytina je tvořena pálenou taškou a klempířské prvky jsou plechové, v dezolátním stavu. Vnější omítky jsou tvořeny břizolitem a zateplení pláště není provedeno.

Podlahová plocha činí odhadem 52 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí odhadem 104 m².

Jsou zde kastlová okna, v části objektu včetně žaluzií. Orientace obytných prostor je na východ a západ. Vchodové dveře jsou dřevěné.

Do domu je pravděpodobně zavedena elektřina o napětí 230V a zdroj elektřiny je pravděpodobně připojení k rozvodné síti. Zdrojem vody je pravděpodobně vodovod, odpady jsou řešeny pravděpodobně veřejnou kanalizací a rozvod zemního plynu není pravděpodobně připojen.

Stěny objektu jsou poškozené, střecha je poškozena, okna vykazují známky poškození, dle vyjádření sousedů je dům delší dobu neobývaný a předpokládá se zanedbaná údržba. Nemovitost nebyla zpřístupněna a proto je stav rodinného domu zpracovatelem stanoven jako špatný.

Pozemek, který náleží k objektu, je bez porostů a jako oplocení pozemku byl použit pletivo do ocelových sloupků, pletivo do betonových sloupků. Samotný pozemek je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě, nemovitost je přístupná z obou stran po obecní komunikaci. Je zde omezená možnost parkování v blízkosti objektu. K objektu náleží vedlejší stavba, která není zapsána na katastru nemovitostí a stojí částečně na obecním pozemku – parc. č. 5460/3.

Dům je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	pravděpodobně ne
	Podkroví	pravděpodobně ne
	Půda	pravděpodobně ano
	Dům byl postaven v roce	1950
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	pravděpodobně smíšené
	Konstrukce	pravděpodobně smíšená
	Stropy	pravděpodobně železobetonové montované
	Tloušťka stěn	pravděpodobně 45 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	plechové, v dezolátním stavu
	Vnější omítky	břizolitové
	Vnitřní omítky	
	Typ oken v domě	kastlová
	Orientace oken obytných místností	východ, západ
	Koupelna(y)	
	Toaleta(y)	
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	
	Vnitřní dveře	
	Osvětlovací technika	
	Kuchyně	
	Dispozice RD	
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí pravděpodobně 52 m ² . Podlahová plocha vč. příslušenství činí pravděpodobně 104 m ² .
	Elektrina	pravděpodobně 230V

	Vodovod	pravděpodobně vodovod
	Svod splašek	pravděpodobně veřejná kanalizace
	Plynovod	pravděpodobně ne
	Řešení vytápění v domě	
	Topná tělesa	
	Řešení ohřevu vody	
	Podlahy v domě	
	Popis stavu rodinného domu	špatný
	Vady rodinného domu	střecha: poškozený prvek okna: poškozený prvek zdívo: poškozený prvek
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	přístavba vedlejší stavby
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, pletivo do betonových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Nemovitost nebyla zpřístupněna a proto je stav rodinného domu zpracovatelem stanoven jako špatný.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 04.11.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 247, obec Jalubí

Rodinný dům č.p. 247 obec Jalubí					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Jalubí, okres Uherské Hradiště	52 m ² , podsklepený: ne	Špatný	220 m ²	vedlejší stavba, půdní prostory
1	Nová, Ostrožská Nová Ves, okres Uherské Hradiště	66 m ² , Přízemní	Špatný	261 m ²	garáž v domě, půdní prostor
2	Prasklice, okres Kroměříž	126 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	252 m ²	garáž v domě, půdní prostory
3	Zborovice, okres Kroměříž	158 m ² , Patrový	Špatný	180 m ²	půdní prostory
4	Těmice, okres Hodonín	75 m ² , Přízemní	Dobrý	299 m ²	garáž v domě, půdní prostory
5	Traplice, okres Uherské Hradiště	39 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	94 m ²	půdní prostory

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	7.196,97 Kč	0.9	6.477,27 Kč	1.00	0.99	1.00	1.07	1.00	1.00	1.0593	6.114,67 Kč
2	2.619,05 Kč	Nepoužit	2.619,05 Kč	1.00	0.96	1.10	1.01	1.00	1.00	1.0666	2.455,52 Kč
3	2.025,32 Kč	0.9	1.822,78 Kč	1.00	0.95	1.00	0.97	1.00	1.00	0.9215	1.978,06 Kč
4	5.600,00 Kč	Nepoužit	5.600,00 Kč	1.00	0.98	1.20	1.08	1.00	1.00	1.2701	4.409,10 Kč
5	6.410,26 Kč	0.9	5.769,23 Kč	1.00	1.01	1.10	0.74	1.00	1.00	0.8221	7.017,67 Kč
Celkem průměr											4.395,00 Kč
Minimum											1.978,06 Kč
Maximum											7.017,67 Kč
Směrodatná odchylka - s											2.204,49 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											2.190,51 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											6.599,49 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

4.395,00 Kč/m²

*

52,00 m²

= 228.540 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

229.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům č.p. 247 obec Jalubí					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Jalubí, okres Uherské Hradiště	52 m ² , podsklepený: ne	Špatný	220 m ²	vedlejší stavba, půdní prostory
1	Nová, Ostrožská Nová Ves, okres Uherské Hradiště	66 m ² , Přízemní	Špatný	261 m ²	garáž v domě, půdní prostor
2	Prasklice, okres Kroměříž	126 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	252 m ²	garáž v domě, půdní prostory
3	Zborovice, okres Kroměříž	158 m ² , Patrový	Špatný	180 m ²	půdní prostory
4	Těmice, okres Hodonín	75 m ² , Přízemní	Dobrý	299 m ²	garáž v domě, půdní prostory
5	Traplice, okres Uherské Hradiště	39 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	94 m ²	půdní prostory

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	7.196,97	0,90	6.477,27
2	2.619,05	-	2.619,05
3	2.025,32	0,90	1.822,78
4	5.600,00	-	5.600,00
5	6.410,26	0,90	5.769,23
Maximální hodnota		6.477,27	(případ č.1)
Minimální hodnota		1.822,78	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		3,5535	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		4.457,67	
Odchylka max hodnoty od průměru		2.019,60	
Odchylka min hodnoty od průměru		2.634,89	
Bude vyřazena min hodnota (případ č.3)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	7.196,97	0,90	6.477,27
2	2.619,05	-	2.619,05
3	2.025,32	0,90	1.822,78
4	5.600,00	-	5.600,00
5	6.410,26	0,90	5.769,23
Maximální hodnota		6.477,27	(případ č.1)
Minimální hodnota		2.619,05	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		2,4731	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		5.116,39	
Odchylka max hodnoty od průměru		1.360,88	
Odchylka min hodnoty od průměru		2.497,34	
Bude vyřazena min hodnota (případ č.2)			

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	7.196,97	0,90	6.477,27
2	2.619,05	-	2.619,05
3	2.025,32	0,90	1.822,78
4	5.600,00	-	5.600,00
5	6.410,26	0,90	5.769,23
Maximální hodnota		6.477,27	(případ č.1)
Minimální hodnota		5.600,00	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,1567	OK
Aritmetický průměr		5.948,83	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 247 obec Jalubí						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Jalubí, okres Uherské Hradiště	52 m ² , podsklepený: ne	Špatný	220 m ²	vedlejší stavba, půdní prostory	X
1	Nová, Ostrožská Nová Ves, okres Uherské Hradiště	66 m ² , Přízemní	Špatný	261 m ²	garáž v domě, půdní prostor	3
2	Prasklice, okres Kroměříž	126 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	252 m ²	garáž v domě, půdní prostory	3
3	Zborovice, okres Kroměříž	158 m ² , Patrový	Špatný	180 m ²	půdní prostory	3
4	Těmice, okres Hodonín	75 m ² , Přízemní	Dobrý	299 m ²	garáž v domě, půdní prostory	1
5	Traplice, okres Uherské Hradiště	39 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	94 m ²	půdní prostory	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	7.196,97	0,90	6.477,27	3	19.431,81
2	2.619,05	-	2.619,05	3	7.857,15
3	2.025,32	0,90	1.822,78	3	5.468,34
4	5.600,00	-	5.600,00	1	5.600,00
5	6.410,26	0,90	5.769,23	2	11.538,46
Mezisoučet				6	36.570,27
Celkem					6.095,05

Základní cena: 6.095,05 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$6.095,05 * 1,0000 = 6.095,05 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

6.095,05 Kč/m²

*** 52,00 m²**

= 316.942,60 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

317.000,-- Kč

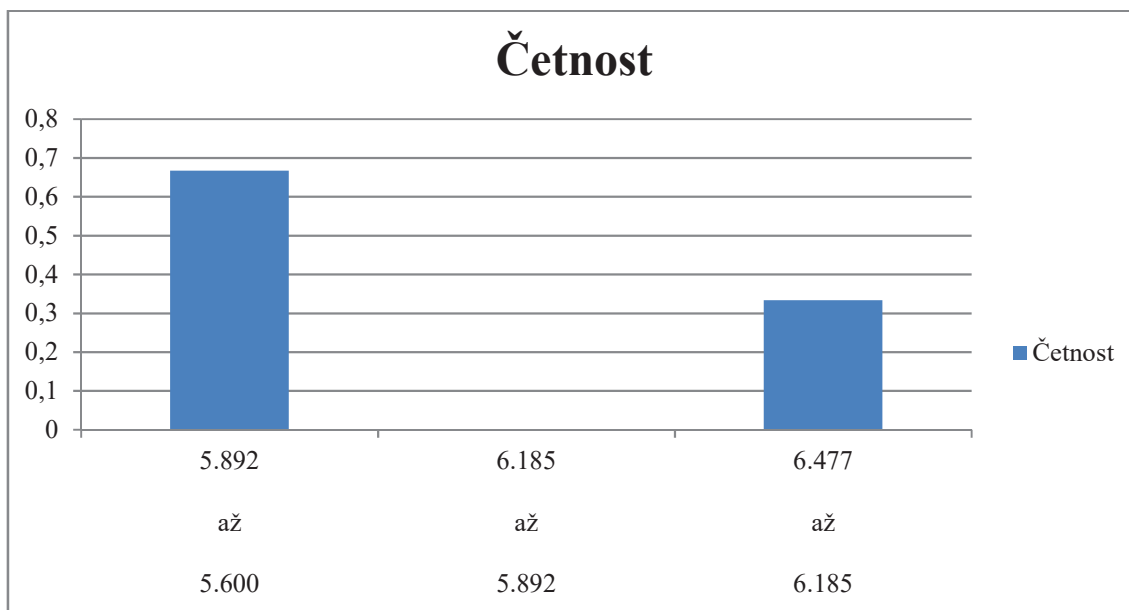
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	7.197	0,90	6.477,27
2	2.619	-	2.619,05
3	2.025	0,90	1.822,78
4	5.600	-	5.600,00
5	6.410	0,90	5.769,23
Střední hodnota			5.948,83
Medián			5.769,23
Rozdíl max-min			877,27
Minimum			5.600,00
Maximum			6.477,27

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
5.600	až	5.892	2	0.66666666666667
5.892	až	6.185	0	0
6.185	až	6.477	1	0.33333333333333



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **5.600,00 Kč/m²** do **5.892,41 Kč/m²**

* 52,00 m²

od **291.200,00 Kč** do **306.405,32 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **291.000,-- Kč** do **306.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

229.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

317.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 291.000,-- Kč do 306.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

229.000 Kč

Slovy: dvěstědvacetdevět tisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. Znalecký ústav, Ing. Eva Hurtíková
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 13.11.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 9891-2355/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 399

katastrální území: [Jalubí \(6556933\)](#)

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo Podíl

S/M Duda Tomáš a Dudová Lucie, č. p. 147, 68705 Jalubí

Pozemky

Parcelní číslo

[st. 176/1 - součástí pozemku je stavba](#)

[114/3](#)

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.11.2019 22:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 176/1
Obec:	Jalubí (592226)
Katastrální území:	Jalubí (656593)
Číslo LV:	293
Výměra (m ²):	65
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMP
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Jalubí (56599) č. p. 247: objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 176/1
Stavební objekt:	č. p. 247
Adresní místo:	č. p. 247

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Duda Tomáš a Dudová Lucie, č. p. 247, 68705 Jalubí	

Způsob ochrany nemovitosti

Nepsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

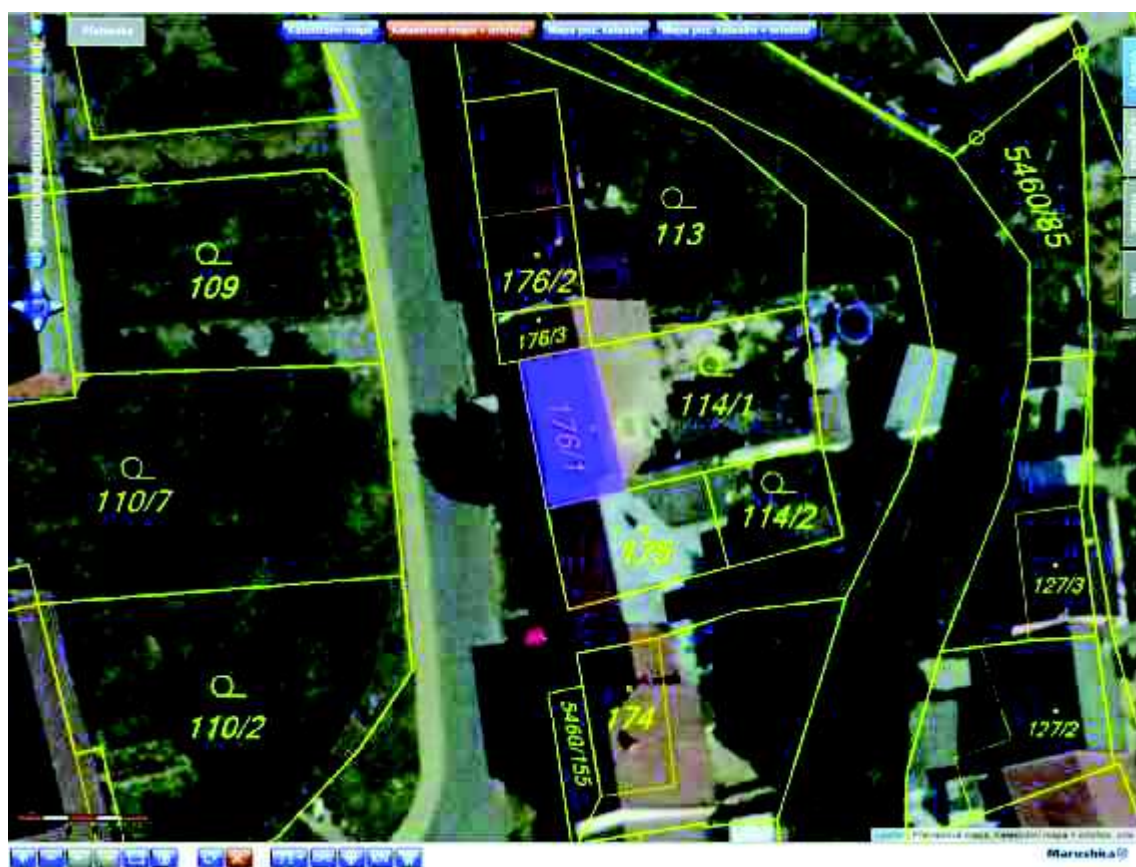
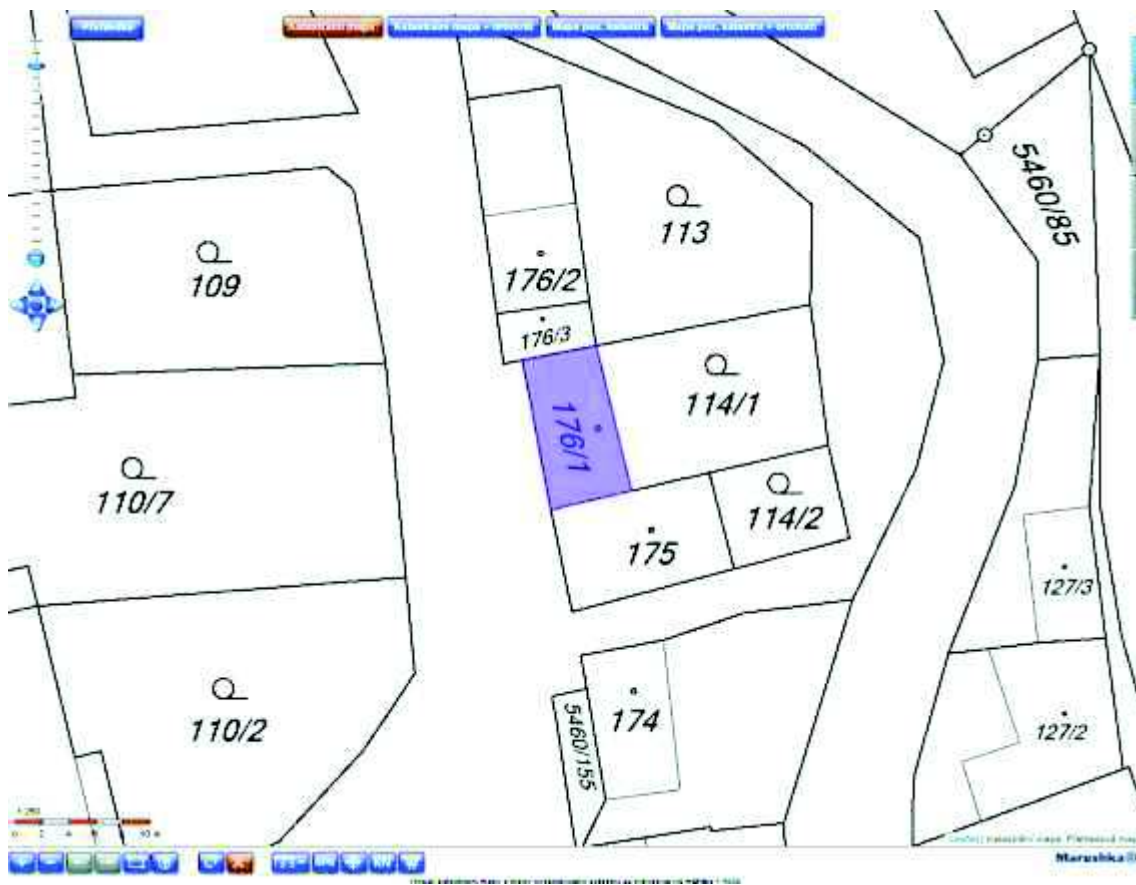
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Duda Tomáš



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	334/1
Obec:	Jalubí (590226)
Katastrální území:	Jalubí (656583)
Číslo LV:	892
Výměra (m²):	155
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMO
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahraza



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo Podíl

S/M Duda Tomáš a Dudová Lucie, č. p. 247, 68705 Jalubí

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

33800 155

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

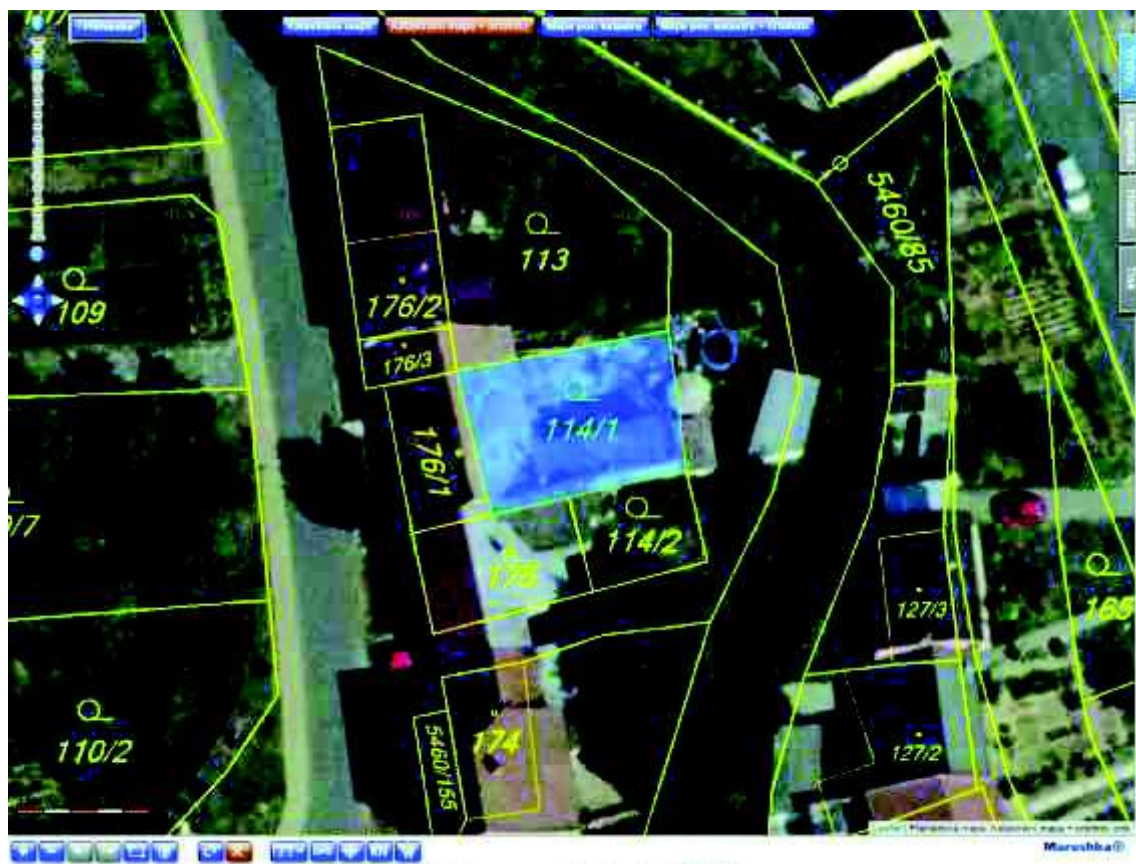
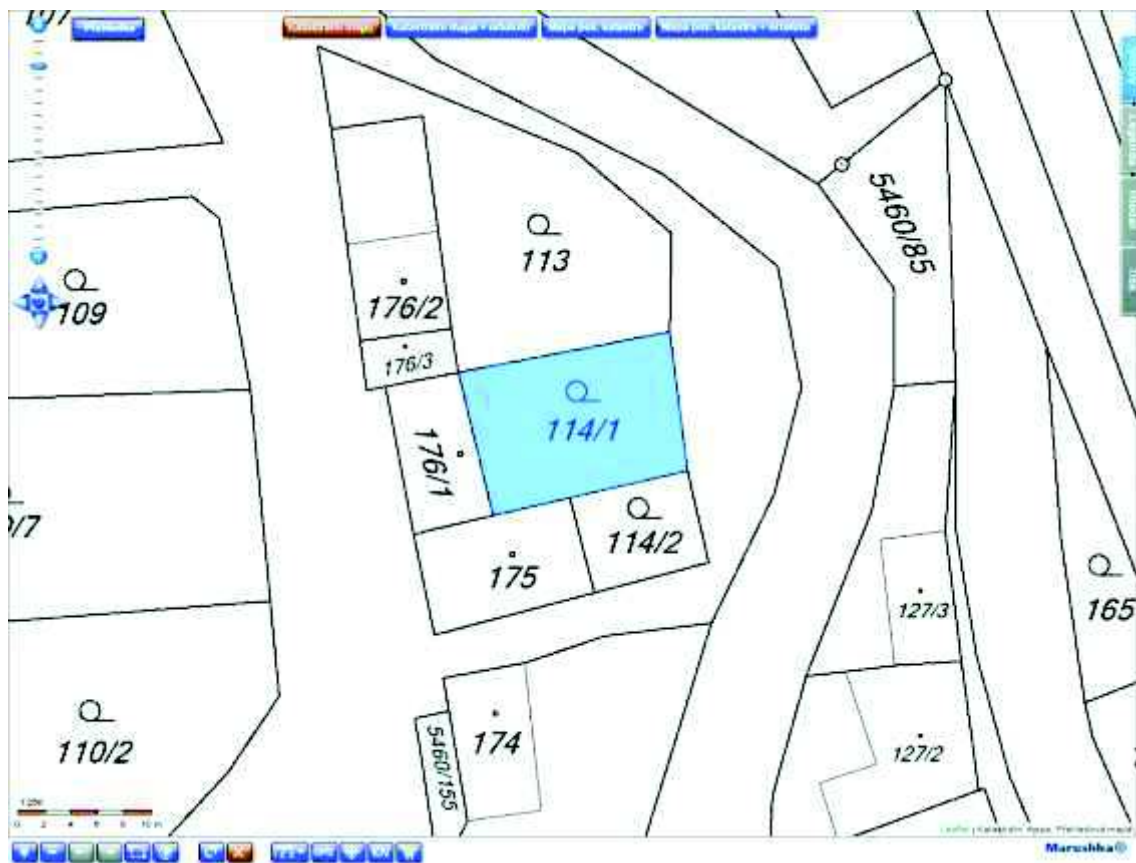
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

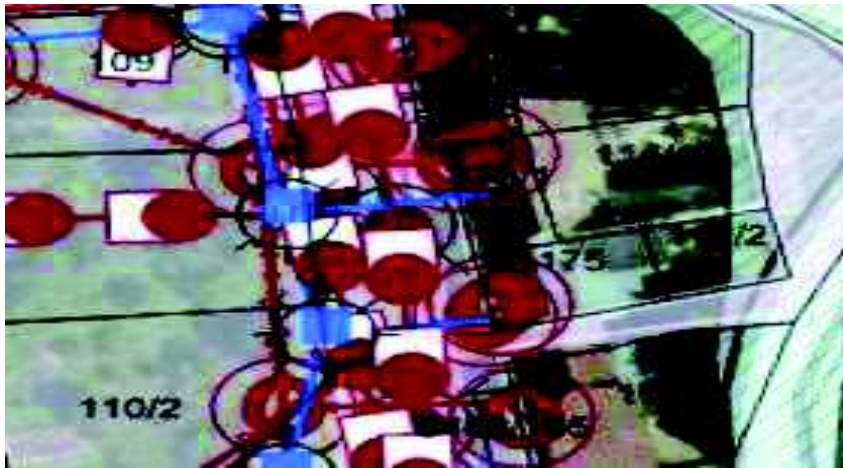
Zahájení exekuce - Duda Tomáš

☒ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v [slovníku](#) k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Jihozápadní kraj, Katastrální pracoviště Město Hradec](#)





Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 66 m², Nová, Ostrožská Nová Ves, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 475.000 Kč

Adresa: Nová, Ostrožská Nová Ves, okres Uherské Hradiště

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



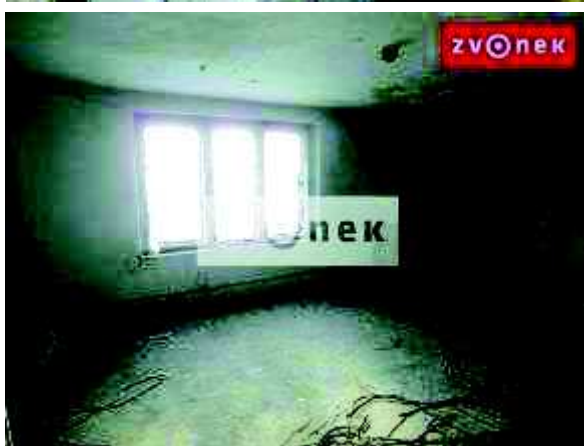
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	475 000 Kč	Stav objektu	Špatný
Konstrukce budovy	Cihlová	Zastavěná plocha (m2)	142
Typ domu	Prizemní	Plocha užitná	66
Počet nadzemních podlaží	1	Plocha přidruženého pozemku	261

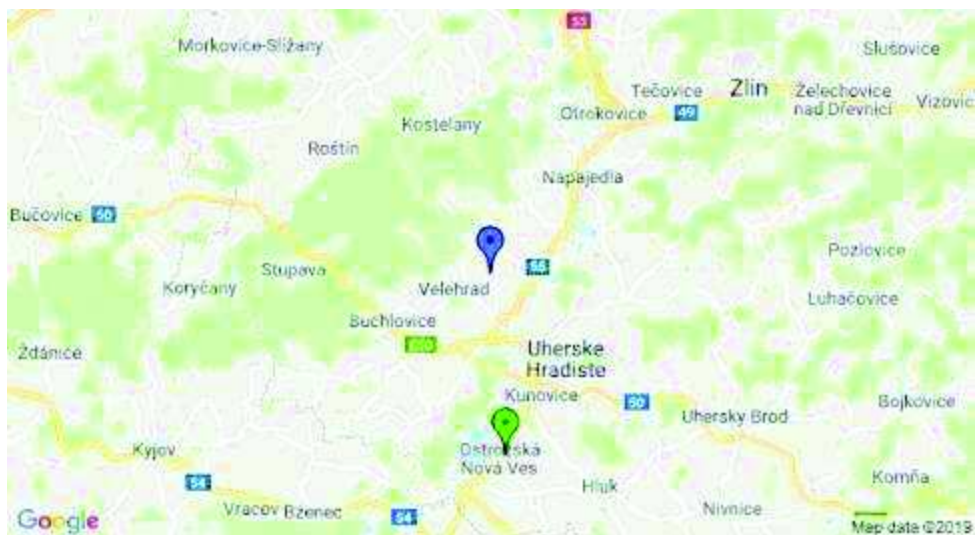
Slovní popis

Nabízíme k prodeji RD 2+1 s dvorkem a menší hospodářskou budovou v Ostrožské Nové Vsi o celkové výměře 261 m². Dům je krajní řadový s půdorysem tvaru písmene L, s jedním nadzemním podlažím. Základy domu jsou kamenné. Nosné svislé konstrukce jsou zděné. Střecha je sedlová, krov dřevěný. Krytina střechy je pálená tašková. Fasádní omítky štukové, částečně chybí, okna dřevěná. Dům je ve špatném technickém stavu, určený k celkové rekonstrukci nebo k demolici. Obec Ostrožská Nová Ves přispívá na rekonstrukci nebo demolici s následnou výstavbou finančním příspěvkem.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 126 m², č.p. 109, Prasklice, okres Kroměříž

Celková cena: 330.000 Kč

Adresa: Prasklice, okres Kroměříž

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Cena dle kupní smlouvy	330 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	22.03.2019	Zastavěná plocha (m2)	140
Číslo řízení	V-1651/2019-708	Plocha užitná	126
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	126
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	252
Počet nadzemních podlaží	2		

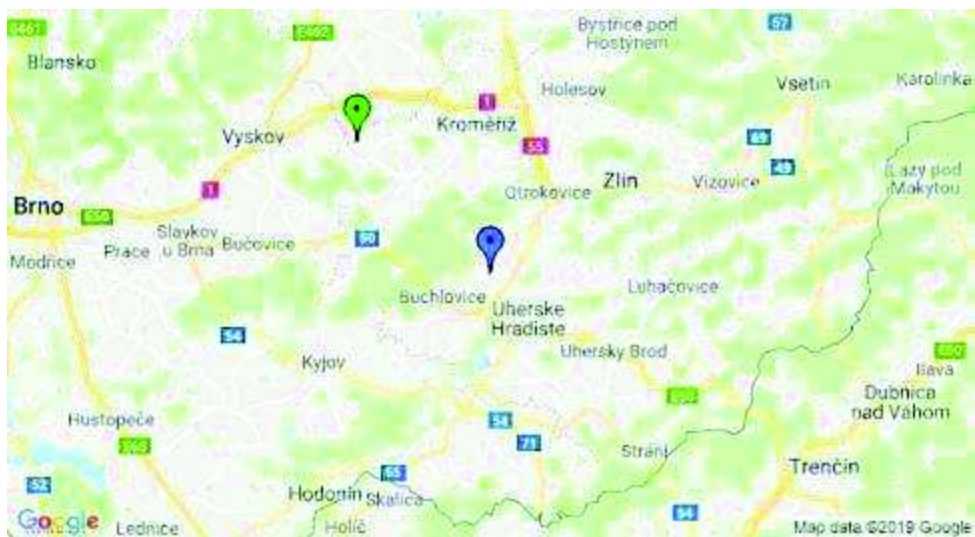
Slovní popis

Naše společnost Vám zprostředkuje rodinného domu v obci Prasklice nedaleko Vyškova. Obec se nachází nedaleko dálničního tahu Kroměříž Vyškov se snadnou dostupností do obou centrálních obcí. Dům sestává ze tří pokojů , kuchyně , koupelny s wc. V podkroví se nachází zimní zahrada. K domu náleží několik hospodářských budov a garáž. Dům je napojen na elektřinu a plyn. Ev. číslo: 622074.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 158 m²,
Zborovice, okres Kroměříž**

Celková cena: 320.000 Kč

Adresa: Zborovice, okres Kroměříž

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Zborovice, okres Kroměříž	Typ domu	Patrový
Cena	320 000 Kč	Stav objektu	Špatný
Poznámka k ceně	320 000 Kč za nemovitost (k jednání)	Plocha užitná	158
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	180

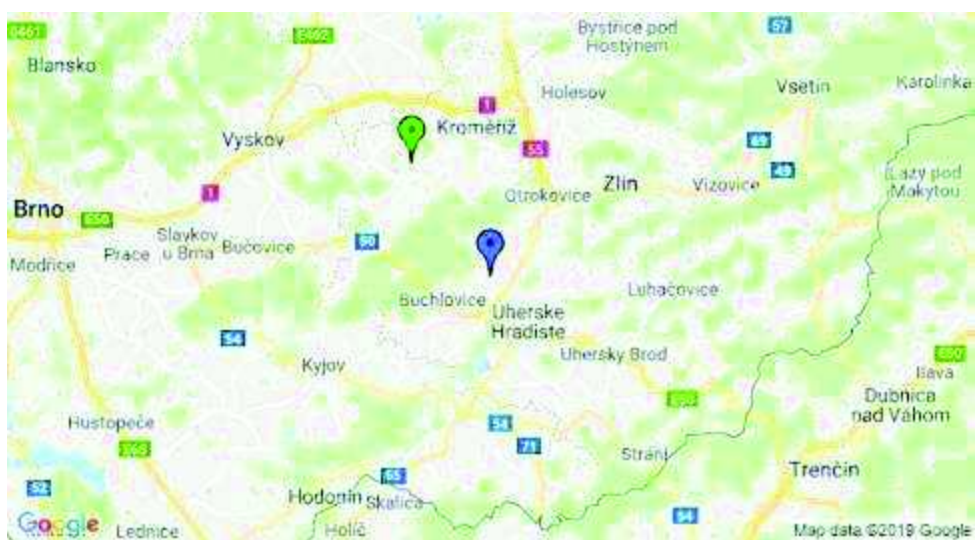
Slovní popis

rodinný dům obec Zborovice

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 75 m², č.p. 157, Těmice, okres Hodonín

Celková cena: 420.000 Kč

Adresa: Těmice, okres Hodonín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Cena dle kupní smlouvy	420 000 Kč	Počet nadzemních podlaží	1
Kupní smlouva podepsaná dne	23.04.2018	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V-2332/2018-738	Zastavěná plocha (m2)	80
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	75
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	299

Slovní popis

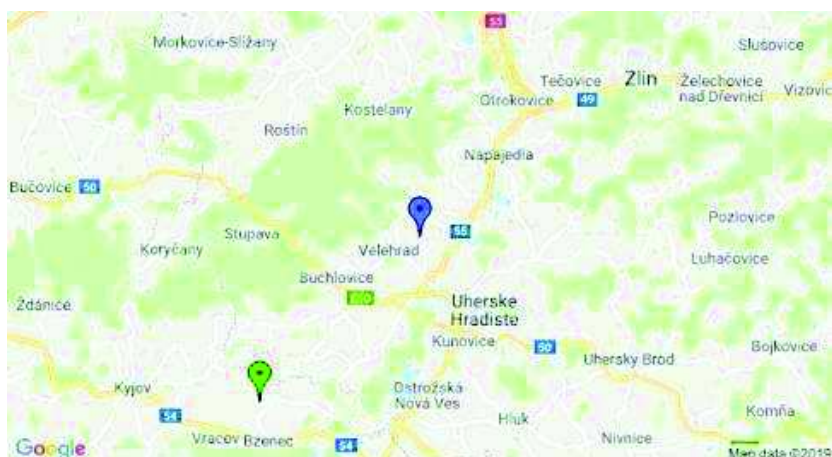
Exklusivně nabízíme starší RD 3+1 v klidné části malebné slovácké obce mezi městy Bzencem a Kyjovem, na jižním okraji Chřibů. Dům je samostatně stojící, jednopodlažní, nepodsklepený, se sedlovou střechou bez obytného podkroví. Obsahuje jednu bytovou jednotku 3+1 s koupelnou o zastavěné ploše 80 m². Kůlnu se vstupem do kvelbeného sklepa, chlév s kurníkem, vlastní studnu a suché WC. Průjezd slouží jako garáž. Výhodou je uzavřený dvůr. Celková výměra zastavěné plochy a nádvoří je 299 m². Stáří domu je 81 let. Dům je napojen na el. přípojku, plyn v domě, voda z vlastní

studny. Jelikož nebyl protazím dodán PENB uvádíme energetickou třídu G. Číslo zakázky 77225. Kanalizace před domem. Vytápění lokální, na tuhá paliva, ohřev vody el. bojlerem. Možnost přikoupení či pronájmu přilehlých pozemků a zahrady v jednání. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N77225.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 39 m², Traplice, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 250.000 Kč

Adresa: Traplice, okres Uherské Hradiště

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

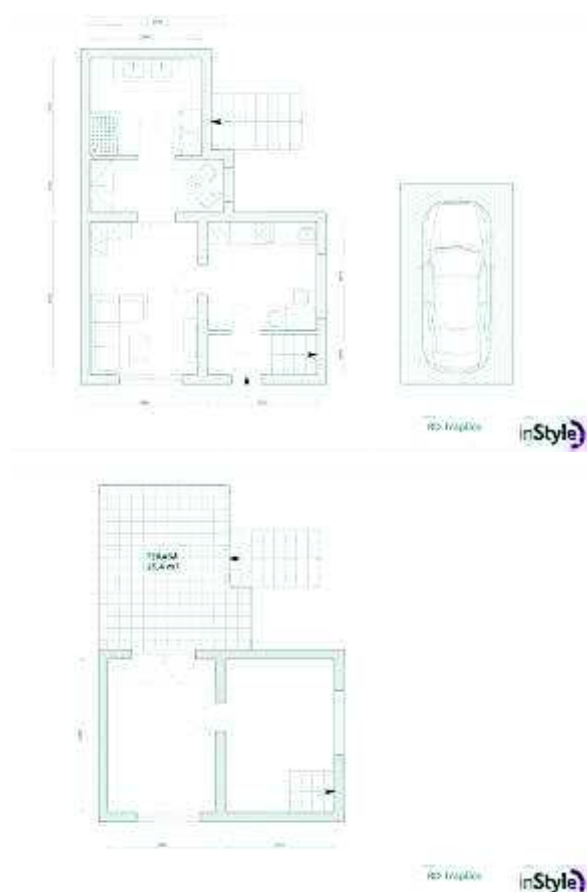
Adresa	Traplice, okres Uherské Hradiště	Zastavěná plocha (m ²)	40
Cena	250 000 Kč	Plocha užitná	53
Poznámka k ceně	250 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Podlahová plocha	39
Konstrukce budovy	Směšaná	Plocha přidruženého pozemku	94
Typ domu	Prizemní	Elektřina	230V
Počet nadzemních podlaží	1	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Před rekonstrukcí		

Slovní popis

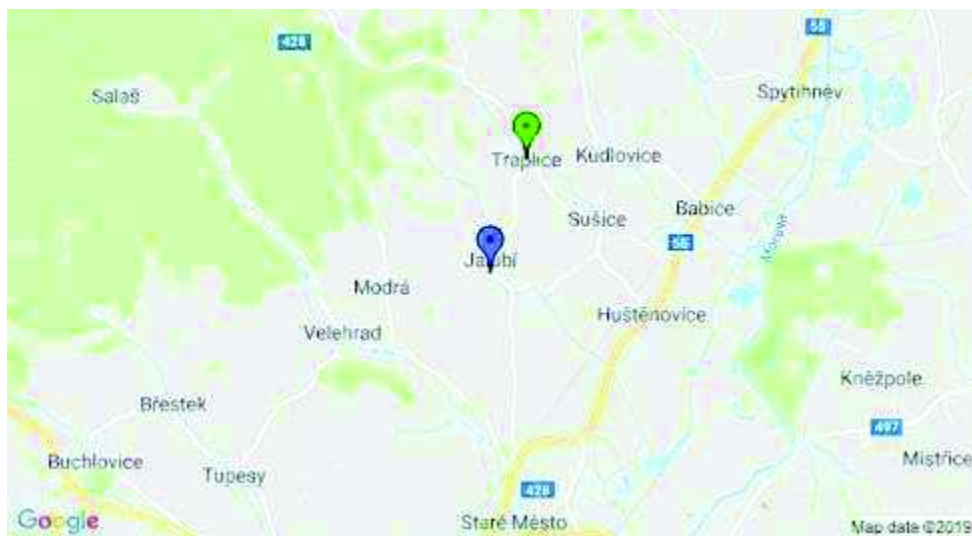
Exkluzivní prodej staršího rodinného domu o celkové dispozici 2+1, který se nachází v centru obce Traplice. Dům na konci řadové zástavby je určen ke kompletní rekonstrukci, která byla současným vlastníkem již započata. Dům v původním stavu, který může sloužit i k demolici se rozléhá na pozemku o celkové rozloze 94 m², přičemž zastavěná plocha domu činí 40 m² a zahrada poté dotváří část o rozloze 54 m². V rámci započaté rekonstrukce byla nemovitost kompletně vyklizena, vytrhány

veškeré podlahy, osazena nová plastová okna, přivedena nová elektřina, voda a odpady. V rámci rekonstrukce bylo počítáno s kompletní rekonstrukcí vč. realizace nové střechy a taktéž terénními úpravami, díky kterým by na zahradě vzniklo parkovací místo pro jeden automobil a nad koupelnovým zázemím se šatnou by vznikla soukromá terasa s přístupem z venkovních ploch. Po přebudování a při současném dispozičním řešení dům nabízí a může v přízemí nabídnout - vstupní chodbu, vstup do podkroví, kuchyňské zázemí s jídelnou, obývací pokoj, šatnu s menší relax zónou a koupelnu s celkovou užitnou plochou necelých 39m². Podkroví může disponovat pouze hlavní ložnicí s celkovou užitnou plochou necelých 14 m². Obec nabízí veškerou základní občanskou vybavenost s benefitem rychlé dostupnosti do Starého Města, Uherského Hradiště, Napajedel, Otrokovic či Zlína. V okruhu pár minut pěší chůze máte k dispozici: Obecní úřad, Kulturní dům, Českou poštu, mateřskou a základní školu, praktického lékaře, obchod s potravinami, restauraci, zastávku autobusu, knihovnu či kadeřnici. Ve volném čase vám lokalita nabízí využití fotbalového či víceúčelového hřiště. Zobrazené půdorysné a dispoziční řešení po rekonstrukci či kompletní přestavbě jsou inspirativního charakteru, při kterých bylo vycházeno pro budoucí přebudování. Bližší informace rádi poskytneme telefonicky či emailem.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **124793095-28769-191211135016**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Vstup v listinné podobě se skládá z **31** listů (stránek textu).

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Ověřující osoba:

Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. dne 11.12.2019



124793095-28769-191211135016

Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek
(<https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>)

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.