ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 079545/2025

Obor/odvětví/specializace:
obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí)

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

nemovité věci - bytová jednotka č.3192/8 v bytovém domě č.p.3192, na pozemku p.č.St.4342/2, s pozemkem p.č.St.4342/2 a pozemkem p.č.4342/3, budovy bez čp/če - jiné stavby na pozemku p.č.St.9867, budovy bez čp/če na pozemku p.č.St.9868 a budovy bez čp/če na pozemku p.č.St.9399, s pozemkem p.č.St.9867, pozemkem p.č.St. 9868 a pozemkem p.č.St. 9869, nacházející se na ulici Vrchlického, v obci Hodonín v k.ú.Hodonín

Znalec: Ing. Radka Tomanová
U Hliníka 1286, 696 02 Ratíškovice
telefon: +420736604792
e-mail: znalec@radkatomanova.cz www.radkatomanova.cz
IČ: 70435189 datová schránka: daes2x
Číslo posudku v evidenci znalce: 915-31/2025

Zadavatel: Exekutorský úřad Brno - venkov, IČ: 04152140
Mgr. Jaroslava Schafferová
Křenová 131/35, 60200 Brno

Číslo jednací: 198EX 278/21

Počet stran: 40 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 29.09.2025 **Vyhotoveno:** V Ratíškovicích 08.10.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu id.$^{1}/_{4}$ nemovitých věcí - bytové jednotky č.3192/8 v bytovém domě č.p.3192, na pozemku p.č.St.4342/2, s pozemkem p.č.St.4342/2 a pozemkem p.č.4342/3, budovy bez čp/če - jiné stavby na pozemku p.č.St.9867, budovy bez čp/če na pozemku p.č.St.9868 a budovy bez čp/če na pozemku p.č.St.9399, s pozemkem p.č.St.9867, pozemkem p.č.St. 9868 a pozemkem p.č.St. 9869, nacházející se na ulici Vrchlického, v obci Hodonín, v k.ú. Hodonín, ke dni místního šetření 29.9.2025.

1.2. Účel znaleckého posudku

Jako podklad k exekučnímu řízení č.j.198EX 278/21

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

Nejsou žádné.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.09.2025 za přítomnosti pana Vladimíra Koudely a paní Věry Koudelové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z :
- Katastru nemovitostí pro nalezení informací o oceňovaných nemovitých věcech
- Místního šetření - obhlídky na místě
- Platného územního plánu obce Hodonín, včetně vydaných změn
- https://www.risy.cz/cs/ pro informace o obcích
- Odborné aplikace Octopus Pro a Valuo, pro informace o inzerovaných a skutečně prodaných nemovitých věcech, a jejich realizovaných cenách dle informací z katastru nemovitostí
- Informací z databáze spolupracujících znalců
- Informací realitních kanceláří https://www.sreality.cz/
- Podklady doložené účastníkem místního šetření

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- z místního šetření uskutečněného dne 29.9.2025 za přítomnosti pana Vladimíra Koudely (pro pořízení fotografií byl používán mobilní telefon Apple 12 ProMax)
- platný Územní plán obce Hodonín, včetně vydaných změn
- https://nahlizenidokn.cuzk.cz/
- https://cuzk.gov.cz/
- https://mapy.cz/

Podklady doloženy znalcem :
- výpis z katastru č. 9399 ke dni 2.10.2025, opatřen z Dálkového přístupu z Katastru nemovitostí
- katastrální a ortofoto mapy ze dne 3.10.2025, opatřeny z nahlížení do katastru nemovitostí

Podklady doložené objednavatelem :
- výpis z katastru č. 14740 ke dni 8.7.2025, opatřen bezúplatně dálkovým přístupem
- výpis z katastru č. 20783 ke dni 8.7.2025, opatřen bezúplatně dálkovým přístupem

Pro porovnávací metodu byly použity data ze zdrojů :
- z odborných aplikací
Octopus Pro (https://cenovamapa.ikarus21.cz/)
Valuo (https://profi.valuo.cz/)
pro informace o inzerovaných a skutečně prodaných nemovitých věcech, a jejich realizovaných cenách dle informací z katastru nemovitostí

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu
Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky č.441/2013 Sb. v platném znění vyhlášky č.337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena - dle zákona č.151/1997 Sb. § 2 odst.2)
Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Určení obvyklé ceny - dle platné vyhlášky č.434/2023 Sb. § 1a
Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.
Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Pro stanovení obvyklé ceny byla použita tato metoda:

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)
Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Podklady pro zpracování znaleckého posudku byly pořízeny dálkovým přístupem z katastru nemovitostí objednavatelem a znalcem, a bylo uskutečněno místní šetření dne 29.9.2025, kde bylo provedeno zaměření nemovitých věcí a pořízena fotodokumentace.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

- Výpočet ceny zjištěné nemovité věci, dle platné oceňovací vyhlášky, k datu ocenění
- Stanovení hodnoty nemovitých věcí na základě porovnávací metody, výběr porovnatelných nemovitých věcí, dle předem stanovených kritérií, a následná úprava příslušnými koeficienty
- Na základě použité metody vyhodnocení a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí

Znalecký posudek byl zpracován oceňovacím programem NEMExpress AC verze 3.16.6 od softwarové firmy Pluto-Olt.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Hodonín, k.ú. Hodonín
Adresa nemovitosti:	Vrchlického 3192/3, 695 01 Hodonín

Vlastnické a evidenční údaje

<u>List vlastnictví č.9399</u>
Vlastníci dle výpisu z katastru nemovitostí, v příloze odhadu
mezi nimiž je

Koudela Vladimír, Marxova 2001/10, 695 01 Hodonín	673/65920

<u>List vlastnictví č.14740</u>

Koudela Vladimír, Marxova 2001/10, 695 01 Hodonín	1/4	
Koudelová Věra, Vrchlického 3192/3		1/2
Start Profit s.r.o., Štefánikova 123/63, Ponava, 612 00 Brno	1/4	

<u>List vlastnictví č.20783</u>
Vlastníci dle výpisu z katastru nemovitostí, v příloze odhadu
mezi nimiž je

Koudela Vladimír, Marxova 2001/10, 695 01 Hodonín	673/65920

Dokumentace a skutečnost

Dle místního šetření skutečnost odpovídá zápisu nemovitých věcí v katastru nemovitostí a zákresu v katastrální mapě.

Místopis

Město Hodonín se nachází na území okresu Hodonín a náleží pod Jihomoravský kraj. Hodonín je také obcí s rozšířenou působností. Národopisně patří do historické oblasti Moravského Slovácka. Protéká zde řeka Morava. Obec je vzdálena cca 1 km od slovenských hranic.
Město Brno je vzdálené cca 75 km. Ve městě Hodoníně se nachází městský úřad, stavební úřad, finanční úřad, policie, poliklinika, nemocnice, základní školy, mateřské školy, střední školy a odborné učiliště, kulturní dům, sportovní zařízení, krytý bazén, lázně, zimní stadión, knihovna, koupaliště, kostel a hřbitov. Ve městě je městská doprava.
Oceňované nemovité věci - bytová jednotka č.3192/8 v bytovém domě č.p.3192, na pozemku p.č.St.4342/2, s pozemkem p.č.St.4342/2 a pozemkem p.č.4342/3, budovy bez čp/če - jiné stavby na pozemku p.č.St.9867, budovy bez čp/če na pozemku p.č.St.9868 a budovy bez čp/če na pozemku p.č.St.9399, s pozemkem p.č.St.9867, pozemkem p.č.St. 9868 a pozemkem p.č.St. 9869, se nacházející na ulici Vrchlického, v obci Hodonín v k.ú. Hodonín, v širším centru obce, v blízkosti hlavní komunikace procházející centrem města - ulice Národní.
V blízkosti oceňované nemovité věci se nachází autobusové nádraží a železniční stanice.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné

Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

270/3	Město Hodonín, Masarykovo nám. 53/1, 69501 Hodonín
270/32	Město Hodonín, Masarykovo nám. 53/1, 69501 Hodonín

Celkový popis nemovitosti

Celkový popis

Oceňované nemovité věci - bytová jednotka č.3192/8 v bytovém domě č.p.3192, na pozemku p.č.St.4342/2, s pozemkem p.č.St.4342/2 a pozemkem p.č.4342/3, budovy bez čp/če - jiné stavby na pozemku p.č.St.9867, budovy bez čp/če na pozemku p.č.St.9868 a budovy bez čp/če na pozemku p.č.St.9399, s pozemkem p.č.St.9867, pozemkem p.č.St. 9868 a pozemkem p.č.St. 9869, se nacházející na ulici Vrchlického, v obci Hodonín v k.ú. Hodonín, v širším centru obce, v blízkosti hlavní komunikace procházející centrem města - ulice Národní.
Bytový dům č.p.3192 je zděný podsklepený, čtyřpodlažní, bez výtahu, s valbovou střechou. Bytový dům č.p.3192 je součástí bloku dvou bytových domů č.p.3192 a č.p.3534, tzn. že je řadový koncový.
Vstup do bytového domu je z uliční strany, vstup do dvorní části je umožněn ze suterénu.
V bytovém domě č.p.3192 je umístěno celkem 12 bytů, v suterénu jsou umístěny zděné kóje a společné prostory. Stáří bytového domu odhadnuto na 55 roků. Na bytovém domě byly provedeny tyto úpravy - v roce 2021 nové hlavní rozvody instalací, v roce 2023 vystavění zcela nových ocelových konstrukcí balkónů ze dvorní části, jinak je bytový dům v původním stavu.
Oceňovaná bytová jednotka č.3192/8 se nachází ve 3.NP, naproti schodiště, o velikosti 3+1.
V bytě byly provedeny tyto úpravy - v roce 2013 výměna oken za plastová s dvojsklem a nová kuchyňská linka včetně vybavení, v roce 2018 nový elektrický ohřívač teplé vody, a osazení klimatizační jednotky v obývacím pokoji. Jinak je byt v původním stavu, zejména nášlapné vrstvy podlah, sociální vybavení a vnitřní dveře jsou již morálně opotřebené a je vhodná modernizace.
Příjezd k bytovému domu je po asfaltem zpevněné komunikaci ve vlastnictví Města Hodonína.
Pozemek p.č.4342/2 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází pod bytovým domem a pozemek p.č.4243/3 - zastavěná plocha a nádvoří - společný dvůr, tvoří dvorní část za bytovým domem, pozemek je z větší části zpevněn betonovou zámkovou dlažbou a z části je zatravněn.
Ve dvorní části se nacházejí budovy jiná stavba na pozemku p.č.9867, garáž bez čp/če na pozemku p.č.9868 a garáž bez čp/če na pozemku p.č.9869, příjezd ke garážím je možný z ulice Vrchlického přes bránu v oplocení. Celkem jsou zde umístěny čtyři garáže. Oceňované dvě garáže nejsou využívány k parkování osobního automobilu, jsou příslušnými podíly rozděleny mezi vlastníky bytových jednotek v bytovém domě č.p.3192 a č.p.3534, na základě určeného podílu jsou vlastníky využívány, tato skutečnost je i pro budovu jinou stavbu umístěnou na pozemku p.č.St.9867.
Spoluvlastníci oceňovaného bytu č.3192/8, příslušenství nevyužívají.

Příslušenství

Ve dvorní části se nacházejí budovy jiná stavba na pozemku p.č.9867, garáž bez čp/če na pozemku p.č.9868 a garáž bez čp/če na pozemku p.č.9869, příjezd ke garážím je možný z ulice Vrchlického přes bránu v oplocení. Celkem jsou zde umístěny čtyři garáže. Oceňované dvě garáže nejsou využívány k parkování osobního automobilu, jsou příslušnými spoluvlastnickými podíly rozděleny mezi vlastníky bytových jednotek v bytovém domě č.p.3192 a č.p.3534, na základě určeného podílu jsou vlastníky využívány, tato skutečnost je i pro budovu jinou stavbu umístěnou na pozemku p.č.St.9867.
Garáže a jiná stavba jsou zděné nepodsklepené přízemní, s plochou střechou. Stáří objektů cca 55 roků.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti: nejsou

NE	Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovitosti je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Na oceňovaných nemovitých věcech vázne - Zahájení exekuce, viz. v příloze výpisy z katastru nemovitostí.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Bytová jednotka č.3192/8

1. Bytová jednotka č.3192/8

Pozemky

1. Pozemek p.č.St.4342/2, p.č.St.4342/3, p.č.St.9867, p.č.St.9868 a p.č.St.9869

Obsah ocenění na tržních principech

Bytová jednotka č.3192/8

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č.3192/8

Jiná stavba bez čp/če na pozemku p.č.9867

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jiná stavba bez čp/če na pozemku p.č.9867

Garáž bez čp/če na pozemku p.č.9868

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž bez čp/če na pozemku p.č.9868

Garáž bez čp/če na pozemku p.č.9869

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž bez čp/če na pozemku p.č.9869

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným nemovitým věcem bylo zvoleno porovnání za 1 m^2 užitné plochy nemovité věci - bytové jednotky a zastavěné plochy nemovité věci - garáže. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění:	Vrchlického 3192/3 695 01 Hodonín
LV:	9399, 14740, 20783
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Hodonín
Obec:	Hodonín
Katastrální území:	Hodonín
Počet obyvatel:	23 657

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 334,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}040}$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1{,}050}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1{,}092}$

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

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

Bytová jednotka č.3192/8

1. Bytová jednotka č.3192/8

Celkový popis

Oceňované nemovité věci - bytová jednotka č.3192/8 v bytovém domě č.p.3192, na pozemku p.č.St.4342/2 se nacházející na ulici Vrchlického, v obci Hodonín v k.ú.Hodonín, v širším centru obce, v blízkosti hlavní komunikace procházející centrem města - ulice Národní.
Bytový dům č.p.3192 je zděný podsklepený, čtyřpodlažní, bez výtahu, s valbovou střechou. Bytový dům č.p.3192 je součástí bloku dvou bytových domů č.p.3192 a č.p.3534, tzn. že je řadový koncový.
Vstup do bytového domu je z uliční strany, vstup do dvorní části je umožněn ze suterénu.
V bytovém domě č.p.3192 je umístěno celkem 12 bytů, v suterénu jsou umístěny zděné kóje a společné prostory. Stáří bytového domu odhadnuto na 55 roků. Na bytovém domě byly provedeny tyto úpravy - v roce 2021 nové hlavní rozvody instalací v roce 2023 vystavění zcela nových ocelových konstrukcí balkónů ze dvorní části, jinak je bytový dům v původním stavu.
Oceňovaná bytová jednotka č.3192/8 se nachází ve 3.NP, naproti schodiště, o velikosti 3+1.
V bytě byly provedeny tyto úpravy - v roce 2013 výměna oken za plastová s dvojsklem a nová kuchyňská linka včetně vybavení, v roce 2018 nový elektrický ohřívač teplé vody, a osazení klimatizační jednotky v obývacím pokoji. Jinak je byt v původním stavu, zejména nášlapné vrstvy podlah, sociální vybavení a vnitřní dveře jsou již morálně opotřebené a je vhodná modernizace.
Příjezd k bytovému domu je po asfaltem zpevněné komunikaci ve vlastnictví Města Hodonína.
Pozemek p.č.4342/2 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází pod bytovým domem a pozemek p.č.4243/3 - zastavěná plocha a nádvoří - společný dvůr, tvoří dvorní část za bytovým domem, pozemek je z větší části zpevněn betonovou zámkovou dlažbou a z části je zatravněn.
Ve dvorní části se nacházejí budovy jiná stavba na pozemku p.č.9867, garáž bez čp/če na pozemku p.č.9868 a garáž bez čp/če na pozemku p.č.9869, příjezd ke garážím je možný z ulice Vrchlického přes bránu v oplocení. Celkem jsou zde umístěny čtyři garáže. Oceňované dvě garáže nejsou využívány k parkování osobního automobilu, jsou příslušnými podíly rozděleny mezi vlastníky bytových jednotek v bytovém domě č.p.3192 a č.p.3534, na základě určeného podílu jsou vlastníky využívány, tato skutečnost je i pro budovu jinou stavbu umístěnou na pozemku p.č.St.9867.

Technický popis

Bytový dům

Bytový dům je zděný, stropy montované betonové, dřevěná konstrukce krovu, pálená krytina, oplechování z pozinkovaného plechu s nátěrem, okna plastová, vstupní dveře plastové, schodiště dvouramenné železobetonové s teraco povrchem, vnitřní omítky vápenné štukové, vnější z břizolitu.

Bytová jednotka

Vnitřní omítky vápenné štukové, nášlapné vrstvy z vlýsku, koberců a PVC, vnitřní dveře lakované do ocelových zárubní, vybavení kuchyně - kuchyňská linka a plynový sporák, sociální vybavení - vana, WC splachovací s nádržkou nahoře, obklady běžné keramické na WC, v koupelně a v kuchyni, vybavení jednotky klimatizační jednotka umístěná v obývacím pokoji.
V bytě rozvedena kanalizace, voda, plyn a světelná elektřina. Vytápění bytové jednotky je centrální, ohřev teplé vody přes elektrický bojler umístěný v koupelně.

Dispoziční uspořádání
1.PP - sklepní zděná kóje
3.NP - byt č.3192/8 - vstupní chodba, obývací pokoj, balkón, pokoj, WC, koupelna, kuchyň, ložnice,

Dokumentace(výkresová, právní)
Není dochována žádná právní a výkresová dokumentace.

Příslušenství
Ve dvorní části se nacházejí budovy jiná stavba na pozemku p.č.9867, garáž bez čp/če na pozemku p.č.9868 a garáž bez čp/če na pozemku p.č.9869, příjezd ke garážím je možný z ulice Vrchlického přes bránu v oplocení. Celkem jsou zde umístěny čtyři garáže. Oceňované dvě garáže nejsou využívány k parkování osobního automobilu, jsou příslušnými spoluvlastnickými podíly rozděleny mezi vlastníky bytových jednotek v bytovém domě č.p.3192 a č.p.3534, na základě určeného podílu jsou vlastníky využívány, tato skutečnost je i pro budovu jinou stavbu umístěnou na pozemku p.č.St.9867.
Garáže a jiná stavba jsou zděné nepodsklepené přízemní, s plochou střechou. Vnitřní omítky vápenné štukové, vnější z břizolitu, stropy jsou pevné s rovným podhledem, podlahy z betonové mazaniny, krytina plechová, klempířské výrobky z pozinkovaného plechu, vrata plechová s nátěrem otevíravá, vybavení světelnou elektřinou. Stáří objektů cca 55 roků.

Vzhledem k tomu, že bytová jednotka se nachází v bytovém domě (vícebytové typové) - J, bude bytová jednotka oceněna porovnávacím způsobem dle § 38 - Jednotky, dle platné oceňovací vyhlášky.
Dle této vyhlášky § 38, odst. 2) Cena bytu určená porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání.
Tzn., že příslušenství - jiná stavba, garáže, zpevněné plochy nebudou samostatně oceněny.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Hodonín
Stáří stavby:	55 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	46 599,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**		
Chodba:	6,18 *	1,00 =	6,18 m^2
Obývací pokoj:	18,05 *	1,00 =	18,05 m^2
Pokoj:	6,40 *	1,00 =	6,40 m^2
Koupelna:	2,77 *	1,00 =	2,77 m^2
WC:	0,82 *	1,00 =	0,82 m^2
Kuchyň:	8,96 *	1,00 =	8,96 m^2
Ložnice:	16,71 *	1,00 =	16,71 m^2
Balkón:	3,88 *	0,17 =	0,66 m^2
Sklep zděný:	5,59 *	0,10 =	0,56 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			61,11 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 55 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 55 = \mathbf{0{,}725}$

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}725 = \mathbf{0{,}678}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1{,}050}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 46 599,- Kč/m^2 * 0,678 = 31 594,12 Kč/m^2

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 61,11 m^2 * 31 594,12 Kč/m^2 * 1,000 * 1,050= 2 027 252,51 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 027 252,51 Kč

Pozemky

1. Pozemek p.č.St.4342/2, p.č.St.4342/3, p.č.St.9867, p.č.St.9868 a p.č.St.9869

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1{,}050}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

Index omezujících vlivů $\mathbf{Io} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1{,}000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 1,050 = **1,050**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 334,-	1,050		2 450,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4342/2	515	2 450,70	1 262 110,50
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4342/3	527	2 450,70	1 291 518,90
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	9867	11	2 450,70	26 957,70
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	9868	20	2 450,70	49 014,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	9869	22	2 450,70	53 915,40
Stavební pozemky - celkem			1 095		**2 683 516,50**
Pozemek p.č.St.4342/2, p.č.St.4342/3, p.č.St.9867, p.č.St.9868 a p.č.St.9869				=	**2 683 516,50 Kč**

Bytová jednotka č.3192/8

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č.3192/8

Oceňovaná nemovitost	
Užitná plocha:	61,11 m^2

Srovnatelné nemovitosti:

Název: **Bytová jednotka č.3047/104 ve zděném bytovém domě**
Lokalita: ulice Skácelova č.p.3047, obec Hodonín , okres Hodonín
Popis: Srovnávaná bytová jednotka č.3047/104 se nachází v bytovém domě na ulici Skácelova č.p.3047, v obci Hodonín, v k.ú. Hodonín, v okrajové části obce, v lokalitě Bažantnice. Bytový dům je zděný podsklepený, třípodlažní, bez výtahu, jehož stáří je cca 55 roků. Bytový dům prošel revitalizací - zateplení obvodového pláště, včetně umělých nástřiků. Samotný byt o velikosti 3+1, se nachází ve 2.NP, je v téměř v původním stavu, provedené menší úpravy jsou již morálně opotřebené, byt je předurčen k rekonstrukci a modernizaci. Vytápění je zajištěno lokálními topidly na plyn, ohřev teplé vody je přes plynový bojler umístěný v koupelně.

Uskutečněný prodej 2/2025, vklad do KN V-651/2025-706

Podlaží: 2.NP
Dispozice: 3+1
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 68,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - uskutečněný prodej 2/2025	1,03
K2 Velikosti objektu - srovnatelné užitné plochy	1,00
K3 Poloha - okrajová část obce	1,02
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: Valuo.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Srovnávaná bytová jednotka se nachází v bytovém domě v okrajové části obce, je srovnatelného stáří, a je ve srovnatelném stavu. Velikost bytové jednotky je stejná, a užitná plocha je srovnatelná. Oceňovaná jednotka má příslušenství, avšak podíl na tomto příslušenství je zanedbatelný, bez vlivu na obvyklou cenu.
Jedná se o uskutečněný prodej 2/2025, dle diagramu vývoje obvyklých cen a vlastní úvahy je zohledněno zvýšení obvyklých cen od data prodeje k datu ocenění o cca 3 %, tzn. koeficient K1 byl stanoven na 1,03.

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 120 000	68,00	45 882	1,05	**48 176**

Název: **Bytová jednotka č. 2850/2 ve zděném bytovém domě**
Lokalita: U Červených domků č.p.2850, obec Hodonín, okres Hodonín
Popis: Srovnávaná bytová jednotka č.2850/2 se nachází v bytovém domě na ulici U Červených domků, v obci Hodonín, v k.ú. Hodonín, v okrajové části obce, v lokalitě Bažantnice. Bytový dům je zděný podsklepený, třípodlažní, bez výtahu, jehož stáří je cca 65 roků. Bytový dům je mimo výměny oken za plastová a výměny hlavních rozvodů instalací v původním stavu. Samotný byt o velikosti 2+1, se nachází v 1.NP, je v původním stavu, byt je předurčen k rekonstrukci a modernizaci. Vytápění a ohřev teplé vody je centrální. V bytě je rozvedený zemní plyn.

Uskutečněný prodej 2/2025, vklad do KN V-1022/2025-706

Podlaží: 1.NP
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 62,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - uskutečněný prodej 2/2025	1,03
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - okrajová část obce	1,02
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: Valuo.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Srovnávaná bytová jednotka se nachází v bytovém domě v okrajové části obce, je starší, a je ve srovnatelném technickém stavu. Velikost bytové jednotky je menší, a užitná plocha je srovnatelná. Oceňovaná jednotka má příslušenství, avšak podíl na tomto příslušenství je zanedbatelný, bez vlivu na obvyklou cenu.
Jedná se o uskutečněný prodej 2/2025, dle diagramu vývoje obvyklých cen a vlastní úvahy je zohledněno zvýšení obvyklých cen od data prodeje k datu ocenění o cca 3 %, tzn. koeficient K1 byl stanoven na 1,03.

Cena [Kč] k 15.10.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 790 000	62,00	45 000	1,05	**47 250**

Název: **Bytová jednotka č.3082/3 ve zděném bytovém domě**
Lokalita: ulice Smetanova č.p.3082, obec Hodonín, okres Hodonín
Popis: Srovnávaná bytová jednotka č.3082/3 se nachází v bytovém domě na ulici Smetanova, v obci Hodonín, v k.ú. Hodonín, v okrajové části obce. Bytový dům je zděný podsklepený, třípodlažní, bez výtahu, jehož stáří je cca 55 roků.
Bytový dům je po revitalizaci - zateplení obvodového pláště, včetně umělých nástřiků, výměna oken za plastová. Samotný byt o velikosti 2+1, se nachází v 1.NP, je v původním stavu, byt je předurčen k rekonstrukci a modernizaci. Vytápění je dálkové a ohřev teplé vody je přes plynový průtokový ohřívač.
V bytě je rozvedený zemní plyn.

Uskutečněný prodej 2/2025, vklad do KN V-891/2025-706

Podlaží: 1.NP
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 60,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - uskutečněný prodej 2/2025	1,03
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - okrajová část	1,02
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: Valuo.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Srovnávaná bytová jednotka se nachází v bytovém domě v okrajové části obce, je srovnatelného stáří, a je ve srovnatelném technickém stavu. Velikost bytové jednotky je menší, a užitná plocha je srovnatelná. Oceňovaná jednotka má příslušenství, avšak podíl na tomto příslušenství je zanedbatelný, bez vlivu na obvyklou cenu.
Jedná se o uskutečněný prodej 2/2025, dle diagramu vývoje obvyklých cen a vlastní úvahy je zohledněno zvýšení obvyklých cen od data prodeje k datu ocenění o cca 3 %, tzn. koeficient K1 byl stanoven na 1,03.

Cena [Kč] k 10.1.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 750 000	60,00	45 833	1,05	**48 125**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Celkový popis

Pro porovnávací metodu byla použita data z cenové mapy odborné aplikace Valuo, která eviduje informace o nabídkových cenách realitních kanceláří, a skutečně prodaných nemovitých věcech, jako podklad o skutečně prodaných nemovitých věcech sloužila cenová mapa odborné aplikace Octopus Pro, která eviduje tyto informace z katastru nemovitostí.
Pro porovnávací metodu byly vybrány tři uskutečněné prodeje - bytových jednotek v obci Hodonín, v obdobných nízkopodlažních zděných bytových domech, jež jsou v původním stavu, s předpokladem rekonstrukce a modernizace, případné odlišnosti polohy v obci, velikosti užitné plochy a datum prodeje jsou upraveny příslušnými koeficienty.

Vyhodnocení

Srovnávané nemovité věci - bytové jednotky byly prodávány v rozsahu od 45 000,- Kč až 45 882,- Kč za 1 m^2 užitné plochy.

Závěr

Na základě porovnávací metody byla stanovená jednotková hodnota na 47 850, - Kč za 1 m2 užitné plochy, tzn. celková hodnota stanovená porovnávacím způsobem na 2 924 114,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	47 250 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	47 850 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	48 176 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**47 850 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	61,11 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**2 924 114 Kč**

Jiná stavba bez čp/če na pozemku p.č.9867

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jiná stavba bez čp/če na pozemku p.č.9867

Oceňovaná nemovitost	
Zastavěná plocha:	11,00 m^2

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota oceňované jiné stavby bez čp/če na pozemku p.č.9867 je vyhodnocena na základě porovnávací metody pro garáže, a vyhodnocení jejího odlišného možného využití, tzn. že byla stanovena jednotková hodnota na 10 000, - Kč za 1 m2 zastavěné plochy, tzn. celková hodnota stanovená porovnávacím způsobem na 110 000,- Kč.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě zastavěné plochy	
Stanovená jednotková cena	**10 000 Kč/m^2**
Zastavěná plocha stavby:	11,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**110 000 Kč**

Garáž bez čp/če na pozemku p.č.9868

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž bez čp/če na pozemku p.č.9868

Oceňovaná nemovitost	
Zastavěná plocha:	20,00 m^2

Srovnatelné nemovitosti:

Název: **Garáž č.e.2902 zděná řadová**
Lokalita: ulice Vrchlického č.e.2902, obec Hodonín, okres Hodonín
Popis: Srovnávaná garáž č.e.2902 se nachází na ulici Vrchlického, v obci Hodonín, v okrese Hodonín, na pozemku p.č.St.4342/5. Jedná se o zděnou řadovou garáž s plochou střechou, vnitřními a vnějšími omítkami, se světelnou elektřinou, krytina plechová, klempířské výrobky z pozinkovaného plechu. Stáří garáže cca 55 roků.
Garáž je umístěná v řadové zástavbě čtyř garáží za bytovým domem č.p.3192 a p.č.3534.

Uskutečněný prodej 4/2023, vklad do KN V-2089/2023-706
Typ stavby: zděná řadová
Zastavěná plocha: 19,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - uskutečněný prodej 4/2023	1,30
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - stejná	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - stejný	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Srovnávaná garáž se nachází v blízkosti oceňované garáže, ve stejné řadové zástavbě. Jedná se o uskutečněný prodej 4/2023, dle diagramu vývoje obvyklých cen a vlastní úvahy je zohledněno zvýšení obvyklých cen od data prodeje k datu ocenění o cca 30 %, tzn. koeficient K1 byl stanoven na 1,30.

Cena [Kč]	**Zastavěná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
300 000	19,00	15 789	1,30	**20 526**

Název: **Garáž č.e.1149 zděná řadová**
Lokalita: ulice Dolní č.e. 1149, obec Hodonín, okres Hodonín
Popis: Srovnávaná garáž č.e.1149 se nachází na ulici Dolní, v obci Hodonín, v okrese Hodonín, na pozemku p.č.St.6634. Jedná se o zděnou řadovou garáž s plochou střechou, vnitřními a vnějšími omítkami, se světelnou elektřinou, krytina živičná, klempířské výrobky z pozinkovaného plechu. Stáří garáže cca 45 roků.
Garáž se nachází v řadové zástavbě garáží, v blízkosti hotelu Krystal, příjezd po štěrkem zpevněné komunikaci.

Uskutečněný prodej 1/2025, vklad do KN V-336/2025-706
Typ stavby: zděná řadová
Zastavěná plocha: 19,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - uskutečněný prodej 1/2025	1,03
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - mladší	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Srovnávaná garáž se nachází v řadové zástavbě garáží, je mladší, se stejným vybavením. Jedná se o uskutečněný prodej 1/2025, dle diagramu vývoje obvyklých cen a vlastní úvahy je zohledněno zvýšení obvyklých cen od data prodeje k datu ocenění o cca 3 %, tzn. koeficient K1 byl stanoven na 1,03.

Cena [Kč]	**Zastavěná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
475 000	19,00	25 000	0,98	**24 500**

Název: **Garáž č.e.1083 zděná řadová**
Lokalita: ulice Dolní č.e. 1083, obec Hodonín, okres Hodonín
Popis: Srovnávaná garáž č.e.1083 se nachází na ulici Dolní, v obci Hodonín, v okrese Hodonín, na pozemku p.č.St.6567. Jedná se o zděnou řadovou garáž s plochou střechou, vnitřními a vnějšími omítkami, se světelnou elektřinou, krytina živičná, klempířské výrobky z pozinkovaného plechu. Stáří garáže cca 45 roků.
Garáž se nachází v řadové zástavbě garáží, v blízkosti hotelu Krystal, příjezd po štěrkem zpevněné komunikaci.

Uskutečněný prodej 1/2025, vklad do KN V-345/2025-706

Zastavěná plocha: 17,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - uskutečněný prodej 1/2025	1,03
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - mladší	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Srovnávaná garáž se nachází v řadové zástavbě garáží, je mladší, se stejným vybavením. Jedná se o uskutečněný prodej 1/2025, dle diagramu vývoje obvyklých cen a vlastní úvahy je zohledněno zvýšení obvyklých cen od data prodeje k datu ocenění o cca 3 %, tzn. koeficient K1 byl stanoven na 1,03.

Cena [Kč]	**Zastavěná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
395 000	17,00	23 235	0,98	**22 770**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Celkový popis

Pro porovnávací metodu byla použita data z cenové mapy odborné aplikace Octopus Pro, která eviduje informace o uskutečněných prodejích z katastru nemovitostí.

Pro porovnávací metodu byly vybrány tři uskutečněné prodeje - garáží, ve stejné řadové zástavbě a ve srovnatelné lokalitě řadové zástavbě garáží v blízkosti ulice Dolní, ve stejné zástavbě řadových garáží, tzn. že jsou stejného stáří a srovnatelného technického stavu a vybavení, případné odlišnosti datum prodeje jsou upraveny příslušnými koeficienty.

Vyhodnocení

Srovnávané nemovité věci - garáže byly prodávány v rozsahu od 15 789,- Kč až 25 000,- Kč za 1 m^2 zastavěné plochy.

Závěr

Na základě porovnávací metody byla stanovená jednotková hodnota na 22 599, - Kč za 1 m2 zastavěné plochy, tzn. celková hodnota stanovená porovnávacím způsobem na 451 980,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	20 526 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	22 599 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	24 500 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě zastavěné plochy	
Průměrná jednotková cena	**22 599 Kč/m^2**
Zastavěná plocha stavby:	20,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**451 980 Kč**

Garáž bez čp/če na pozemku p.č.9869

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž bez čp/če na pozemku p.č.9869

Oceňovaná nemovitost	
Zastavěná plocha:	22,00 m^2

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Celkový popis

Pro porovnávací metodu byla použita data z cenové mapy odborné aplikace Octopus Pro, která eviduje informace o uskutečněných prodejích z katastru nemovitostí.

Pro porovnávací metodu byly vybrány tři uskutečněné prodeje - garáží, ve stejné řadové zástavbě a ve srovnatelné lokalitě řadové zástavbě garáží v blízkosti ulice Dolní, ve stejné zástavbě řadových garáží, tzn. že jsou stejného stáří a srovnatelného technického stavu a vybavení, případné odlišnosti datum prodeje jsou upraveny příslušnými koeficienty.

Vyhodnocení

Srovnávané nemovité věci - garáže byly prodávány v rozsahu od 15 789,- Kč až 25 000,- Kč za 1 m^2 zastavěné plochy.

Závěr

Na základě porovnávací metody byla stanovená jednotková hodnota na 22 599, - Kč za 1 m2 zastavěné plochy, tzn. celková hodnota stanovená porovnávacím způsobem na 485 914,- Kč.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě zastavěné plochy	
Stanovená jednotková cena	**22 087 Kč/m^2**
Zastavěná plocha stavby:	22,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**485 914 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Bytová jednotka č.3192/8

1. Bytová jednotka č.3192/8		2 027 253,- Kč
Bytová jednotka č.3192/8 - celkem:		**2 027 253,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	**1 / 4**
Bytová jednotka č.3192/8 - celkem:		**506 813,- Kč**

Pozemky

1. Pozemek p.č.St.4342/2, p.č.St.4342/3, p.č.St.9867, p.č.St.9868 p.č.St.9869		2 683 517,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	**673/ 65 920**
Pozemek p.č.St.4342/2, p.č.St.4342/3, p.č.St.9867, p.č.St.9868 a p.č.St.9869	=	**27 397,- Kč**

Cena zjištěná - celkem: 534 210,- Kč

slovy: Pět set třicet čtyři tisíc dvě stě deset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 534 210 Kč

slovy: Pět set třicet čtyři tisíc dvě stě deset Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

Bytová jednotka č.3192/8

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č.3192/8		2 924 114,- Kč
Porovnávací hodnota - celkem:		**2 924 114,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	**1 / 4**
Porovnávací hodnota - celkem:		**731 029,- Kč**

Jiná stavba bez čp/če na pozemku p.č.9867

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jiná stavba bez čp/če na pozemku p.č.9867		110 000,- Kč
Porovnávací hodnota - celkem:		**110 000,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	**673 / 65 920**
Porovnávací hodnota - celkem:		**1 123,- Kč**

Garáž bez čp/če na pozemku p.č.9868

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž bez čp/če na pozemku p.č.9868		451 980,- Kč
Porovnávací hodnota - celkem:		**451 980,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	**673 / 65 920**
Porovnávací hodnota - celkem:		**4 614,- Kč**

Garáž bez čp/če na pozemku p.č.9869

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž bez čp/če na pozemku p.č.9869		485 914,- Kč
Porovnávací hodnota - celkem:		**485 914,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	**673 / 65 920**
Porovnávací hodnota - celkem:		**4 961,- Kč**

Porovnávací hodnota	**741 727 Kč**

Obvyklá cena	**445 000 Kč**

slovy: Čtyři sta čtyřicet pět tisíc Kč

Silné stránky

Kladným vlivem je poloha bytové jednotky v bytovém domě nacházejícím se v blízkosti širšího centra obce.

Slabé stránky

Záporné vlivy nejsou žádné, diskutabilní je morální opotřebení zejména sociálního vybavení, nášlapných vrstev podlah a vnitřních dveří, tzn. že jsou předurčeny k modernizaci.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Popis metod ocenění

Dle platné oceňovací vyhlášky §1c odst.1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky č.441/2013 Sb. v platném znění vyhlášky č.434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Cena zjištěná podle platného cenového předpisu, přesně nezohledňuje současnou tržní hodnotu/obvyklou cenu nemovitých věcí, tzn. že tuto cenu není možné považovat za objektivní, má pouze informativní charakter.

Porovnávací hodnota je stanovena na základě uskutečněných prodejů a nabídek realitních kanceláří. Nemovité věci, jež jsou nabízeny realitními kancelářemi nebo byly předmětem uskutečněného prodeje, mají své odlišnosti, které jsou znalcem upravovány koeficienty, na základě jeho výpočtů a úvahy, tzn. že porovnávací hodnota je založena na úsudku odhadce. Závěr je jen pravděpodobný.

Porovnávací hodnota u nemovitých věcí, u kterých nelze stanovit podle uskutečněných realizovaných cen nebo nabídek realitního trhu, je porovnávací hodnotou výnosová hodnota.

Na základě výše uvedeného a na základě porovnávací metody, kdy byly použity srovnatelné nemovité věci, které byly předmětem uskutečněného prodeje je stanovena **obvyklá cena**.

Závěr

Na základě porovnávací metody byla stanovena obvyklá cena spoluvlastnického podílu na 741 727,- Kč. Vzhledem ke skutečnosti, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti id.$^{1}/_{4}$, je použit Znalecký standard AZO č.1 (z roku 11/2013) – Obvyklá cena spoluvlastnického podílu – obecně (pro veřejný prodej), kde je v závěru uvedeno - Nekomerční nemovité věci – menšinový podíl - snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %, tzn. na základě Znaleckého standardu č.1 a úvahy znalce, bylo použito snížení o 40 %.

Potom : 741 727,- Kč x 60 %/100 = 445 036,- Kč, tj. 445 000,- Kč.

Na základě porovnávací metody byla stanovena obvyklá cena spoluvlastnického podílu id.$^{1}/_{4}$ nemovitých věcí - bytové jednotky č.3192/8 v bytovém domě č.p.3192, na pozemku p.č.St.4342/2, s pozemkem p.č.St.4342/2 a pozemkem p.č.4342/3, budovy bez čp/če - jiné stavby na pozemku p.č.St.9867, budovy bez čp/če na pozemku p.č.St.9868 a budovy bez čp/če na pozemku p.č.St.9399, s pozemkem p.č.St.9867, pozemkem p.č.St. 9868 a pozemkem p.č.St. 9869, nacházející se na ulici Vrchlického, v obci Hodonín, v k.ú. Hodonín na 445 000,- Kč.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu id.$^{1}/_{4}$ nemovitých věcí - bytové jednotky č.3192/8 v bytovém domě č.p.3192, na pozemku p.č.St.4342/2, s pozemkem p.č.St.4342/2 a pozemkem p.č.4342/3, budovy bez čp/če - jiné stavby na pozemku p.č.St.9867, budovy bez čp/če na pozemku p.č.St.9868 a budovy bez čp/če na pozemku p.č.St.9399, s pozemkem p.č.St.9867, pozemkem p.č.St. 9868 a pozemkem p.č.St. 9869, nacházející se na ulici Vrchlického, v obci Hodonín, v k.ú. Hodonín, ke dni místního šetření 29.9.2025.
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu id.$^{1}/_{4}$ nemovitých věcí - bytové jednotky č.3192/8 v bytovém domě č.p.3192, na pozemku p.č.St.4342/2, s pozemkem p.č.St.4342/2 a pozemkem p.č.4342/3, budovy bez čp/če - jiné stavby na pozemku p.č.St.9867, budovy bez čp/če na pozemku p.č.St.9868 a budovy bez čp/če na pozemku p.č.St.9399, s pozemkem p.č.St.9867, pozemkem p.č.St. 9868 a pozemkem p.č.St. 9869, nacházející se na ulici Vrchlického, v obci Hodonín, v k.ú. Hodonín, ke dni místního šetření 29.9.2025 byla stanovena na 445 000,- Kč.

Obvyklá cena	**445 000 Kč**
slovy: Čtyři sta čtyřicet pět tisíc Kč	

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.
Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.14740 ke dni 8.7.2025	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.20783 ke dni 8.7.2025	5
Kopie katastrální mapy ze dne 3.10.2025	2
Fotodokumentace ze dne 29.9.2025	3
Mapa oblasti obce Hodonín	1
Povodňová mapa ze serveru Intermap	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant pro vypracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 31P/2025.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně čj. Spr 344/2000 ze dne 27.11.2000 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné, průmyslové)

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 079545/2025.

V Ratíškovicích 08.10.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Radka Tomanová
U Hliníka 1286
696 02 Ratíškovice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 079545/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.14740 ke dni 8.7.2025	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.20783 ke dni 8.7.2025	5
Kopie katastrální mapy ze dne 3.10.2025	2
Fotodokumentace ze dne 29.9.2025	3
Mapa oblasti obce Hodonín	1
Povodňová mapa ze serveru Intermap	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.14740 ke dni 8.7.2025

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.07.2025 15:10:00*

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 198EX 278/21 pro Soudní exekutor Schafferová Jaroslava, Mgr.

Okres: **CZ0645 Hodonín** Obec: **586021 Hodonín**

Kat.území: **640417 Hodonín** List vlastnictví: **14740**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Koudela Vladimír, Marxova 2001/10, 69501 Hodonín	**701109/4310**	**1/4**
Koudelová Věra, Vrchlického 3192/3, 69501 Hodonín	**595608/0295**	**1/2**
Start Profit s.r.o., Štefánikova 123/63, Ponava, 61200 Brno	**06031340**	**1/4**

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
P 3192/8	**byt**		**byt.z.**	**673/16480**

Vymezeno v:

Budova **Hodonín, č.p. 3192, 3534, byt.dům, LV 9399**

na parcele **St. 4342/2, LV 9399**

Parcela			
St. 4342/2	**zastavěná plocha a nádvoří**		**515m2**
St. 4342/3	**zastavěná plocha a nádvoří**	**společný dvůr**	**527m2**
St. 9867	**zastavěná plocha a nádvoří**		**11m2**
St. 9868	**zastavěná plocha a nádvoří**		**20m2**
St. 9869	**zastavěná plocha a nádvoří**		**22m2**

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno

Povinnost k

Koudela Vladimír, Marxova 2001/10, 69501 Hodonín,
RČ/IČO: 701109/4310

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-278/2021 -11 ze dne 25.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2021 20:17:44. Zápis proveden dne 29.03.2021; uloženo na prac. Brno-venkov**

Z-3882/2021-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/4

Povinnost k

Koudela Vladimír, Marxova 2001/10, 69501 Hodonín,
RČ/IČO: 701109/4310
Jednotka: 3192/8

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

Typ vztahu

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-venkov 198EX-278/2021 -15 ze dne 26.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2021 20:14:42. Zápis proveden dne 30.03.2021; uloženo na prac. Hodonín**
Z-1579/2021-706

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2
Povinnost k
Koudela Vladimír, Marxova 2001/10, 69501 Hodonín,
RČ/IČO: 701109/4310

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Praha 1, 099 EX-616/2023 -9 ze dne 15.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2023 15:36:13. Zápis proveden dne 01.03.2023; uloženo na prac. Hodonín**
Z-1070/2023-706

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/4
Povinnost k
Koudela Vladimír, Marxova 2001/10, 69501 Hodonín,
RČ/IČO: 701109/4310
Jednotka: 3192/8

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 1, 099 EX-616/2023 -13 ze dne 28.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2023 15:36:13. Zápis proveden dne 01.03.2023; uloženo na prac. Hodonín**
Z-1071/2023-706

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 1, 099 EX-616/2023 -14 ze dne 14.04.2023. Exekuční příkaz č.j. 099 EX 616/2023-14 nabyl právní moci dne 10.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2023 16:02:22. Zápis proveden dne 17.04.2023; uloženo na prac. Hodonín**
Z-2096/2023-706

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor Mgr.Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín
Povinnost k
Koudela Vladimír, Marxova 2001/10, 69501 Hodonín,
RČ/IČO: 701109/4310

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín 219 EX-00403/2025 -047 ze dne 27.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2025 22:12:46. Zápis proveden dne 31.03.2025; uloženo na prac. Kolín**
Z-2362/2025-204

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/4
Povinnost k
Koudela Vladimír, Marxova 2001/10, 69501 Hodonín,
RČ/IČO: 701109/4310
Jednotka: 3192/8

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Kolín 219 EX-00403/2025 -048 ze dne 27.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2025 22:12:31. Zápis proveden dne 01.04.2025; uloženo na prac. Hodonín**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *08.07.2025 15:10:00*

Okres: **CZ0645 Hodonín** Obec: **586021 Hodonín**
Kat.území: **640417 Hodonín** List vlastnictví: **14740**

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

Typ vztahu

Z-1608/2025-706
Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Kolín 219 EX-00403/2025 -074 ze dne 09.05.2025. Exekuční příkaz č.j. 219 EX 00403/2025-048 nabyl právní moci dne 07.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2025 22:12:09. Zápis proveden dne 12.05.2025; uloženo na prac. Hodonín**
Z-2229/2025-706

Plomby a upozornění
Číslo řízení *Vztah k*

o **Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou**
V-3192/2025-706
V-3947/2025-706
V-4104/2025-706

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Usnesení soudu o schválení dědické dohody D 1634/2006 ze dne 18.05.2007. Právní moc ke dni 18.07.2007.**
Z-4744/2009-706
Pro: **Koudela Vladimír, Marxova 2001/10, 69501 Hodonín** *RČ/IČO:* **701109/4310**

o **Usnesení soudu o dědictví OS Hodonín 31 D-1354/2014 -74 ze dne 05.03.2015. Právní moc ke dni 05.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2015 13:58:40. Zápis proveden dne 16.03.2015.**
V-2465/2015-706
Pro: **Koudelová Věra, Vrchlického 3192/3, 69501 Hodonín** *RČ/IČO:* **595608/0295**

o **Smlouva kupní ze dne 17.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2025 12:12:40. Zápis proveden dne 13.05.2025.**
V-2479/2025-706
Pro: **Start Profit s.r.o., Štefánikova 123/63, Ponava, 61200 Brno** *RČ/IČO:* **06031340**

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 08.07.2025 15:40:03*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.20783 ke dni 8.7.2025

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.07.2025 15:10:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 198EX 278/21 pro Soudní exekutor Schafferová Jaroslava, Mgr.

Okres: **CZ0645 Hodonín** Obec: **586021 Hodonín**

Kat.území: **640417 Hodonín** List vlastnictví: **20783**

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

A	*Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
	Vlastnické právo		
	Frantíková Dáša, Vrchlického 3534/5, 69501 Hodonín	**655627/1447**	**97/3296**
	Havlík Eva, Vrchlického 3192/3, 69501 Hodonín	**755219/7015**	**713/16480**
	Hložánková Petra Ing., Polní 3822/3, 69501 Hodonín	**695108/4261**	**673/98880**
	Hubalíková Lenka, Vrchlického 3192/3, 69501 Hodonín	**646119/0769**	**1377/16480**
	Kmínek Jiří, Vrchlického 3192/3, 69501 Hodonín	**741031/4318**	**337/8240**
	Koluch Jiří Ing., Havelkova 2611, Budějovické Předměstí, 39701 Písek	**650310/0967**	**49/1648**
	Konečná Ludmila, Vrchlického 3534/5, 69501 Hodonín	**405907/440**	**449/8240**
	Kosíková Jana Mgr., Vrchlického 3534/5, 69501 Hodonín	**775422/4313**	**458/8240**
	Koudela Vladimír, Marxova 2001/10, 69501 Hodonín	**701109/4310**	**673/65920**
	Koudelová Věra, Vrchlického 3192/3, 69501 Hodonín	**595608/0295**	**673/32960**
	Ling Stanislav, Samoty Volávek 459, 76805 Koryčany	**881207/4722**	**731/16480**
	Pouchlý Tomáš, Měšťanská 3510/134, 69501 Hodonín	**740412/4156**	**135/3296**
	Prýgl Boris, Měšťanská 3348/36b, 69501 Hodonín	**661014/0526**	**375/6592**
	Prýglová Věra Mgr., Měšťanská 3348/36b, 69501 Hodonín	**655413/2497**	**181/6592**
SJ	**Rímeš Radoslav a Rímešová Alena Bc., Erbenova 3054/9, 69501 Hodonín**	**761023/7019** **855315/4687**	**656/16480**
SJ	**Skoumal Petr a Skoumalová Soňa, Vrchlického 3534/5, 69501 Hodonín**	**601119/1406** **646228/0627**	**133/3296**
	Start Profit s.r.o., Štefánikova 123/63, Ponava, 61200 Brno	**06031340**	**673/65920**
	Svobodová Helena, Vrchlického 3192/3, 69501 Hodonín	**476122/704**	**41/1030**
	Šamalík Čeněk, Vrchlického 3534/5, 69501 Hodonín	**500414/213**	**99/3296**
	Štětinová Alena, Vrchlického 3192/3, 69501 Hodonín	**645424/0353**	**731/16480**
	Tokoš Roman Ing., Palackého 1216/27, 69501 Hodonín	**610408/0983**	**673/98880**
	Tokošová Jarmila, Vrchlického 3192/3, 69501 Hodonín	**395429/435**	**2692/98880**
SJ	**Trávníček Evžen a Trávníčková Libuše, Vrchlického 3534/5, 69501 Hodonín**	**560419/2000** **595208/0134**	**135/3296**
	Turková Zdeňka, Vrchlického 3534/5, 69501 Hodonín	**435906/415**	**917/16480**
SJ	**Vaculovič Jiří a Vaculovičová Marta Mgr., Vrchlického 3192/3, 69501 Hodonín**	**430702/403** **435627/422**	**329/8240**
SJ	**Valíček Pavel a Valíčková Helena Bc., Vrchlického 3192/3, 69501 Hodonín, Lidická 2645/54, 69501 Hodonín**	**670922/0078** **695720/4320**	**41/1030**
SJ	**Zvolský Jaroslav a Zvolská Jarmila, Vrchlického 3534/5, 69501 Hodonín**	**571016/1226** **625504/0814**	**169/4120**

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
bez čp/če	**jiná st.**	**St. 9867, LV 9399**	
bez čp/če	**garáž**	**St. 9868, LV 9399**	
bez čp/če	**garáž**	**St. 9869, LV 9399**	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **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.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *08.07.2025 15:10:00*

Okres: **CZ0645 Hodonín** Obec: **586021 Hodonín**
Kat.území: **640417 Hodonín** List vlastnictví: **20783**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno
  Povinnost k
  Koudela Vladimír, Marxova 2001/10, 69501 Hodonín,
  RČ/IČO: 701109/4310
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-278/2021 -11 ze dne 25.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2021 20:17:44. Zápis proveden dne 29.03.2021; uloženo na prac. Brno-venkov**
  Z-3882/2021-703

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  k podílu 673/65920
  Povinnost k
  Koudela Vladimír, Marxova 2001/10, 69501 Hodonín,
  RČ/IČO: 701109/4310
  Stavba: bez čp/če na parc. St. 9867, Stavba: bez čp/če na parc. St. 9868, Stavba: bez čp/če na parc. St. 9869
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-venkov 198EX-278/2021 -15 ze dne 26.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2021 20:14:42. Zápis proveden dne 30.03.2021; uloženo na prac. Hodonín**
  Z-1579/2021-706

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2
  Povinnost k
  Koudela Vladimír, Marxova 2001/10, 69501 Hodonín,
  RČ/IČO: 701109/4310
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Praha 1, 099 EX-616/2023 -9 ze dne 15.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2023 15:36:13. Zápis proveden dne 01.03.2023; uloženo na prac. Hodonín**
  Z-1070/2023-706

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor Mgr.Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín
  Povinnost k
  Koudela Vladimír, Marxova 2001/10, 69501 Hodonín,
  RČ/IČO: 701109/4310
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín 219 EX-00403/2025 -047 ze dne 27.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2025 22:12:46. Zápis proveden dne 31.03.2025; uloženo na prac. Kolín**
  Z-2362/2025-204

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  k podílu 673/65920
  Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *08.07.2025 15:10:00*

Okres: **CZ0645 Hodonín** Obec: **586021 Hodonín**
Kat.území: **640417 Hodonín** List vlastnictví: **20783**

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

Typ vztahu

Povinnost k
Koudela Vladimír, Marxova 2001/10, 69501 Hodonín,
RČ/IČO: 701109/4310
Stavba: bez čp/če na parc. St. 9867, Stavba: bez čp/če na parc. St. 9868, Stavba: bez čp/če na parc. St. 9869

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Kolín 219 EX-00403/2025 -046 ze dne 27.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2025 22:13:03. Zápis proveden dne 01.04.2025; uloženo na prac. Hodonín**
Z-1607/2025-706

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Kolín 219 EX-00403/2025 -074 ze dne 09.05.2025. Exekuční příkaz č.j. 219 EX 00403/2025-046 nabyl právní moci dne 07.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2025 22:12:09. Zápis proveden dne 12.05.2025; uloženo na prac. Hodonín**
Z-2230/2025-706

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Potvrzení vlastníka o nabytí vlastnictví stavby jejím zhotovením ze dne 04.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2016 08:09:30. Zápis proveden dne 16.08.2016.**
V-7024/2016-706

Pro: **Koudela Vladimír, Marxova 2001/10, 69501 Hodonín** *RČ/IČO:* **701109/4310**
Koudelová Věra, Vrchlického 3192/3, 69501 Hodonín **595608/0295**
Kmínek Jiří, Vrchlického 3192/3, 69501 Hodonín **741031/4318**
Tokošová Jarmila, Vrchlického 3192/3, 69501 Hodonín **395429/435**
Zvolský Jaroslav a Zvolská Jarmila, Vrchlického 3534/5, 69501 **571016/1226**
Hodonín; společné jmění **625504/0814**
Turková Zdeňka, Vrchlického 3534/5, 69501 Hodonín **435906/415**
Pouchlý Tomáš, Měšťanská 3510/134, 69501 Hodonín **740412/4156**
Hubalíková Lenka, Vrchlického 3192/3, 69501 Hodonín **646119/0769**
Skoumal Petr a Skoumalová Soňa, Vrchlického 3534/5, 69501 **601119/1406**
Hodonín; společné jmění **646228/0627**
Svobodová Helena, Vrchlického 3192/3, 69501 Hodonín **476122/704**
Šamalík Čeněk, Vrchlického 3534/5, 69501 Hodonín **500414/213**
Konečná Ludmila, Vrchlického 3534/5, 69501 Hodonín **405907/440**
Frantíková Dáša, Vrchlického 3534/5, 69501 Hodonín **655627/1447**
Prýglová Věra Mgr., Měšťanská 3348/36b, 69501 Hodonín **655413/2497**
Trávníček Evžen a Trávníčková Libuše, Vrchlického 3534/5, **560419/2000**
69501 Hodonín; společné jmění **595208/0134**
Kosíková Jana Mgr., Vrchlického 3534/5, 69501 Hodonín **775422/4313**
Prýgl Boris, Měšťanská 3348/36b, 69501 Hodonín **661014/0526**
Vaculovič Jiří a Vaculovičová Marta Mgr., Vrchlického 3192/3, **430702/403**
69501 Hodonín; společné jmění **435627/422**

o **Smlouva kupní ze dne 10.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2016 11:58:38. Zápis proveden dne 11.11.2016.**
V-9278/2016-706

Pro: **Ling Stanislav, Samoty Volávek 459, 76805 Koryčany** *RČ/IČO:* **881207/4722**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *08.07.2025 15:10:00*

Okres: **CZ0645 Hodonín** Obec: **586021 Hodonín**
Kat.území: **640417 Hodonín** List vlastnictví: **20783**

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

Listina

- **Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví OS v Hodoníně 31 D-1924/2017 -86 ze dne 18.05.2018. Právní moc ke dni 21.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2018 13:09:12. Zápis proveden dne 19.06.2018.**

  V-4190/2018-706

  Pro: **Tokoš Roman Ing., Palackého 1216/27, 69501 Hodonín** *RČ/IČO:* **610408/0983**
  Tokošová Jarmila, Vrchlického 3192/3, 69501 Hodonín **395429/435**
  Hložánková Petra Ing., Polní 3822/3, 69501 Hodonín **695108/4261**

- **Smlouva darovací ze dne 10.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2020 11:08:24. Zápis proveden dne 03.03.2020.**

  V-827/2020-706

  Pro: **Kosíková Jana Mgr., Vrchlického 3534/5, 69501 Hodonín** *RČ/IČO:* **775422/4313**

- **Smlouva směnná ze dne 13.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2022 14:42:14. Zápis proveden dne 22.02.2022.**

  V-757/2022-706

  Pro: **Valíček Pavel a Valíčková Helena Bc., Vrchlického 3192/3, 69501 Hodonín, Lidická 2645/54, 69501 Hodonín; společné jmění** *RČ/IČO:* **670922/0078**
  695720/4320

- **Smlouva kupní ze dne 21.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2023 11:37:41. Zápis proveden dne 01.02.2023.**

  V-197/2023-706

  Pro: **Rímeš Radoslav a Rímešová Alena Bc., Erbenova 3054/9, 69501 Hodonín; společné jmění** *RČ/IČO:* **761023/7019**
  855315/4687

- **Smlouva kupní ze dne 03.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 10.03.2023.**

  V-1026/2023-706

  Pro: **Havlík Eva, Vrchlického 3192/3, 69501 Hodonín** *RČ/IČO:* **755219/7015**

- **Smlouva kupní ze dne 16.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2023 11:41:56. Zápis proveden dne 08.06.2023.**

  V-3058/2023-706

  Pro: **Rímeš Radoslav a Rímešová Alena Bc., Erbenova 3054/9, 69501 Hodonín; společné jmění** *RČ/IČO:* **761023/7019**
  855315/4687

- **Smlouva darovací N 280/2022 ze dne 21.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2023 12:43:30. Zápis proveden dne 14.07.2023.**

  V-3912/2023-706

  Pro: **Štětinová Alena, Vrchlického 3192/3, 69501 Hodonín** *RČ/IČO:* **645424/0353**

- **Smlouva darovací ze dne 03.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2025 08:00:00. Zápis proveden dne 25.02.2025.**

  V-688/2025-706

  Pro: **Koluch Jiří Ing., Havelkova 2611, Budějovické Předměstí, 39701 Písek** *RČ/IČO:* **650310/0967**

- **Smlouva kupní ze dne 17.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2025 12:12:40. Zápis proveden dne 13.05.2025.**

  V-2479/2025-706

  Pro: **Start Profit s.r.o., Štefánikova 123/63, Ponava, 61200 Brno** *RČ/IČO:* **06031340**

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.07.2025 15:10:00*

Okres: **CZ0645 Hodonín** Obec: **586021 Hodonín**

Kat.území: **640417 Hodonín** List vlastnictví: **20783**

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

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: 08.07.2025 15:40:04*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Kopie katastrální mapy ze dne 3.10.2025

Pozemek p.č.St.4342/2, p.č.St.4342/3, p.č.St.9867, p.č.St.9868, p.č.St.9869
v k.ú. Hodonín č. 640417

Ortofoto mapa

Fotodokumentace 1

Pohled uliční - čelní

Pohled uliční - boční zprava

Pohled uliční - širší vztahy

Pohled dvorní - zprava

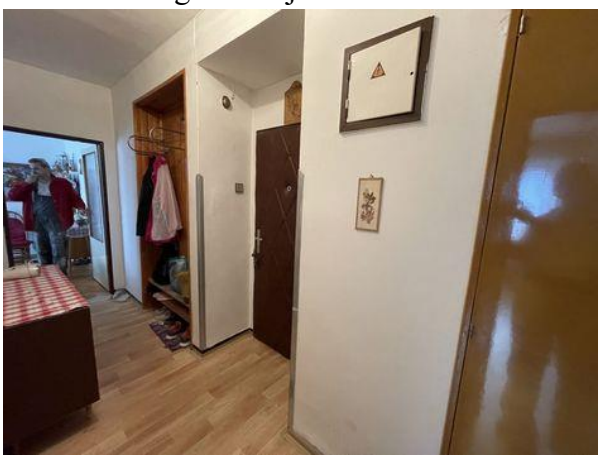
Pohled dvorní na pozemek p.č.St.4342/3, pohled č.1

Pohled dvorní na pozemek p.č.St.4342/3, pohled č.2

Fotodokumentace 2

Pohled z 3.NP - balkónu na příslušenství - garáže a jinou stavbu

1.PP - zděný sklep



3.NP - byt č.8 - vstupní chodba

3.NP - byt č.8 - koupelna

3.NP - byt č.8 - WC

3.NP - byt č.8 - obývací pokoj

Fotodokumentace 3

3.NP - byt č.8 - balkón

3.NP - byt č.8 - pokoj

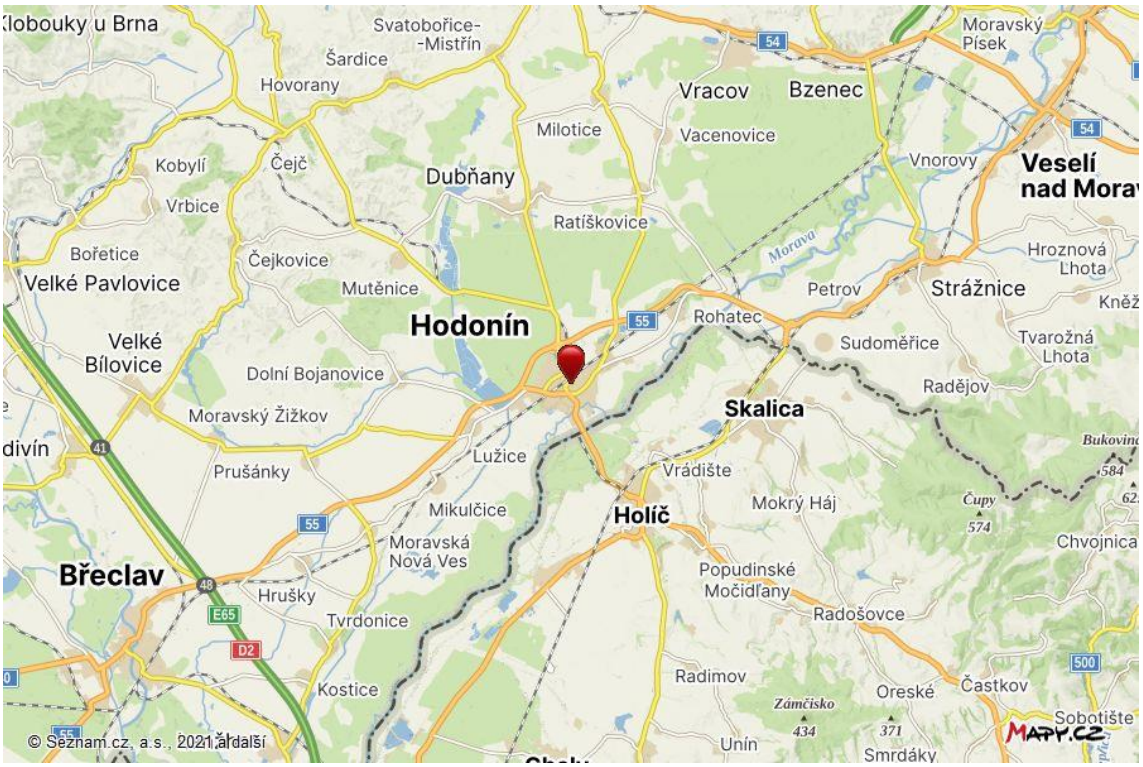
3.NP - byt č.8 - kuchyň, pohled č.1

3.NP - byt č.8 - kuchyň, pohled č.2

3.NP - byt č.8 - ložnice

Mapa oblasti obce Hodonín

Poloha v obci



Poloha obce - širší vztahy

Povodňová mapa ze serveru Intermap

Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj:	Jihomoravský	**Katastrální území:**	Hodonín [640417]
Okres:	Hodonín	**Parcelní číslo:**	St. 4342/2
Obec:	Hodonín		

Riziková zóna

Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa

Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní

- Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 2.10.2025

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licencni-podminky-nemo-report/.

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.