ZNALECKÝ POSUDEK
č. 075495/2024

o ceně **stavby rozestavěného rodinného domu**, která stojí na pozemku **parc. č. 896/58**, a dále pozemku **parc. č. 896/31**, zapsaných na LV č. 2907 v k. ú. Svatobořice, obec Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín, kraj Jihomoravský.

Objednatel posudku:	Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D. Exekutorský úřad Brno – město Lesnická 784/5, 613 00 Brno IČO: 66240697
Účel posudku:	Stanovení ceny obvyklé jako podklad k prodeji nemovitých věcí ve vlastnictví povinného v rámci exekuce č. j. 006 EX 319/24.
Ocenění provedeno k datu:	27. září 2024, k datu místního šetření
Posudek vypracoval:	Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář provozovna Kabátníkova 2, 602 00 Brno IČO: 255 23 155
Obor/odvětví:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Datum vyhotovení:	12. listopadu 2024

Počet stran: 34 (z toho 19 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 1

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU 3

2. VÝČET PODKLADŮ 3

2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ 3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY 3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ 3
2.4 OSTATNÍ 3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ 3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY 4
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ 4

3. NÁLEZ 4

3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ 4
3.2 MÍSTOPIS 4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI 4
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE SVATOBOŘICE-MISTŘÍN 5
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ 5
3.6 POPIS NEMOVITÉ VĚCI 5
3.7 VÝPOČET VÝMĚR PRO OCENĚNÍ 6
3.7.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor 6
3.7.2 Dispoziční řešení 7

4. POSUDEK 8

4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ 8
4.2 OCENĚNÍ CENOU ČASOVOU 9
4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění 9
4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem 9
4.2.3 Výpočet ceny příslušenství 10
4.2.4 Stanovení ceny pozemků 10
4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou 10
4.3 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM 11
4.3.1 Porovnávací databáze 11
4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty rozestavěného rod. domu vč. pozemku parc. č. 896/58 12
4.3.3 Výpočet porovnávací hodnoty pozemku parc. č. 896/31 13

5. PRÁVA A ZÁVADY 14

6. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE 14

6.1 KONTROLA POSTUPU 14

7. ZÁVĚR 15

PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ (STR. 1) 16

PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY 17

PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI 18

PŘÍLOHA Č. 4 – POVODŇOVÁ MAPA 19

PŘÍLOHA Č. 5 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE SVATOBOŘICE-MISTŘÍN 20

PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE 21

PŘÍLOHA Č. 7A – VZORKY PRO POROVNÁNÍ RODINNÝCH DOMŮ 22

PŘÍLOHA Č. 7B – VZORKY PRO POROVNÁNÍ POZEMKŮ KOMUNIKACÍ 26

PŘÍLOHA Č. 7C – VZORKY PRO POROVNÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ 28

PŘÍLOHA Č. 8 – REALIZOVANÉ PRODEJE STEJNÝCH RODINNÝCH DOMŮ V ULICI 33

1. Zadání znaleckého posudku

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí na základě usnesení č. j. 006 EX 319/24-66. Předmětem posudku jsou nemovité věci zapsané na LV č. 2907 v k. ú. Svatobořice ve vlastnictví BESU Development s.r.o.

Obvyklá cena (resp. tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 27. září 2024.

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 896/58 s rozestavěnou stavbou rodinného domu, a dále pozemek parc. č. 896/31, zapsané na LV č. 2907 v k. ú. Svatobořice, obec Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín, kraj Jihomoravský.

Znalci nebylo umožněno provést místní šetření v interiéru rodinného domu, ocenění je proto provedeno pouze na základě obhlídky zvenčí, přičemž tyto skutečnosti mají významný vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2907 vyhotovený dne 5. srpna 2024 pro k. ú. Svatobořice.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Svatobořice z http://nahlizenidokn.cuzk.cz.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 27. září 2024. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti povinného, který neposkytl součinnost při místním šetření, a pouze zvenčí, znalci nebyl umožněn přístup do nemovitosti.

2.4 Ostatní

- Projektová dokumentace ověřená dne 6. 10. 2021 ve stupni pro stavební povolení, poskytnutá dne 11. 11. 2024 místně příslušným stavebním úřadem v Kyjově (výkresy stavební části bez technické zprávy)
- Územní plán obce dostupný na https://www.svatoborice-mistrin.cz/urad/uzemni-plan-obce/
- Povodňový plán ČR dostupný na https://dppcr.cz/
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240819

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO,** Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci, zapsané na LV č. 2907 pro k. ú. Svatobořice:

- Pozemek parc. č. 896/31, trvalý travní porost o výměře 968 m^2
- Pozemek parc. č. 896/58, zahrada o výměře 255 m^2

Vlastník: BESU Development s.r.o., Hradilova 4/3, Židenice, 61500 Brno

Omezení vlastnického práva: blíže viz kapitola 5. Práva a závady.

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

GPS: 48°58'38.089"N, 17°5'11.577"E

3.2 Místopis

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	3 527 (dle MLO 2023)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	MŠ, ZŠ
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Západně od centra části Svatobořice
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci ve vlastnictví obce
Konfigurace terénu:	Svažitý k východu
Převládající zástavba:	Novostavby rodinných domů
Parkovací možnosti:	Na vlastním pozemku u rozestavěného domu
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Elektřina, voda, kanalizace (dle RÚIAN u sousedních objektů)

3.4 Územní plán obce Svatobořice-Mistřín

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází, jsou územním plánem obce Svatobořice-Mistřín definovány jako plochy zemědělské – zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech. V okolí nemovitosti se nachází také zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech. Výřez z územního plánu obce Svatobořice-Mistřín viz příloha č. 5 tohoto posudku.

3.5 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nenacházejí v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.6 Popis nemovité věci

Rozestavěný rodinný dům je řadový krajní (levá polovina dvojdomu), dle výkresové dokumentace nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažími a sedlovou střechou s mírným sklonem bez obytného podkroví, půdorys je pravidelný, obdélníkový. Dům je dle obhlídky zvenčí dokončený, dle sdělení referenta st. úřadu ale nezkolaudovaný. V interiéru (dle obhlídky) dokončený není, vnitřní vybavení chybí. Stupeň dokončení nelze stanovit, povinný neposkytl součinnost při místním šetření ani nereagoval na další výzvy ohledně doplnění projektové dokumentace a informací o stupni rozestavěnosti stavby.

Stavba	Rodinný dům na pozemku parc. č. 896/58
Základy	Betonové s izolací
Zdivo	Tvárnice Ytong
Stropy	Železobetonové, SDK podhledy nedokončené
Střecha	Sedlová, bleskosvod instalován
Krytina	Betonové tašky Bramac
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Nezateplené
Vnější obklady	Betonové pásky
Vnitřní omítky	Pravděpodobně štukové
Vnitřní obklady	Pravděpodobně chybí
Schodiště	Železobetonové monolitické
Dveře	Venkovní plastové, vnitřní chybí
Okna	Plastová, odstín antracit
Podlahy	Pravděpodobně chybí
Vytápění	Pravděpodobně chybí
Zdroj teplé vody	Pravděpodobně chybí
Vybavení kuchyní	Pravděpodobně chybí
Vnitřní vybavení	Pravděpodobně chybí
Přípojky inženýrských sítí	Elektřina, vodovod, kanalizace (dle RÚIAN u sousedních objektů), skutečný stav nelze ověřit
Ostatní	-

Rok výstavby a modernizace	RD nezkolaudovaný, nedokončený interiér (rozestavěný cca 1 rok)
Celkový technický stav	Dům je na základě obhlídky zvenčí ve výborném stavebně technickém stavu, jedná se o novostavbu, stav vnitřního vybavení nebylo možné ověřit. Pro účely ocenění bude vnitřní vybavení uvažováno jako chybějící.

Příslušenství	Zpevněné plochy (terasa a parkovací stání), před domem je umístěna mobilní stavební buňka, která není zohledněna ve výsledné ceně.

3.7 Výpočet výměr pro ocenění

Výměry byly převzaty z výkresové dokumentace poskytnuté stavebním úřadem:

3.7.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor

1.NP	**délka**	**šířka**	**výška**	**ZP**	**OP**
Část	m	m	m	m^2	m^3
Základní část	11,90	6,50	2,88	77,35	222,77
Celkem 1.NP				**77,35**	**222,77**

2.NP	**délka**	**šířka**	**výška**	**ZP**	**OP**
Část	m	m	m	m^2	m^3
Základní část	11,90	6,50	1,95	77,35	150,45
Celkem 2.NP				**77,35**	**150,45**

Zastřešení	**délka**	**šířka**	**výška**	**ZP**	**OP**
Část	m	m	m	m^2	m^3
1. část – zastavěná plocha (obdélník)	11,90	6,50		77,35	
- výška hřebene nad nadezdívkou			1,99		76,77
Celkem zastřešení					**76,77**

Rekapitulace	**ZP**	**OP**
	m^2	m^3
1. nadzemní podlaží	77,35	222,77
2. nadzemní podlaží	77,35	150,45
zastřešení vč. podkroví		76,77
Celkem	**154,70**	**449,99**

3.7.2 Dispoziční řešení

Prostory	Podlahová plocha [m^2]	Koef.	Započitatelná plocha [m^2]
1. NP			
Hala	8,70	1,00	8,70
Domácí práce	9,90	1,00	9,90
WC	1,26	1,00	1,26
Předsíň WC	1,26	1,00	1,26
Obývací pokoj s kuch. koutem	38,70	1,00	38,70
Carport (zpevněná plocha)	26,80	0,00	0,00
Terasa	11,30	0,00	0,00
2.NP			
Chodba	3,90	1,00	3,90
Pokoj	11,73	1,00	11,73
Pokoj	12,00	1,00	12,00
Koupelna	3,95	1,00	3,95
Pokoj	23,11	1,00	23,11
Celkem	**114,51**		**114,51**

Podlahová plocha domu je 114,51 m^2 (bez parkovacího stání a terasy). Započitatelná plocha pro cenové porovnání je rovněž **114,51 m^2** (parkovací stání – carport a terasa jsou uvažovány jako příslušenství).

Vedle domu na zpevněné ploše parkovacího stání je umístěna plechová vedlejší stavba, před domem je na hranici pozemku postavena mobilní stavební buňka. Jedná se o přízemní stavby s plochou střechou. Tyto stavby nejsou se zemí spojeny pevným základem a předpokládá se jejich odstranění (stavební buňka zasahuje na chodník). Obě tyto vedlejší stavby nejsou zohledněny ve stanovené ceně.

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou 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.

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.

Tržní hodnotou se 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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **časovou cenou** – zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti, ke kterým se přičte obvyklá cena pozemků.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenou časovou

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Stavby jsou oceněny nákladovým způsobem dle cenového předpisu v cenové úrovni k datu ocenění. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda.

4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- Jedná se o stavbu, jejíž nadpoloviční část podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení,
- stavba nemá více než tři samostatné byty, více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví.

Konstrukce je zděná, dům není podsklepený, má dvě nadzemní podlaží se sklonitou střechou – dle tabulky č. 5 přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb. se jedná o **rodinný dům typu B.**

Na rodinný dům je z hlediska nákladového ocenění pohlíženo jako na dokončený s chybějícím vnitřním vybavením. Stupeň rozestavěnosti nelze vzhledem k nepřístupnosti objektu přesně stanovit.

4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem

Rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, se 2 NP							
Základní cena			ZC	Kč/m^3			1 975,00
Koeficient úpravy na skutečné realizační ceny			K_r	30 %			1,300
Koeficient využití podkroví							1,000
Koeficient změny cen staveb			K_i				3,082
Základní cena po úpravě			ZCU	Kč/m^3			7 913,00
Obestavěný prostor stavby			OP	m^3			449,990
Pol. č.	**Konstrukce a vybavení**	**Standard**	**Podíl konstrukce**	**Koeficient Standardu**	**Upravený podíl**	**Procento dokončení**	**Výsledný podíl**
1	Základy	S	0,07100	1,00	0,07100	100	0,07100
2	Zdivo	S	0,22300	1,00	0,22300	100	0,22300
3	Stropy	S	0,08400	1,00	0,08400	100	0,08400
4	Střecha	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
5	Krytina	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
6	Klempířské konstrukce	S	0,00800	1,00	0,00800	100	0,00800
7	Vnitřní omítky	S	0,06200	1,00	0,06200	100	0,06200
8	Fasádní omítky	S	0,03100	1,00	0,03100	100	0,03100
9	Vnější obklady	S	0,00400	1,00	0,00400	100	0,00400
10	Vnitřní obklady	C	0,02300	0,00	0,00000	100	0,00000
11	Schody	S	0,02400	1,00	0,02400	100	0,02400
12	Dveře	C	0,03300	0,00	0,00000	100	0,00000
13	Okna	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
14	Podlahy obytných místností	C	0,02200	0,00	0,00000	100	0,00000
15	Podlahy ostatních místností	C	0,01100	0,00	0,00000	100	0,00000
16	Vytápění	C	0,04400	0,00	0,00000	100	0,00000
17	Elektroinstalace	S	0,04100	1,00	0,04100	100	0,04100
18	Bleskosvod	S	0,00600	1,00	0,00600	100	0,00600
19	Rozvod vody	S	0,03000	1,00	0,03000	100	0,03000
20	Zdroj teplé vody	C	0,01800	0,00	0,00000	100	0,00000
21	Instalace plynu	C	0,00500	0,00	0,00000	100	0,00000
22	Kanalizace	S	0,02800	1,00	0,02800	100	0,02800
23	Vybavení kuchyní	C	0,00500	0,00	0,00000	100	0,00000

24	Vnitřní vybavení	C	0,05100	0,00	0,00000	100	0,00000
25	Záchod	C	0,00400	0,00	0,00000	100	0,00000
26	Ostatní	S	0,03600	1,00	0,03600	100	0,03600
27	Konstrukce neuvedené	C	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
Koeficient vybavení stavby se zohledněním dokončení				K_4	0,78400		
Výchozí cena stavby (reprodukční cena) = ZCU x OP x K_4				Kč	2 791 644,36		
DPH v zákonné výši				12 %	334 997,32		
Reprodukční cena stavby vč. DPH				Kč	3 126 641,68		
Opotřebení (lineárně)				O	0,00 %		
Cena po odpočtu opotřebení (časová cena) bez DPH				Kč	2 791 644,36		
Stanovená časová cena bez DPH (zaokrouhleno)				**Kč**	**2 790 000,00**		

4.2.3 Výpočet ceny příslušenství

Cena příslušenství (venkovních úprav a mobilní stavební buňky) je stanovena zjednodušeným způsobem, zvolené procento vyjadřující cenu příslušenství ve vztahu k ceně rozestavěného RD je stanoveno odborným odhadem na 5 %.

Rozestavěná stavba RD	Kč	2 790 000,00
Zvolené procento, vyjadřující cenu ve vztahu k ceně budov		5,0 %
Cena příslušenství zjednodušeným způsobem	**Kč**	**139 500,00**

4.2.4 Stanovení ceny pozemků

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z nabídek realitní inzerce na stránkách www.inem.cz, z údajů získaných v katastru nemovitostí. Vzorky použité pro stanovení ceny stavebních pozemků jsou dostupné v příloze 7c.

Ceny nabídek stavebních pozemků pro rezidenční stavby se v obdobných lokalitách pohybují v rozmezí 1 783 – 2 410 Kč/m^2. Pro oceňované pozemky vzhledem k jejich využití, umístění, velikosti, napojení na inženýrské sítě a konfiguraci, je stanovena cena **2 000 Kč/m^2**.

Parcela č.	Druh pozemku	Umístění	Výměra [m^2]	ZC [Kč/m^2]	Cena [Kč]
896/58	Zahrada	Pozemek pod rozestavěným RD a zahrada kolem	255	2 000	510 000
Celkem					**510 000 Kč**

Cena pozemku stanovená porovnávacím způsobem k datu ocenění činí **510 000 Kč.**

4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou

Objekt	**Celkem cena časová [Kč]**
Rodinný dům na pozemku parc. č. 896/58	2 790 000
Příslušenství	139 500
Pozemek parc. č. 896/58	510 000
Celkem	**3 439 500**

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je cena časová nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **3 440 000 Kč**.

4.3 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena obvyklá cena, resp. tržní hodnota oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.3.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity sjednané a nabídkové ceny z databáze realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorky použité pro porovnání rodinných domů jsou k dispozici v příloze č. 7a. Vzorky použité pro stanovení ceny ostatních pozemků pro komunikace jsou dostupné v příloze č. 7b.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB Indexu bydlení, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q2/2023	-0,6	206,4/td>	
Q3/2023	+0,3	207,0	
Q4/2023	+0,3	207,6	+3,2 %
Q1/2024	+1,1	209,9	
Q2/2024	+1,5	213,0	

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q2/2023	+2,0	295,2/td>	
Q3/2023	+1,1	298,5	
Q4/2023	+0,1	298,8	+2,5 %
Q1/2024	+0,7	300,9	
Q2/2024	+0,6	302,7	

4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty rozestavěného rod. domu vč. pozemku parc. č. 896/58

Oceňovaná nemovitost: Rozestavěný rodinný dům			**Na Hraničkách, Svatobořice**	**Polořadový, dvoupodlažní, nepodsklepený**	**Novostavba**	**Chybí (RD není zkolaudován)**	**Parkovací stání (zpevněná plocha vedle domu), mobilní stavební buňka**	**114,51**	**255**	**40 158**
Vzorek č.	**Jednotková cena [Kč/m²]**	**Zdroj**	**Poloha**	**Situace**	**Technický stav**	**Vybavení**	**Příslušenství**	**Podlahová plocha [m²]**	**Velikost pozemku [m²]**	**Celkem [Kč/m²]**
1	**46 748**	Realizace 5/2024	Na Hraničkách, Svatobořice	Polořadový, dvoupodlažní, nepodsklepený	Novostavba	Standard dnešní doby	Kryté parkovací stání	123,00	305	40 044
		1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	0,97	1,01	1,00	**0,86**
2	**56 977**	Realizace 1/2024	Mutěnská, Svatobořice-Mistřín	Samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní	Stáří 12 let	Standard dnešní doby	Garáž pro 2 auta, jezírko	172,00	1 250	40 430
		1,01	1,00	1,00	1,10	0,87	0,85	1,10	0,80	**0,71**
3	**52 408**	Realizace 8/2023	Na Hraničkách, Svatobořice	Polořadový, dvoupodlažní, nepodsklepený	Novostavba	Nadstandard (TČ, rekuperace, FVE), PENB A	3 parkovací stání	119,00	251	40 002
		1,03	1,00	1,00	1,00	0,85	0,95	1,01	1,00	**0,76**

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 40 002 do 40 430 Kč/m^2. Jednotková cena oceňovaného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 40 158 Kč/m^2. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a podlahové plochy na 4 598 493 Kč. **Tato hodnota zohledňuje skutečnost, že dům není dokončen a zkolaudován.**

Jednotková cena	**Podlahová plocha**	**Porovnávací hodnota**
[Kč/m²]	**[m²]**	**[Kč]**
40 158	**114,51**	**4 598 493**

Znalec dále provedl analýzu obchodovaných rodinných domů v ulici Na Hraničkách v posledních 3 letech, kdy bylo zjištěno, že všechny zkolaudované rodinné domy z developerského projektu „Josefíny“ II. Etapa byly prodány v 5/2023–8/2023. Jednotkové ceny dokončených zkolaudovaných RD se pohybovaly v rozmezí 51 095 – 57 624 Kč/m^2, dle názoru znalce v závislosti na provedeném standardu vybavení. Předpokládané náklady na dokončení a kolaudaci jsou zohledněny ve stanovené obvyklé ceně oceňované rozestavěné stavby. Podrobněji viz příloha č. 8.

4.3.3 Výpočet porovnávací hodnoty pozemku parc. č. 896/31

Oceňovaný pozemek:		x	Na Hraničkách, Svatobořice	Mírně svažitý k východu	Asfaltová komunikace	968	184
Vzorek č.	**Jednotková cena [Kč/m²]**	**Zdroj**	**Poloha**	**Tvar a sklon**	**Využití**	**Velikost pozemku [m²]**	**Celkem [Kč/m²]**
1	**200**	Realizace 5/2024	Svatobořice	Rovinatý	Dlážděná komunikace	70	173
		1,00	1,00	0,95	1,00	0,91	**0,86**
2	**219**	Realizace 9/2022	Kyjov	Rovinatý	Asfaltová komunikace, dlážděný vjezd a zeleň	1 151	225
		1,13	0,90	0,95	1,05	1,01	**1,03**
3	**155**	Realizace 3/2023	Kyjov, Nětčice	Rovinatý	Asfaltová komunikace a zeleň podél komunikace	401	154
		1,05	0,95	1,00	1,05	0,95	**0,99**

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 154 do 225 Kč/m^2. Jednotková cena oceňovaného pozemku byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 184 Kč/m^2. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a výměry pozemku na výsledných **178 112 Kč.**

Jednotková cena	Velikost pozemku	Porovnávací hodnota
[Kč/m^2]	**[m^2]**	**[Kč]**
184	**968**	**178 112**

5. Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2907, k. ú. Svatobořice je v části B1 uvedeno věcné břemeno cesty sloužící ve prospěch nemovitých věcí. V části C jsou uvedena věcná břemena cesty, zřizování a provozování vedení, zástavní právo smluvní a zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, které však nemají vzhledem k charakteru pozemku parc. č. 896/58 (přístupová komunikace) vliv na výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí.

Znalec nemá k dispozici informaci, že oceňované nemovité věci jsou pronajímány. Povinný neposkytl součinnost při místním šetření ani nereagoval na výzvu o poskytnutí informací a projektové dokumentace. Dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závadu nepovažuje.

Předpokládá se tedy, že na nemovitostech neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

6. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí obvyklou cenou.

Pozemek parc. č. 896/58 s rozestavěnou stavbou rodinného domu

Způsob ocenění	Cena
Časová cena (informativní charakter)	3 440 000 Kč
Porovnávací hodnota rozestavěného rodinného domu včetně pozemku	4 598 493 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	**4 600 000 Kč**

Pozemek parc. č. 896/31

Způsob ocenění	Cena
Porovnávací hodnota pozemku	178 112 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	**180 000 Kč**

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **4 780 000 Kč**.

6.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný. V rámci kontroly nevznikly znalci žádné pochybnosti o použitém postupu.

Znalec v rámci kontroly postupu provedl zejména:

- Kontrolu vhodnosti a rozsahu zdrojů dat.
- Kontrolu průkaznosti, věrohodnosti a konzistence použitých dat.
- Kontrolu způsobu zpracování použitých dat.
- Kontrolu zpracovaných analýz, statistik a vyhodnocení použitých dat.
- Kontrolu interpretace výsledků zpracování použitých dat ve vztahu k předmětu ocenění v rámci jednotlivých metod ocenění a dílčích závěrů.

- Kontrolu formulovaného závěru ve smyslu jednoznačnosti, souladu se znaleckým úkolem a omezujícími podmínkami, či omezeními platnosti.

7. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2907 v k. ú. Svatobořice, obec Svatobořice, okres Hodonín, kraj Jihomoravský, a to pozemku parc. č. 896/58 s rozestavěnou stavbou rodinného domu, a dále pozemku parc. č. 896/31, včetně příslušenství.

Stanovená **obvyklá cena** nemovitých věcí k datu ocenění **činí**:

4 780 000 Kč.

Slovy: čtyři miliony sedm set osmdesát tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Mgr. Kateřina Válková (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku včetně účasti na místním šetření)

Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 540/2020, ve znění vyhlášky č. 370/2022 Sb. o znalečném v platném znění, v připojené faktuře.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 075495/2024 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 12. listopadu 2024

……

Ing. Tomáš Hudec

jednatel znalecké kanceláře

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí (str. 1)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.08.2024 14:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 319/24 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: **CZ0645 Hodonín** Obec: **586625 Svatobořice-Mistřín**

Kat.území: **760099 Svatobořice** List vlastnictví: **2907**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

BESU Development s.r.o., Hradilova 4/3, Židenice, 61500 Brno **09753303**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
896/31	968	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
896/58	255	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno cesty**
  - **služebnost stezky a cesty dle smlouvy čl. II. a III.**
  - **doba trvání: na dobu do převedení vlastnického práva k pozemku p.č. 896/1 do vlastnictví Obce Svatobořice - Mistřín**

  Oprávnění pro
  Parcela: 896/31, Parcela: 896/58

  Povinnost k
  Parcela: 896/1

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 19.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2021 10:05:28. Zápis proveden dne 24.05.2021. V-1768/2021-738**

  Pořadí k **20.04.2021 10:05**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno cesty**
  služebnost stezky a cesty dle smlouvy
  doba trvání: na dobu do převedení vlastnického práva k pozemku p.č. 896/1 do vlastnictví Obce Svatobořice - Mistřín

  Oprávnění pro
  Parcela: 896/10, Parcela: 896/11, Parcela: 896/12, Parcela: 896/13, Parcela: 896/14, Parcela: 896/15, Parcela: 896/16, Parcela: 896/17, Parcela: 896/18, Parcela: 896/19, Parcela: 896/20, Parcela: 896/21, Parcela: 896/22, Parcela: 896/23, Parcela: 896/24, Parcela: 896/25, Parcela: 896/26, Parcela: 896/27, Parcela: 896/28, Parcela: 896/29, Parcela: 896/37, Parcela: 896/38, Parcela: 896/39, Parcela: 896/40, Parcela: 896/41, Parcela: 896/42, Parcela: 896/43, Parcela: 896/44, Parcela: 896/45, Parcela: 896/46, Parcela: 896/47, Parcela: 896/48, Parcela: 896/49, Parcela: 896/50, Parcela: 896/51, Parcela: 896/52, Parcela: 896/53, Parcela: 896/54, Parcela: 896/55, Parcela: 896/56, Parcela: 896/70, Parcela: 896/9

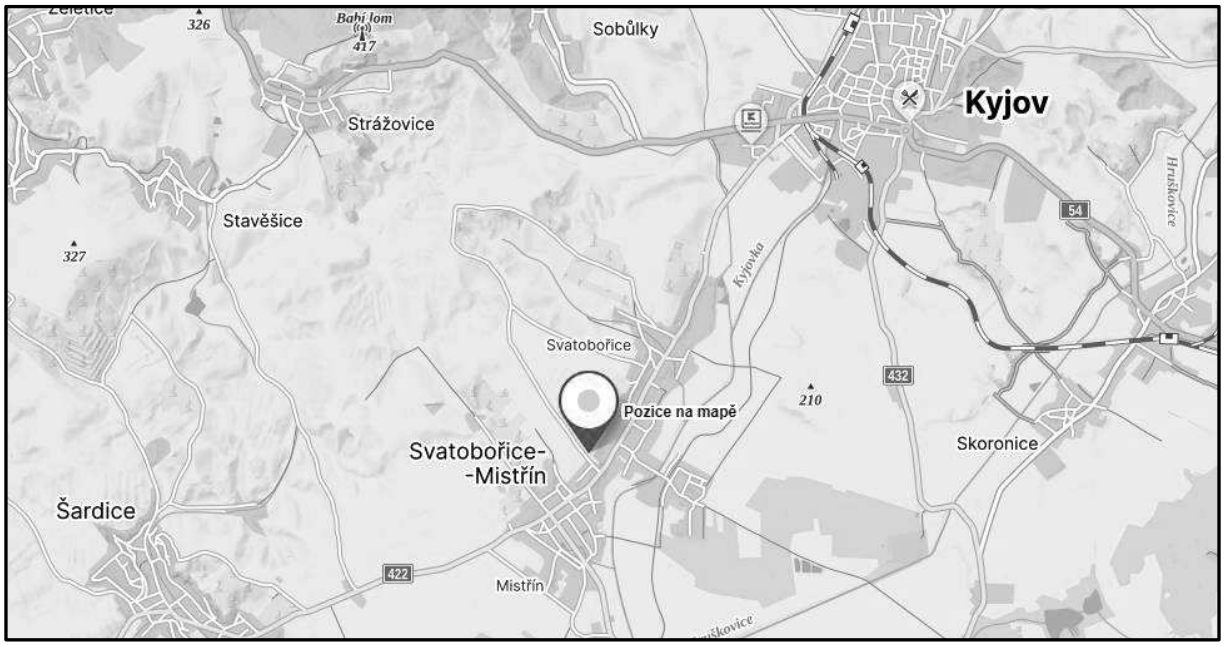
  Povinnost k
  Parcela: 896/31

  Listina **Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 04.06.2020. Právní**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.
strana 1

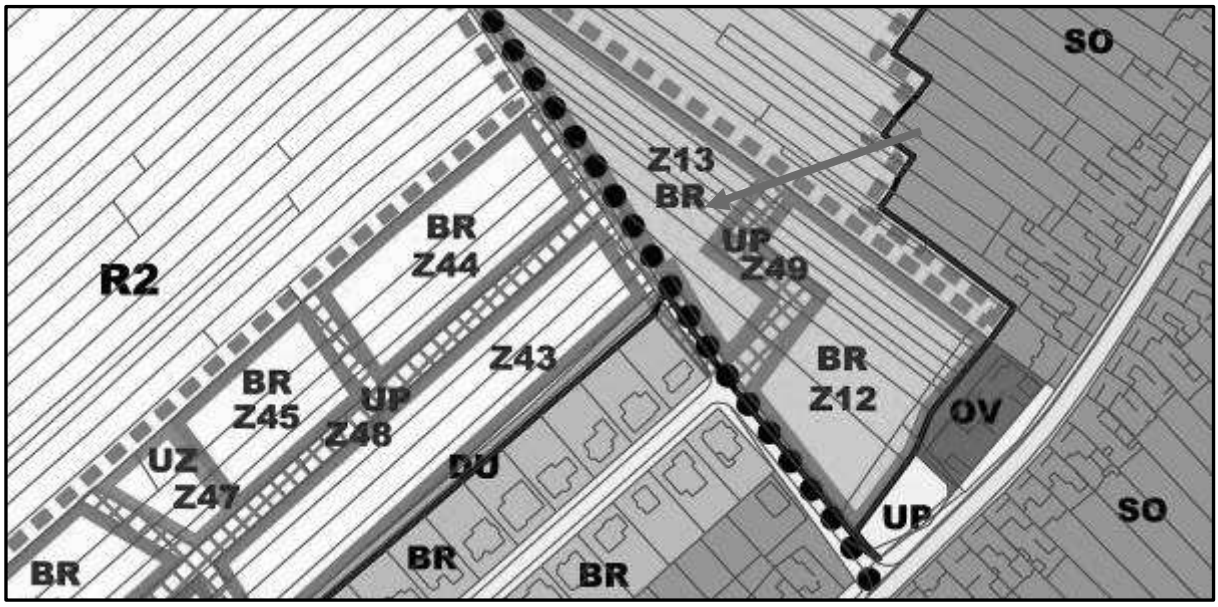
Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy

Příloha č. 3 – Mapa oblasti



Příloha č. 4 – Povodňová mapa

Příloha č. 5 – Výřez z územního plánu obce Svatobořice-Mistřín



stabilizované plochy	plochy změn	
BR	BR	kódy ploch
	Z13	označení zastavitelných ploch
	P3	označení ploch přestavby
	N03	označení ploch změn v nezastavěném území
		BR plochy bydlení - v rodinných domech

		ZX plochy zemědělské

Příloha č. 6 – Fotodokumentace

Příloha č. 7a – Vzorky pro porovnání rodinných domů

Vzorek č. 1:

Rodinný dům, 123 m2, Na Hraničkách č.p. 1326/6, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín

Lokalita	Na Hraničkách č.p. 1326/6, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín	**Cena dle KS**	5 750 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.05.2024	**Číslo řízení**	V-2149/2024-738
Poznámka k ceně	dokončený dům + provize RK	**Konstrukce**	Cihlová
Plocha pozemku	305 m^2	**Stav**	Novostavba
Typ objektu	Patrový	**Elektřina**	230V
Vytápění	Ústřední vytápění	**Užitná plocha**	123 m^2
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Voda**	Vodovod

Poslední kompletně dokončený dům k prodeji. V zastoupení majitele nabízíme prodej zkolaudované novostavby RD s dispozicí 5+kk, který se nachází v malebné obci Svatobořice-Mistřín, necelých 5 km od města Kyjov. Dům se nabízí dokončený vč. kuch. linky a spotřebičů, hrubé terénní úpravy zahrady a kamerový systém (podlahy vinyl). Orientace zahrady na sever. Užitná plocha domu činí 123 m2 + terasa 11,3 m2, kryté parkovací stání (26,8 m2), parcela 305 m2, zahrada 127 m2. Dispozice: 1. NP (61,81 m2)- hala (9,23 m2), technická místnost (10,66 m2), WC (1,22 m2), předsíň WC (1,17 m2), ob. pokoj s kuchyňským koutem (39,53 m2). 2. NP (61,23 m2) – chodba (4,1 m2), pokoj č. 1 (12,53 m2), pokoj č. 2 (12,53 m2), koupelna (3,75 m2), pokoj č. 3 (24,92 m2), schodiště (3,4 m2). Obec Svatobořice-Mistřín se nachází v krásné oblasti zvané Moravské Toskánsko nedaleko Kyjova, známé tradicemi a folklórem, ale hlavně krásnou přírodou a klidem. Silně zvlněná krajina získala svou přezdívku právě díky podobě s italským Toskánskem. Těšíme se na viděnou.

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení:	**Datum podání:**	**Datum zplatnění:**	**Cena:**

V-2149/2024-738	21.05.2024	12.06.2024	5 750 000 Kč

Nemovitosti v transakci
Pozemek, Svatobořice, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín
Plocha pozemku: 111 m², **Typ pozemku:** zahrada
č. 896/22 Svatobořice
Pozemek, Svatobořice, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín
Plocha pozemku: 185 m², **Typ pozemku:** zahrada
č. 896/32 Svatobořice
Rodinný dům, Na Hraničkách č.p. 1326/6, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín
Konstrukce: cihlová, **Velikost:** 123 m², **Plocha pozemku:** 157 m²,
č. 896/49 Svatobořice (součástí je stavba č.p. 1326, čst obce Svatobořice)

Vzorek č. 2:

Prodej, Rodinný dům, 172 m², Mutěnská č.p. 1248, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín

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

Lokalita	Mutěnská č.p. 1248, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín	**Cena dle KS**	9 800 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.01.2024	**Číslo řízení**	V-7/2024-738
Vlastnictví	Osobní	**Poznámka k ceně**	včetně provize; Uvedená cena je bez provize RK včetně provize RK
Konstrukce	Montovaná	**Plocha pozemku**	1250 m²
Stav	Dobrý	**Užitná plocha**	172 m²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Počet nadzemních podlaží domu**	1

Hledáte krásné a prostorné bydlení v klidné lokalitě? V zastoupení majitele Vám nabízíme ideální příležitost. Samostatně stojící rodinný dům 5+kk je ve výborném technickém stavu pouhých 12 let po kolaudaci. Dispozice bungalovu je navržena tak, aby bylo možné spojit bydlení s podnikáním. Při vstupu do chodby domu naleznete místnost oddělenou od obytné části, kterou lze využít jako kancelář, či jiný záměr. Jsou zde připraveny i rozvody vody, odpadů a elektřiny pro možnost instalace sprchového koutu, kuchyňky atd. například na kadeřnictví, masáže, nebo jiné služby. Z chodby je také vstup na samostatnou toaletu. Dům Vám dále poskytne prostorný obývací pokoj se vstupem na terasu a s kuchyňským koutem, ložnici se šatnou, pracovnu, pokoj, koupelnu s vanou a WC, technickou místnost pro umístění pračky i sušičky. Vše velmi vkusně laděno do příjemných barev, a proto na Vás tento dům dýchne teplem domova hned při první návštěvě. Pohodlí Vám poskytne garáž pro 2 auta i rozvod centrálního vysavače po celé nemovitosti. Velká venkovní terasa zase možnost příjemného posezení s rodinou i přáteli, která nabízí výhled do krásné samozavlažovací zahrady. Jezírko může být nejen okrasné s rybkami, ale i koupací. Na pozemku je také retenční nádrž, kam je svedena voda ze střechy. Na konci zahrady naleznete základy na zahradní domek. K nemovitosti je možné dokoupit pozemek za domem. Více info u makléře. V dnešní době jistě oceníte kombinaci nízkonákladového elektrického podlahového vytápění a krbu s rozvody vzduchu po celém domě. Energetický štítek se zpracovává, proto je uvedeno "G". Doporučujeme prohlídku tohoto domu a budeme se těšit na setkání.

Číslo řízení:	Datum podání:	Datum zplatnění:	Cena:
V-7/2024-738	02.01.2024	24.01.2024	9 800 000 Kč

Nemovitosti v transakci
Mistřín, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín
č. 1137/164 Mistřín
Mistřín, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín
č. 1137/165 Mistřín
Mistřín, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín
č. 1137/166 Mistřín
Pozemek, Mistřín, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín
Plocha pozemku: 1631 m², **Typ pozemku:** zahrada
č. 1137/79 Mistřín
Rodinný dům, Mutěnská č.p. 1248, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín
Konstrukce: panelová, **Velikost:** 172 m², **Plocha pozemku:** 1355 m²,
č. 1137/99 Mistřín (součástí je stavba č.p. 1248, čst obce Mistřín)

Vzorek č. 3:

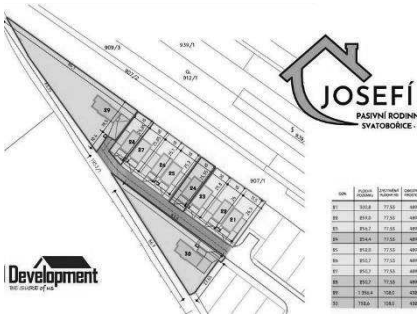
Rodinný dům č.p. 1344, 119 m², Na Hraničkách 24, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín

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

Lokalita	Na Hraničkách, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín	**Cena dle KS**	6 236 597 Kč
Právní účinky ke dni	28.08.2023	**Číslo řízení**	V-3236/2023-738
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	251 m²
Stav	Novostavba	**Typ objektu**	Patrový
Elektřina	230V	**Vytápění**	Jiné
Podlahová plocha	119 m²	**Užitná plocha**	130 m²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace

Voda Vodovod

Společnost BESU Development s.r.o. nabízí k prodeji rodinné domy ve výstavbě již druhé etapy developerského projektu Josefíny jen 5km od města Kyjov. Projekt obsahuje 10 x RD - 2x bungalov a 8x RD řadového typu ve dvojdomech. Bungalovy jsou již zarezervovány. Každá budova je originální, ale dohromady tvoří působivou zástavbu. Domy jsou navrženy v osvědčené zděné technologii se všemi podmínkami na spotřebu tepelné energie, tak aby spadaly do energetické třídy A. Garance nákladů na energie domu do maximální výše 10 tis. Kč/rok při standardním užívání. Dispozici domu je možné upravit dle vlastních představ na 2kk až 6kk. Součástí každého domu: - tepelné čerpadlo - fotovoltaika - rekuperace vzduchu - v celém domě teplovodní podlahové vytápění - 3 parkovací místa - carport Prosíme, aby nás nekontaktovali realitní kanceláře.



Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení:	Datum podání:	Datum zplatnění:	Cena:
V-3236/2023-738	28.08.2023	19.09.2023	6 236 597 Kč

Pozemek, Svatobořice, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín
Plocha pozemku: 257 m², **Typ pozemku:** zahrada
č. 896/34 Svatobořice

Příloha č. 7b – Vzorky pro porovnání pozemků komunikací

Vzorek č. 1:

Číslo řízení: V-1994/2024-738 Smlouva kupní

Datum podání: 13.05.2024 **Datum zplatnění:** 04.06.2024 **Plocha pozemků:** 70 m² **Cena:** 14 000 Kč

Pozemek, Svatobořice, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 70 m² **Typ pozemku:** ostatní

č. 2302/16 Svatobořice

Jednotková cena činí 200,- Kč/m²

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2302/16
Obec:	Svatobořice-Mistřín [586625]
Katastrální území:	Svatobořice [760099]
Číslo LV:	1
Výměra [m²]:	70
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vzorek č. 2:

Prodej podílu 5/6 na komunikaci

Číslo řízení: V-4405/2022-738 Smlouva kupní

Datum podání: 23.09.2022 **Datum zplatnění:** 18.10.2022 **Plocha pozemků:** 1151 m^2 **Cena:** 209 585 Kč

Pozemek, Nětčice u Kyjova, Kyjov, okres Hodonín — Letecký pohled, Panorama, Street View, Mapy.cz, Katastr nemovitostí
Plocha pozemku: 116 m^2 **Typ pozemku:** ostatní
č. 920/16 Nětčice u Kyjova

Pozemek, Nětčice u Kyjova, Kyjov, okres Hodonín — Letecký pohled, Panorama, Street View, Mapy.cz, Katastr nemovitostí
Plocha pozemku: 340 m^2 **Typ pozemku:** ostatní
č. 920/17 Nětčice u Kyjova

Pozemek, Nětčice u Kyjova, Kyjov, okres Hodonín — Letecký pohled, Panorama, Street View, Mapy.cz, Katastr nemovitostí
Plocha pozemku: 18 m^2 **Typ pozemku:** ostatní
č. 920/18 Nětčice u Kyjova

Pozemek, Nětčice u Kyjova, Kyjov, okres Hodonín — Letecký pohled, Panorama, Street View, Mapy.cz, Katastr nemovitostí
Plocha pozemku: 605 m^2 **Typ pozemku:** ostatní
č. 920/19 Nětčice u Kyjova

Pozemek, Nětčice u Kyjova, Kyjov, okres Hodonín — Letecký pohled, Panorama, Street View, Mapy.cz, Katastr nemovitostí
Plocha pozemku: 18 m^2 **Typ pozemku:** ostatní
č. 920/22 Nětčice u Kyjova

Pozemek, Nětčice u Kyjova, Kyjov, okres Hodonín — Letecký pohled, Panorama, Street View, Mapy.cz, Katastr nemovitostí
Plocha pozemku: 54 m^2 **Typ pozemku:** zemědělský pozemek
č. 920/23 Nětčice u Kyjova

Jednotková cena za celek činí 219,- Kč/m^2

Vzorek č. 3:

Číslo řízení: V-657/2023-738 Smlouva kupní

Datum podání: 21.02.2023 **Datum zplatnění:** 15.03.2023 **Plocha pozemků:** 401 m^2 **Cena:** 62 264 Kč

Pozemek, Kyjov, Kyjov, okres Hodonín — Letecký pohled, Panorama, Street View, Mapy.cz, Katastr nemovitostí
Plocha pozemku: 259 m^2 **Typ pozemku:** ostatní
č. 4069/17 Kyjov

Pozemek, Nětčice u Kyjova, Kyjov, okres Hodonín — Letecký pohled, Panorama, Street View, Mapy.cz, Katastr nemovitostí
Plocha pozemku: 142 m^2 **Typ pozemku:** ostatní
č. 823/6 Nětčice u Kyjova

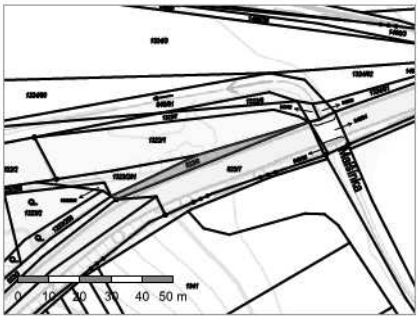
Jednotková cena činí 155,- Kč/m^2

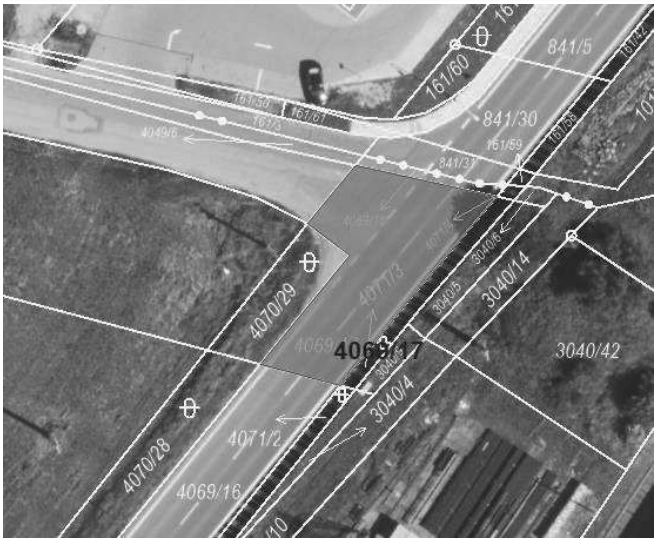
Informace o pozemku

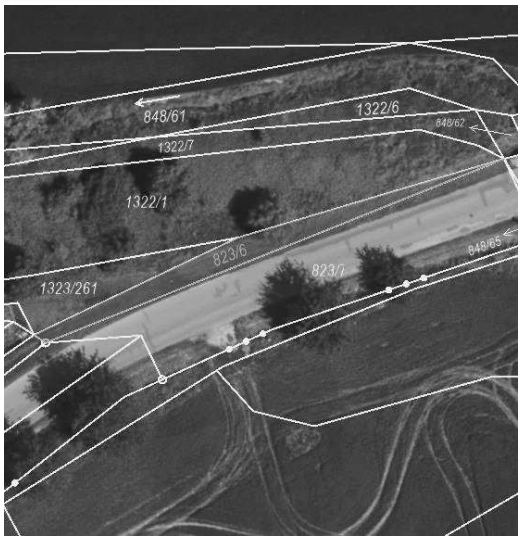
Parcelní číslo:	4069/17
Obec:	Kyjov [586307]
Katastrální území:	Kyjov [678431]
Číslo LV:	5228
Výměra [m^2]:	259
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	823/6
Obec:	Kyjov [586307]
Katastrální území:	Nětčice u Kyjova [678511]
Číslo LV:	326
Výměra [m^2]:	142
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha







Příloha č. 7c – Vzorky pro porovnání stavebních pozemků

Vzorek č. 1:

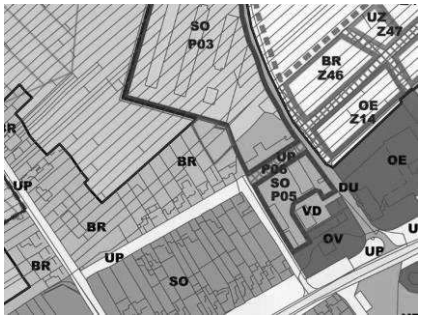
Pozemek, 1182 m^2, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín

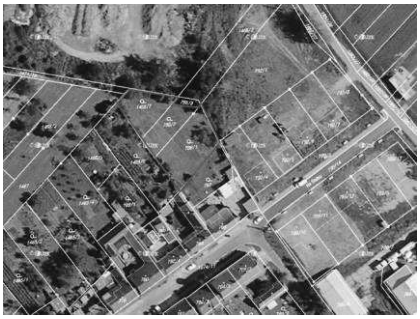
Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín	**Cena**	2 690 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Plocha pozemku**	1182 m^2
Druh pozemku	Stavební pozemek		

Nabízíme k prodeji prostorný pozemek o výměře 1182 m², nacházející se v malebné obci Svatobořice-Mistřín. Pozemek je veden jako zahrada, ale dle územního plánu je zde povolena

výstavba rodinného domu, což z něj činí ideální investici pro ty, kteří hledají klidné bydlení s výbornou dostupností. - *Vhodný pro výstavbu* – Územní plán umožňuje výstavbu jednoho prostorného rodinného domu, nebo dvou menších domů. - *Výborná lokalita* – Blízkost měst Kyjov (6 km) a Hodonín (15 km) nabízí snadný přístup ke kompletní občanské vybavenosti, obchodům, školám a zdravotnickým zařízením. - *Přírodní okolí* – Klidná lokalita poskytuje dostatek soukromí a zeleně. - *Přístupová cesta* – K pozemku vede nezpevněná přístupová komunikace. Tento pozemek představuje jedinečnou příležitost pro ty, kteří hledají místo pro svůj vysněný domov nebo investici s možností dvou menších domů. Neváhejte nás kontaktovat pro více informací.





Vzorek č. 2:

Pozemek, 480 m^2, Šardice č.p. 483, okres Hodonín

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

Lokalita	Šardice č.p. 483, okres Hodonín	**Cena dle KS**	1 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.11.2023	**Číslo řízení**	V-4275/2023-738
Vlastnictví	Osobní	**Plocha pozemku**	480 m^2
Poloha nemovitosti	Centrum obce	**Druh pozemku**	Stavební pozemek
Voda	Připojení ke studni, Místní zdroj		

Dovolujeme si Vám nabídnout velmi šikovný stavební pozemek v obci Šardice. Pozemek je o celkové výměře 480 m2 a jeho součástí je i stavební materiál. Obec Šardice je velmi vyhledávanou lokalitou, jelikož nabízí klidné bydlení s perfektní dojezdností do Hodonína či Kyjova. U pozemku jsou všechny inženýrské sítě, pozemek je napojen na kanalizaci a je na něm také studna. V případě, že máte rádi tradice tak obec Šardice nabízí velmi bohaté kulturní možnosti ale i mnoho dalšího, co určitě stojí za zmínku. Pokud hledáte klidné bydlení tak s výběrem tohoto pozemku budete moc spokojeni.

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení:	**Datum podání:**	**Datum zplatnění:**	**Cena:**
V-4275/2023-738	08.11.2023	30.11.2023	1 100 000 Kč

Nemovitosti v transakci
Rodinný dům, Šardice č.p. 483, okres Hodonín
Plocha pozemku: 480 m²,
č. 1460 Šardice (součástí je stavba č.p. 483, čst obce Šardice)

Vzorek č. 3:
Pozemek, 446 m², Dražůvky, okres Hodonín
Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Dražůvky, okres Hodonín	**Cena dle KS**	795 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.08.2023	**Číslo řízení**	V-3184/2023-738
Vlastnictví	Osobní	**Poznámka k ceně**	včetně provize RK
Plocha pozemku	446 m²	**Elektřina**	230V a 400V
Poloha nemovitosti	Centrum obce	**Druh pozemku**	Stavební pozemek
Kanalizace	Jímka, Septik	**Plyn**	Plynovod
Voda	Vodovod	**Zasíťovaný pozemek**	Ano

Nabízíme k prodeji stavební pozemek v centru obce Dražůvky, v proluce původní zástavby. Pozemek má celkovou plochu 446 m² a uliční šíři 16 m. Elektřina, vodovod a plyn se nachází na hranici pozemku. Kanalizace se v obci bude budovat. V územním plánu obce Dražůvky je celý pozemek zahrnutý do plochy smíšené obytné - venkovské. Lze stavět rodinný dům.

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení:	**Datum podání:**	**Datum zplatnění:**	**Cena:**
V-3184/2023-738	22.08.2023	13.09.2023	795 000 Kč

Nemovitosti v transakci
Pozemek, Dražůvky, Dražůvky, okres Hodonín
Plocha pozemku: 77 m², **Typ pozemku:** ostatní
č. 1444 Dražůvky
Pozemek, Dražůvky, Dražůvky, okres Hodonín
Plocha pozemku: 79 m², **Typ pozemku:** ostatní
č. 60/3 Dražůvky
Pozemek, Dražůvky, Dražůvky, okres Hodonín
Plocha pozemku: 67 m², **Typ pozemku:** zahrada
č. 61/3 Dražůvky
Pozemek, Dražůvky, Dražůvky, okres Hodonín
Plocha pozemku: 223 m², **Typ pozemku:** stavební pozemek
stavební č. 97 Dražůvky

Vzorek č. 4:
Pozemek, 500 m², Vacenovská, Vracov, okres Hodonín
Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Vacenovská, Vracov, okres Hodonín	**Cena dle KS**	1 205 100 Kč
Právní účinky ke dni	20.09.2023	**Číslo řízení**	V-3572/2023-738
Vlastnictví	Osobní	**Poznámka k ceně**	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.
Plocha pozemku	500 m²	**Stav**	Velmi dobrý
Elektřina	230V a 400V	**Vytápění**	Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Druh pozemku**	Stavební pozemek
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Plyn**	Plynovod
Voda	Vodovod	**Zasíťovaný pozemek**	Ano

Prodej pozemku k bydlení pro výstavbu rodinného domu, který se nachází v klidné části města Vracov, okres Hodonín. Jedná se o rovinatý pozemek o ploše přibližně 500 m2, který je v územním plánu města vedený jako: Bydlení v rodinných domech. Na pozemku se nachází vinná réva a ovocné stromy. Inženýrské sítě (kanalizace, vodovod, plynovod, elektřina) jsou na hranici pozemku. Vracov je menší jihomoravské město s 4500 obyvateli, ležící nedaleko Kyjova (9 km), má dobrou občanskou vybavenost. Najdeme zde základní a mateřskou školu,

obchody s potravinami, poštu, dětské hřiště, knihovnu, sportoviště, bankomat atd. Dostavbou dálnice D55 Napajedla – Bzenec získá Vracov ještě lepší dopravní dostupnost po okolí. Vzdálenost od Hodonína je 20 km, od Uherského Hradiště 27 km. Uvedená cena je za nemovitost. Pro více informací a prohlídky kontaktujte makléře.

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení:	**Datum podání:**	**Datum zplatnění:**	**Cena:**
V-3572/2023-738	20.09.2023	12.10.2023	1 205 100 Kč

Nemovitosti v transakci
Vracov, Vracov, okres Hodonín
č. 2358/2 Vracov

Příloha č. 8 – Realizované prodeje stejných rodinných domů v ulici

RD č. p. 1342/22, jednotková cena při výměře 115 m^2 činí 56 819,- Kč/m^2

Číslo řízení: V-2559/2023-738 Smlouva kupní

Datum podání: 04.07.2023 **Datum zplatnění:** 18.08.2023 **Plocha pozemků:** 602 m^2 **Cena:** 6 534 201 Kč

Pozemek, Svatobořice, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 301 m^2 **Typ pozemku:** zemědělský pozemek

č. 896/33 Svatobořice

Pozemek, Svatobořice, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 301 m^2 **Typ pozemku:** zemědělský pozemek

č. 896/33 Svatobořice

RD č. p. 1343/23, jednotková cena při výměře 115 m^2 činí 51 553,- Kč/m^2

Číslo řízení: V-3119/2023-738 Smlouva kupní

Datum podání: 17.08.2023 **Datum zplatnění:** 08.09.2023 **Plocha pozemků:** 259 m^2 **Cena:** 5 928 629 Kč

Pozemek, Svatobořice, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 259 m^2 **Typ pozemku:** zemědělský pozemek

č. 896/57 Svatobořice

RD č. p. 1346/26, jednotková cena při výměře 115 m^2 činí 51 095,- Kč/m^2

Číslo řízení: V-1949/2023-738 Smlouva kupní

Datum podání: 26.05.2023 **Datum zplatnění:** 20.06.2023 **Plocha pozemků:** 252 m^2 **Cena:** 5 876 001 Kč

Pozemek, Svatobořice, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 252 m^2 **Typ pozemku:** zemědělský pozemek

č. 896/35 Svatobořice

RD č. p. 1347/27, jednotková cena při výměře 115 m^2 činí 57 259,- Kč/m^2

Číslo řízení: V-3142/2023-738 Smlouva kupní

Datum podání: 18.08.2023 **Datum zplatnění:** 12.09.2023 **Plocha pozemků:** 251 m^2 **Cena:** 6 584 840 Kč

Pozemek, Svatobořice, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 251 m^2 **Typ pozemku:** zemědělský pozemek

č. 896/59 Svatobořice

RD č. p. 1348/28, jednotková cena při výměře 115 m^2 činí 57 624,- Kč/m^2

Číslo řízení: V-2028/2023-738 Smlouva kupní

Datum podání: 01.06.2023 **Datum zplatnění:** 23.06.2023 **Plocha pozemků:** 251 m^2 **Cena:** 6 626 788 Kč

Pozemek, Svatobořice, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 251 m^2 **Typ pozemku:** zahrada

č. 896/36 Svatobořice

RD č. p. 1349/29, jednotková cena při výměře 115 m^2 činí 53 229,- Kč/m^2

Číslo řízení: V-1945/2023-738 Smlouva kupní

Datum podání: 26.05.2023 **Datum zplatnění:** 20.06.2023 **Plocha pozemků:** 251 m^2 **Cena:** 6 121 335 Kč

Pozemek, Svatobořice, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 251 m^2 **Typ pozemku:** zahrada

č. 896/60 Svatobořice