



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 043768/2023

o ceně pozemku parc. č. 1330, jehož součástí je **stavba rodinného domu č. p. 9**, a dále pozemků parc. č. 1328 a 1329, vše zapsáno na LV č. 2822 v k. ú. Dubňany, obec Dubňany, 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 povinné v rámci exekuce č. j. 006 EX 218/23.

Ocenění provedeno k datu:

7. září 2023, 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:

26. září 2023

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	3
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ	3
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 MĚSTA DUBŇANY	4
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	4
3.6 POPIS NEMOVITÉ VĚCI	5
3.7 DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ	6
4. POSUDEK	7
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	7
4.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	8
4.2.1 Porovnávací databáze	8
4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty	9
4.2.3 Práva a závady	11
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	11
5.1 KONTROLA POSTUPU	11
6. ZÁVĚR	12
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	13
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	18
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI	19
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA DUBŇANY	20
PŘÍLOHA Č. 5 – POVODŇOVÁ MAPA	21
PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE	22
PŘÍLOHA Č. 7 – VZORKY PRO POROVNÁNÍ RODINNÝCH DOMŮ	23

1. Zadání znaleckého posudku

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podklad pro exekuční řízení č. j. 006 EX 218/23-91. Předmětem posudku jsou vybrané nemovité věci zapsané na LV č. 2822 v k. ú. Dubňany ve vlastnictví povinné paní Anděly Ševelové.

Obvyklá cena (resp. tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 7. září 2023.

Objednatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající 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. 2822 vyhotovený dne 20. března 2023 pro k. ú. Dubňany.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Dubňany z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 7. září 2023. Prohlídka nemovitosti byla provedena za účasti paní Anděly Ševelové.

2.4 Ostatní

- Územní plán města Dubňany dostupný k datu 18. září 2023 na adrese: <https://www.dubnany.eu/mestsky-urad/uzemni-plan/>
- Povodňová mapa dostupná na adrese: http://dppcr.cz/html_pub/
- HB Index (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/page:1/>

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 cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce**: Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci, zapsané na LV č. 2822 v k. ú. Dubňany:

- Rodinný dům č. p. 9 – je součástí pozemku parc. č. 1330
- Pozemek parc. č. 1330 – zastavěná plocha a nádvoří, 474 m²
- Pozemek parc. č. 1329 – zahrada, 514 m²
- Pozemek parc. č. 1328 – vodní plocha, 71 m²
- Venkovní úpravy: Oplocení zahrady, dlažba ve dvoře.

Vlastník:

Ševelová Anděla PhDr., Kunzova 782/8, Černá Pole, 60200 Brno

Omezení vlastnického práva: Věcné břemeno užívání pozemku parc. č. 1329 a 1330.

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Město Dubňany
Počet obyvatel:	6 231 (Malý lexikon obcí 2022)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano, MŠ, ZŠ, ZUŠ
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	V centru města v ulici Nádražní
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné veřejné komunikaci
Konfigurace terénu:	Rovinatý
Převládající zástavba:	Obdobné rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na vlastním pozemku v průjezdu
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Kompletní

3.4 Územní plán města Dubňany

Pozemky parc. č. 1330 a parc. č. 1329 jsou územním plánem města definovány jako plochy smíšené obytné. Pozemek parc. č. 1328 je definován jako plocha vodní a vodohospodářská. Výřez z územního plánu města viz příloha č. 4 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. 5 tohoto posudku.

3.6 Popis nemovité věci

Rodinný dům je řadový krajní, podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Střecha je sedlová se dvěma vikýři. Dispozice rodinného domu je 5+1. Dům disponuje průjezdem na zahradu, na které se nachází torzo vedlejší stavby v havarijním stavu.

Stavba	Rodinný dům č. p. 9
Základy	Pravděpodobně betonové pasy s izolací
Zdivo	Zděné
Stropy	Rovné
Střecha	Sedlová, dřevěný krov, bez bleskosvodu
Krytina	Pálené tašky
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Břízolitové
Vnější obklady	Sokl z lomového kamene
Vnitřní omítky	Štukové
Vnitřní obklady	Keramické v koupelně, na WC, v kuchyni
Schodiště	Betonové s broušeným teracem
Dveře	Křídla hladká plná a prosklená, plechové zárubně
Okna	Dřevěná dvojitá, ve vnějších křídlech izolační dvojskla
Podlahy	Vlysy, dřevěná prkna na sraz, PVC, keramická dlažba
Vytápění	Ústřední topení, kotel na tuhá paliva, v kuchyni lokální plynové topidlo
Zdroj teplé vody	Zásobníkový elektrický bojler
Vybavení kuchyní	Starší kuchyňská linka, plynový sporák, dřez
Vnitřní vybavení	Plastová vana, WC s nádržkou, umyvadlo
Přípojky inženýrských sítí	Elektrina, voda, kanalizace do jímky, plyn
Ostatní	-

Rok výstavby a modernizace	Výstavba v roce 1975, po částečných rekonstrukcích: - Střešní krytina vč. klempířských konstrukcí cca v roce 2012 - Izolační dvojskla na oknech cca v roce 2018 - Zásobníkový bojler cca v roce 2012 - Koupelna a WC cca v roce 2010
Celkový technický stav	Dům je v průměrném stavebně technickém stavu s opotřebením odpovídajícím stáří stavby.

Příslušenství	Rozestavěná vedlejší stavba (torzo), jímka Venkovní úpravy: oplocení zahrady, dlažba ve dvoře
---------------	--

3.7 Dispoziční řešení

Prostory	Podlahová plocha [m ²]	Koeficient	Započitatelná plocha [m ²]
1. PP			
Sklad	12,20	0,50	6,10
Sklad	18,80	0,50	9,40
Sklad	15,40	0,50	7,70
Sklad	8,20	0,50	4,10
Kotelna	13,10	0,50	6,55
Sklad paliva	9,50	0,50	4,75
1. NP			
Vstupní chodba	16,30	1,00	16,30
Pokoj	14,45	1,00	14,45
Pokoj	16,20	1,00	16,20
Pokoj	18,50	1,00	18,50
Kuchyň	13,60	1,00	13,60
Koupelna	5,10	1,00	5,10
WC	1,60	1,00	1,60
Spíž	3,80	1,00	3,80
Průjezd	29,00	0,00	0,00
Podkroví			
Pokoj do ulice	17,40	1,00	17,40
Pokoj do dvora	15,20	1,00	15,20
Podesta	2,70	1,00	2,70
Celkem	231,05		163,45

Podlahová plocha domu je 231,05 m². Započitatelná plocha domu pro cenové porovnání je **163,45 m²** (plocha průjezdu není uvažována, plochy v 1. PP jsou uvažovány jednou polovinou své výměry).

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 tísní. 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 **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 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.

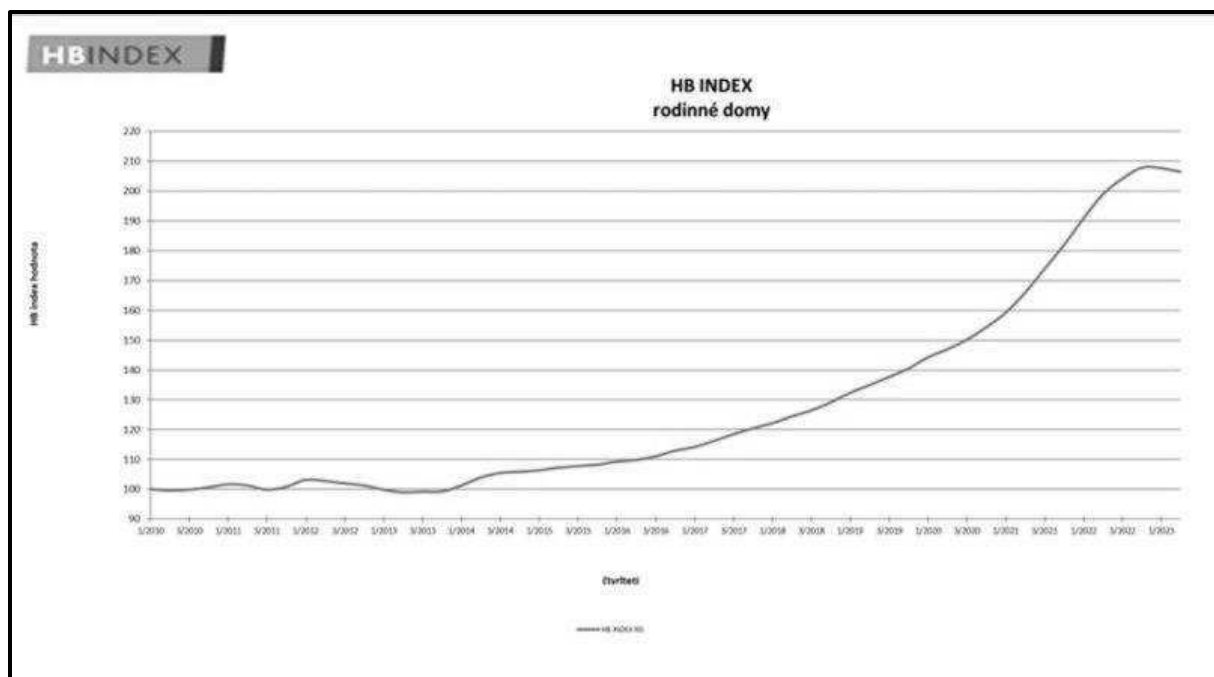
Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy 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.

4.2.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání rodinného domu byly v tomto posudku použity sjednané ceny z vlastní databáze znalce. Vzorky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 7.

U vzorků rodinných domů starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.



4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost: RD			Dubňany, okr. Hodonín	Řadový krajní	Výstavba v roce 1975, stav průměrný	Morálně zastaralé, koupelna a WC standardní	Torzo vedlejší stavby, průjezd	163,45	1 059	21 410
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Situace	Technický stav	Vybavení	Příslušenství	Započitatelná plocha [m²]	Velikost pozemku [m²]	Celkem [Kč/m²]
1	18 811	Realizace 03/2023	Mikulčice, Těšice	Řadový vnitřní	Mírně horší	Mírně horší	Sklad	116 m², menší	310	21 109
		0,99			1,05	1,05	0,95	0,94	1,18	1,12
2	21 906	Realizace 12/2022	Bzenec	Samostatně stojící	Obdobný	Mírně horší	Garáž, zděný sklad	119 m², menší	450	20 343
		0,99								0,93
3	28 823	Realizace 12/2022	Uhřetice	Samostatně stojící	Mírně lepší	Mírně horší	Voliéry, včelín, garáž	159 m², menší	551	24 427
		0,99								0,85
4	17 457	Realizace 09/2022	Bzenec	Obdobná	Lepší	Obdobné	Garáž 2x, přístřešek, studna	246 m², větší	260	18 899
		1,01								1,08
5	27 658	Realizace 04/2022	Lužice	Samostatně stojící	Obdobný	Mírně horší	Garáž, vedlejší stavba	181 m², větší	908	25 037
		1,04								0,91
6	20 725	Realizace 05/2022	Kozojídky	Obdobná	Obdobný	Lepší	Hospodářská stavba, dřevěný přístřešek	193 m², větší	1505	18 644
		1,04								0,90

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 18 644 do 25 037 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných **21 410 Kč/m²**. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **3 499 465 Kč**.

Jednotková cena	Započitatelná plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
21 410	163,45	3 499 465

4.2.3 Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 2822 v části B1 není uvedeno žádné věcné právo vztahující se k nemovitostem, v části C je uvedeno věcné břemeno užívání pro paní Anežku Ševelovou. Dle sdělení již oprávněná z věcného břemene nežije.

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

5. 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 rodinných domů, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou.

Způsob ocenění	Cena
Porovnávací hodnota nemovitých věcí	3 499 465 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	3 500 000 Kč

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **3 500 000 Kč**.

5.1 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.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty vybraných nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2822 v k. ú. Dubňany, obec Dubňany, okres Hodonín, a to pozemku parc. č. 1330, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 9, a pozemků parc. č. 1328 a 1329, včetně příslušenství.

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

3 500 000 Kč.

Slovy: tři miliony pět set tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

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

Ing. Karolína Klampřlová (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle 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. 043768/2023 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 26. září 2023

.....
Ing. Tomáš Hudec
jednatel znalecké kanceláře

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.03.2023 15:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 218/23 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.

soudní exekutor

Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586161 Dubňany

Kat.území: 633585 Dubňany

List vlastnictví: 2822

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Ševelová Anděla PhDr., Kunzova 782/8, Černá Pole, 60200 Brno	525521/144	

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
163	681	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Dubňany, č.p. 172, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 163					
1328	71	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené		
1329	514	zahrada		zemědělský půdní fond	
1330	474	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Dubňany, č.p. 9, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1330					
2323/34	2797	orná půda		zemědělský půdní fond	
2402/1	231	orná půda		zemědělský půdní fond	
2403/12	31	orná půda		zemědělský půdní fond	
2404/2	32	ostatní plocha	ostatní komunikace		
2405/2	31	vodní plocha	zamokřená plocha		
2406/11	31	ostatní plocha	ostatní komunikace		
2407/11	486	orná půda		zemědělský půdní fond	
2407/63	2098	orná půda		zemědělský půdní fond	
2422/8	2480	orná půda		zemědělský půdní fond	
2422/237	3446	orná půda		zemědělský půdní fond	
2423/9	18	ostatní plocha	ostatní komunikace		
2425/121	820	orná půda		zemědělský půdní fond	
2426/11	102	ostatní plocha	ostatní komunikace		
2439/90	45	orná půda		zemědělský půdní fond	
2441/51	37	orná půda		zemědělský půdní fond	

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

prokazující stav evidovaný k datu 20.03.2023 15:35:02

Obec: 586161 Dubňany

List vlastnictví: 2822

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

2448/6	115 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2449/10	1578 orná půda		zemědělský půdní fond
2451/5	8 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2452/54	748 orná půda		zemědělský půdní fond
3338/76	33 ostatní plocha	ostatní komunikace	
3339/85	247 zahrada		zemědělský půdní fond
3340/160	1930 orná půda		zemědělský půdní fond
3652/3	18 ostatní plocha	ostatní komunikace	
3653/6	68 orná půda		zemědělský půdní fond
3654/6	37 orná půda		zemědělský půdní fond
3656/5	888 orná půda		zemědělský půdní fond
3657/8	8 ostatní plocha	ostatní komunikace	
3663/71	29 ostatní plocha	ostatní komunikace	
3729/24	68 ostatní plocha	dráha	
3741/39	128 ostatní plocha	nepločná půda	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- Věcné břemeno užívání

ze dne 30.9.1991, registrováno dne 23.10.1991

Oprávnění pro

Ševelová Anežka, Nádražní 9, 69603 Dubňany, RČ/IČO:

275510/411

Povinnost k

Parcela: 1329, Parcela: 1330

Listina Smlouva RV 3650/1991.

POLVZ:317/1992

Z-1400317/1992-706

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- Zahájeny pozemkové úpravy

Povinnost k

Parcela: 2323/34, Parcela: 2402/1, Parcela: 2403/12, Parcela: 2404/2, Parcela:

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.03.2023 15:35:02

Okres: CZ0645 Hodonín
Kat.území: 633585 Dubňany

Obec: 586161 Dubňany

List vlastnictví: 2822

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 2405/2, Parcela: 2406/11, Parcela: 2407/11, Parcela: 2407/63, Parcela: 2422/237, Parcela: 2422/8, Parcela: 2423/9, Parcela: 2425/121, Parcela: 2426/11, Parcela: 2439/90, Parcela: 2441/51, Parcela: 2448/6, Parcela: 2449/10, Parcela: 2451/5, Parcela: 2452/54, Parcela: 3340/160, Parcela: 3652/3, Parcela: 3653/6, Parcela: 3654/6, Parcela: 3656/5, Parcela: 3657/8, Parcela: 3663/71, Parcela: 3729/24, Parcela: 3741/39

Listina Oznámení pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav SPU-032232/2020 /No ze dne 04.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2020 08:51:36. Zápis proveden dne 04.02.2020.

Z-666/2020-706

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Kamil Brančík, Sadová 15, 69501 Hodonín

Povinnost k

Ševelová Anďela PhDr., Kunzova 782/8, Černá Pole, 60200
Brno, RČ/IČO: 525521/144

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Hodonín 007 EX-1026/2022 - 11 ze dne 07.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2022 18:00:37. Zápis proveden dne 12.12.2022; uloženo na prac. Hodonín

Z-14450/2022-706

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1328, Parcela: 1329, Parcela: 1330, Parcela: 163, Parcela: 2323/34, Parcela: 2402/1, Parcela: 2403/12, Parcela: 2404/2, Parcela: 2405/2, Parcela: 2406/11, Parcela: 2407/11, Parcela: 2407/63, Parcela: 2422/237, Parcela: 2422/8, Parcela: 2423/9, Parcela: 2425/121, Parcela: 2426/11, Parcela: 2439/90, Parcela: 2441/51, Parcela: 2448/6, Parcela: 2449/10, Parcela: 2451/5, Parcela: 2452/54, Parcela: 3338/76, Parcela: 3339/85, Parcela: 3340/160, Parcela: 3652/3, Parcela: 3653/6, Parcela: 3654/6, Parcela: 3656/5, Parcela: 3657/8, Parcela: 3663/71, Parcela: 3729/24, Parcela: 3741/39

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Hodonín 007 EX-1026/2022 -22 ze dne 15.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2022 18:00:45. Zápis proveden dne 16.12.2022; uloženo na prac. Hodonín

Z-14560/2022-706

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Hodonín 007 EX-1026/2022 -22. Právní moc ke dni 20.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2023 18:01:45. Zápis proveden dne 17.01.2023; uloženo na prac. Hodonín

Z-296/2023-706

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Lesnická 784/5, 613 00 Brno

Povinnost k

Ševelová Anďela PhDr., Kunzova 782/8, Černá Pole, 60200
Brno, RČ/IČO: 525521/144

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Brno-město 006 EX-218/2023 -35 ze dne 13.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2023 10:00:40. Zápis proveden dne 14.03.2023; uloženo na prac. Hodonín

Z-1302/2023-706

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.03.2023 15:35:02

Okres: CZ0645 Hodonín
Kat.území: 633585 Dubňany

Obec: 586161 Dubňany

List vlastnictví: 2822

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu**Související zápisy****Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

Parcela: 1328, Parcela: 1329, Parcela: 1330, Parcela: 163, Parcela: 2323/34,
Parcela: 2402/1, Parcela: 2403/12, Parcela: 2404/2, Parcela: 2405/2, Parcela:
2406/11, Parcela: 2407/11, Parcela: 2407/63, Parcela: 2422/237, Parcela:
2422/8, Parcela: 2423/9, Parcela: 2425/121, Parcela: 2426/11, Parcela:
2439/90, Parcela: 2441/51, Parcela: 2448/6, Parcela: 2449/10, Parcela:
2451/5, Parcela: 2452/54, Parcela: 3338/76, Parcela: 3339/85, Parcela:
3340/160, Parcela: 3652/3, Parcela: 3653/6, Parcela: 3654/6, Parcela: 3656/5,
Parcela: 3657/8, Parcela: 3663/71, Parcela: 3729/24, Parcela: 3741/39

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-město 006 EX-218/2023 -36
ze dne 13.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2023 10:00:44. Zápis
proveden dne 14.03.2023; uloženo na prac. Hodonín

Z-1303/2023-706

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1328

Plomby a upozornění - Bez zápisu**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 849/1982 postupní ze dne 2.8.1982, registrováno dne 3.8.1982.
POLVZ:7/1983 Z-1400007/1983-706
Pro: Ševelová Anděla PhDr., Kunzova 782/8, Černá Pole, 60200 Brno RČ/IČO: 525521/144
- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 4153/1991 darovací ze dne 7.10.1961, registrováno dne 24.10.1991.
POLVZ:319/1992 Z-1400319/1992-706
Pro: Ševelová Anděla PhDr., Kunzova 782/8, Černá Pole, 60200 Brno RČ/IČO: 525521/144
- o Darovací smlouva V12 572/2000 ze dne 19.4.1999. Právní účinky vkladu ke dni 28.2.2000.
POLVZ:174/2000 Z-1400174/2000-706
Pro: Ševelová Anděla PhDr., Kunzova 782/8, Černá Pole, 60200 Brno RČ/IČO: 525521/144
- o Notářský zápis o narovnání NZ 368/2005 ze dne 20.07.2005.
Z-6352/2005-706
Pro: Ševelová Anděla PhDr., Kunzova 782/8, Černá Pole, 60200 Brno RČ/IČO: 525521/144
- o Rozsudek soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví v Hodoníně 22C-51/2019 -279 ze dne 29.04.2021. Právní moc ke dni 12.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2021 15:13:07. Zápis proveden dne 22.12.2021.
V-9654/2021-706
Pro: Ševelová Anděla PhDr., Kunzova 782/8, Černá Pole, 60200 Brno RČ/IČO: 525521/144

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

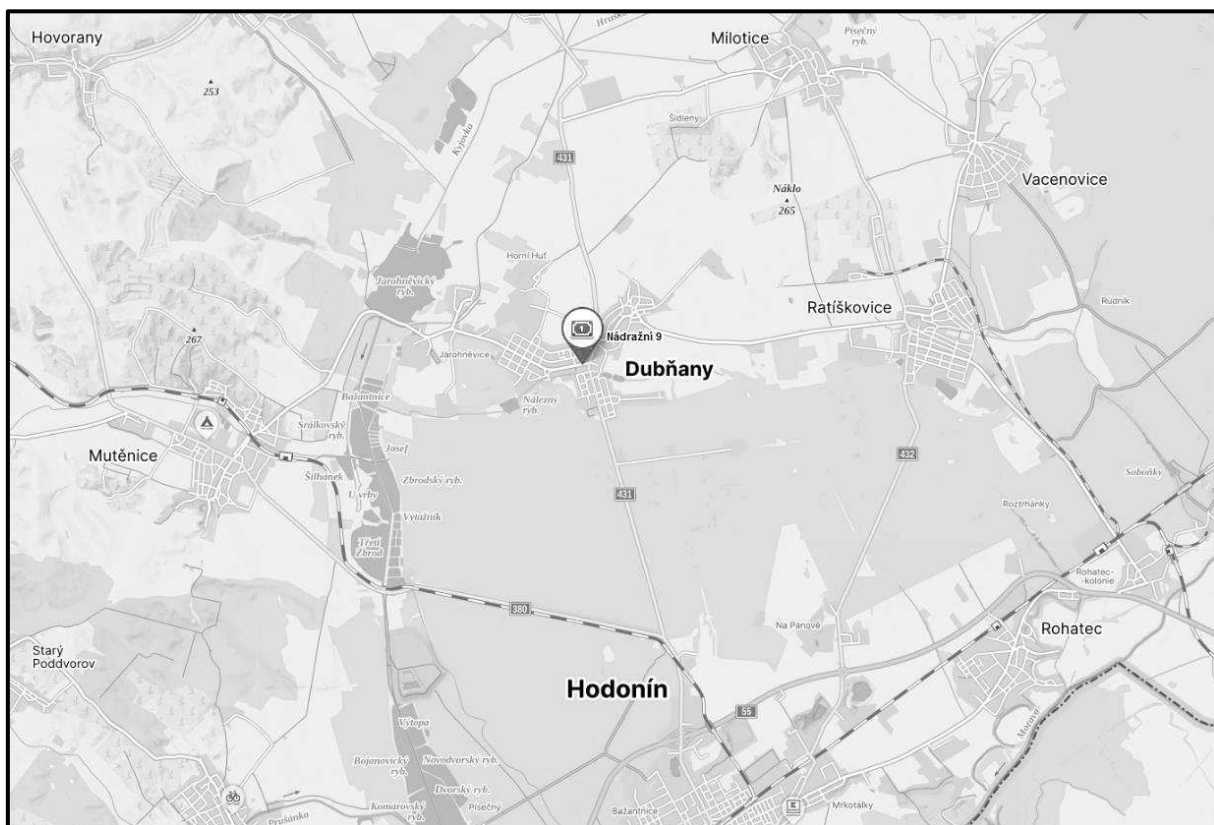
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

strana 4

Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



Příloha č. 3 – Mapa oblasti



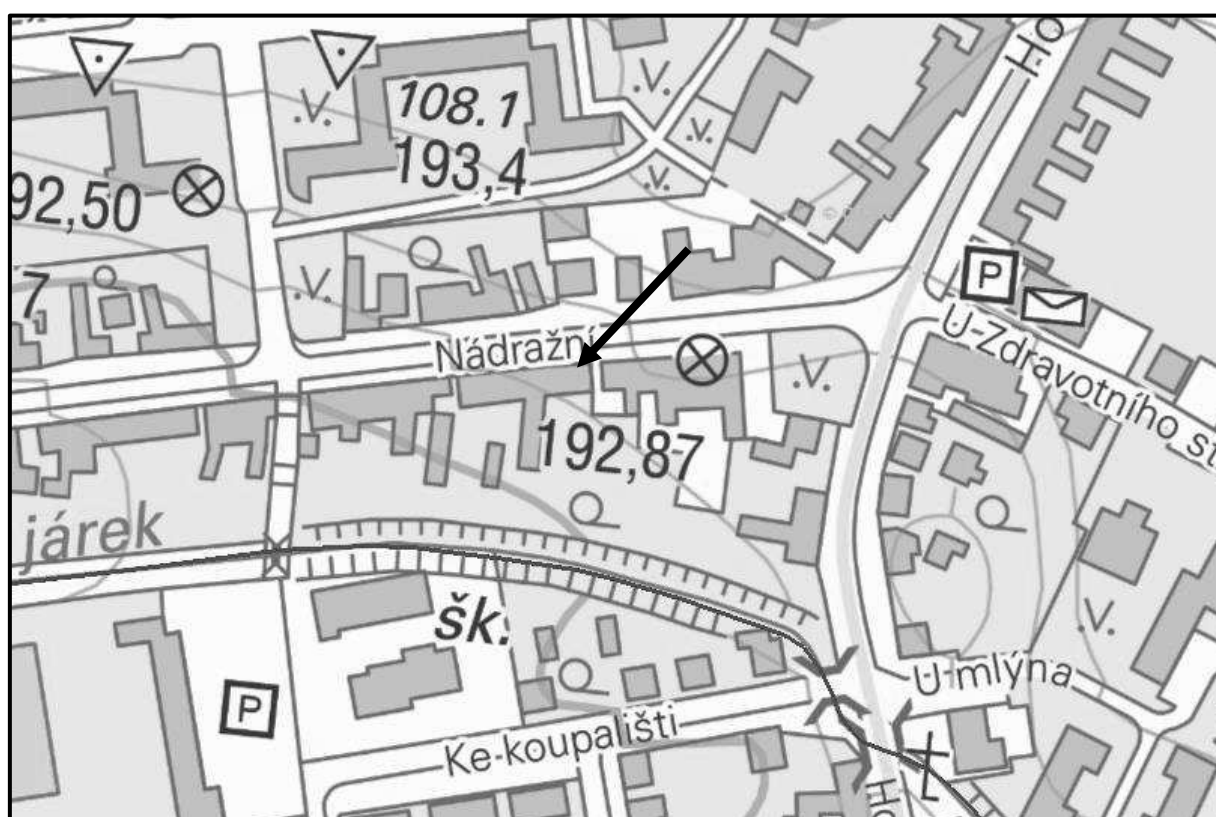
Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu města Dubňany



SO	SO		PLOCHY SMÍŠENÉ obytné
----	----	--	--------------------------

W	W		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
---	---	--	--------------------------------

Příloha č. 5 – Povodňová mapa



Příloha č. 6 – Fotodokumentace

	
Pohled na dům ze zahrady	Kuchyně
	
Koupelna	Pokoj v 1. NP
	
Pokoj v podkroví	Krov
	
Sklad v 1. PP	Torzo vedlejší stavby

Příloha č. 7 – Vzorky pro porovnání rodinných domů

Vzorek č. 1:

Lokalita	okr. Hodonín, obec Mikulčice, Těšice								
Podlaží	1PP/1NP			Typ	3+2				
Tech. stav	dům z 50. let 20. století, takřka původní stav, dobře udržovaný								
Vybavení	stavba zděná, stropy s rovným podhledem, střecha sedlová, krytina pálená, vnitřní omítky vápenné štukové, fasáda chybí, vnější obklad chybí, vnitřní obklad běžný keramický, dveře hladké plné a prosklené do zárubní, vrata kovová, okna dřevěná špaletová, podlahy lino, koberce, vytápění lokální plynové, elektřina, voda, bojler, zemní plyn, 2x kuchyňská linka, umyvadlo, vana, suché WC								
Zastav. pl. RD (m²)	130	Podl. pl. celková (m²)		146,77	Obest.prost. (m³)		679,2	Cena za m³ o.p. (Kč)	3 224
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	14,20	z celkové p.p. pl. garáže (m²)	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)	23,25	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)		0,00	
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	116,42	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m. (m²)		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)		0,00	
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	18 811					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		0,00	
Pozemek (m²)	310		Napojení na síť		kompletní IS				
Příslušenství	oplocení, sklad								
Kupní cena (Kč)	2 190 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)		14 921		Datum prodeje		4/2023
Poznámka							Zdroj KC		KS 3/2023
							číslo řízení		V-2626/2023-706



Vzorek č. 2:

Lokalita	okr. Hodonín, obec Bzenec, ul. Sportovní								
Podlaží	1PP/1NP			Typ		2+1			
Tech. stav	dům z 60. let 20. století, 2015 plastová okna, nový sprchový kout, WC, kanalizace a částečně rozvody vody, jinak původní stav, dobře udržovaný								
Vybavení	stavba zděná, stropy klenbové a dřevěné s rovným podhledem, střecha sedlová, krytina pálená, vnitřní omítky vápenné štukové, fasáda vápenná dvouvrstvá, vnější obklad keramický sokl, vnitřní obklad keramický, dveře hladké plné, okna plastová, podlahy parkety a keramická dlažba, vytápění ústřední plynovým kotlem, elektrina, voda, bojler, zemní plyn, kuchyňská linka, umyvadlo, sprchový kout, splachovací WC								
Zastav. pl. RD (m²)	141	Podl. pl. celková (m²)		136,19	Obest.prost. (m³)		755,85	Cena za m³ o.p. (Kč)	3 440
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	35,00	z celkové p.p. pl. garáže (m²)	0,00	z celkové p.p. plocha průřezu (m²)		0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0,00	
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	118,69	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)		0,00	
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	21 906					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		0,00	
Pozemek (m²)	450	Napojení na síť		kompletní IS					
Příslušenství	Vedlejší stavby – garáž: nachází se při Z hranici pozemku parc.č. 1875. Zděná stavba, nepodsklepená, přízemní, plochá střecha, dobrý stav. Zastavěná plocha 25,00 m². Obestavěný prostor cca 90,00 m³.								
Kupní cena (Kč)	2 600 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)			19 091	Datum prodeje		4/2023	
Poznámka						Zdroj KC		KS 12/2022	
						číslo řízení		V-916/2023-738	
									

Vzorek č. 3:

Lokalita	Okres Hodonín, obec Uhřetice								
Podlaží	1PP/1NP			Typ	3+1				
Tech. stav	Stáří 47 let, menší stavební úpravy v průběhu let, průměrný technický stav								
Vybavení	Zděná stavba, nezateplená fasáda, okna plastová, vytápění ústřední teplovodní s kotlem na zemní plyn, v koupelně plechová vana a umyvadlo, elektrický boiler, WC běžného provedení, v kuchyni plynový sporák s elektrickou troubou								
Zastav. pl. RD (m²)	141,95	Podl. pl. celková (m²)		219,24	Obest.prost. (m³)		1 047,43	Cena za m³ o.p. (Kč)	4 373
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	87,68	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		18,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	L 3,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	158,90	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)			0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)		0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	28 823						Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		0,00
Pozemek (m²)	551		Napojení na síť		Možnost: vodovod, jednotná kanalizace, nn, zemní plyn, telefon Dnes: voda ze studny, jednotná kanalizace, nn, zemní plyn				
Příslušenství	Vedlejší stavby – voliéry, podsklepený včelín a dále běžné venkovní úpravy přiměřeného rozsahu, parkování před domem bezproblémové, vestavěná garáž								
Kupní cena (Kč)	4 580 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)			20 890	Datum prodeje		12/2022
Poznámka	Dům vhodný k modernizaci, dobrá poloha, menší pozemek						Zdroj KC		KS
							číslo řízení		V-5641/2022-738







Vzorek č. 4:

Lokalita	Okres Hodonín, obec Bzenec								
Podlaží	1PP/2NP			Typ	3+kk, 4 + kk				
Tech. stav	Stáří 47 let, stavební úpravy před 11 lety, dobrý technický stav								
Vybavení	Zděná stavba, částečně zateplená fasáda, okna plastová, vytápění je ústřední teplovodní s kotlem na zemní plyn, v 1.koupelně je sprchový kout a umyvadlo, ve 2.koupelně plechová vana a umyvadlo, oba záchody běžné								
Zastav. pl. RD (m²)	123,01	Podl. pl. celková (m²)		303,20	Obest. prost. (m³)		1 272,45	Cena za m³ o.p. (Kč)	3 379
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	79,32	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		20,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	B/5,55
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	246,32	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)			0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)		0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	17 457						Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		0,00
Pozemek (m²)	260		Napojení na síť		Možnost: vodovod, jedn. kanalizace, nn, zemní plyn, telefon Dnes: vodovod, jednotná kanalizace, nn, zemní plyn				
Příslušenství	Vedlejší stavby – přístřešek, garáž a dále studna a běžné venkovní úpravy minimálního rozsahu, parkování před domem bezproblémové, garáž i v suterénu – využitelná								
Kupní cena (Kč)	4 300 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)			14 182	Datum prodeje		09/2022
Poznámka	Dům v dobrém technickém stavu, velký rozsah, dva byty vhodné k modernizaci, předmětem prodeje pozemek bez zahrady					Zdroj KC		KS	
						číslo řízení		V-4044/2022-738	







Vzorek č. 5:

Lokalita	Okres Hodonín, obec Lužice								
Podlaží	1PP/2NP			Typ	4+1				
Tech. stav	Stáří 62 let, stavební úpravy před 20 lety, průměrný technický stav								
Vybavení	Zděná stavba, nezateplená fasáda, okna plastová i dřevěná dvojítá, vytápění je ústřední teplovodní s kotlem na zemní plyn, v koupelně je sprchový kout a umyvadlo, záchod je běžný								
Zastav. pl. RD (m²)	103,44	Podl. pl. celková (m²)		216,78	Obest. prost. (m³)		895,29	Cena za m³ o.p. (Kč)	5 585
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	72,00	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	180,78	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)		Celková podl. pl. těchto místností (m²)		0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	27 658						Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		0,00
Pozemek (m²)	908		Napojení na síť		Možnost: vodovod, jednotná kanalizace, nn, zemní plyn, telefon Dnes: vodovod, jednotná. kanalizace, nn, zemní plyn				
Příslušenství	Vedlejší stavby – letní kuchyně a dále běžné venkovní úpravy standardního rozsahu, parkování před domem bezproblémové, garáž ve dvoře								
Kupní cena (Kč)	5 000 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)		23 065		Datum prodeje		04/2022
Poznámka	Dům v průměrném technickém stavu, vhodný k další modernizaci, malý pozemek, sousedství průmyslového areálu						Zdroj KC		KS
							číslo řízení		V-2464/2022-706







Vzorek č. 6:

Lokalita	Okres Hodonín, obec Kozojídky								
Podlaží	1. PP/2. NP			Typ	5+kk				
Tech. stav	Dům je cca z r. 1974, v dobrém stavu, po částečné rekonstrukci (r. 1993 – vytápění plynové, r. 1995 – koupelna, r. 2000 – adaptace pokoje v původním prostoru, r. 2001 – krbová kamna, r. 2005 – kuchyně, r. 2020 – výměna kotle ÚT, r. 2021 – koupelna s WC ve 2. NP, elektro, omítky, plastová okna ve 2. NP, plovoucí podlahy ve 2. NP).								
Vybavení	Zděný dům, podsklepený, se částečným 2. NP a podkrovím. Zastřešení sedlovou a polovalbovou střechou, krytina pálená. Vytápění ÚT plynovým kotlem, doplněno krbovými kamny, ohřev TUV bojlerem. Okna plastová ve 2. NP, v 1. NP dřevěná dvojitá, v uliční části předokenní žaluzie, dveře dřevěné a vstupní plastové, ve 2.NP v obložkách. Podlahy plovoucí, PVC, textilní, keramická dlažba. V koupelně je v 1. NP – vana, umyvadlo, sprchový kout, ve 2. NP je koupelna nedokončena.								
Zastav. pl. RD (m²)	111	Podl. pl. celková (m²)		238	Obest. prost. (m³)		1034	Cena za m³ o.p. (Kč)	3 869
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	72	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		0	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	193	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)		21,90	
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	20 725					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		12,90	
Pozemek (m²)	1 505		Nápojení na síť		Vodovod, elektro, kanalizace, plyn				
Příslušenství	Hospodářská budova (zděná) – 75,11 m², přístřešek (dřevěný) – 24,30 m2, zpevněné plochy, oplocení								
Kupní cena (Kč)	4 000 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)		16 807	Datum prodeje		05/2022	
Poznámka	Garážování je možné v hospodářské budově.					Zdroj KC		V-3652/2022-706	



