

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 087776/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 1107/24
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Cihlářská čtvrť č.p. 3098/12, Hodonín, okres Hodonín
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	27.11.2024
Zpracováno ke dni:	27.11.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává výhradně v elektronické podobě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 02.12.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 3098/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 731/39410 na společných částech budovy č. p. 3094, 3095, 3096, 3097, 3098 a pozemcích parc. č. st. 4215/2, 2055/59, 2055/60, 2055/61, 2055/62, 2055/63, 2055/64, 2055/65 v obci Hodonín, okres Hodonín, katastrální území Hodonín na listu vlastnictví č. 12459, 6094.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

- výpis z katastru nemovitostí,
- snímek katastrální mapy,
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách,
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
- povodňová mapa,
- systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí,
- informace zjištěné při prohlídce,
- územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 3098/1
Adresa předmětu ocenění:	Cihlářská čtvrť č.p. 3098/12, Hodonín, okres Hodonín
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Hodonín
Obec:	Hodonín
Ulice:	Cihlářská čtvrť
Katastrální území:	Hodonín

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 27.11.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Vyhnálek. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Marada Roman, Cihlářská čtvrť 3098/12, 69501 Hodonín

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 3098/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 731/39410 na společných částech budovy č. p. 3094, 3095, 3096, 3097, 3098 a pozemcích parc. č. st. 4215/2, 2055/59, 2055/60, 2055/61, 2055/62, 2055/63, 2055/64, 2055/65 v obci Hodonín, okres Hodonín, katastrální území Hodonín na listu vlastnictví č. 12459, 6094.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 4 nadzemní podlaží. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější

omítky jsou kontaktně zateplené polystyrenem. K bytu náleží sklepní koje a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou kolárna, vstupní prostor, sušárna, schodiště, kočárkárna.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1965.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 1. podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.

Obytné plochy		
Kuchyně	Kuchyně	9,09 m ²
Pokoj	Pokoj	17,85 m ²
Ostatní prostory	Chodba	5,61 m ²
Pokoj	Pokoj	11,90 m ²
Pokoj	Pokoj	17,85 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,25 m ²
Koupelna, WC	WC	0,98 m ²
Sklepn	Sklepní koje	2,00 m ²
Podlahová plocha		65,53 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		67,53 m ²

Bytové jádro je umakartové a vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Kuchyňské vybavení tvoří kombinovaný sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: keramická dlažba

chodba: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba

místnosti: dřevěné vlýsky

Další vybavení bytové jednotky tvoří anténní rozvody, síťové rozvody.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně z domovní kotelny, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen centrálně.

Vady bytové jednotky:

rozvody: zastaralé
vybavení: zastaralé
podlahy: zastaralé
okna: bez vad
střecha: bez vad
zdivo: bez vad

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý, ale zastaralý.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinný. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový.

Bytový objekt je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdravích ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Věcné břemeno - Věcné břemeno (podle listiny). VB zapsané ve prospěch pana Františka Marady, Cihlářská čtvrť 3098/12, 69501, Hodonín, [REDACTED]. Jedná se o služebnost práva doživotního a bezplatného spoluužívání.

Tabulkový popis	
Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
Počet nadzemních podlaží	4
Počet podzemních podlaží	0
PENB	-
Dům byl postaven v roce	1965

Popis bytového domu	Základy	betonové izolované		
	Konstrukce	panelová		
	Stropy	železobetonové montované		
	Sřecha	sedlová		
	Krytina střechy	pálená taška		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	kontaktně zateplené		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
	Společně užívané prostory	kolárna, vstupní prostor, sušárna, schodiště, kočárkárna		
	Popis stavu bytového domu	dobrý		
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad		
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1		
	Podlaží bytové jednotky	1		
	Bytové jádro	umakartové		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	Obytné plochy		
		Kuchyně	Kuchyně	9,09 m ²
		Pokoj	Pokoj	17,85 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	5,61 m ²
Pokoj		Pokoj	11,90 m ²	
Pokoj		Pokoj	17,85 m ²	
Koupelna, WC		Koupelna	2,25 m ²	
Koupelna, WC		WC	0,98 m ²	
Sklep		Sklepní koje	2,00 m ²	
Podlahová plocha		65,53 m ²		
Podlahová plocha vč. příslušenství		67,53 m ²		
Elektrina	230V			

	Vodovod	vodovod
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v bytě	domovní kotelna
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v bytě	centrální
	Podlahy v bytě	ostatní: keramická dlažba chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba místnosti: vlýsky
	Popis stavu bytové jednotky	zastaralý
	Vady bytové jednotky	rozvody: zastaralé vybavení: zastaralé podlahy: zastaralé okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístupová cesta
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	Věcné břemeno (podle listiny)
	Další informace	-

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 27.11.2024 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. 2:

„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 prodejkách 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsána v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 12459
Kraj: Jihomoravský
Okres: Hodonín
Obec: Hodonín
Katastrální území: Hodonín
Počet obyvatel: 23 805
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 193,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

, , podíl 1 / 1

Obsah

1. Bytová jednotka
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. VB - služebnost práva doživotního a bezplatného spoluužívání

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

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

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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 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	0,00
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	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,135}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,060}$$

1. Bytová jednotka

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Hodonín
Stáří stavby:	59 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	44 862,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Bytová jednotka - obytná část:	65,53 * 1,00 =	65,53 m ²
Bytová jednotka - sklepní koje:	2 * 0,10 =	0,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>65,73 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
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: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 59 let:

$$s = 1 - 0,005 * 59 = \mathbf{0,705}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,705 = \mathbf{0,627}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 44 862,- Kč/m² * 0,627 = 28 128,47 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 65,73 m² * 28 128,47 Kč/m² * 1,000 * 1,060 = 1 959 817,39 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 959 817,39 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$

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	2 193,-	1,060		2 324,58

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 4215/2	1 153	2 324,58	2 680 240,74
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	2055/59	112	2 324,58	260 352,96
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	2055/60	5	2 324,58	11 622,90
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	2055/61	9	2 324,58	20 921,22
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	2055/62	5	2 324,58	11 622,90
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	2055/63	60	2 324,58	139 474,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	2055/64	7	2 324,58	16 272,06
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	2055/65	7	2 324,58	16 272,06
Stavební pozemky - celkem			1 358		3 156 779,64

Pozemek - cena zjištěná celkem = 3 156 779,64 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek	=	<u>3 156 779,64 Kč</u>
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	3 156 779,64 Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	1 959 817,39 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku		
Cena zjištěná pozemku: 3 156 779,64 Kč		
Spoluvlastnický podíl: 731 / 39 410		
Hodnota spoluvlastnického podílu:		
3 156 779,64 Kč * 731 / 39 410 = 58 553,82 Kč		
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	<u>58 553,82 Kč</u>
Bytová jednotka - cena zjištěná	=	2 018 371,21 Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. VB - služebnost práva doživotního a bezplatného spoluužívání

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 83 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 6 let.

Analýza tržního nájemného

Výnosy z obytných prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Byt 3+1 - Cihlářská čtvrť, Hodonín	73,00	9 750,00	1 602,74	1,00	1 602,74
Byt 3+1 - Šumná, Hodonín	70,00	11 500,00	1 971,43	1,00	1 971,43
Byt 3+1 - Slunečná, Hodonín	75,00	12 000,00	1 920,00	1,00	1 920,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					1 831,00

Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Bytová jednotka 65,53 m ²	1 831,-	119 985,43	10 000,00	109 985,43
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				109 985,43
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				* 50 %
Roční užitek: [Kč]				= 54 992,72
Míra kapitalizace: 5,50 %				

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 54\,992,72 * ((1 + 5,5 \%)^6 - 1) / (5,5 \% * (1 + 5,5 \%)^6)$$

Hodnota věcného břemene činí	=	274 717,80 Kč
-------------------------------------	---	----------------------

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka		2 018 371,- Kč
1.1. Oceňovaný byt		1 959 817,39 Kč
1.2. Pozemek		58 553,82 Kč
		= 2 018 371,- Kč

Ocenění - celkem:		2 018 371,- Kč
-------------------	--	-----------------------

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. VB - služebnost práva doživotního a bezplatného spoluužívání		- 274 718,- Kč
---	--	----------------

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:		- 274 718,- Kč
--	--	-----------------------

Zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem:		1 743 653,- Kč
--	--	-----------------------

Zjištěná cena - celkem:		1 743 653,- Kč
--------------------------------	--	-----------------------

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:		1 743 650,- Kč
--	--	-----------------------

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti. Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 3098/1, Cihlářská čtvrť č.p. 3098/12, Hodonín, okres Hodonín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Cihlářská čtvrť č.p. 3098/12, Hodonín, okres Hodonín	66 m ²	panelová	zastaralý	Sklepni koje	-
1	Cihlářská čtvrť č.p. 3125/10, Hodonín, okres Hodonín	55 m ²	panelová	dobrý	Sklepni koje, balkon	-
2	Cihlářská čtvrť č.p. 3117/8, Hodonín, okres Hodonín	73 m ²	panelová	dobrý	Sklepni koje, lodžie, nika	-
3	Družstevní čtvrť č.p. 3134/9, Hodonín, okres Hodonín	55 m ²	panelová	dobrý	Sklepni koje,	-
4	Cihlářská čtvrť, Hodonín, okres Hodonín	73 m ²	panelová	dobrý	Sklepni koje, nika,	-

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	42 272,73 Kč	1	42 272,73 Kč	1	1.04	1	1.03	1.06	1	1.135472	37 229,21 Kč
2	40 369,86 Kč	1	40 369,86 Kč	1	0.97	1	1.04	1.04	1	1.049152	38 478,56 Kč
3	40 909,09 Kč	1	40 909,09 Kč	1	1.04	1	1.02	1.02	1	1.082016	37 808,21 Kč
4	41 095,75 Kč	0.9	36 986,18 Kč	1	0.97	1	1.04	1.03	1	1.039064	35 595,67 Kč
Celkem průměr										37 277,91 Kč	
Minimum										35 595,67 Kč	
Maximum										38 478,56 Kč	
Směrodatná odchylka - s										1 232,22 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										36 045,69 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										38 510,13 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lepší stav a příslušenství. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lepší stav a příslušenství. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – výhodnější velikost, lepší stav a příslušenství. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lepší stav a příslušenství. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$37\,277,91 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 66 \text{ m}^2$$

$$= 2\,460\,342 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

2 460 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 3098/1, Cihlářská čtvrť č.p. 3098/12, Hodonín, okres Hodonín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Cihlářská čtvrť č.p. 3098/12, Hodonín, okres Hodonín	66 m ²	panelová	zastaralý	Sklepni koje	-
1	Cihlářská čtvrť č.p. 3125/10, Hodonín, okres Hodonín	55 m ²	panelová	dobrý	Sklepni koje, balkon	-
2	Cihlářská čtvrť č.p. 3117/8, Hodonín, okres Hodonín	73 m ²	panelová	dobrý	Sklepni koje, lodžie, nika	-
3	Družstevní čtvrť č.p. 3134/9, Hodonín, okres Hodonín	55 m ²	panelová	dobrý	Sklepni koje,	-
4	Cihlářská čtvrť, Hodonín, okres Hodonín	73 m ²	panelová	dobrý	Sklepni koje, nika,	-

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	42 272,73 Kč	1	42 272,73 Kč
2	40 369,86 Kč	1	40 369,86 Kč
3	40 909,09 Kč	1	40 909,09 Kč
4	41 095,75 Kč	0.9	36 986,18 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	36 986,18 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	42 272,73 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.14
Střední hodnota			40 134,47 Kč
Medián			40 639,48 Kč
Rozdíl max-min			5 286,55 Kč

Základní cena: 40 134,47 Kč/m²

Úprava ceny: 40 134,47 Kč * 1,0000 = 40 134,47 Kč/m²

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

40 134,47 Kč/m²

* 66 m²

= 2 648 875 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 649 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 3098/1, Cihlářská čtvrť č.p. 3098/12, Hodonín, okres Hodonín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Cihlářská čtvrť č.p. 3098/12, Hodonín, okres Hodonín	66 m ²	panelová	zastaralý	Sklepni koje	-
1	Cihlářská čtvrť č.p. 3125/10, Hodonín, okres Hodonín	55 m ²	panelová	dobry	Sklepni koje, balkon	-
2	Cihlářská čtvrť č.p. 3117/8, Hodonín, okres Hodonín	73 m ²	panelová	dobry	Sklepni koje, lodžie, nika	-
3	Družstevní čtvrť č.p. 3134/9, Hodonín, okres Hodonín	55 m ²	panelová	dobry	Sklepni koje,	-
4	Cihlářská čtvrť, Hodonín, okres Hodonín	73 m ²	panelová	dobry	Sklepni koje, nika,	-

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	42 272,73 Kč	1	42 272,73 Kč
2	40 369,86 Kč	1	40 369,86 Kč
3	40 909,09 Kč	1	40 909,09 Kč
4	41 095,75 Kč	0.9	36 986,18 Kč

Minimální hodnota	(případ č.4)	36 986,18 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	42 272,73 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.14
Aritmetický průměr		40 134,47 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy		Četnost	Pravděpodobnost	
36 986,18 Kč	až	38 748,36 Kč	1	0.25
38 748,37 Kč	až	40 510,54 Kč	1	0.25
40 510,55 Kč	až	42 272,73 Kč	2	0.5

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Zjištěná cena

Výsledek dle cenového předpisu vč. věcného břemene užívání 1 743 650 Kč

Obvyklá cena

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů 2 460 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM 2 649 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR od 2 674 000 Kč do 2 790 000 Kč

VB - služebnost práva doživotního a bezplatného spoluužívání - 274 718,- Kč

Obvyklá cena vč. věcného břemene užívání 2 185 282 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 3098/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 731/39410 na společných částech budovy č. p. 3094, 3095, 3096, 3097, 3098 a pozemcích parc. č. st. 4215/2, 2055/59, 2055/60, 2055/61, 2055/62, 2055/63, 2055/64, 2055/65 v obci Hodonín, okres Hodonín, katastrální území Hodonín na listu vlastnictví č. 12459, 6094.

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 určena po zaokrouhlení na

2 185 000 Kč

slovy: dvamilionystoosmdesátpěttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti

Ing. Václav Vyhnálek, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 02.12.2024

.....
Ing. Václav Vyhnálek

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 087776/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	3098/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití	byt
Budova:	č. p. 3094_3095_3096_3097_3098
Katastrální území:	Hodonín [640417]
Číslo LV:	12459
Podíl na společných částech:	731/39410

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Marada Roman, Cihlářská čtvrt' 3098/12, 69501 Hodonín	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Marada Roman

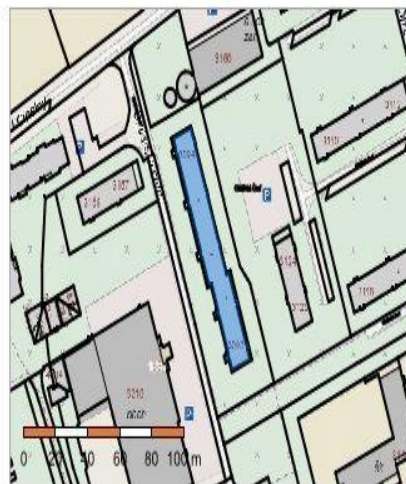
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 02.12.2024 10:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 4215/2
Obec:	Hodonín [586021]
Katastrální území:	Hodonín [640417]
Číslo LV:	6094
Výměra [m ²]:	1153
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 3094, 3095, 3096, 3097, 3098



Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	12459
Katastrální území:	Hodonín [640417]

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Marada Roman, Cihlářská čtvrť 3098/12, 69501 Hodonín	

Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Číslo
3098/1

Práva stavby

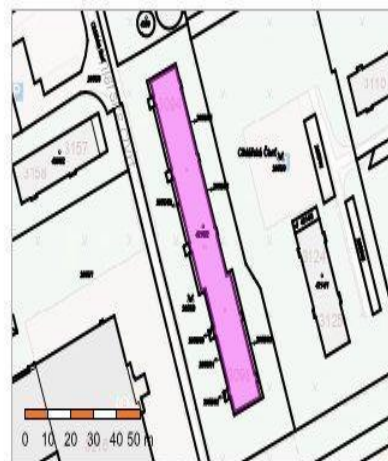
Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 02.12.2024 10:00.

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 3094, 3095, 3096, 3097, 3098
Obec:	Hodonín [586021]
Část obce:	Hodonín [412252]
Katastrální území:	Hodonín [640417]
Číslo LV:	6094
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 4215/2
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[3094/1](#), [3094/2](#), [3094/3](#), [3094/4](#), [3094/5](#), [3094/6](#), [3094/7](#), [3094/8](#), [3094/9](#), [3094/10](#), [3094/11](#), [3094/12](#), [3094/13](#), [3095/1](#), [3095/2](#), [3095/3](#), [3095/4](#), [3095/5](#), [3095/6](#), [3095/7](#), [3095/8](#), [3095/9](#), [3095/10](#), [3095/11](#), [3095/12](#), [3095/13](#), [3096/1](#), [3096/2](#), [3096/3](#), [3096/4](#), [3096/5](#), [3096/6](#), [3096/7](#), [3096/8](#), [3096/9](#), [3096/10](#), [3096/11](#), [3096/12](#), [3096/13](#), [3096/14](#), [3097/1](#), [3097/2](#), [3097/3](#), [3097/4](#), [3097/5](#), [3097/6](#), [3097/7](#), [3097/8](#), [3097/9](#), [3097/10](#), [3097/11](#), [3097/12](#), [3097/13](#), [3098/1](#), [3098/2](#), [3098/3](#), [3098/4](#), [3098/5](#), [3098/6](#), [3098/7](#), [3098/8](#), [3098/9](#), [3098/10](#), [3098/11](#), [3098/12](#), [3098/13](#)

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Adam Tomáš a Adamová Jitka, B. Němcové 3357/4, 69501 Hodonín Jednotka: 3096/1	367/39410
SJM Bačík Petr a Bačíková Miluše, Cihlářská čtvrť 3098/12, 69501 Hodonín Jednotka: 3098/5	55/3941
Bilovská Šárka, Cihlářská čtvrť 3094/16, 69501 Hodonín Jednotka: 3094/5	733/39410
Blaha Jakub Ing., Cihlářská čtvrť 3095/15, 69501 Hodonín Jednotka: 3095/12	55/3941
SJM Bravenec Vladimír a Bravencová Zdena, Cihlářská čtvrť 3097/13, 69501 Hodonín Jednotka: 3097/4	55/3941
Chládková Kuncová Miroslava, K Hrázi 546/11, 74723 Bolatice Jednotka: 3097/7	55/3941
Chovančíková Lenka, Cihlářská čtvrť 3096/14, 69501 Hodonín Jednotka: 3096/10	55/3941

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.10.2024 14:35:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: sfsf pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586021 Hodonín

Kat.území: 640417 Hodonín

List vlastnictví: 12459

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Marada Roman, Cihlářská čtvrť 3098/12, 69501 Hodonín		

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
3098/1	byt		byt.z.	731/39410

Vymezeno v:

Budova Hodonín, č.p. 3094, 3095, 3096, 3097, 3098, byt.dům, LV 6094
na parcele St. 4215/2, LV 6094

Parcela	St.	4215/2	zastavěná plocha a nádvoří		1153m2
	2055/59		ostatní plocha	zeleň	112m2
	2055/60		ostatní plocha	zeleň	5m2
	2055/61		ostatní plocha	zeleň	9m2
	2055/62		ostatní plocha	zeleň	5m2
	2055/63		ostatní plocha	zeleň	60m2
	2055/64		ostatní plocha	zeleň	7m2
	2055/65		ostatní plocha	zeleň	7m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost práva doživotního a bezplatného spoluužívání

Oprávnění pro

Marada František, Cihlářská čtvrť 3098/12, 69501
Hodonín

Povinnost k

Jednotka: 3098/1

Listina Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví OS Hodonín 31D-1356/2023 -60 ze dne 15.04.2024. Právní moc ke dni 22.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2024 13:23:10. Zápis proveden dne 16.05.2024.

V-2753/2024-706

Pořadí k 24.04.2024 13:23

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01
Litoměřice

Povinnost k

Marada Roman, Cihlářská čtvrť 3098/12, 69501 Hodonín,

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.10.2024 14:35:02

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586021 Hodonín
Kat.území: 640417 Hodonín List vlastnictví: 12459
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Litoměřice 124 EX-1107/2024 -13 ze dne 18.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2024 07:43:40. Zápis proveden dne 18.06.2024; uloženo na prac. Hodonín
Z-4202/2024-706

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Jednotka: 3098/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Litoměřice 124 EX-1107/2024 -71 ze dne 17.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2024 07:43:39. Zápis proveden dne 18.06.2024; uloženo na prac. Hodonín
Z-4201/2024-706

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Litoměřice 124 EX-1107/2024 -80 ze dne 09.07.2024. Exekuční příkaz č.j. 124 EX 1107/2024-71 nabyl právní moci dne 24.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2024 13:12:02. Zápis proveden dne 10.07.2024; uloženo na prac. Hodonín
Z-4631/2024-706

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví OS Hodonín 31D-1356/2023 -60 ze dne 15.04.2024. Právní moc ke dni 22.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2024 13:23:10. Zápis proveden dne 16.05.2024.

Pro: Marada Roman, Cihlářská čtvrť 3098/12, 69501 Hodonín
V-2753/2024-706
RČ/IČO: 640925/2036

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 Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

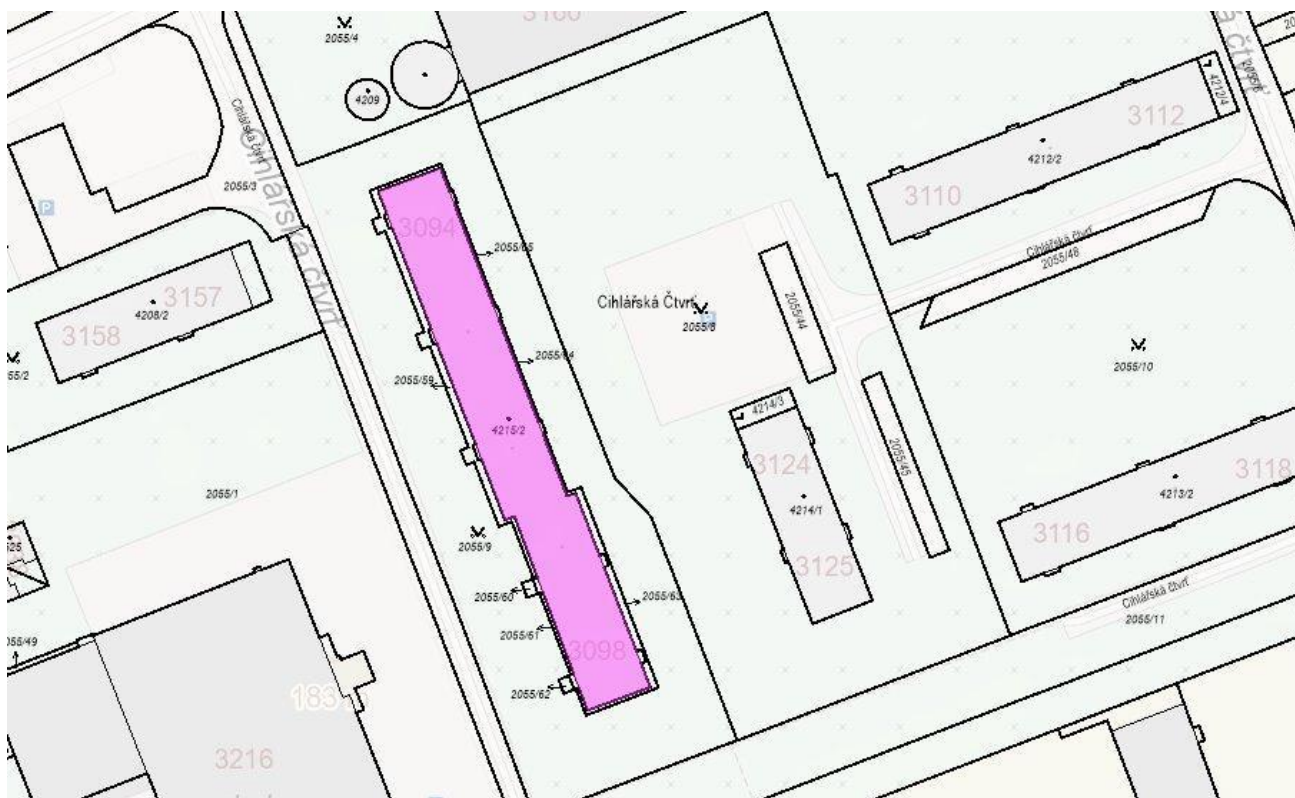
Vyhotoveno: 24.10.2024 14:39:06

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

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

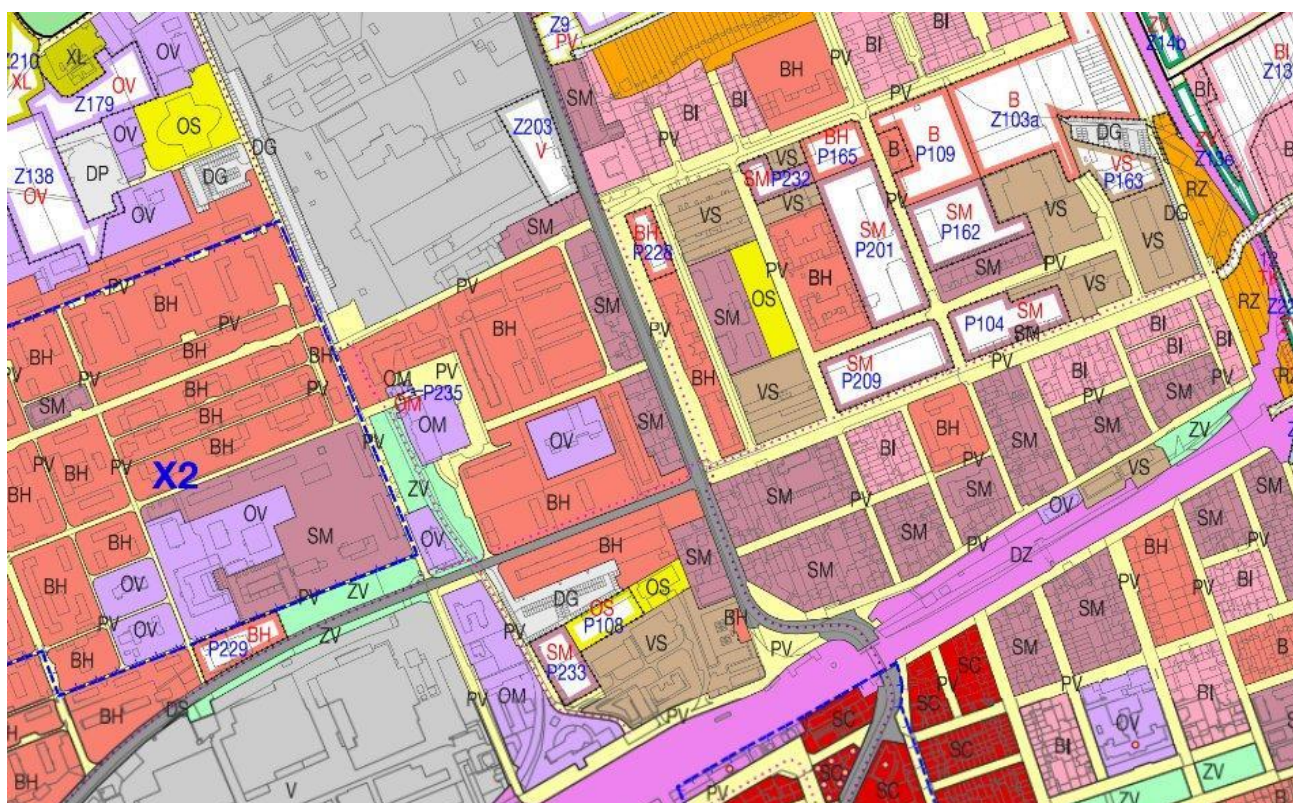
strana 2

Ortofoto mapa



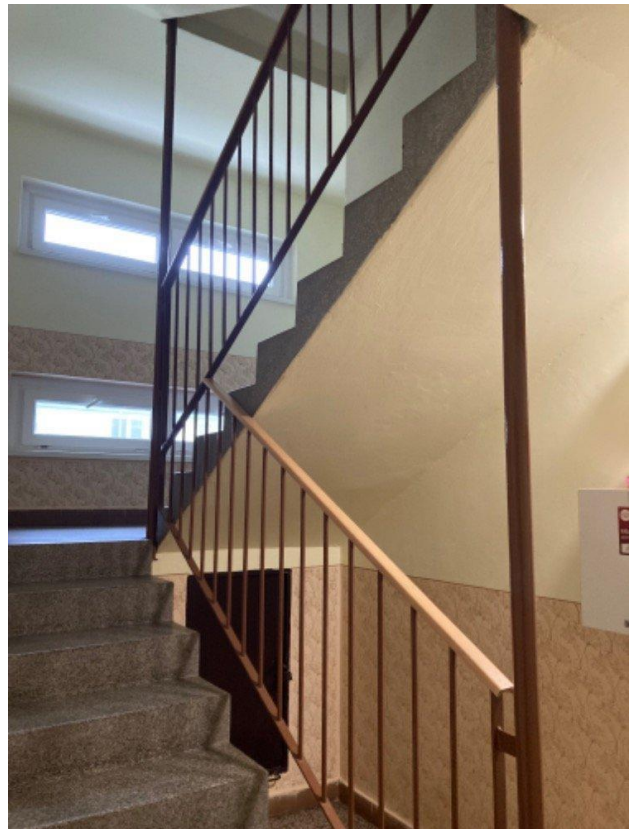
Výřez z územního plánu

STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZNĚN	ÚZEMNÍ REZERVY	PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
SC	SC		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ V CENTRECH MĚST
BH	BH		PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
BI	BI		PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH
B	B		PLOCHY BYDLENÍ KOMBINOVANÉ
RZ	RZ		PLOCHY REKREACE PLOCHY PRO RODINNOU REKREACI /p plochy rodinné rekreace jsou součástí ploch přírodních
RN	RN		PLOCHY REKREACE PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU
OV	OV		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA
OK			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ PLOŠNĚ ROZSÁHLÁ
OM	OM		KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

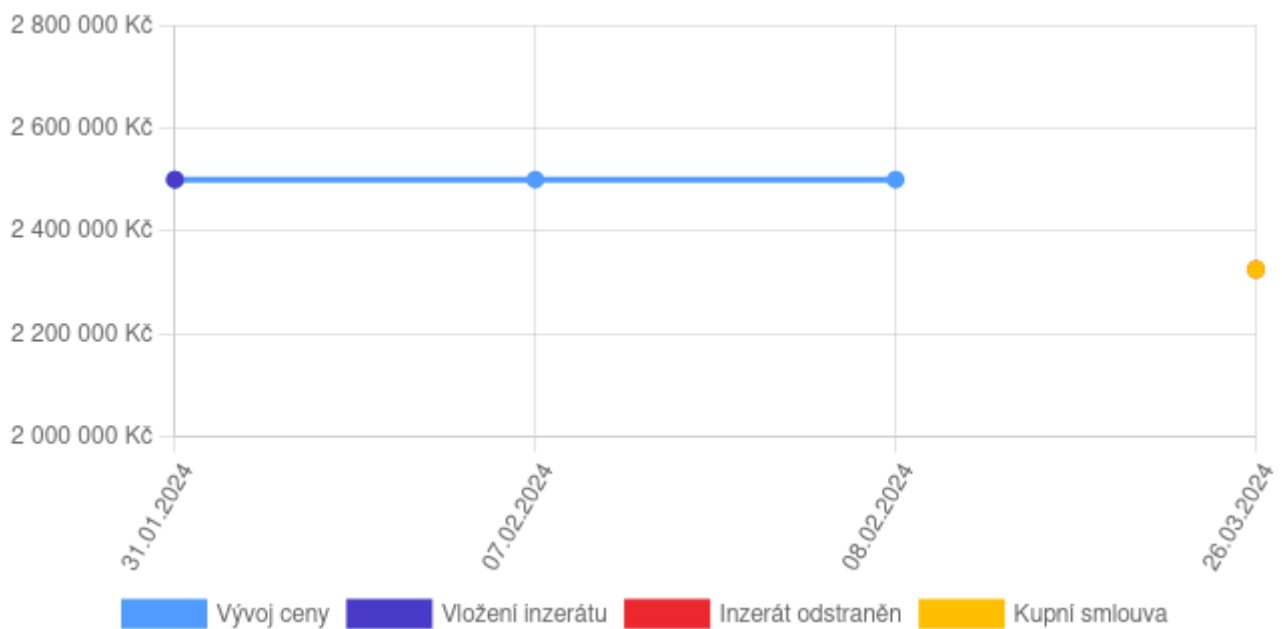
Lokalita	Cihlářská čtvrť č.p. 3125/10, Hodonín, okres Hodonín	Cena dle KS	2 325 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.03.2024	Číslo řízení	V-2032/2024-706
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	cena nezahrnuje odměnu zprostředkovatele
Konstrukce	Panelová	Stav	Dobrý
Elektrina	230V	Podlaží bytu	1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlahová plocha	55 m ²
Užitná plocha	55 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	4	Plyn	Plynovod
Voda	Místní zdroj		

Exkluzivně vám nabízíme byt 2+1 v klidné lokalitě Cihlářská čtvrť. Byt je v původním, ale udržovaném stavu. V koupelně je nový sprchový kout, který ještě teprve týden nainstalován. Také je zde nová klimatizace montována v prosinci 2023, tedy necelé 2 měsíce stará. Z obývacího pokoje je vstup na prostorný balkon. K bytu náleží sklep. Nachází se v 1. patře bytového domu. Tedy velká výhoda pro rodinu s dítětem nebo starší osoby. Bytový dům je po revitalizaci, vytápění centrální. Nedaleko obchodní dům, restaurace, školka, škola. Do konce února 2024 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 5,34 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

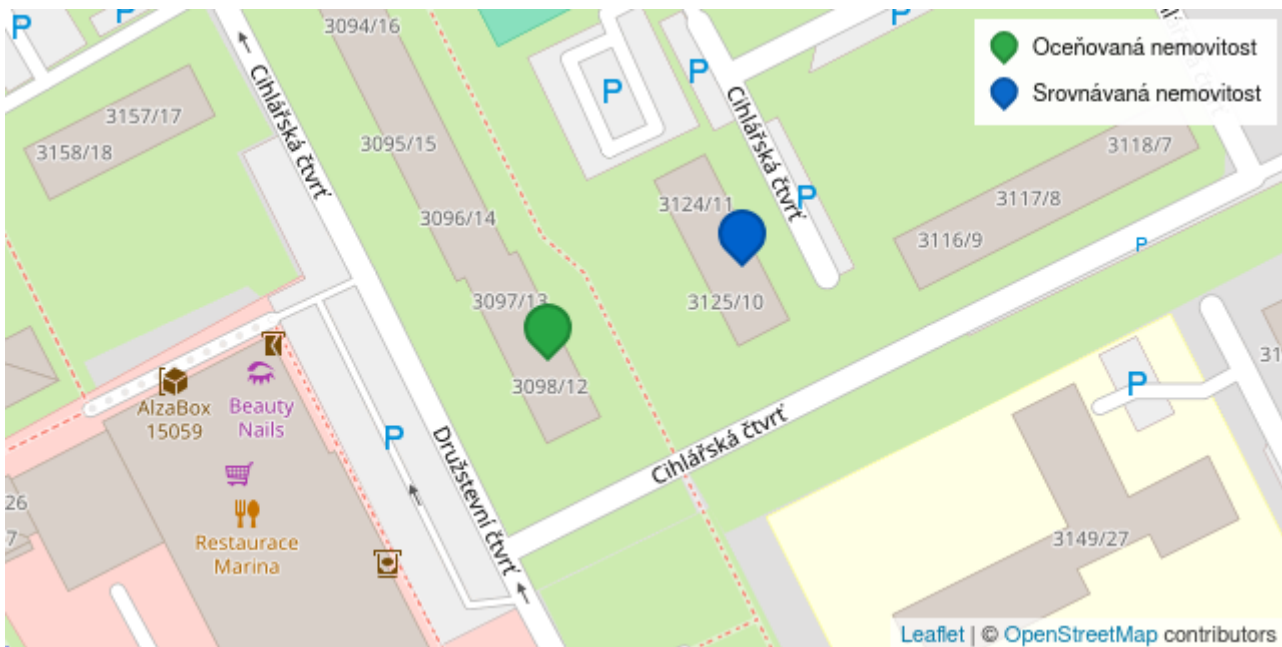
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



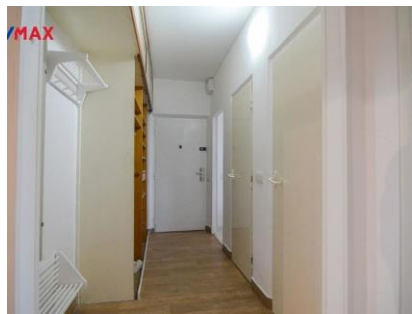
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

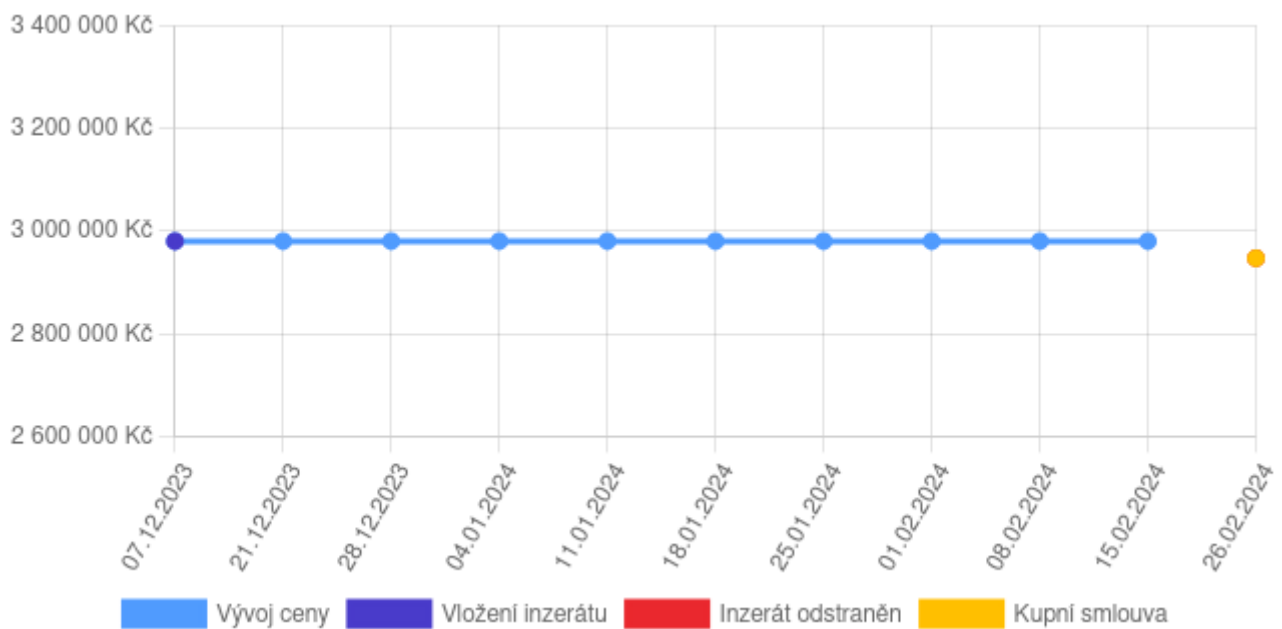
Lokalita	Cihlářská čtvrť č.p. 3117/8, Hodonín, okres Hodonín	Cena dle KS	2 947 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.02.2024	Číslo řízení	V-1263/2024-706
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Konstrukce	Panelová	Stav	Dobrý
Podlaží bytu	3	Podlahová plocha	73 m ²
Užitná plocha	73 m ²	Dispozice	3+1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	5	Plyn	Plynovod

Nabízíme k prodeji prostorný byt 3+1 s výhodnou polohou v klidné městské části Bažantnice v Hodoníně. Byt s podlahovou plochou 73,30 m² se nachází ve 3. patře panelového bytového domu, který prošel kompletní revitalizací. Revitalizace je již uhrazena a na bytě není žádný dluh. Dům nedisponuje výtahem. Samotný byt je částečně zrekonstruovaný a velmi dobře udržovaný. Byt má rekonstruovanou koupelnu i WC se zděným jádrem, obklady a sprchovým koutem. Podlahy v pokoji 1 a pokoji 2 (dle přiloženého půdorysu) tvoří vinyl, ve třetím pokoji jsou původní dřevěné parkety. Vzhledem k výbornému stavu nemovitosti je byt vhodný k okamžitému nastěhování. Byt disponuje lodžii s výhledem do nezastavěného prostoru, velkým konstrukčním benefitem je prostorná nika v prvním pokoji, která umožňuje opticky oddělit např. místo pro relaxaci nebo pracovnu. Velikost jednotlivých místností je orientačně na přiloženém půdorysu. K bytu náleží malá sklepní kóje, společné prostory kolárny, sušárny a kočárkárny. Velkým benefitem je dostatek parkovacích míst v okolí a snadný přístup ke všem potřebným službám. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost a jen ve vzdálenosti pár kroků od vstupu do domu je obchod s potravinami, bankomat, trafika, květinářství, a další. Cena za nemovitost je konečná bez dalších poplatků.

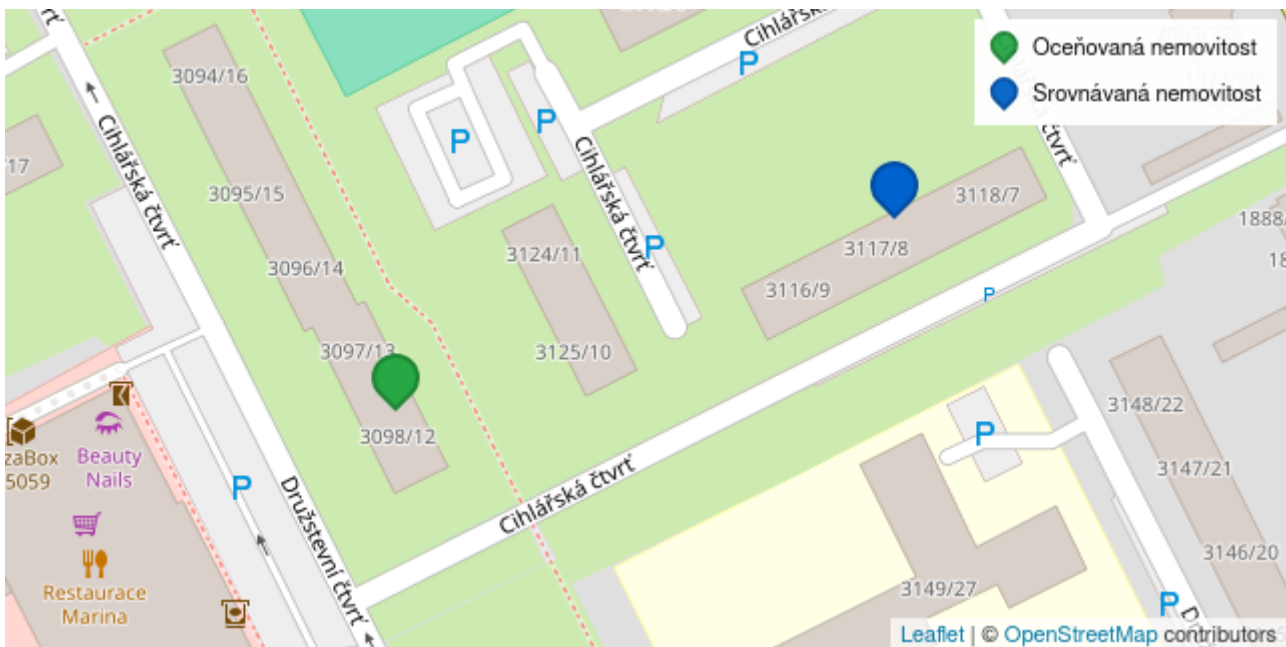
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

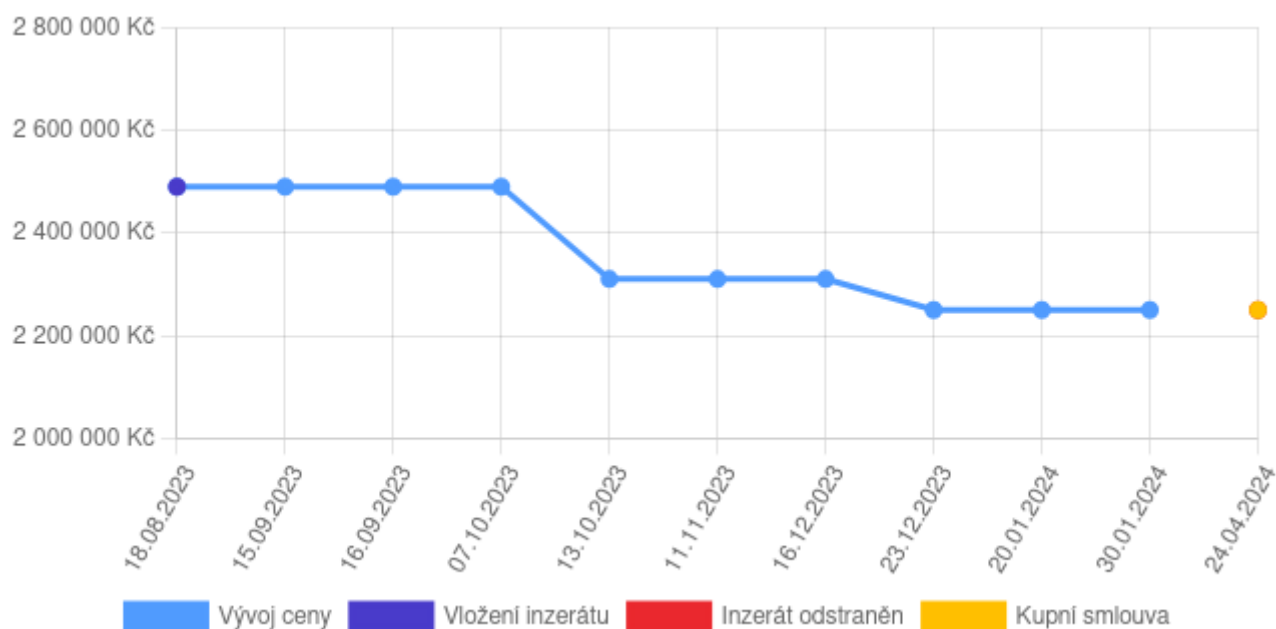
Lokalita	Družstevní čtvrť č.p. 3134/9, Hodonín, okres Hodonín	Cena dle KS	2 250 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.04.2024	Číslo řízení	V-2737/2024-706
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu
Konstrukce	Panelová	Stav	Dobrý
Elektřina	230V	Podlaží bytu	4
Vytápění	Ústřední vytápění	Užitná plocha	55 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	4
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

REZERVOVÁNO V exkluzivním zastoupení vám nabízíme rozlehlý byt o velikosti 55m2 a dispozici 2+1, v Hodoníně na Družstevní čtvrti. Chcete žít v klidné a příjemné lokalitě s veškerou občanskou vybaveností na dosah? Máme pro vás skvělou nabídku! Nabízíme k prodeji prostorný byt 2+1 o velikosti 55m2 v Hodoníně, v oblíbené Družstevní čtvrti. Poloha: Byt se nachází na adrese Družstevní čtvrť 3134/9, Hodonín. Tato lokalita je ideální pro ty, kteří hledají klidné a bezpečné bydlení s veškerým potřebným zázemím. V okolí se nachází školy, školky, obchody, restaurace a veřejná doprava. Parametry bytu: • Dispozice: 2+1 • Velikost: 55 m² • Stav: Udržovaný • Stav bytového domu, REVITALIZOVANÝ 2013-2014 (Zateplená celá budova vč. nové střechy, nové stoupací rozvody) • Patro: 4, bez výtahu • Orientace: Jihovýchod • Vytápění: Ústřední topení • Koupelna s vanou a WC – nově zděné jádro • Sklepní kóje k bytu Vybavení: Byt je nabízen s částečným vybavením. Využít můžete vestavěné skříně a původní kuchyňskou linku. Noví majitelé si tak mohou vytvořit interiér dle svých představ a vkusu. V případě zájmu zajistíme financování. Prohlídky možné po telefonické domluvě kdykoliv.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

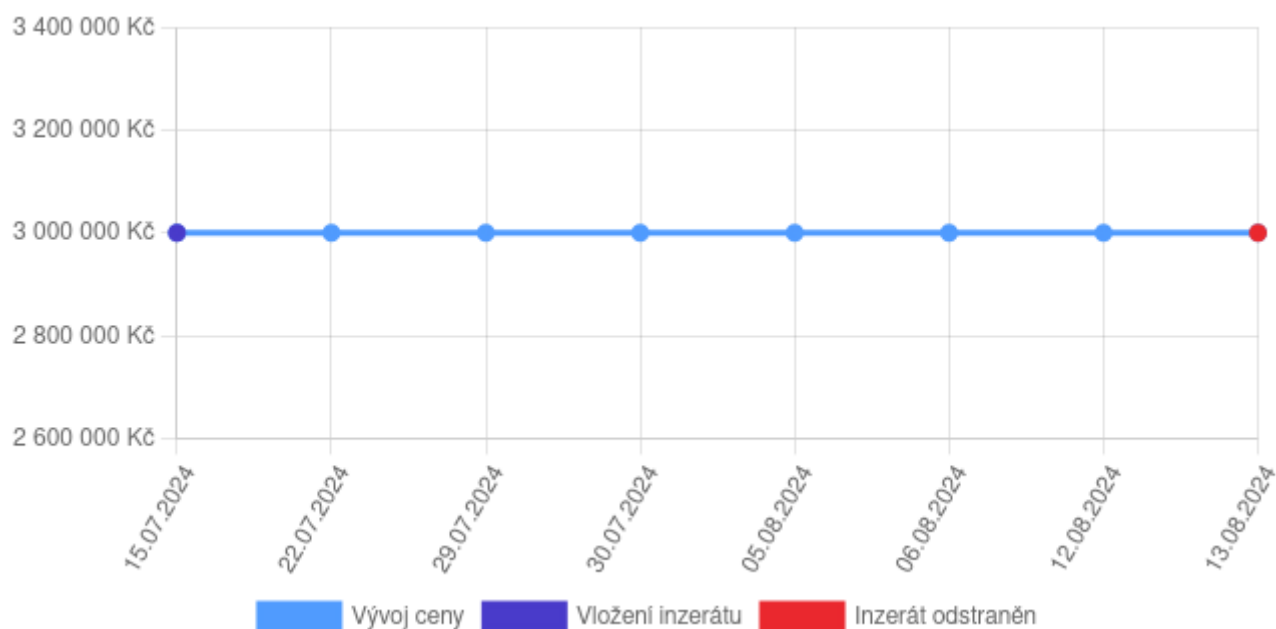
Lokalita	Cihlářská čtvrť, Hodonín, okres Hodonín	Cena	2 999 990 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Konstrukce	Panelová	Stav	Dobrý
Podlaží bytu	6	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlahová plocha	73 m ²	Užitná plocha	73 m ²
Dispozice	3+1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	8
Plyn	Plynovod		

Exkluzivně nabízíme k prodeji hezký, prostorný byt 3+1s nikou o rozloze 73,3 m² nacházející se v 6. patře panelového domu po revitalizaci s výtahem v klidné části města Hodonín na Cihlářské ulici. Byt je v původním, ale udržovaném stavu, disponuje všemi energiemi a přináleží mu sklepní kóje. Dispozice bytu: vstupní chodba, kuchyně s jídelním stolem, průchozí obývací pokoj 18,3m², dva neprůchozí pokoje 12,6 a 21,4 m², koupelna s vanou a samostatné WC. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost: škola, školka, nemocnice, obchody, zastávka MHD. Prezentované informace byly poskytnuty od vlastníka nemovitosti a naše společnost je zprostředkovává, co by data informačního charakteru, za jejichž správnost a úplnost nenese odpovědnost. RK uvádí energetickou třídu C. Cena včetně provize RK. Pro více informací doporučujeme prohlídku.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

