ZNALECKÝ POSUDEK
č. 3519/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Čejkovice, obec Čejkovice okres Hodonín, které jsou součástí:
listu vlastnictví č. 2427, listu vlastnictví č. 2428 a listu vlastnictví č. 1357

Objednatel posudku:	Insolvenční správce Indra – Šebesta v.o.s. Čechyňská 16, 602 00 Brno
Účel posudku:	Zjištění ceny obvyklé (tržní) Pro účely insolvenčního řízení
Datum místního šetření:	23. října 2018
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	23. října 2018
Zvláštní požadavky objednatele:	pro LV 2428 ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2, pro LV č. 2427 a 1357 nejsou
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
Posudek vypracoval:	Ing. Tomáš Hudec Riegrova 44, 612 00 Brno tel.: 777 747 939
Datum vyhotovení:	6. listopadu 2018

Tento posudek obsahuje 40 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle písemné (emailové) objednávky ze dne 17.08.2018 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví Věry Rybnikářové. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 23. října 2018.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

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

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

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) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

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

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 2427 vyhotovený dne 24.10.2018 pro k.ú. Čejkovice:
A: Vlastník:
SJM Rybníkář Lubomír a Rybnikářová Věra, Na Větřáku 218, 69615 Čejkovice

B: Nemovitosti: Viz příloha posudku

C:Omezení vlastnického práva: zástavní práva smluvní
zástavní práva soudcovská
zástavní práva exekutorská
zahájení exekucí
podání návrhu na naříz. výkonu rozh. zřízením soudc. zástav. práva
podání návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva
rozhodnutí o úpadku

Výpis z katastru nemovitostí LV 2428 vyhotovený dne 24.10.2018 pro k.ú. Čejkovice:
A: Vlastník:
Rybnikář Lubomír Na Větřáku 218, 69615 Čejkovice Podíl 1/2
Rybnikářová Věra, Na Větřáku 218, 69615 Čejkovice Podíl 1/2

B: Nemovitosti: Viz příloha posudku

C:Omezení vlastnického práva: zástavní práva smluvní
zástavní práva soudcovská
zástavní práva exekutorská
zahájení exekucí
podání návrhu na naříz. výkonu rozh. zřízením soudc. zástav. práva
podání návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva
rozhodnutí o úpadku

Výpis z katastru nemovitostí LV 1357 vyhotovený dne 24.10.2018 pro k.ú. Čejkovice:
A: Rybnikářová Věra, Na Větřáku 218, 69615 Čejkovice

B: Nemovitosti: Viz příloha posudku

C:Omezení vlastnického práva: Věcné břemeno pro účely zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy, přetínat nemovitost vodiči a umisťovat na nich vedení dle geometrického plánu ve prospěch E.ON
zástavní práva soudcovská
zástavní práva exekutorská
zahájení exekucí

podání návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva
rozhodnutí o úpadku

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

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

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 23.10.2018. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinná paní Věra Rybnikářová neposkytla součinnost při místním šetření.

1.1.4 Ostatní

Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 363/24/2013 vyhotovený Ing. Radimem Novotným dostupné z: (https://isir.justice.cz/isir/common/index.do)
Platný územní plán obce Čejkovice dostupného na webových stránkách obce Čejkovice

1.1.5 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, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
- **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 – v pl. znění(www.azoposn.cz).

1.1.6 Výpočetní programy

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

1.1.7 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 zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.
- Realitní internetové stránky: Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty, všechny nemovitosti jsou v jednom funkčním celku:

Pro LV č. 2427

- Pozemek parc. č. St. 1345/2 - zastavěná plocha a nádvoří – 9m^2 na pozemku stojí stavba RD Čejkovice, č.p. 218
- Pozemek parc. č. St. 1345/3 - zastavěná plocha a nádvoří – 4m^2 na pozemku stojí stavba RD Čejkovice, č.p. 218
- Pozemek parc. č. St. 1412 - zastavěná plocha a nádvoří – 46m^2 součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba

- Pozemek parc. č. St. 1413/2 - zastavěná plocha a nádvoří – 2m^2 na pozemku stojí stavba bez čp/če
- Část stavby RD Čejkovice č. p. 218, která stojí na pozemku parc. č. St. 1345/2, 1345/3
- Stavba RD Čejkovice č.p. 218, která leží na pozemcích parc. č. St. 1345/2, 1345/3 a 1345/1 – LV č. 2428
- Jiná stavba bez čp/če, která je součástí pozemku parc. č. St. 1412
- Jiná stavba bez čp/če, která leží na pozemku parc. č. 1413/2
- Pozemek parc. č. 2981/6 – orná půda 984 m^2
- Pozemek parc. č. 2981/7 – orná půda 1569 m^2
- Pozemek parc. č. 2981/20 – ostatní plocha 337 m^2
- Venkovní úpravy – oplocení, zpevněné plochy, vedlejší stavby

Výše uvedené nemovitosti se nachází v nejzápadnější části funkčního celku nemovitostí, jde především o pozemky. Na výše uvedeném LV jsou též dvě stavby, a to stavba RD Čejkovice č. p. 218 a jiná stavba – vedlejší stavba užívaná spolu s rodinným domem.

Pro LV Č. 2428

- Pozemek parc. č. St. 1345/1 - zastavěná plocha a nádvoří – 166m^2 na pozemku stojí stavba RD Čejkovice, č.p. 218 – LV 2427
- Pozemek parc. č. St. 1413/1 - zastavěná plocha a nádvoří – 55m^2 na pozemku stojí stavba bez čp/če , jiná stavba – LV č. 2427
- Pozemek parc. č. 2981/21 – ostatní plocha 278 m^2
- Pozemek parc. č. 2981/22 – ostatní plocha 75 m^2

Výš uvedené nemovitosti jsou pouze pozemky pod a za rodinným domem, jde o pozemky, které jsou přístupné z ulice a veřejné komunikace před domem.

Pro LV č. 1357

- Pozemek parc. č. 2981/5 – orná půda 2551 m^2
- Pozemek parc. č. 2981/8 – vinice 809 m^2
- Pozemek parc. č. 2981/24 – ostatní plocha 33 m^2

Nemovitosti se nachází v jednom funkčním celku, který je zapsán celkem na třech listech vlastnictví (LV 2427, 2428, 1357) v obci Čejkovice, v katastrálním území Čejkovice v okrese Hodonín. Soubor pozemků a staveb leží při jihozápadním okraji obce v těsné blízkosti vinic a vinných sklepů. Okolní terén je mírně svažitý směrem k severovýchodu a zástavba je tvořena převážně rodinnými domy a vinnými sklepy. Obec Čejkovice se nachází v Jihomoravském kraji cca 15 km severně od Břeclavi ve vinařské oblasti.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	2 444
Poloha obce:	Obec Čejkovice se nachází v Jihomoravském kraji cca 15 km severně od Břeclavi ve vinařské oblasti.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	ZŠ, MŠ, ZUŠ
Obchod potravinami a služby:	Supermarket

Občanská vybavenost:	Sportovní areál, sokolovna, kurty, vinařství
Poptávka nemovitostí:	Poptávka v daném segmentu nemovitých věcí je v rovnováze s nabídkou

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Okraj obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén kopcovitý
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy, vinné sklepy
Parkovací možnosti:	Na komunikaci před domem, na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, plyn

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům samostatný s 2.NP a podkrovím
Příslušenství	Venkovní úpravy, vedlejší stavba
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP– z ulice
Možnost dalšího rozšíření	ne
Technická hodnota	Objekt v podprůměrném stavebně-technickém stavu se značně zanedbanou údržbou.

1.2.4 Připojení objektů na inženýrské sítě

Skutečné připojení k inženýrským sítím bylo zjištěno ze zajištěného odhadu Ing. Novotného

Vodovod:	Veřejný vodovod
Kanalizace:	Veřejná kanalizace
Elektrická síť:	Ano, vzdušné vedení
Plyn:	Ano
Telefon:	Pravděpodobně ano

2. Posudek I - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu.
Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

2.2 LV č. 2427 – Rodinný dům

2.2.1 Popis celkový

Ocenění se týká LV č. 2427, které zahrnuje pozemky parc. č. (St. 1345/2, St. 1345/3, St. 1412, St. 1413/2, 2981/6, 2981/7, 2981/20) a především stavby – rodinný dům č. p. 218 a jiná stavba bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. St. 1412 a 1413/2. Pozemky pod rodinným domem nejsou součástí LV č. 2427.

Rodinný dům Čejkovice č. p. 218 se nachází v obci Čejkovice. **Obhlídka nemovitostí proběhla zvenčí** , pro ocenění se tedy předpokládá, že jde o rodinný samostatný, s dvěma nadzemními podlažími a obytným podkrovím, částečně podsklepený, s pravidelným půdorysem přibližně do tvaru obdélníku.

Objekt	Rodinný dům samostatný
Půdorys	Pravidelný, obdélníkový
Podsklepení	Částečně podsklepený
Počet nadzemních podlaží	2 NP
Podkroví	Ano
Základy	Základové pasy
Izolace	Ano
Nosná konstrukce	Zděné
Střecha	Sklonitá
Krytina	Plechová
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech,
Fasádní omítky	Břizolit
Vnější obklady	V úrovni 1. NP a balkony jsou obloženy keramickými obklady
Bleskosvod	Ano

2.2.2 Popis objektu – RD a vedlejší stavby

Dům je samostatný, fasáda je orientována k severu. Vchod do domu je z pozemku a fasádní strany do chodby a odtud dál do dalších místností. Obytné místnosti se pravděpodobně nachází v 2.NP a v podkroví. V 1.NP se pravděpodobně nachází skladovací prostory, možná garáž. Dům není z přední strany oplocen, avšak je oplocen ze zadní strany. Na rodinný dům zezadu v levé části navazuje zpevněná plocha a dřevěná vedlejší stavba se skleníkem (dle fotomapy) na LV č. 2427 je dále zapsaná stavba bez čp/če, která leží na pozemku parc. č. 1413/1, který je však zapsán na LV 2428 a na pozemku parc. č. 1413/2. Předmětem ocenění je též stavba bez čp/če, která je součástí pozemku parc. č. St. 1412.

Dle zajištěného odhadu Ing. Novotného dostupného z insolvenčního rejstříku (https://isir.justice.cz/isir/common/index.do) se jedná o rodinný dům s 2. NP, částečně podsklepený s podkrovím. Dům disponuje jedním bytem 6+1, přičemž kolaudace proběhla v roce 1993, dům byl částečně modernizován-plastová okna, modernizace kuchyně.

Dispozice domu:

1.PP – 3x sklep, chodba

1.NP – vstupní hala, chodba se schodištěm, prádelna, kotelna, garáž, WC

2. NP – schodiště, 4x pokoj, spíž, koupelna, kuchyň s jídelnou, WC

Podkroví – 3x pokoj, WC



Dům je zděný, zastřešen sklonitou střechou s vikýři. Krytina je plechová, fasáda z břizolitu, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vč. parapetů. Okna jsou plastová. Dům je připojen na všechny ing. sítě. Dům je průměrném stavebně-technickém stavu s údržbou.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1993 (dle informací z odhadu Ing. Novotného),
Zjištěné závady	- nátěr na klempířských konstrukcích a na střeše je za hranicí své technické životnosti.
Celkový technický stav	Objekt v průměrném stavebně-technickém stavu s údržbou

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

Stavba byla přístupná pouze zvenčí, materiálové a konstrukční vybavení domu a výměry byly zjištěny při místním šetření, z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

o	1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m^2	m^3
	Základní část	9,00	6,00	2,50	54,00	135,00
	Celkem 1.PP				**54,00**	**135,00**

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m^2	m^3
	Základní část I.	15,70	9,60	3,00	150,72	452,16
	Celkem 1.NP				**150,72**	**452,16**

	2.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m^2	m^3
	Základní část I.	15,70	9,60	3,00	150,72	452,16
	Celkem 2.NP				**150,72**	**452,16**

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m^2	m^3
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	15,70	9,60		150,72	
- výška půdní nadezdívky			0,40		60,29
- výška hřebene nad nadezdívkou			4,00		301,44
Celkem zastřešení					**361,73**

Rekapitulace	ZP	OP
	m^2	m^3
1. podzemní podlaží	54,00	135,00
1. nadzemní podlaží	150,72	452,16
2. nadzemní podlaží	150,72	452,16
zastřešení vč. podkroví		361,73
Celkem	**355,44**	**1 401,05**

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

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

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení,
- objekt nemá více než tři samostatné byty,
- objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví,

jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu B.

Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, se 2 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN18								
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	B Částečně podsklepený			
Střecha					sklonitá			S podkrovím
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky		ZC/	Kč/m^3				1 975,00
Koeficient využití podkroví			ppod					1,120
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod		ZC	Kč/m^3				2 212,00
Obestavěný prostor objektu			OP	m^3				1 401,05
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)		K_5	-				0,90
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)		**K_i**	-	CZ-CC:	111		2,167
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Zdivo	cihelné tl. 45 cm	S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300
3	Stropy	s rovným podhledem jakékoliv	S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Střecha	sklonitá	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
5	Krytina	plechová	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
6	Klempířské konstrukce	z pozink. Plechu	S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
8	Fasádní omítky	břizolit	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnější obklady	keramické obklady	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady	WC, koupelna, vana, kuchyně	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	teracové stupně, zábradlí ocelové	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400

12	Dveře	dřevěné hladké, plné a prosklené	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Okna	plastová	N	0,05200	100	0,05200	1,54	0,08008
14	Podlahy obytných místn.	PVC, lamino	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba	S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16	Vytápění	ústřední s kotlem na tuhá paliva	S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400
17	Elektroinstalace	220/380V, jističe	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
18	Bleskosvod	instalován	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody	el. Bojler	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu	zemní plyn	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní	plynový sporák	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	umývadla, vana, sprch. Kout	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
25	Záchod	standardní splachovací	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní	chybí	C	0,03600	100	0,03600	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,99208

Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K_4	-			0,99208
Zákl. cena upravená	ZC x K4 x K5 × Ki	ZCU	Kč/m^3			98 437,70
Rok odhadu				2018		
Rok pořízení				1960		
Stáří		S	roků	58		
Způsob výpočtu opotřebení	Odborným odhadem			odhadem		
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	100		
Opotřebení		O	%	50,00		
Výchozí cena		CN	Kč	5 996 353,90		
Stupeň dokončení stavby		D	%	100,00		
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	5 996 353,90		
Odpočet na opotřebení	50,00 %	O	Kč	-2 998 176,95		
Cena po odpočtu opotřebení			Kč	2 998 176,95		
Cena ke dni odhadu		***CS***	**Kč**	**2 998 176,95**		

Užitná plocha stavby dle měření a odhadu Ing. Novotného

1.PP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započit. plocha
sklep	12.58 m²	0.5	6.29 m²
sklep	12.54 m²	0.5	6.27 m²
chodba	2.00 m²	0.5	1.00 m²
sklep	18.00 m²	0.5	9.00 m²
Součet ploch za podlaží	**45.12** m²		**22.56** m²

1.NP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započit. plocha
vstupní hala	12.76 m²	1.0	12.76 m²
prádelna	13.62 m²	1.0	13.62 m²
schodiště samostatné vnitřní	10.60 m²	1.0	10.60 m²
komora	23.40 m²	1.0	23.40 m²
technická místnost	20.46 m²	0.5	10.23 m²
garáž	30.58 m²	0.0	0.00 m²
Součet ploch za podlaží	**111.42** m²		**70.61** m²

2.NP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započit. plocha
chodba	3.52 m²	1.0	3.52 m²
chodba	7.42 m²	1.0	7.42 m²
kuchyně s jídel. koutem	18.32 m²	1.0	18.32 m²
WC	1.38 m²	1.0	1.38 m²
koupelna	9.38 m²	1.0	9.38 m²
pokoj	14.38 m²	1.0	14.38 m²
pokoj	12.65 m²	1.0	12.65 m²
obývací pokoj	24.06 m²	1.0	24.06 m²
pokoj	13.80 m²	1.0	13.80 m²
spíž	1.26 m²	1.0	1.26 m²
Součet ploch za podlaží	**106.17** m²		**106.17** m²

1.Podkroví - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započit. plocha
pokoj	38.71 m²	1.0	38.71 m²
WC	1.38 m²	1.0	1.38 m²
chodba	3.53 m²	1.0	3.53 m²
pokoj	14.85 m²	1.0	14.85 m²
Součet ploch za podlaží	**58.47** m²		**58.47** m²

2.3 Vedlejší stavba I.

Jedná se o stavbu, která je umístěna za rodinným domem a je s ním souběžná. Jde o stavbu pravděpodobně nepodsklepenou, či částečně podsklepenou s možností podkroví. Stavba je zděná, s plechovou sklonitou střechou a jednoduchými okny. Zastavěná plocha je do 100 m^2. Vzhledem k výše uvedeným informacím se jedná o vedlejší stavbu typu B-I.

Výpočet ceny		**Vedlejší stavba**						
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN18								
Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	**B**	zděná		nepodsklepená
Střecha						sklonitá		s podkrovím
Rok odhadu								2018
Rok pořízení resp. kolaudace								1980
Stáří			S	roků				38
Základní cena	dle typu z příl. č. 14 vyhlášky		ZC/	Kč/m^3				1 250,00
Koeficient využití podkroví			ppod					1,09
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod		ZC	Kč/m^3				1 362,50
Obestavěný prostor objektu			OP	m^3				360,00
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)		K_5	-				0,90
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41, dle CZ-CC)		Ki	-		CZ-CC 1274		2,142
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pasy, patky	S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Obvodové stěny	zděné, betonové, tl. 15 - 30 cm	S	0,31800	100	0,31800	1,00	0,31800
3	Stropy	rovné	S	0,19800	100	0,19800	1,00	0,19800
4	Krov	bez krovu	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	vlnitý plech	S	0,08100	100	0,08100	1,00	0,08100
6	Klempířské práce	pozink. Plech	S	0,01700	100	0,01700	1,00	0,01700
7	Úprava povrchů	bez omítky	C	0,06100	100	0,06100	0,00	0,00000
8	Schodiště	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
9	Dveře	dřevěné	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
10	Okna	zdvojená	S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
11	Podlahy	betonové, dlažby	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
12	Elektroinstalace	světelná a motorová	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,93900

Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K_4	-		0,93900
Zákl. cena upravená	ZC x K4 x K5 × Ki	ZCU	Kč/m^3		2 466,40
Rok odhadu					2018
Rok pořízení					1980
Stáří		S	roků		38
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)				lineárně
Celková předpokládaná životnost		Z	roků		80
Opotřebení		O	%		40,00
Výchozí cena		CN	Kč		887 904,00
Stupeň dokončení stavby		D	%		100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč		887 904,00
Odpočet na opotřebení	40,00 %	O	Kč		-355 161,60
Cena ke dni odhadu		***CS***	**Kč**		**532 742,40**

2.4 Vedlejší stavba II.

Druhá vedlejší stavba leží při hranici pozemku za rodinným domem vpravo. Jedná se o stavbu nepodsklepenou či částečně podsklepenou, přízemní s plochou střechou bez možnosti podkroví. Zastavěná plocha je do 100 m^2. Vzhledem k výše uvedeným informacím se jedná o vedlejší stavbu typu A-I.

Výpočet ceny		**Vedlejší stavba**					
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN18							
Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			typ	**A**	zděná		nepodsklepená
Střecha					plochá		podkroví nezřízeno
Rok odhadu							2018
Rok pořízení resp. kolaudace							1980
Stáří		S	roků				38
Základní cena	dle typu z příl. č. 14 vyhlášky	ZC/	Kč/m^3				1 250,00
Koeficient využití podkroví		ppod					1,12
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m^3				1 400,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m^3				153,30
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K_5	-				0,90
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41, dle CZ-CC)	Ki	-		CZ-CC 1274		2,142
Koeficient vybavení stavby							

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pasy, patky	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
2	Obvodové stěny	zděné, betonové, tl. 15 - 30 cm	S	0,30400	100	0,30400	1,00	0,30400
3	Stropy	rovné	S	0,19300	100	0,19300	1,00	0,19300
4	Krov	dřevěný	S	0,10800	100	0,10800	1,00	0,10800
5	Krytina	plechová	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
6	Klempířské práce	z pozink. Plechu	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
7	Úprava povrchů	vápenné hladké	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
8	Schodiště	dřevěné	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
9	Dveře	dřevěné	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
10	Okna	zdvojená	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
11	Podlahy	betonové, dlažby	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
12	Elektroinstalace	světelná a motorová	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		1,00000

Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K_4	-		1,00000
Zákl. cena upravená s pp	ZC x K4 x K5 × Ki	ZCU	Kč/m^3		2 698,92
Rok odhadu					2018
Rok pořízení					1980
Stáří		S	roků		38
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)				lineárně
Celková předpokládaná životnost		Z	roků		80
Opotřebení		O	%		45,00
Výchozí cena		CN	Kč		413 744,44
Stupeň dokončení stavby		D	%		100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč		413 744,44
Odpočet na opotřebení	45,00 %	O	Kč		-186 185,00
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		***CS***	**Kč**		**227 559,44**

2.5 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy a vedlejší stavby tvořící příslušenství domu jsou oceněny zjednodušeným způsobem, venkovní úpravy tvoří příslušenství stavby. Jedná se o oplocení a zpevněné plochy, dřevěnou vedlejší stavbu na pozemku za domem a skleník. Dle odhadu Ing. Novotného je za domem studna kopaná o hloubce 22 s domácí vodárnou.

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013		
Vpočteno oceňovacím programem ABN14		
Hlavní objekt		**Rodinný dům**
Cena		
Hlavní stavba	Kč	2 998 176,95
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	2 998 176,95
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		3,5 %
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		7,0 %
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 7 %	7,0 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	**Kč**	**209 872,39**

2.6 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z databáze archivu znalce.

Realizovaný prodej – stavební pozemky:

Lokalita	**Okres Hodonín, Žeravice u Kyjova**						
Popis lokality	Okrajová část obce. Okolní zástavba je tvořena rodinnými domy. Pozemky jsou v Územním plánu obce vedeny jako zastavitelné plochy pro bydlení.						
Základní popis	Pozemky mírně svažité bez staveb a trvalých porostů.						
Druh pozemku KN	Orná půda		Územní plán		Rodinné domy		
Stupeň dokument.	Není		Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	Elektřina, kanalizace, plyn. Veřejný vodovod zde schází.						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	**570 000**	Výměra (m^2)	**2 707**	Datum prodeje	**1/2018**	Prodávající	fyz.os.
		Cena za (Kč/m^2)	**210,56**				
Poznámka						Zdroj KC	BKS





Prodej stavebního pozemku 1 304 m²Brumovice, okres Břeclav
652 000 Kč (500 Kč za m²)

Ve výhradní zastoupení nabízíme k prodeji pozemek o celkové rozloze 1.304m2 vhodný pro stavbu RD v obci Brumovice okres Břeclav. Oplocený mírně svažitý pozemek je v obdélníkovém tvaru s počáteční šířkou 12 metrů a končící šířkou 17 metrů nacházející se v klidné ulici v obytné části obce. Nyní je pozemek využíván jako zahrada s ovocnými stromy, v jeho spodní části se nachází klenutý sklep o velikosti necelých 13m2, sklep je díky své stálé teplotě vhodný k uskladňování potravin či vína. Možnost připojit se na veškeré inženýrské sítě. Cena za 1m2 je 500,-Kč.

Celková cena:**652 000 Kč za nemovitost**
Cena za m²: **500 Kč**
Aktualizace:**18.8.2018**
Plocha pozemku:**1304 m²**



Na základě realizovaných prodejů stavebních pozemků pro bydlení a nabídek v realitní inzerci ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 210,56 – 500 Kč/m^2, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovuji cenu stavebního pozemku na **400 Kč/m^2 pro stavební pozemky. Dle platného územního plánu obce Čejkovice jsou jako stavební pozemky vedeny tyto pozemky:**

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m^2	ZC Kč/m^2	Cena Kč
St. 1345/2	zastavěná plocha a nádvoří	část plochy pod rodinným domem	9	400,00	3 600,00
St. 1345/3	zastavěná plocha a nádvoří	část plochy pod rodinným domem	4	400,00	1 600,00
St. 1412	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod vedlejší stavbou č. 2	46	400,00	18 400,00
St. 1413/2	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod částí vedlejší stavby č. 1	2	400,00	800,00
2981/20	ostatní plocha	plocha kolem vedlejší stavby č. 2	337	400,00	134 800,00
Celkem parcely			**398**		**159 200,00**

Ostatní pozemky z LV 2427 jsou oceněny níže viz porovnávací metoda str. 22

2.7 Rekapitulace ocenění časovou cenou

2.8 LV č. 2427

	Po odpočtu opotřebení
Objekt	**Cena současný stav (Kč)**
Rodinný dům č.p. 218	2 998 176,95
Vedlejší stavba I.	532 742,40
Vedlejší stavba II:	227 559,44
Venkovní úpravy	209 872,39
Stavby celkem	3 968 351,18
Pozemek:	
St. 1345/2	3 600,00
St. 1345/3	1 600,00
St. 1412	18 400,00
St. 1413/2	800,00
2981/20	134 800,00
Celkem	4 127 551,18
Celkem po zaokrouhlení	**4 127 550,00**

3. Posudek II - 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 podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce 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.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a z realitní inzerce na www.sreality.cz – 10/2018.

3.1 Cenové porovnání – RD Čejkovice č. p. 218

Porovnávané objekty – realizovaný prodej:

Lokalita	**okres Hodonín, Vlkoš**						
Podlaží	1NP/obytné podkroví			Typ	6+1, s garáží		
Tech. stav	Rodinný dům je řadový koncový, zděný s valbovou střechou. Rodinný dům byl postaven v roce 2000.						
Vybavení							
Zastav. pl. RD (m^2)	111,30	Podl. pl. celková (m^2)	**199,14**	Obest.prost. (m^3)	606,65	Cena za m^3 o.p. (Kč)	4 780
Pozemek (m^2)	**901**	Napojení na sítě	Voda, kanalizace, plyn, el.				
Příslušenství	Příslušenství rodinného domu tvoří bazén zapuštěný do země, dřevěný altánek na posezení, kvelbený sklep, malý sklad pro příslušenství bazénu a zahradní dřevěná chatka.						
Kupní cena (Kč)	**2 900 000**	cena za m^2 celk. podl. plochy (Kč)	**14 563**	Datum prodeje	**01/2018**		
Poznámka				Zdroj KC	KS-PU		







Lokalita	**Okres Hodonín, obec Kyjov**
Podlaží	1PP/1NP/2NP — Typ: 4+1
Tech. stav	Dům cca z r. 1935. Provedené rekonstrukce : 1968 - přístavba rekonstrukce 1.NP a nadstavba 2.NP, 2005 - rekonstrukce kuchyně a podlah, 2008 - rekonstrukce koupelny a kuchyně v 1.NP, nové rozvody v celém domě, výměna oken za plastová, 2017 - výměna plynového bojleru. Technický stav je dobrý, údržba pravidelná.
Vybavení	Zděný konstrukční systém se sedlovou střechou a pálenou krytinou. Vytápění i ohřev TUV je plynovým kotlem, radiátory plechové. V koupelně je vana, umývadlo. V kuchyni kuchyňská linka, dřez, digestoř, plynový sporák. Povrchy podlah v obytných prostorech jsou z keramické dlažby, parkety, plovoucí. Dům

	je částečně podsklepený, má dvě NP, má veškeré přípojky inženýrských sítí. Parkování je možné před domem na krajnici komunikace, v průjezdu pouze pro jednostopá vozidla. Dům je koncipován jako jednobytový, má dvorek a malou zahrádku.							
Zastav. pl. RD (m^2)	98	Podl. pl. celková (m^2)	**147**	Obest.prost. (m^3)	783	Cena za m^3 o.p. (Kč)	2 874	
Pozemek (m^2)	**406**	Napojení na sítě	Veškeré přípojky inženýrských sítí.					
Příslušenství	Vedlejší stavba – (26m^2), standardní venkovní úpravy.							
Kupní cena (Kč)	**2 250 000**	cena za m^2 celk. podl. plochy (Kč)	**15 306**	Datum prodeje	**08/2018**			
Poznámka	Garážování v průjezdu domu jen pro jednostopá vozidla.			Zdroj KC	RS			





Lokalita	**okres Hodonín, obec Tasov**							
Podlaží	1PP/2NP			Typ	3+1, bez garáže			
Tech. stav	Rodinný dům byl postaven, dle odhadu v 60. letech minulého století, původním majitelem byl rodinný dům rekonstruován - plastová okna, částečné rozvody topení v mědi, nová kuchyň, nové vybavení včetně obkladů koupelny, rozvody instalací a nové nášlapné vrstvy podlah. V roce 2016 byly provedeny úpravy - nový krb s provedenými částečnými nedokončenými rozvody, nové WC a částečné nové vnitřní omítky.							
Vybavení	Vytápění rodinného domu je ústřední s kotlem na plyn. Ohřev teplé vody je elektrickým bojlerem.							
Zastav. pl. RD (m^2)	110,0	Podl. pl. celková (m^2)	**169,24**	Obest.prost. (m^3)	920,15	Cena za m^3 o.p. (Kč)	2 369	
Pozemek (m^2)	**321**	Napojení na sítě	Voda, kanalizace, plyn, el.					
Příslušenství	Příslušenství rodinného domu tvoří jiná stavba, umístěná ve dvorní části na šířku pozemku. Jedná se o venkovní sklad a parkovací stání pro automobil. Dále příslušenství tvoří venkovní sklad a skleník umístěný za jinou stavbou.							
Kupní cena (Kč)	**2 180 000**	cena za m^2 celk. podl. plochy (Kč)	**12 881**	Datum prodeje	**06/2018**			
Poznámka				Zdroj KC	KS-PU			





Lokalita	**okres Hodonín, obec Dubňany,** ulice **9.května**		
Podlaží	1PP/2NP	Typ	4+1, 2 x garáže mimo dům
Tech. stav	Rodinný dům byl kolaudován v roce 1981, v roce 2000 byla přistavěna terasa ve dvorní části, v roce 2012 byla vyměněna krytina za pálenou a byl proveden nový rozvod ústředního topení, včetně kotle s ohřevem teplé vody. V roce 2014 byly vyměněna okna za plastová. Jinak je rodinný dům v původním stavu.		

Vybavení	Ústřední topení s kotlem na plyn, s ohřevem teplé vody.						
Zastav. pl. RD (m^2)	108,0	Podl. pl. celková (m^2)	**175,71**	Obest.prost. (m^3)	655,27	Cena za m^3 o.p. (Kč)	3 208
Pozemek (m^2)	**321**	Napojení na sítě	Voda, kanalizace, plyn, el.				
Příslušenství	Příslušenství mimo dvě garáže tvoří venkovní sklad.						
Kupní cena (Kč)	**2 102 000**	cena za m^2 celk. podl. plochy (Kč)	**11 962**		Datum prodeje	**01/2018**	
Poznámka					Zdroj KC	KS-PU	





Realitní inzerce

Prodej rodinného domu 220 m², pozemek 850 m²Čejkovice - část obce Čejkovice, okres Hodonín
2 190 000 Kč
Nabízíme k prodeji zajímavý rodinný dům ve vinařské obci Čejkovice. Dům je vhodný k celkové rekonstrukci a dispoziční úpravě dle vlastních představ. Výhodou je velká zahrada domu se samostatným vjezdem od boční ulice. Jedná se o samostatně stojící, patrový a kompletně podsklepený dům. Zdivo je suché (cihla), v podkroví lze dobudovat 2 menší místnosti a vznikne dvougenerační dům. Nemovitost je v současnosti dispozičně řešena velkou vstupní halou, schodištěm, dvěma pokoji s výhledem do ulice a kuchyní, koupelnou a spižírnou orientovanou do zahrady. V patře jsou dva samostatné neprůchozí pokoje, prostorná hala se schodištěm, veranda a půdní prostor s možností rozšíření o další místnosti. Z verandy je nádherný výhled na okolní vinice. Parkovat lze přímo ve vjezdu. Nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě (plyn, elektřina, voda, kanalizace). Celková plocha pozemku je 850 m2. Vzdálenost autem od Brna je 40 minut, od Břeclavi 25 minut. Nespornou devízou je lokalita jižní Moravy a tradiční vinařské obce Čejkovice s templářskými sklepy, historickým zámkem a neopakovatelnou vinařskou atmosférou. Zajistíme pro Vás kvalitní právní, hypoteční a daňový servis (znalecké posudky, PENB). V případě otázek či zájmu o prohlídku kontaktujte prosím uvedeného makléře.
Celková cena: 2 100 000 Kč za nemovitost,
Aktualizace:23.10.2018
Stavba:Cihlová
Stav objektu: Před rekonstrukcí
Typ domu:Patrový
Užitná plocha:220m^2
Plocha pozemku:850 m^2





Stanovení porovnávací ceny pro dům Čejkovice č. p. 218

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1					
Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Garáž	Pozemek m^2	Jiné
Oceň. objekt	Čejkovice	6+1	ano	398	RD asi 1960, udržovaný stav, vedlejší stavby za domem, pozemek mimo dům.
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Vlkoš	6+1	ano	901	Rodinný dům je řadový koncový, zděný s valbovou střechou. Rodinný dům byl postaven v roce 2000.
2	Kyjov	4+1	ne	406	Dům cca z r. 1935. Provedené rekonstrukce : 1968 - přístavba rekonstrukce 1.NP a nadstavba 2.NP,2005 - rekonstrukce kuchyně a podlah, 2008 - rekonstrukce koupelny a kuchyně v 1.NP, nové rozvody v celém domě, výměna oken za plastová, 2017 - výměna plynového bojleru. Technický stav je dobrý, údržba pravidelná.
3	Tasov	3+1	ne	321	Rodinný dům byl postaven, dle odhadu v 60. letech minulého století, původním majitelem byl rodinný dům rekonstruován - plastová okna, částečné rozvody topení v mědi, nová kuchyň, nové vybavení včetně obkladů koupelny, rozvody instalací a nové nášlapné vrstvy podlah. V roce 2016 byly provedeny úpravy - nový krb s provedenými částečnými nedokončenými rozvody, nové WC a částečné nové vnitřní omítky.
4	Dubňany	4+1	ano	321	Rodinný dům byl kolaudován v roce 1981, v roce 2000 byla přistavěna terasa ve dvorní části, v roce 2012 byla vyměněna krytina za pálenou a byl proveden nový rozvod ústředního topení, včetně kotle s ohřevem teplé vody. V roce 2014 byly vyměněna okna za plastová. Jinak je rodinný dům v původním stavu.
5	Čejkovice	4+1	NE	850	Původní stav 4+1, dvoupatrový dům, bez příslušenství velká zahrada za domem

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m2	Koef. re-dukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	*K1* polo-ha	*K2* příslušenství	*K3* velikost	*K4* stav a vyba-vení	*K5* jiné - vliv pozemku	*K6* úvaha znalce	*I* *K1* × ... × *K6*	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	2 900 000	1,00	2 900 000	1,03	1,03	0,97	1,20	1,05	1,05	*1,36*	2 132 353
2	2 250 000	1,00	2 250 000	1,05	0,95	0,95	1,10	1,00	1,05	*1,09*	2 064 220
3	2 180 000	1,00	2 180 000	0,95	1,00	0,98	1,05	1,00	1,05	*1,03*	2 116 505
4	2 102 000	1,00	2 102 000	1,03	0,97	0,95	1,15	1,00	1,05	*1,15*	1 827 826
5	2 190 000	0,90	1 971 000	1,00	0,90	1,00	0,90	1,05	1,05	*0,89*	2 214 607
Jednotková porovnávací cena										**Kč/m2**	**2 071 102**

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na příslušenství objektu
K3	Koeficient úpravy na velikost objektu
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce s ohledem na nepřítomnost znalce uvnitř nemovitosti.

3.2 Cenové porovnání – pozemky parc. č. 2981/6 2981/7

Jedná se o pozemky, které jsou v jižní části funkčního celku listu vlastnictví č. 2427. jsou to pozemky rovinatého charakteru, přístupny z vlastních pozemků či přes veřejně užívanou polní cestu ve vlastnictví třetích osob. Tyto pozemky jsou zemědělsky využívány jako sad – jsou osázeny ovocnými stromy a pozemek parc. č. 2981/7 je oplocen. Dle platného územního plánu jsou pozemky zahrnuty v rezervách územního plánu pro plochy bydlení, plochy veřejného prostranství a plochy zemědělské. Pozemek parc. č. 2981/7 je zahrnut územním plánem jako plocha pro bydlení, proto bude oceněn jako stavební pozemek.

Realizovaný prodej:

Lokalita	**Okres Břeclav, Velké Bílovice, Žižkovská**						
Popis lokality	Výstavba rodinných domů.						
Základní popis	Jedná se o dva pozemky k datu prodeje bez porostů, připravené k výsadbě vinice, ta byla následně vysazena. Pozemky jsou v katastru vedeny jako ovocný sad, nacházejí se ve viniční trati. Pozemky jsou oploceny. Jeden pozemek o výměře 36.591m2 (z toho cca 30.000m2 je dle územního plánu pro výrobu) a druhý pozemek o výměře 96.460m2. Na pozemky je dotažen hlavní rozvod pro závlahu.						
Druh pozemku KN	Ovocný sad		Územní plán		Plochy zemědělské, ochranné zeleně, výroby a skladování-fotovoltanika.		
Stupeň dokument.	Není		Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	Výtlak závlahové vody						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	**11 841 460**	Výměra (m^2)	**133 051**	Datum prodeje	**05/2018**	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m^2)	**89**				
Poznámka	Věcné břemeno vedení – vodovodního řádu měata a právo přístupu a oprav závlahové sítě.					Zdroj KC	KS





Lokalita	**Okres Hodonín, Šardice**		
Popis lokality	Mimo zastavěnou část obce, ve vzdálenosti cca do 1 km od obce.		
Základní popis	Jedná se o dva pozemky, mírně svažité. Jeden pozemek je osázen vinnou révou, druhý je ovocný sad.		
Druh pozemku KN	Vinice, orná půda	Územní plán	není
Stupeň dokument.	Není	Záplavová oblast	Ne
Inženýrské sítě	nejsou		

Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	**90 000**	Výměra (m^2)	**1 905**	Datum prodeje	**03/2018**	Prodávající	fyz.os.
		Cena za (Kč/m^2)	**47,20**				
Poznámka						Zdroj KC	KS-PU





Lokalita	**Okres Hodonín, Čejkovice**						
Popis lokality	Mimo zastavěnou část obce, v trati „Padělky u majerového kříže“, v blízkosti silnice směr Čejkovice-Velké Bílovice, ve vzdálenosti cca do 1 km od obce.						
Základní popis	Rovinatý pozemek, obdélného tvaru, je součástí většího honu a je osázen vinnou révou.						
Druh pozemku KN	vinice		Územní plán		není		
Stupeň dokument.	Není		Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	nejsou						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	**15 000**	Výměra (m^2)	**1 121**	Datum prodeje	**11/2017**	Prodávající	fyz.os.
		Cena za (Kč/m^2)	**13,40**				
Poznámka						Zdroj KC	KS-PU



Realitní inzerce:
Prodej pole 74 m²Morkůvky, okres Břeclav
9 990 Kč (135 Kč za m²)
Nabízíme Vám k prodeji pozemek o výměře 74m2 v obci Morkůvky. Obec Morkůvky leží v malebném údolí, obklopená vinicemi, poli a lesem. Pozemek je dle katastru nemovitostí veden jako orná půda. Na pozemek se neváže žádná nájemní smlouva ani není obhospodařován. V případě zájmu mne prosím neváhejte kontaktovat.
Celková cena:**9 519 Kč za nemovitost**
Cena za m²: **132 Kč**
Aktualizace:**29.5.2018**
Plocha pozemku:**74 m²**



Prodej pole 1 952 m²Morkůvky, okres Břeclav
97 600 Kč (50 Kč za m²)
Nabízíme Vám k prodeji dva hezké, zemědělské pozemky v obci Morkůvky. Obec Morkůvky se nachází v okrese Břeclav, kraj Jihomoravský. Obec Morkůvky patří k nejmenším v okrese Břeclav. Leží v malebném údolí, obklopená vinicemi, poli a lesem. Nabízené pozemky mají celkovou výměru 1,952 m2 a částečně jsou zahrnuty v LPIS-možnost dotace. V současné době jsou pozemky obhospodařovány bez nájemní smlouvy. Pozemky jsou na katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha a orná půda. Morkůvky jsou názvem katastrálního území.
Celková cena:**97 600 Kč za nemovitost**
Cena za m²: **50 Kč**
Aktualizace:**29.5.2018**
Plocha pozemku:**1 952 m²**



Na základě realizovaných prodejů pozemků orné půdy a nabídek v realitní inzerci ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 13,40-132 Kč/m^2, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovuji cenu pozemku orné půdy na **75 Kč/m^2 pro ornou půdu,** pro **stavební pozemky** byla cena stanovena výše viz str. 12, a to na **400 Kč/m^2**

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m^2	ZC Kč/m^2	Cena Kč
2981/6	orná půda	zadní pozemek na LV	984	75,00	73 800,00
2981/7	orná půda	pozemek za vedlejší stavbou č. 2	1 569	400,00	627 600,00
Celkem parcely			**2 553**		**701 400,00**

3.3 Cenové porovnání – LV 2428

Ocenění porovnáním se týká pozemků zapsaných na LV č. 2428, jde pozemky, které jsou pod rodinným domem a vedlejší stavbou č. 1. Součástí tohoto LV nejsou žádné stavby. Jde pouze o stavební pozemky, rovinatého charakteru. Ocenění pomocí cenového porovnání bylo provedeno výše včetně stanovení cen pozemků.
Na základě realizovaných prodejů stavebních pozemků pro bydlení a nabídek v realitní inzerci ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 210,56 – 500 Kč/m^2, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovuji cenu stavebního pozemku na **400 Kč/m^2 pro stavební pozemky.**

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m^2	ZC Kč/m^2	Cena Kč
St. 1345/1	zastavěná plocha a nádvoří	část plochy pod rodinným domem	166	400,00	66 400,00
St. 1413/1	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod částí vedlejší stavby č. 1	55	400,00	22 000,00
2981/21	ostatní plocha	plocha za rodinným domem	278	400,00	111 200,00
2981/21	ostatní plocha	plocha před rodinným domem	75	400,00	30 000,00
Celkem parcely			574		229 600,00

Vzhledem k tomu, že stavby a pozemky z LV 2427 a 2428 jsou užívány v jednom funkčním celku, níže uvedená rekapitulace shrnuje ocenění těchto LV jako jeden celek. Případné rozdělení funkčního celku po jednotlivých listech vlastnictví, by mělo za následek ztížené užívaní staveb, neboť pozemky kolem RD a pod RD jsou zapsány na jiném listu vlastnictví, než samotný RD.

Rekapitulace ocenění LV č. 2427 a 2428
LV č. 2427

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena) RD	4 127 550,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem RD	2 071 102,00 Kč
Cena pozemků stanovená porovnávacím způsobem	701 400,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	**2 773 000,00 Kč**

Obvyklá cena - slovy:dvamilionysedmsetsedmdesáttřititisíckorunčeských

LV. č. 2428

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	229 600,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	**230 00000 Kč**
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	115 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 – zaokrouhleno*	**103 500,00 Kč**

Obvyklá cena - slovy: dvěstětřicettisíckorunčeských
Obvyklá cena id. 1/2 - slovy:jednostotřitisícpětsetkorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. **1/2** (tj. 115 000 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

Rekapitulace ocenění LV 2427 a 2428 celkem:

Způsob ocenění	Cena
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce pro LV č. 2427	2 773 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce pro LV č. 2428	103 500,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce CELKEM	**2 876 500,00 Kč**

Obvyklá cena - slovy:dvamilionyosmsetsedmdesátšesttisícpětsetkorunčeských

3.4 Cenové porovnání – LV 1357

Ocenění porovnáním se týká pozemků zapsaných na LV č. 1357, jde pozemky, které se nacházejí v pásmu za vedlejší stavbou č. 1. Tyto pozemky jsou přístupné pouze z pozemků, z LV č. 2427 nebo LV č. 2428 či v zadní části přes veřejně užívanou polní cestu ve vlastnictví třetích osob. Pozemky jsou v současné době v přední části (blíže RD) osázeny vinnou révou – je zde malý vinohrad a v zadní části jsou osázeny rychle rostoucími dřevinami na biomasu. Dle platného územního plánu obce Čejkovice jde z části o pozemky určené k bydlení (cca půlka pozemku parc. č. 2981/5) a z části o pozemky zemědělské. Pozemky budou oceněny jako stavební pozemky a orná půda.

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m^2	ZC Kč/m^2	Cena Kč
2981/24	orná půda	1. část pozemku oceněná k bydlení, plocha za vedlejší stavbu č. 1	1 000	400,00	400 000,00
2981/25	orná půda	2. část pozemku dle ÚP jako zemědělská plocha	1 551	75,00	116 325,00
2981/8	vinice	plocha navazující na pozemek parc. č. 2981/24	809	75,00	60 675,00
2981/24	ostatní plocha	část polní cesty v zadní části funkčního celku pozemků z LV 1357	33	75,00	2 475,00
Celkem parcely			**3 393**		**579 475,00**

4. Práva a závady

Povinná nesdělila, zda je nemovitost zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 2427, 2428 a 1357 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k oceňovaným nemovitostem, v části C na LV č. 1357 je uvedeno **věcné břemeno pro účely zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy, přetínat nemovitost vodiči a umisťovat na nich vedení dle geometrického plánu ve prospěch E.ON a.s.** Předpokládá se tedy, že na nemovitostech LV č. 2427 a LV. Č. 2428 neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

Roční užitek věcného břemene nebylo možné stanovit, věcné břemeno se proto ocení dle § 16b odst. 5 zákona o oceňování majetku - jednotně částkou **10 000 Kč**.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

LV 2427 a 2428 celkem:

Způsob ocenění	Cena
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce pro LV č. 2427	2 773 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce pro LV č. 2428	103 500,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce CELKEM	**2 876 500,00 Kč**

Obvyklá cena - slovy:dvamilionyosmsetsedmdesátšesttisícpětsetkorunčeských

LV č. 1357

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	579 475,00 Kč
Cena věcného břemene	10 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	**569 500,00 Kč**

Obvyklá cena - slovy: pětsetšedesátdevěttisícpětsetkorunčeských

V Brně dne 6. listopadu 2018 Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. 10. 1996, čj. Spr. 3138/96 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitých věcí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 3519/2018 znaleckého deníku.

V Brně dne 6. listopadu Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:
Výpis z katastru nemovitostí LV 2427- str. 1,17
Výpis z katastru nemovitostí LV 2428- str. 1,18
Výpis z katastru nemovitostí LV 1357- str. 1
Fotodokumentace nemovitosti
Fotodokumentace nemovitosti získané z odhadu Ing. Novotného
Výřez z katastrální mapy
Výřez z katastrální mapy s fotomapou
Výřez z územního plánu obce Čejkovice
Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2427

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.10.2018 09:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 31 INS 25380/2016 pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586102 Čejkovice

Kat.území: 619001 Čejkovice List vlastnictví: 2427

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

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

Vlastnické právo

SJM Rybnikář Lubomír a Rybnikářová Věra, Na Větráku 218, 69615 Čejkovice [redacted]

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 1345/2	9	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Čejkovice, č.p. 218, rod.dům				
St. 1345/3	4	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Čejkovice, č.p. 218, rod.dům				
St. 1412	46	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1412				
St. 1413/2	2	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st.				
2981/6	984	orná půda		zemědělský půdní fond
2981/7	1569	orná půda		zemědělský půdní fond
2981/20	337	ostatní plocha	jiná plocha	

Stavby

Typ stavby / *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
Čejkovice, č.p. 218	rod.dům	St. 1345/1, LV 2428 St. 1345/2 St. 1345/3	
bez čp/če	jiná st.	St. 1413/1, LV 2428 St. 1413/2	

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

- Zástavní právo smluvní
  k zajištění pohledávky:
  1. existující, 80.000,-Kč existující jistina ze smlouvy o půjčce č.130927 z 27.9.2013 (první část půjčky)
  2. budoucí konkrétní, 200.000,-Kč budoucí jistina ze smlouvy o půjčce č.130927 z 27.9.2013 (druhá část půjčky)
  3. budoucí konkrétní, budoucí podmíněná smluvní pokuta 500,-Kč denně od 28.3.2014 do splacení jistiny s příslušenstvím ze smlouvy o půjčce č.130927 z 27.9.2013 (prodlení s úhradou jistiny s příslušenstvím),

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.10.2018 09:55:02*

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586102 Čejkovice

Kat.území: 619001 Čejkovice List vlastnictví: 2427

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

Typ vztahu

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**
  Insolvenční správce: Indra - Šebesta v.o.s.
  Povinnost k
  Rybnikářová Věra, Na Větřáku 218, 69615 Čejkovice,
  RČ/IČO: [redacted]
  Listina **Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSBR 31 INS-25380/2016 A-22 se dne 25.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 25.01.2017. Zápis proveden dne 25.01.2017; uloženo na prac. Hodonín**
  Z-487/2017-706

- **Změna číslování parcel**
  vznikla z KN p.č.2981/20
  SPMZ 420
  Povinnost k
  Parcela: St. 1345/2

- **Změna číslování parcel**
  vznikla z části KN 2981/20
  Povinnost k
  Parcela: St. 1412, Parcela: St. 1413/2

- **Změna výměr obnovou operátu**
  Povinnost k
  Parcela: 2981/20, Parcela: 2981/6

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva o převodu nemovitosti RI 277/1990 se dne 8.12.1989,REG.31.1.1990.**
  POLVE:67/1990 Z-800067/1990-706
  Pro: **Rybnikář Lubomír a Rybnikářová Věra, Na Větřáku 218, 69615 Čejkovice** *RČ/IČO:* [redacted]
- **Smlouva (dohoda) Vl 2467/1993 kupní se dne 17.6.1993,právní účinky vkladu ke dni 23.6.1993.**
  POLVE:81/1994 Z-800081/1994-706
  Pro: **Rybnikář Lubomír a Rybnikářová Věra, Na Větřáku 218, 69615 Čejkovice** *RČ/IČO:* [redacted]
- **Smlouva (dohoda) Vl 1271/1994 se dne 31.5.1994,právní účinky vkladu ke dni13.6.1994.**
  POLVE:331/1996 Z-800331/1996-706
  Pro: **Rybnikář Lubomír a Rybnikářová Věra, Na Větřáku 218, 69615 Čejkovice** *RČ/IČO:* [redacted]
- **Kolaudační rozhodnutí 1166/1993 se dne 5.5.1993,právní moc dne 5.5.1993.**
  POLVE:807/1998 Z-800807/1998-706
  Pro: **Rybnikář Lubomír a Rybnikářová Věra, Na Větřáku 218, 69615 Čejkovice** *RČ/IČO:* [redacted]
- **Rozhodnutí 319/1993 o udělení čísla pop. se dne 17.8.1993,právní moc dne 1.9.93.**

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2428

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.10.2018 09:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 31 INS 25380/2016 pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586102 Čejkovice

Kat.území: 619001 Čejkovice List vlastnictví: 2428

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Rybnikář Lubomír, Na Větřáku 218, 69615 Čejkovice	[redacted]	1/2
Rybnikářová Věra, Na Větřáku 218, 69615 Čejkovice		1/2

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 1345/1	166	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Čejkovice, č.p. 218, rod.dům, LV 2427				
St. 1413/1	55	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 2427				
2981/21	278	ostatní plocha	jiná plocha	
2981/22	75	ostatní plocha	jiná plocha	

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

- Zástavní právo smluvní

  k zajištění pohledávky:
  1. existující, 80.000,-Kč existující jistina se smlouvy o půjčce č.130927 z 27.9.2013 (první část půjčky)
  2. budoucí konkrétní, 200.000,-Kč budoucí jistina se smlouvy o půjčce č.130927 z 27.9.2013 (druhá část půjčky)
  3. budoucí konkrétní, budoucí podmíněná smluvní pokuta 500,-Kč denně od 28.3.2014 do splacení jistiny s příslušenstvím ze smlouvy o půjčce č.130927 z 27.9.2013 (prodlení s úhradou jistiny s příslušenstvím), maximální výše 3.000.000,-Kč
  4. budoucí konkrétní, budoucí podmíněná smluvní pokuta 30.000,-Kč ze sml. o půjčce č.130927 z 27.9.2013 (úpadek zástavce)

  Oprávnění pro

  Macák Miroslav Ing., Sovinec 469/18b, Štýřice, 63900 Brno, RČ/IČO: 650208/0992

  Povinnost k

  Parcela: St. 1345/1, Parcela: St. 1413/1, Parcela: 2981/21, Parcela: 2981/22

  Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.10.2013.

  V-5138/2013-706

  Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo smluvní

  k zajištění pohledávky:
  1. existující, 80.000,-Kč jistina se smlouvy o půjčce č.130927 z 27.9.2013 ve znění dodatku č.1 z 6.10.2013 (první část půjčky)
  2. budoucí konkrétní, 200.000,-Kč podmíněná jistina se smlouvy o půjčce č.130927 z 27.9.2013 ve znění dodatku č.1 z 6.10.2013 (druhá část půjčky)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.10.2018 09:55:02*

Okres: **CZ0645 Hodonín** Obec: **586102 Čejkovice**

Kat.území: **619001 Čejkovice** List vlastnictví: **2428**

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

Typ vztahu

Povinnost k
RČ/IČO: [redacted]

Listina **Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSBR 31 INS-25380/2016 A-22 ze dne 25.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 25.01.2017. Zápis proveden dne 25.01.2017; uloženo na prac. Hodonín**

Z-487/2017-706

o **Změna číslování parcel**
vznikla z části KN 2981/21
Povinnost k
Parcela: St. 1413/1

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva o převodu nemovitosti RI 278/1990 darovací ze dne 8.12.1989,reg.31.1.1990.**

POLVE:68/1990 **Z-800068/1990-706**

Pro: **Rybnikář Lubomír, Na Větřáku 218, 69615 Čejkovice** *RČ/IČO:* [redacted]
Rybnikářová Věra, Na Větřáku 218, 69615 Čejkovice

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 24.10.2018 10:20:04*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1357

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.10.2018 10:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 31 INS 25380/2016 pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586102 Čejkovice

Kat.území: 619001 Čejkovice List vlastnictví: 1357

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Rybnikářová Věra, Na Větřáku 218, 69615 Čejkovice	[redacted]	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2981/5	2551	orná půda		zemědělský půdní fond
2981/8	809	vinice		zemědělský půdní fond
2981/24	33	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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 (podle listiny)**
  právo vstupu pro účely zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy, přetínat nemovitosti vodiči a umisťovat na nich vedení dle geometrického plánu - EPME č. 975
  Oprávnění pro
  E.ON Distribuce, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 28085400
  Povinnost k
  Parcela: 2981/24
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 17.09.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.10.2007.**
  V-4879/2007-706
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo soudcovské**
  k zajištění pohledávky ve výši 115.000,-Kč s příslušenstvím
  Oprávnění pro
  Macák Miroslav Ing., Sovinec 469/18b, Štýřice, 63900 Brno, RČ/IČO: [redacted]
  Povinnost k
  Parcela: 2981/24, Parcela: 2981/5, Parcela: 2981/8
  Listina **Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Krajský soud Brno 38 Co-25/2014 -29 - opravné ze dne 9.12.2014. Právní moc ke dni 29.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 23.03.2015. Zápis proveden dne 31.03.2015.**
  S-2225/2015-706
  Listina **Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud Hodonín 12 E-10/2014 19 ze dne 06.06.2014. Právní moc ke dni 15.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 23.03.2015. Zápis proveden dne 31.03.2015.**
  S-2225/2015-706
  Pořadí k **26.05.2014 00:00**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

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 *24.10.2018 10:15:02*

Okres: **CZ0645 Hodonín** Obec: **586102 Čejkovice**

Kat.území: **619001 Čejkovice** List vlastnictví: **1357**

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

Typ vztahu

- **Změna číslování parcel**
  vznikla z PK par.č.2981/5,SPME č.884
  Povinnost k
  Parcela: 2981/24
- **Změna výměr obnovou operátu**
  Povinnost k
  Parcela: 2981/24

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva o převodu nemovitosti RI 1864/1989 darovací ze dne 18.7.1989,registrováno dne 30.8.1989.**

POLVE:13/1990 **E-800013/1990-706**

Pro: **Rybnikářová Věra, Na Větřáku 218, 69615 Čejkovice** *RČ/IČO:* [redacted]

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
2981/5	00810	2551
2981/8	00810	809

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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: 24.10.2018 10:21:14

Fotodokumentace nemovitosti

LV 2427










Výřez z katastrální mapy pro LV 2427

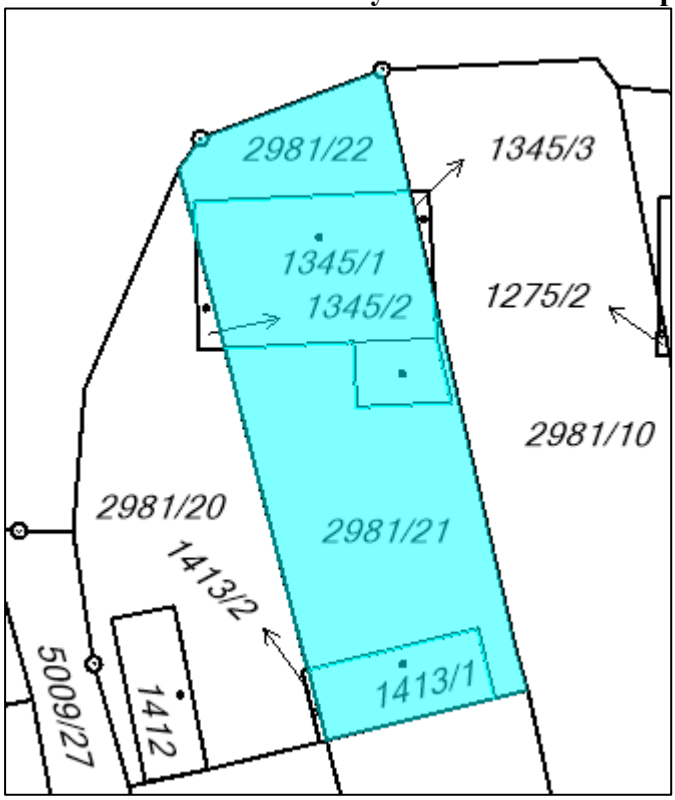


Fotodokumentace nemovitosti LV 2428





Výřez z katastrální mapy pro LV2428

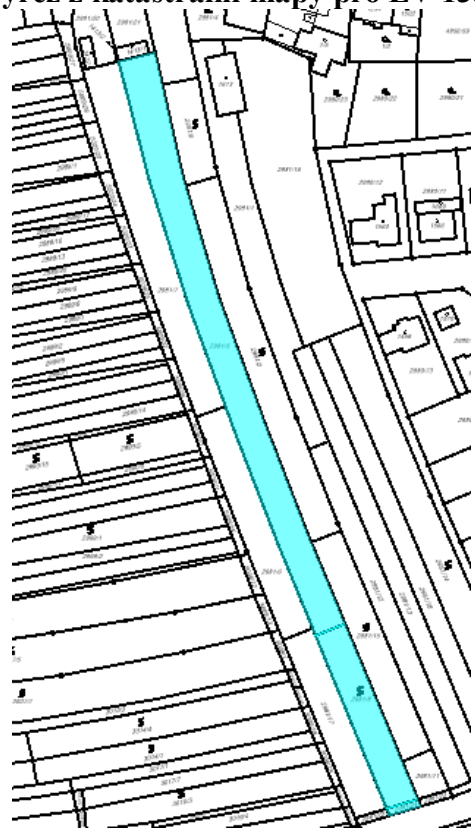


Fotodokumentace nemovitosti LV 1357






Výřez z katastrální mapy pro LV 1357



Fotodokumentace z odhadu Ing. Novotného



Uliční (severozápadní) pohled



Detailní pohled na vstup s č.p.



Pohled ze dvorku na vedlejší stavby



Skleník na dvorku



Pokoj ve II.NP.



Kuchyně s jídelnou ve II.NP.

Fotodokumentace



Kuchyně s jídelnou ve II.NP.



Pokoj ve II.NP.



Koupelna s WC ve II.NP.



Pokoj ve II.NP.

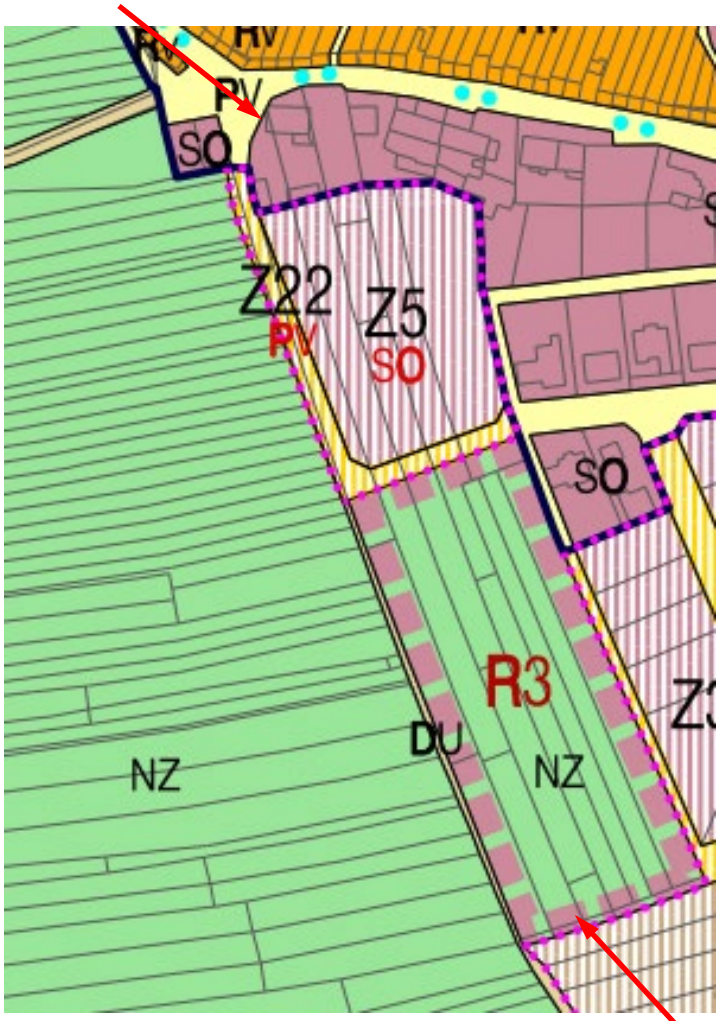


Pokoj ve II.NP.



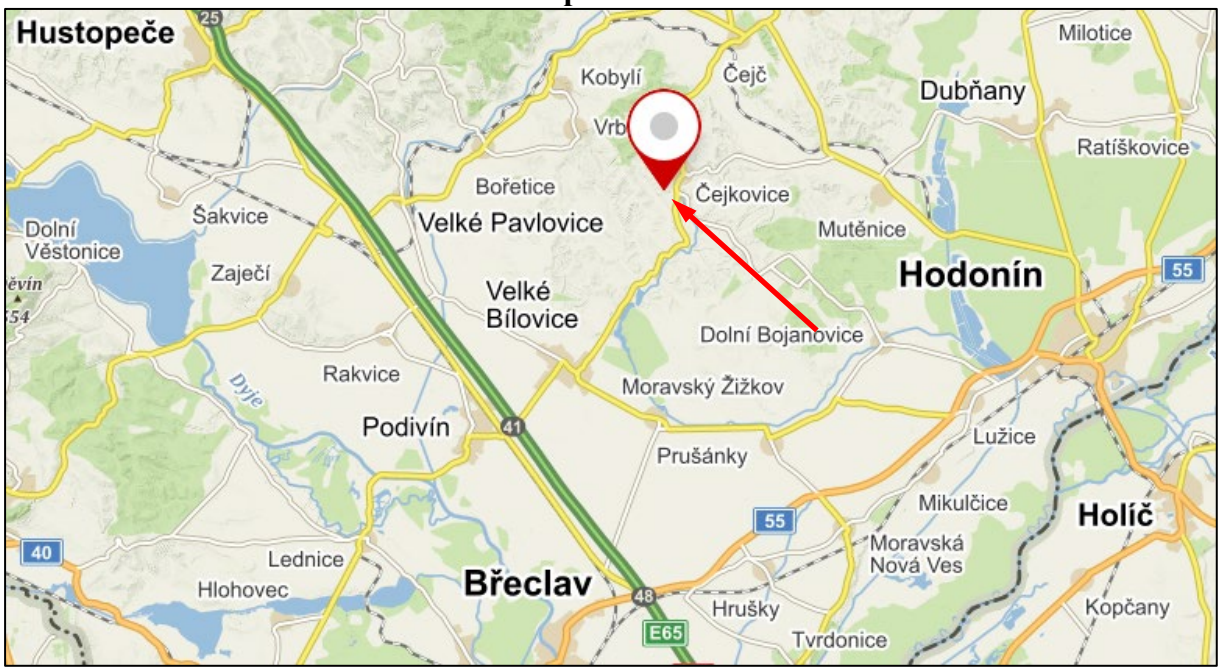
WC s umývadlem

Výřez z platného územního plánu obce Čejkovice



STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZMĚN	ÚZEMNÍ REZERVY	hranice ploch s rozdílným způsobem využití
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ			
SO	SO		BYDLENÍ - SMÍŠENÉ OBYTNÉ
NZ	NZ		PLOCHY SNÚ - ZEMĚDĚLSKÉ
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ			
PV	PV		

Mapa oblasti



Celek, LV 2427,2428,1357



Detail fotomapy RD Čejkovice č.p. 218

