

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 114/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemku parc.č. 631, 632, součástí pozemku parc.č. 631 je stavba rodinného domu č.p. 267 v obci Vnorovy, okrese Hodonín, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Vnorovy, obec Vnorovy, okres Hodonín, zapsáno na listu vlastnictví č. 15.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
Adresa:	Nebovídy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: rymh2k9	www.cenyodhady.cz

Zadavatel:	Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor
Adresa:	Veveří 125, 616 45 Brno

Číslo jednací:	137EX3345/21
-----------------------	--------------

OBVYKLÁ CENA	2 100 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 30

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 2.5.2022

Vyhotoveno: V Brně 4.5.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 15 pro k.ú. Vnorovy ze dne 24.3.2022 a to k datu místního šetření, tj. k 2.5.2022.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.5.2022 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců (včetně kupních smluv s odkazem na vkladová řízení) dále uvedených rodinných domů v okrese Hodonín.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 15, k.ú. Vnorovy vyhotoveno dne 31.3.2022 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Vnorovy vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 2.5.2022 (nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 2.5.2022.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX3345/21 ze dne 28.3.2022.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 15 ze dne 24.3.2022 pro k.ú. Vnorovy vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a

omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby zákona exekučního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Zjištěnou cenou

Ocenění je provedeno zjištěnou cenou podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Ve vlastní databázi, profesních databázích spolupracujících znalců, ve veřejném seznamu byly vyhledány srovnatelné rodinné domy v daném místě a okolí, okrese Hodonín.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro účely tohoto ocenění byly rodinné domy vyhledávány a hodnoceny dle následujících kritérií a to zejména: lokalita (okres Hodonín), velikost, technický stav.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Vnorovy, k.ú. Vnorovy

Adresa nemovité věci: Dolní 267, 696 61 Vnorovy

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je rodinný dům situovaný v obci Vnorovy v její severozápadní části při ul. Dolní č.p. 267 (v sevření ulic Dolní x Zelničky). Rodinný dům je umístěn v rovinatém terénu, dům je řadový vnitřní půdorysného tvaru písmene L, s jedním nadzemním podlažím a půdou pod sedlovou střechou, ve dvorní části se střechou plochou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází převážně rodinné domy, nedaleko se nachází centrální část obce, zastávka autobusu, vlaku a sportoviště. Věci nemovitě jsou tedy tvořeny rodinný domem č.p. 267 se všemi součástmi a příslušenstvím a pozemky parc.č. 631, 632.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže <input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

590/1 Obec Vnorovy

Celkový popis nemovité věci

Popis rodinného domu

Jedná se o vnitřní řadový dům půdorysného tvaru písmene L, s jedním nadzemním podlažím a půdou pod sedlovou střechou, v dvorní části se střechou plochou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou smíšené s částečnou či chybějící izolací proti zemní vlhkosti, svíslé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou rovné, krov je dřevěný, střecha je sedlová, krytina je tašková na ploché části ve standardním provedení, fasáda z uliční strany je bez finální vrstvy, ve dvorní části pravděpodobně vápenná, sokl je omítnutý, klempířské konstrukce jsou pozinkované. Okna jsou plastová, vrat jsou také plastová na elektrický pohon. Vytápění se předpokládá lokální plynové WAF, je provedeno pravděpodobně napojení na elektřinu (elektroinstalace je 230/400 V), vodovod, kanalizaci. Vnitřní hygienické vybavení a ostatní vybavení se předpokládá ve standardním provedení.

Dispoziční řešení:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu se nepodařilo zjistit přesné dispoziční řešení.

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací pochází původní rodinný dům z roku 1935, rodinný dům je pravděpodobně po částečné rekonstrukci v poslední době (provedeno vizuální prohlídkou). Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako průměrný, údržba se jeví jako běžná (provedeno vizuální prohlídkou).

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemků

Jedná se o pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 15. Pozemek parc.č. 631 je zastavěn rodinným domem s dvorní částí, pozemek parc.č. 632 tvoří zahradu za domem přístupnou i ze zadní strany. Pozemky jsou rovinaté, přístupné po zpevněné komunikaci s možností napojení na veškeré inženýrské sítě v obci.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků jsou:

Venkovní úpravy

Jedná se zejména o zpevněné plochy, oplocení a přípojky inženýrských sítí.

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
- Komentář: Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 15 ze dne 24.3.2022 pro k.ú. Vnorovy v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zahájení exekuce (viz. příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 15, tj. na zahájení exekuce není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě informací získaných od objednatele posudku není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah**Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Rodinný dům
2. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Rodinný dům

4. ZNALECKÝ POSUDEK**4.1. Popis postupu při analýze dat**

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny požadované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku (vzhledem k nepřístupnosti objektu).

4.2. Ocenění**Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Dolní 267
696 61 Vnorovy

LV: 15
Kraj: Jihomoravský
Okres: Hodonín
Obec: Vnorovy
Katastrální území: Vnorovy
Počet obyvatel: 3 000

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 181,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000	V	1,00

obyvatel		
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 539,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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	0,01
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: Ostatní obce	IV	0,90
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. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,954$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,010$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,992}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	1 935 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 205,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.NP: (8,27*6,19)+(12,98*5,00)+(10,50*5,50)+(5,00*5,66) = \mathbf{202,14 \text{ m}^2}$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	202,14 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

$$1.NP: ((8,27*6,19)+(12,98*5,00)+(10,50*5,50)+(5,00*5,66)) * (2,60) = \mathbf{525,57 \text{ m}^3}$$

$$\text{zastřešení: } ((8,27*6,19)+(12,98*5,00)) * 2,50/2 + ((10,50*5,50)+(5,00*5,66)) * (0,30) = \mathbf{170,93 \text{ m}^3}$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem: } = \mathbf{696,50 \text{ m}^3}$$

Podlažnost:

$$\text{Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: } ZP1 = \mathbf{202,14 \text{ m}^2}$$

$$\text{Zastavěná plocha všech podlaží: } ZP = \mathbf{202,14 \text{ m}^2}$$

$$\text{Podlažnost: } ZP / ZP1 = \mathbf{1,00}$$

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákł. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 1 935 let:

$$s = 1 - 0,005 * 1\ 935 = -8,675$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,556}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,010}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 2\ 205,- \text{ Kč/m}^3 * 0,556 = 1\ 225,98 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 696,50 \text{ m}^3 * 1\ 225,98 \text{ Kč/m}^3 * 1,010 * 1,040 = 896\ 931,38 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **896 931,38 Kč**

Rodinný dům - zjištěná cena po zaokrouhlení = **896 931,40 Kč**

slovy: Osmsetdevadesátšesttisícdevětsetřicetjedna Kč

2. Pozemky**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,010}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,010 * 1,000 * 1,040 = 1,050$$

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	539,-	1,050		565,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	632	642	565,95	363 339,90
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	631	310	565,95	175 444,50
Stavební pozemky - celkem			952		538 784,40

Pozemky - zjištěná cena celkem = 538 784,40 Kč

Tržní ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota****1.1. Rodinný dům**

Oceňovaná nemovitá věc	
Obestavěný prostor:	696,50 m ³
Zastavěná plocha:	202,14 m ²
Plocha pozemku:	952,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům
Lokalita:	Sobůlky, okres Hodonín
Popis:	viz. příloha znaleckého posudku.
Podlaží:	1.NP
Dispozice:	2+1
Typ stavby:	zděná

Pozemek:	2 008,00 m ²		
Obestavěný prostor:	594,00 m ³		
Užitná plocha:	100,33 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (03/2022)		1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost		1,00	
K3 Poloha - o něco horší poloha		1,01	
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení		1,00	
K5 Celkový stav - o něco horší celkový stav		1,01	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek		0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování		1,00	
Cena k 03/2022		Celkový koeficient K_c	
2 300 000 Kč		0,97	
			Upravená cena
			2 231 000 Kč



Zdroj: Vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, V-1019/2022-738

Název:	Rodinný dům		
Lokalita:	Bukovany, okres Hodonín		
Popis:	viz. příloha znaleckého posudku.		
Podlaží:	1.NP		
Dispozice:	3+1		
Typ stavby:	zděná		
Pozemek:	328,00 m ²		
Obestavěný prostor:	567,00 m ³		
Užitná plocha:	95,26 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (02/2022)		1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost		1,00	
K3 Poloha - o něco horší poloha		1,01	
K4 Provedení a vybavení - o něco lepší vybavení		0,90	
K5 Celkový stav - o něžco lepší celkový stav		0,90	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek		1,02	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování		1,00	
Cena k 02/2021		Celkový koeficient K_c	
2 950 000 Kč		0,83	
			Upravená cena
			2 448 500 Kč



Zdroj: Vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, V-514/2022-738

Název:	Rodinný dům		
Lokalita:	Dubňany, okres Hodonín		
Popis:	viz. příloha znaleckého posudku.		
Podlaží:	1.NP		
Dispozice:	3+1		
Typ stavby:	zděná		
Pozemek:	668,00 m ²		
Obestavěný prostor:	598,46 m ³		
Užitná plocha:	99,93 m ²		

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (09/2021)	1,01
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení	1,00
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,01
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00

Cena k 09/2021

1 800 000 Kč

Celkový koeficient K_c

1,02



Zdroj: Vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, V-6526/2021-706

Upravená cena**1 836 000 Kč****Název:****Rodinný dům****Lokalita:**

Sobůlky, okres Hodonín

Popis:

viz. příloha znaleckého posudku.

Podlaží:

1.PP/1.NP

Dispozice:

4+1

Typ stavby:

zděná

Pozemek:589,00 m²**Obestavěný prostor:**660,05 m³**Užitná plocha:**114,55 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (10/2021)	1,01
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,01
K3 Poloha - o něco horší poloha	1,01
K4 Provedení a vybavení - o něco horší vybavení	1,01
K5 Celkový stav - o něco horší celkový stav	1,01
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,01
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00

Cena k 10/2021

1 500 000 Kč

Celkový koeficient K_c

1,06



Zdroj: Vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, V-4893/2021-738

Upravená cena**1 590 000 Kč****Název:****Rodinný dům****Lokalita:**

Rohatec, okres Hodonín

Popis:

viz. příloha znaleckého posudku.

Podlaží:

1.PP/1.NP

Dispozice:

3+1

Typ stavby:

zděná

Pozemek:1 158,00 m²**Obestavěný prostor:**367,00 m³**Užitná plocha:**83,89 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (07/2021)	1,01
K2 Velikosti objektu - menší velikost	0,98
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení	1,00
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,98



Zdroj: Vlastní databáze a

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00	databáze spolupracujících znalců, V-5011/2021-706
Cena k 07/2021	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
2 500 000 Kč	0,97	2 425 000 Kč

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 1 590 000,- až 2 448 500,- Kč, průměrnou hodnotou je 2 106 100,- Kč. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná na 2 106 100,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 590 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 106 100 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 448 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	2 106 100 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 106 100 Kč

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

1. Rodinný dům	896 931,40 Kč
2. Pozemky	538 784,40 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 435 715,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 435 720,- Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřistatřicetpěttisícsedmsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
1 435 720 Kč
slovy: Jedenmiliončtyřistatřicetpěttisícsedmsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Rodinný dům	2 106 100,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	2 100 000 Kč
--	---------------------

Silné stránky

- lokalita vhodná k bydlení
- dobrá dostupnost do centrální části obce
- napojení na přírodu v okolí
- dostatečné pozemkové zázemí (přístup i ze zadní strany)

Slabé stránky

- stáří objektu
- řadová zástavba
- omezenější parkování přímo u domu
- užší tvar pozemku

Obvyklá cena

2 100 000 Kč

slovy: Dvamilionyjednostotísíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku (vzhledem k nepřístupnosti objektu). Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o starší rodinný dům průměrném stavebně technickém stavu s dobrým dopravním napojením na centrální část obce a na okolní přírodu. Obdobné rodinné domy se v současné době v této či obdobné lokalitě obchodují dobře. Celkově lze hodnotit danou lokalitu jako vhodnou k bydlení s dobrým napojením na centrum obce a na okolní přírodu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými věcmi nemovitými.

5.2. Kontrola postupu

Výsledná obvyklá cena je stanovena na základě porovnávací metody v souladu s definicí obvyklé ceny, zjištěná cena dle platné oceňovací vyhlášky k datu ocenění nemá v daném případě dostatečnou vypovídající schopnost pro daný typ nemovitých věcí v dané lokalitě.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

2 100 000 Kč

slovy: Dvamilionyjednostotísíc Kč

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití objektu, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemku parc.č. 631, 632, součástí pozemku parc.č. 631 je stavba rodinného domu č.p. 267 v obci Vnorovy, okrese Hodonín, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Vnorovy, obec Vnorovy, okres Hodonín, zapsáno na listu vlastnictví č. 15, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Hodonín podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 2.5.2022 po zaokrouhlení na 2.100.000,- Kč (slovy: dvamilionyjednostotísíc korun českých).

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Toto ocenění nemá podmínky správnosti.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	2
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Srovnatelné objekty.	5

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Náhrada nákladů znalce byla sjednána dle zákona č. 254/2019 Sb, ve znění vyhlášky č. 504/2020Sb., znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. faktura 48/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 22.12.1998, č.j. Spr. 3655/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 114/2022 evidence posudků.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

V Brně 4.5.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.0.

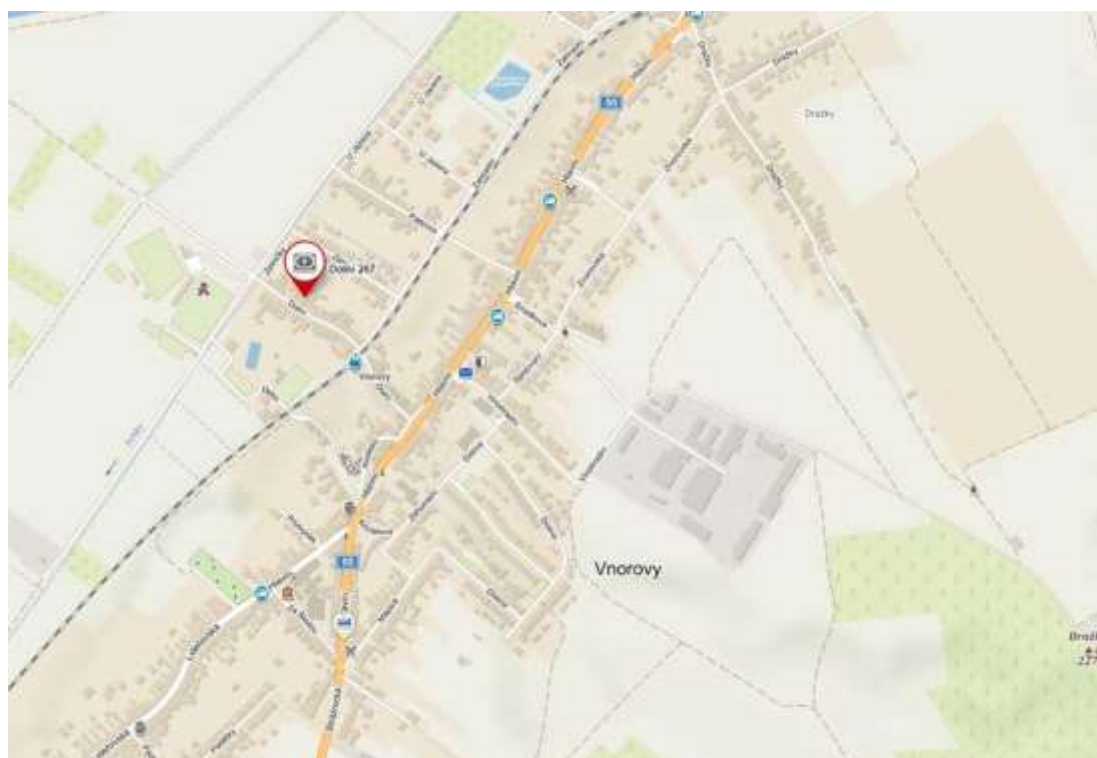
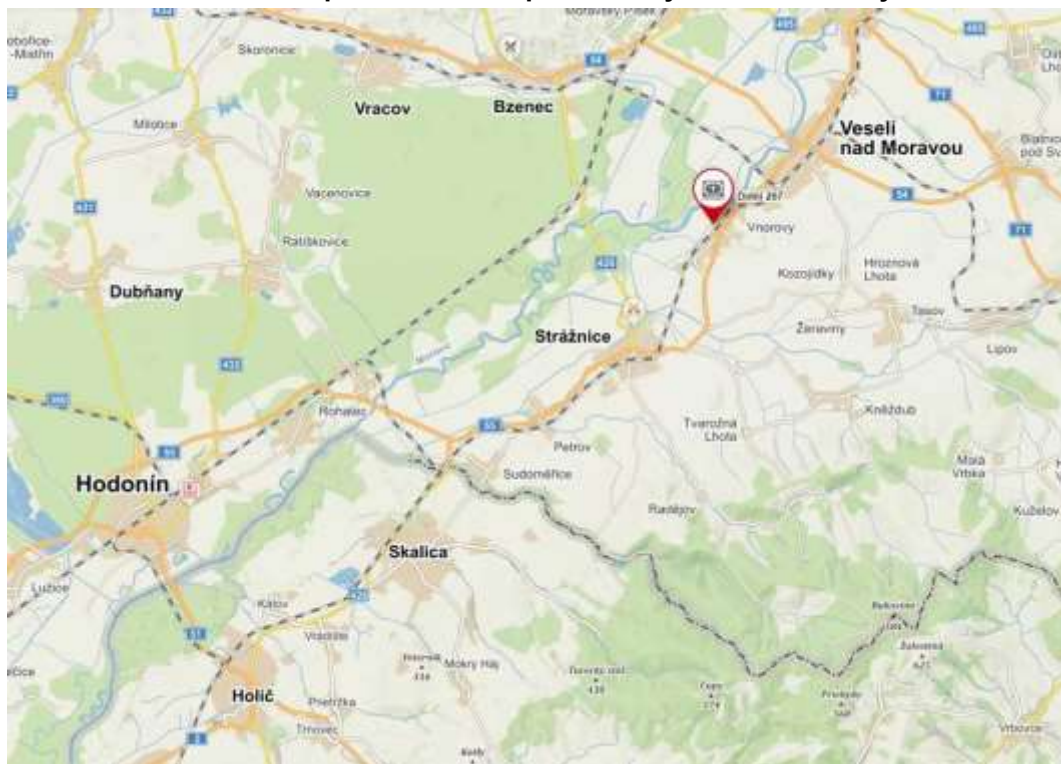
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 114/2022

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	2
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Srovnatelné objekty.	5

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace k RD



Uliční pohled na RD



Boční pohled na RD



Označení RD č.p.



Dvorní část RD



Příjezd k zahradě ze zadní strany



Pohled na RD ze zahrady



Zahrada

LV č. 15

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2022 14:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 3345/21 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
 JUDr.Petr Kocián
 soudní exekutor

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586757 Vnorovy
 Kat.území: 784206 Vnorovy List vlastnictví: 15

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Lukešová Ludmila, Dolní 267, 69661 Vnorovy		

B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
631	310	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Vnorovy, č.p. 267, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 631				
632	642	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Lukešová Ludmila, Dolní 267, 69661 Vnorovy, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-3345/2021 -13 ze dne 11.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2021 17:07:05. Zápis proveden dne 15.03.2021; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-3288/2021-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 631, Parcela: 632

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-venkov 137 EX-3345/2021 -19 ze dne 17.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2021 17:30:28. Zápis proveden dne 19.03.2021; uloženo na prac. Hodonín

Z-1436/2021-706

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 18.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2015 14:53:46. Zápis proveden dne 09.09.2015.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.
 strana 1

Kopie katastrální mapy



Dodejka

R 664 48 Moravany u Brna
 Česká pošta
 RR 02473690 3 CZ

Adresát: Znalecká kancelář
 ceny a odhady nemovitostí
 Nebbovily 191, 664 48
 IČ: 44906935, DIČ: C26911225552

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Prohlášení doručujícího orgánu:
 Zásilka byla doručena dne
 Protože adresát nebyl zveřšen, byla zásilka uložena
 v schránce k vyzvednutí dne 14.4.2022
 a adresátu byla zanechána výzva, aby si zásilku vyzvedl.
 Jméno a příjmení doručovatele: BARBORA JAGOŠOVÁ

odeslatel: Ing. Tomáš Chalupa
 Znalecká kancelář
 ceny a odhady nemovitostí
 Nebbovily 191, 664 48
 IČ: 44906935, DIČ: C26911225552

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA
 Č.j.: 154 Ex 3345 / 21

Adresát:
 LUDMILA LUKAŠOVÁ
 DOLNÍ 267
 696 61 VNOROVY

Jméno a příjmení osoby, které zásilku převzala:
 Vztah osoby, které zásilku převzala, k adresátovi:
 Potvrzuji převzetí této zásilky dne:

NEZ - 04W
 102 4/4 - 14/4 2022
 40


Prohlášení doručujícího orgánu:
 Protože jste si uloženou zásilku nevyzvedli ve lhůtě 10 dnů,
 vložená do vaší domovní schránky (poštovní přihrádka, dodací
 schránky)
 a tím dodána dne.....


Jméno a příjmení doručovatele
 Barbora Jagošová


podpis doručovatele


ZPĚT
 Zásilka byla vrácena z důvodu
 označeného křížkem
 nepřijato
 nevyzvednuto
 odstěhoval se
 na uvedené adrese nebyl
 adresa nedostatečná
 jiný důvod
 Jiný důvod bylo možno ověřit
 ANO NE

Srovnatelné objekty

Lokalita	okr. Hodonín, obec Sobůlky, ul. Sobůlky 174						
Podlaží	1.NP	Typ	2+1				
Tech. stav	dům z počátku 20. století, modernizace někdy v 70. letech 20. století (sociální zázemí, topení, WC), v roce 2000 nová plastová okna směrem do ulice, neudržovaný k částečné rekonstrukci						
Vybavení	stavba zděná, stropy dřevěné s rovným podhledem, střecha sedlová, krytina pálená, vnitřní omítky vápenné štukové a výmalba, fasáda břizolit, vnější obklad chybí, vnitřní obklad běžný keramický, dveře hladké plně, okna plastová do ulice, podlahy prkenné a keramická dlažba, vytápění lokální plynové, elektřina, voda, bojler, zemní plyn, kuchyňská linka, umyvadlo, vana, splachovací WC						
Zastav. pl. RD (m ²)	120	Podl. pl. celková (m ²)	100,33	Obest.prost. (m ³)	594	Cena za m ³ g.p. (Kč)	3 872
Z. celkové p.p. pl.sklepa (m ²)	0,00	z celkové g.p. pl. garáže (m ²)	0,00	z celkové g.p. plocha průjezdu (m ²)	32,34	Navíc podl.pl. B/L/T (m ²)	0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m ²)	67,99	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m ²)		0,00	Z celkové g.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m ²)	Celková podl. pl. těchto místností (m ²)	0,00
Cena za m ² započ. pl. dle ČBA (Kč)	33 829					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m ²)	0,00
Pozemek (m ²)	2 008	Napojení na sítě	kompletní IS				
Příslušenství	vedlejší stavba - garáž: v JV rohu pozemku parc.č.st. 228, zděná, nepodsklepená, přízemní, plochá střecha, zastavěná plocha 22,00 m ² , obestavěný prostor cca 80,00 m ³						
Kupní cena (Kč)	2 300 000	cena za m ² celk. podl. plochy (Kč)	22 924	Datum prodeje	3/2022		
Poznámka						Zdroj KC	KS 1/2022
						číslo řízení	V-1019/2022-738
Autor				GPS	49.0177872N, 17.0808325E		
							

Lokalita	okr. Hodonín, obec Bukovany, ul. Bukovany 191						
Podlaží	1.NP	Typ	3+1				
Tech. stav	dům z 50. let 20. století, v roce 2004 základní rekonstrukce a modernizace domu (střešní krytina, zateplená fasáda, okna, topný systém, podlahy, koupelna), dobře udržovaný						
Vybavení	stavba zděná, stropy s rovným podhledem, střecha sedlová, krytina hliníková, vnitřní omítky vápenné štukové a výmalba, fasáda KZS do ulice, břízolit do dvora, vnější obklad plastový, vnitřní obklad běžný keramický, dveře vstupní plastové, vnitřní hladké plně a prosklené, okna plastová, podlahy plovoucí, parkety, lino a keramická dlažba, vytápění ústřední plynovým kotlem, elektřina, voda, plynový kotel + nepřímotopný zásobník, zemní plyn, kuchyňská linka, umyvadlo, vana, sprchový kout, splachovací WC, běžné vnitřní vybavení						
Zastav. pl. RD (m²)	126	Podl. pl. celková (m²)	95,26	Obest.prost. (m³)	567	Cena za m³ g.p. (Kč)	5 203
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	0,00	z celkové p.p. pl. garáže (m²)	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	95,26	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)	0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)		Celková podl. pl. těchto místností (m²)	0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	30 968					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)	0,00
Pozemek (m²)	328	Napojení na sítě	kompletní IS				
Příslušenství	zpevněné plochy, přístřešky, jímka vedlejší stavba - hospodářské stavení: navazuje na obytné křídlo domu, skladové prostory, zděné, nepodsklepené, přízemní, sedlová a pultová střecha, zastavěná plocha 36,00 m ² , obestavěný prostor 120,00 m ³ , dobrý stav						
Kupní cena (Kč)	2 950 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)	30 968	Datum prodeje	2/2022		
Poznámka						Zdroj KC	KS 1/2022
						číslo řízení	V-514/2022-738
Autor					GPS	49.0427122N, 17.1015653E	
							

Lokalita	Okres Hodonín, obec Dubňany						
Podlaží	OPP/1NP	Typ	3+1				
Tech. stav	Stáří cca 80 let, stavební úpravy v průběhu let, dnes celkově dobrý technický stav.						
Vybavení	Dům není zateplen, okna dřevěná zdvojená a dvojitá, vytápění je ústřední teplovodní s kotlem na zemní plyn, koupelna a WC jsou běžného provedení, v kuchyni je plynový sporák s elektrickou troubou.						
Zastav. pl. RD (m²)	124,91	Podl. pl. celková (m²)	99,93	Obest.prost. (m³)	598,46	Cena za m³ g.p. (Kč)	3007,7
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	0,00	z celkové p.p. pl. garáže (m²)	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)	21,2	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	78,73	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m ²)		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)	0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	22 863					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)	0,00
Pozemek (m²)	668		Napojení na sítě	Možnost: vodovod, jednotná kanalizace, pp, zemní plyn, telefon, Dnes: vodovod, jednotná kanalizace, pp, zemní plyn			
Příslušenství	Vedlejší stavby (hospodářské stavení, sklep), běžné venkovní úpravy, parkování před domem problematické, garážování prakticky chybí						
Kupní cena (Kč)	1 800 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)	18 013	Datum prodeje	09/2021		
Poznámka	Hlavní stavba je vhodná k modernizaci. Předmětem prodeje byla ideální 1/10 v ceně 180000,- Kč					Zdroj KC	KS
						Číslo řízení	V-6526/2021-706
Autor				GPS	48°55'15.81"N, 17°06'09.45"E		
							

Lokalita	okres Hodonín, obec Sobůlky č.p. 144						
Podlaží	1.PP/1.NP	Typ	4+1, s garáží				
Tech. stav	Rodinný dům byl postaven v roce 1937, v roce 1970 byla provedena nová konstrukce krovu, včetně laťování krytiny a klempířských výrobků. Zdivo rodinného domu je vlhké, podlahy v obytných místnostech jsou dřevěné podlahové na násyp. V rodinném domě není sociální vybavení, mimo dům je suché WC. Rodinný dům má zanedbanou údržbu, je nutná rekonstrukce a modernizace.						
Vybavení	Vytápění - v současné době v domě má rodinný dům pouze jedno lokální plynové topidlo WAW. Ohřev teplé vody není žádný.						
Zastav. pl. RD (m²)	131,34	Podl. pl. celková (m²)	114,55	Obest.prost. (m³)	660,05	Cena za m³ g.p. (Kč)	2 273
Z celkové g.p. pl.sklepa (m²)	7,16	z celkové g.p. pl. garáže (m²)	16,57	z celkové g.p. plocha průjezdu (m²)	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0/0/0
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	94,40	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m. (m²)	0,00	Z celkové g.p. plocha místnosti se zkosným stropem (m²)		Celková podl. pl. těchto místností (m²)	00,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	15 890					Podl.pl. v části nad 1,3 m. (m²)	00,00
Pozemek (m²)	589	Napojení na síť	Rodinný dům má přípojku kanalizace, vody, plynu a elektro. Voda není rozvedena v domě. V domě na verandě je umístěna studna, ze které se využívala voda, voda se vytahovala ručně pomocí kbelíku.				
Příslušenství	Příslušenství navazuje ve dvorní části na rodinný dům, venkovní sklady, špatný technický stav.						
Kupní cena (Kč)	1 500 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)	13 095	Datum prodeje	10/2021		
Poznámka						Zdroj KC	V-4893/2021-738
Autor						49.0227956N, 17.0799514E	
							

Lokalita	Okr. Hodonín, Rohatec - kolonie, ul. Žitná č.p. 619						
Podlaží	1PP/1NP	Typ	3+1				
Tech. stav	Dům přibližně z 50 let min. století, průběžná údržba. V 70 letech provedena přístavba verandy, v roce 2013 byla rekonstruována střecha, výměna oken, vnějších dveří, rekonstruováno sociální zázemí. Technický stav je dobrý se zanedbanou údržbou.						
Vybavení	Zděná stavba, břizolitové fasádní omítky, dřevěný krov krytý betonovou taškou, stropy keramické a dřevěné, okna a vnější dveře plastové, vytápění lokálními plynovými topidly, podlahy parkety, PVC a keramická dlažba, v koupelně je vana, sprcha, umyvadlo a WC.						
Zastav. pl. RD (m²)	101,25	Podl. pl. celková (m²)	83,89	Obest.prost. (m³)	367	Cena za m³ g.p. (Kč)	6 812
Z celkové p.p. pl. sklepa (m²)	6,7	z celkové p.p. pl. garáže (m²)	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	80,54	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m ²)		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)	0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	31 040					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)	0,00
Pozemek (m²)	1158	Napojení na sítě	Voda, kanalizace, plyn, el.				
Příslušenství	Minimální venkovní úpravy, IS.						
Kupní cena (Kč)	2 500 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)	29 801	Datum prodeje	7/2021		
Poznámka	Do sklepa se jde po žebříku.			Zdroj KC	KS		
				číslo řízení	V-5011/2021-706		
Autor				GPS	48.8899678N, 17.2039911E		
