

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1277-113/2022

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemků parcela č. 466 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 467 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 434/1 - zahrada vše na LV 3975 pro katastrální území Milokošť a obec Veselí nad Moravou.

**Znalec:** ZUOM, a.s.  
Jírovcova 1621/19  
370 01 České Budějovice  
telefon: +420 603 77 603 1  
e-mail: sirovy@zuom.cz  
IČ: 027 77 339      DIČ: CZ02777339      datová schránka: hsje327

**Zadavatel:** pan JUDr. Petr Bohatý, insolvenční správce a likvidátor  
Hlavní 15  
66701 Vojkovice

**Číslo jednací:** MSPH 76 INS 604/2022

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b> s použitím atributů pro stanovení ceny obvyklé	<b>1 050 000 Kč</b>
--	---------------------

**Počet stran:** 34 vč. 14 str. příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 10.10.2022

**Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 24.10.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemků parcela č. 466 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 467 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 434/1 - zahrada vše na LV 3975 pro katastrální území Milokoš' a obec Veselí nad Moravou zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.10.2022 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.jihomoravskereality.cz/> - realitní inzerce

- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Údaje o prodejních cenách pozemků v lokalitě byly znalcem vyhledány v databázi katastrálního úřadu pomocí dálkového přístupu
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 10.10.2022 za účasti zástupce znalecké kanceláře. Při místním šetření byla provedena externí prohlídka oceňovaných nemovitostí a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření a zaslána objednatelem
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.jihomoravskereality.cz](http://www.jihomoravskereality.cz), apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Konzultace – na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci zjištění realizovaných kupních cen pozemků v lokalitě obce veselí nad Moravou
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška )

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neproňávají 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

### Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

### Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení ( u staveb jde o cenu v době jejich postavení ).

### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m3 obestavěného prostoru, nebo 1 m2 zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu ( oceňovací vyhláška ).

### Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí ( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

### Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny ( nákladové ocenění ), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

### Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Veselí nad Moravou, k.ú.  
Milokošť  
Adresa nemovité věci: Váverkova, 698 01 Veselí nad Moravou

#### Vlastnické a evidenční údaje

THERMO HOME group a.s., RČ/IČO: 28318463, Novákových 970/41, 180 00 Praha 8, LV: 3975, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

#### Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla přeložena žádná projektová dokumentace oceňovaných staveb .

#### Místopis

Veselí nad Moravou je středně velkým městem ležící cca 60 km jihovýchodně od města Brna na hlavní komunikaci E 55 vedoucí směrem z Hodonína na město Uherské Hradiště. Počet obyvatel cca 10 800 – dle malého lexikonu obcí. V obci převládá bytová zástavba, je zde potřebná infrastruktura i občanská vybavenost.

Oceňované pozemky se nachází v části obce Milokošť na severním okraji zastavěné části obce ve Váverkově ulici v lokalitě nízkopodlažní bytové zástavby. Příjezd k pozemkům je možný zpevněnou komunikací ve vlastnictví Města Veselí nad Moravou. Lokalita je územním plánem obce Veselí nad Moravou určena k převažující funkci bydlení, což je v současné době mimo soulad se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

## 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  
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: okrajová část - zástavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

474/1 Město Veselí nad Moravou

## Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný soubor je tvořen stavbou užívanou pravděpodobně jako garáž či sklad garáže bez č.p./č.e. na parcelách č. 466 a p. 467 -obě zastavěná plocha a nádvoří a vedlejší stavba skladu či bývalého holubníku stojící na parcele č. 1467 - zastavěná plocha a nádvoří. Další společně užívaný pozemek, který tvoří funkční celek je parcela č. 434/1 - zahrada. Obě stavby nebyly zpřístupněny, nejsou dlouhodobě užívány, není prováděna běžná údržba a žádná z těchto staveb není zapsána v katastru nemovitostí. zda stavby splňují podmínky nutnosti zápisu do katastru nemovitostí nebylo znalcem zjišťováno. Původní stáří objektů nebylo zjištěno, dle odhadu může být stáří cxa 50 - 60 let. Technický stav objektů je zanedbaný až zchátralý.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není 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 nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Oceňované stavby nejsou zapsány v katastru nemovitostí. Znalec ale nezkoumal ( nebylo umožněno ), zda svým charakterem stavby nutnosti zápisu do KN podléhají.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Komentář:

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce

### Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána  
ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

### 3.4. Obsah

#### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Garáž bez č.p./č.e. na parcelách č. 466 a č. 467
2. Vedlejší stavba bez č.p./č.e. na parcele č. 467
3. Oceňované pozemky

#### Obsah tržního ocenění majetku

##### 1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemky parcela č. 466, parcela č. 467 a parcela č. 434/1 vč. staveb

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky parcela č. 434/1, parcela č. 466 a parcela č. 467 vše v k.ú. Milokošť v obci Veselí nad Moravou
Adresa předmětu ocenění:	Váverkova 698 01 Veselí nad Moravou
LV:	3975
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Hodonín
Obec:	Veselí nad Moravou
Katastrální území:	Milokošť
Počet obyvatel:	10 807
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>1 181,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí	V	1,00

velikosti nad 5000 obyvatel		
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 853,00 \text{ Kč/m}^2$

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	$P_i$
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Historické centrum města.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Historické centrum města.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,050$$



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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,848}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,890}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,848}$$

### 1. Garáž bez č.p./č.e. na parcelách č. 466 a č. 467

Objekt byl dle zjištění pravděpodobně užíván jako garáž či sklad, je nepodsklepený, má nepravidelný půdorys s jedním nadzemním podlažím a s pultovou a v části s rovnou střechou střechou bez možnosti vestavby podkroví. Konstrukci tvoří cihelné krov.

Objekt je v současné době dlouhodobě neužívaný, technický stav je při prováděné údržbě vzhledem ke stáří zanedbaný. Rozměry stavby byly znalcem odhadnuty na základě odborného odhadu s použitím ortofotomapy a pořízené fotodokumentace.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc není součástí pozemku	

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP a zastřešení	18,00	3,50 m
	<b>18,00 m<sup>2</sup></b>	

## Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP a zastřešení (18)*(3,50) =	63,00
Obestavěný prostor - celkem:		<b>63,00 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	P	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-30 cm	S	100
3. Stropy	nezjištěno	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	pozinkovaný plech a tešková	S	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úpravy povrchů	spárové zdivo a omítky	S	100
8. Dveře	dřevěné	S	100
9. Okna	pravděpodobně jednoduché a luxfery	S	100
10. Vrata	pravděpodobně plechová	S	100
11. Podlahy	pravděpodobně betonové	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,20	100	0,46	2,85
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	C	6,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,65
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9065</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m<sup>3</sup>]: = 1 375,-

Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,9065
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 064,99</b>
<b>Plná cena:</b> 63,00 m <sup>3</sup> * 3 064,99 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>193 094,37 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 50 / 70 = 71,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 71,4 % / 100)

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,286
=	<b>55 224,99 Kč</b>
*	0,890
=	<b>49 150,24 Kč</b>

**Garáž bez č.p./č.e. na parcelách č. 466 a č. 467 - zjištěná cena** = **49 150,24 Kč**

## 2. Vedlejší stavba bez č.p./č.e. na parcele č. 467

Objekt byl dle zjištění pravděpodobně užíván jako sklad či jako holubník, je nepodsklepený, má obdélníkový půdorys s jedním nadzemním podlažím a s pultovou s provedenou vestavbou podkroví. Konstrukci tvoří dřevěná trámková konstrukce s jednostranným opláštěním.

Objekt je v současné době dlouhodobě neužívaný, technický stav je při provádění údržbě vzhledem ke stáří zanedbaný a zehátralý. Rozměry stavby byly znalcem odhadnuty na základě odborného odhadu s použitím ortofotomapy a pořízené fotodokumentace.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ E
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc není součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP a zastřešení	15,00	4,00 m
	<b>15,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP a zastřešení (15)*(4,00) =	60,00
	<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>	<b>60,00 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	P	100
2. Obvodové stěny	jednostranně objíjené	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště	dřevěné	S	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduché dřevěné	S	100
11. Podlahy	dřevěné	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

## Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,70	100	0,46	3,54
2. Obvodové stěny	S	27,40	100	1,00	27,40
3. Stropy	S	20,20	100	1,00	20,20
4. Krov	S	10,90	100	1,00	10,90
5. Krytina	S	6,80	100	1,00	6,80
6. Klempířské práce	S	1,80	100	1,00	1,80
7. Úprava povrchů	S	5,20	100	1,00	5,20
8. Schodiště	S	3,60	100	1,00	3,60
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	3,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					91,94
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,9194</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	970,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 14):		*	1,1200
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):		*	0,9194
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>2 456,14</b>
<b>Plná cena:</b> 60,00 m <sup>3</sup> * 2 456,14 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>147 368,40 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 50 / 65 = 76,9 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 76,9 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,231
=	<b>34 042,10 Kč</b>
*	0,890
=	<b>30 297,47 Kč</b>
=	<b>30 297,47 Kč</b>

Vedlejší stavba bez č.p./č.e. na parcele č. 467 - zjištěná cena

= **30 297,47 Kč**

### 3. Oceňované pozemky

Oceňované pozemky se nacházejí v k.ú. Milokoš' ve Váverkově ulici na severním okraji části obce Milokoš' v obci Veselí nad Moravou v lokalitě zastavěné nízkopodlažní bytovou zástavbou. Příjezd k pozemkům je možný po zpevněné místní komunikaci ve vlastnictví Města Veselí nad Moravou. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu. Pozemky tvoří funkční celek a na části výměry vystavěna stavba užívaná jako garáž a vedlejší stavba bývalého skladu či holubníku.

V katastru nemovitostí jsou pozemky zapsány jako zastavěná plocha resp. jako zahrada, což je plně v souladu se skutečným využitím. Pozemky neleží v žádném ochranném pásmu, jsou zatíženy běžným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy a neleží v záplavovém území.

Pozemky leží, dle platného územního plán sídelního útvaru města Veselí nad Moravou, v ploše s funkčním využitím „BI - bydlení individuální“ s možností výstavby objektu RD. Město Veselí nad Moravou nemá zpracovávánu cenovou mapu stavebních pozemků.

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,848$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,848 = 0,848$**

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
-----------	---------------------------------	-------	-------	--------------------------------

**§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek**

§ 4 odst. 1	853,-	0,848	723,34
-------------	-------	-------	--------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	466	132	723,34	95 480,88
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	467	157	723,34	113 564,38
§ 4 odst. 1	zahrada	434/1	120	723,34	86 800,80
Stavební pozemky - celkem			409		<b>295 846,06</b>

**Oceňované pozemky - zjištěná cena celkem = 295 846,06 Kč**

**Tržní ocenění majetku****1. Porovnávací hodnota****1.1. Pozemky parcela č. 466, parcela č. 467 a parcela č. 434/1 vč. staveb****Oceňovaná nemovitá věc**

Jelikož se na oceňovaných pozemcích nacházejí menší stavby o zanedbaném technickém stavu, které přímo pozemky nezhodnocují, ale naopak hodnototvorné jsou přímo tyto pozemky, bylo porovnání provedeno mezi srovnatelnými stavebními pozemky v místě a čase.

Následně pak byly výsledky porovnávací metody zohledněny při odhadu tržní hodnoty, která byla stanovena místo ceny obvyklé, jelikož pro stanovení obvyklé ceny nebylo možno vyhledat potřebný počet realizovaných obchodů s obdobnými pozemky potřebných pro porovnání.

<b>Užitná plocha:</b>	33,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	123,00 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	33,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	409,00 m <sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Pozemek v obci Vnorovy</b>
<b>Lokalita:</b>	zastavěná část obce Vnorovy u Veselí nad Moravou
<b>Popis:</b>	Stavební parcela v k.ú. Vnorovy o celkové rozloze 595 m <sup>2</sup> v zastavěné části obce Vnorovy, okres Hodonín. Šířka pozemku je 12,5 m a je v řadové zástavbě. Momentálně je pozemek využíván jako sad, ale dle územního plánu jde o plochu určenou pro bydlení v rodinného domu. IS jsou na hranici pozemku.
<b>Pozemek:</b>	595,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena po slevě	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší výměra	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 23.10.2022	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 800 000	595	3 025	0,92	2 783

**Název: Pozemek v obci Veselí nad Moravou****Lokalita:** zastavěná část obce Milokoš' ve Veselí nad Moravou

**Popis:** Stavební pozemky parcela č. 249 a parcela č. 250 v k.ú. Milokoš' o celkové výměře 715 m<sup>2</sup> v zastavěné části obce Milokoš' ve městě veselí nad Moravou, okres Hodonín. Pozemky na rohové parcele v místní řadové zástavbě. Momentálně jsou pozemky volné, zatravněné ale dle územního plánu obce veselí nad Moravou jde o plochy určené k výstavbě pro bydlení v rodinného domu. IS jsou na hranici pozemku. Prodej realizován dle kupní smlouvy V-3805/2021-706.

**Pozemek:** 715,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - prodejní cena v 06/2021	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší výměra	1,03
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nárůst ceny pozemků od doby prodeje	1,10



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 23.10.2022	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 580 000	715	2 210	1,13	2 497

**Název: Pozemek v obci Veselí nad Moravou****Lokalita:** zastavěná část obce Vlázky

**Popis:** Stavební pozemek ve Veselí nad Moravou v klidné části obce zvané Vlázky. Jedná se o pozemek o velikosti 1 209 m<sup>2</sup> elkového tvaru s příjezdem s asfaltové cesty. Inženýrské sítě jsou všechny v dosahu (elektřina, plyn, voda i kanalizace). Pozemek je geodetem vytyčen v terénu a částečně oplocen. Ve městě Veselí nad Moravou je veškerá občanská vybavenost a dobrá sjízdnost jak na Hodonín, tak Uherské Hradiště. Na pozemku jsou ovocné stromy -

jabloně, hrušky, ryngle a švestky. Částečně vysazen je okrasný plot ze smrků.

**Pozemek:** 1 209,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší výměra	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 23.10.2022	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 143 400	1 209	2 600	0,95	<b>2 470</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	2 470 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 583 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	2 783 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku**

Průměrná jednotková cena	<b>2 583 Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra pozemku	409,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 056 447 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Garáž bez č.p./č.e. na parcelách č. 466 a č. 467	49 150,- Kč
2. Vedlejší stavba bez č.p./č.e. na parcele č. 467	30 297,- Kč
3. Oceňované pozemky	295 846,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** **375 293,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **375 290,- Kč**

slovy: Třístasedmdesátpěttisícdvěstědevadesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**375 290 Kč**

slovy: Třístasedmdesátpěttisícdvěstědevadesát Kč



## Rekapitulace tržního ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky parcela č. 466, parcela č. 467 a parcela č. 434/1 vč. staveb 1 056 447,- Kč

Porovnávací hodnota	1 056 447 Kč
---------------------	--------------

### Silné stránky

- + možnost výstavby objektu RD
- + inženýrské sítě u hranice pozemků

### Slabé stránky

- menší výměra
- neudržované stavby na pozemcích

<p style="text-align: center;"><b>TRŽNÍ HODNOTA</b> s použitím atributů pro stanovení ceny obvyklé <b>1 050 000 Kč</b> slovy: Jedenmilionpadesáttisíc Kč</p>
--

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje z porovnávací metody. U porovnávací metody je možno vycházet z prodejních a nabídkových cen obdobných pozemků v lokalitě sousedních sídel. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

### 5.2. Kontrola postupu

Provedena.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

<p style="text-align: center;"><b>TRŽNÍ HODNOTA</b> s použitím atributů pro stanovení ceny obvyklé slovy: Jedenmilionpadesáttisíc Kč</p>	<b>1 050 000 Kč</b>
--	---------------------

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě srovnatelně velkých obcí se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 1 050 000,- Kč.

## 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek. Skutečnost, která snižuje přesnost je především nemožnost vnitřní prohlídky staveb. Další skutečnosti snižující přesnost nebyly ke dni zpracování ocenění znalci známy a nebyly též sděleny zadavatelem.

### SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3975 ze dne 8.4.2022.	7
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a obce	2
Snímek katastrální mapy ze dne 20.10.2022 .	1
Fotodokumentace	2
Územní plán	1

### Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

### Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 113/2022.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Podle §29 zák. č. 254/2019 Sb. je správcem evidence posudků ministerstvo spravedlnosti. Evidence posudků je informačním systémem veřejné správy a je vedena způsobem umožňující dálkový přístup. S ohledem na skutečnost, že systém evidence posudků nebyl ministerstvem dosud zprovozněn, nelze tento posudek evidovat, ani jej označit číslem ve smyslu zákona. Z tohoto důvodu byl tento znalecký posudek opatřen interním číslem prozatímního znaleckého deníku a je veden pod č. 1277-113/2022.

V Českých Budějovicích 24.10.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.  
Jírovцова 1621/19  
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 1277-113/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3975 ze dne 8.4.2022.	7
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a obce	2
Snímek katastrální mapy ze dne 20.10.2022 .	1
Fotodokumentace	2
Územní plán	1



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.04.2022 21:55:03

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586722 Veselí nad Moravou  
Kat.území: 780791 Milokošť List vlastnictví: 3975

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 8, č.j.-6134346/2021 /2008-80541-111336 ze dne 16.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2021 11:03:36. Zápis proveden dne 10.08.2021; uloženo na prac. Hodonín

V-5798/2021-706

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 8, č.j.-6134346/2021 /2008-80541-111336 ze dne 16.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2021 11:03:36. Zápis proveden dne 10.08.2021; uloženo na prac. Hodonín

V-5798/2021-706

---

D Poznámky a další obdobné údaje

---

*Typ vztahu*

**o Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň**

*Povinnost k*

**THERMO HOME group a.s., Novákových 970/41, Libeň, 18000  
Praha 8, RČ/IČO: 28318463**

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-město 134 EX-05965/2021 -008 ze dne 09.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2021 11:39:50. Zápis proveden dne 13.09.2021; uloženo na prac. Hodonín

Z-4070/2021-706

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

**Parcela: 434/1, Parcela: 466, Parcela: 467**

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň-město 134 EX-05965/2021 -035 ze dne 10.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2021 11:39:42. Zápis proveden dne 13.09.2021; uloženo na prac. Hodonín

Z-4069/2021-706

**o Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor Mgr. Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín**

*Povinnost k*

**THERMO HOME group a.s., Novákových 970/41, Libeň, 18000  
Praha 8, RČ/IČO: 28318463**

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín č. j. 219EX-01303/2021 -019 ze dne 19.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2021 22:12:43. Zápis proveden dne 20.09.2021; uloženo na prac. Kolín

Z-5504/2021-204

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

---

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

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

strana 2







**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.04.2022 21:55:03

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586722 Veselí nad Moravou  
Kat.území: 780791 Milokošť List vlastnictví: 3975  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

190 00 Praha 9

*Povinnost k*

THERMO HOME group a.s., Novákových 970/41, Libeň, 18000  
Praha 8, RČ/IČO: 28318463

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 183 EX 1417/21-9 k 15 EXE-4405/2021 15 ze dne 21.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2021 20:00:18. Zápis proveden dne 26.10.2021; uloženo na prac. Praha  
Z-37942/2021-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: 434/1, Parcela: 466, Parcela: 467

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 10, 183 EX-1417/2021 -20 ze dne 22.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2021 20:00:20. Zápis proveden dne 26.10.2021; uloženo na prac. Hodonín  
Z-4818/2021-706

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 10, 183 EX-1417/2021 -31 ze dne 08.12.2021. Exekuční příkaz č. j. 183 EX 1417/2021-20 nabyl právní moci dne 06.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2021 20:00:21. Zápis proveden dne 09.12.2021; uloženo na prac. Hodonín  
Z-5692/2021-706

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl 494/25, 602 00 Brno

*Povinnost k*

THERMO HOME group a.s., Novákových 970/41, Libeň, 18000  
Praha 8, RČ/IČO: 28318463

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-4517/2021 -12 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 17.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2021 21:10:21. Zápis proveden dne 27.12.2021; uloženo na prac. Brno-město  
Z-12687/2021-702

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: 434/1, Parcela: 466, Parcela: 467

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-město 169 EX-4517/2021 -16 ze dne 20.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2021 21:15:51. Zápis proveden dne 28.12.2021; uloženo na prac. Hodonín  
Z-5886/2021-706

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Usnul, Bryksova 763/46, 198 00 Praha 9

*Povinnost k*

THERMO HOME group a.s., Novákových 970/41, Libeň, 18000  
Praha 8, RČ/IČO: 28318463

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Praha 9, 098 EX-01348/2021 -007 ze dne 21.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2021 12:30:19. Zápis proveden dne 30.12.2021; uloženo na prac. Hodonín

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.  
strana 5

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.04.2022 21:55:03

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586722 Veselí nad Moravou  
Kat.území: 780791 Milokošť List vlastnictví: 3975  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Typ vztahu

---

Z-5931/2021-706

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: 434/1, Parcela: 466, Parcela: 467

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 9, 098 EX-01348/2021 -011 ze dne 28.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2021 12:30:19. Zápis proveden dne 30.12.2021; uloženo na prac. Hodonín

Z-5932/2021-706

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, LL.M., Vitězné náměstí 829/10,  
160 00 Praha 6

*Povinnost k*

THERMO HOME group a.s., Novákových 970/41, Libeň, 18000  
Praha 8, RČ/IČO: 28318463

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 1194/21-6 k 15 EXE 3/2022-15 ze dne 05.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2022 20:02:39. Zápis proveden dne 13.01.2022; uloženo na prac. Praha

Z-1432/2022-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 1a, 690 02 Břeclav

*Povinnost k*

THERMO HOME group a.s., Novákových 970/41, Libeň, 18000  
Praha 8, RČ/IČO: 28318463

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-85/2022 -6 ze dne 26.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2022 13:09:39. Zápis proveden dne 28.01.2022; uloženo na prac. Břeclav

Z-1709/2022-704

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: 434/1, Parcela: 466, Parcela: 467

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Břeclav 160 EX-85/2022 -11 ze dne 27.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2022 13:11:58. Zápis proveden dne 28.01.2022; uloženo na prac. Hodonín

Z-502/2022-706

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

*Povinnost k*

THERMO HOME group a.s., Novákových 970/41, Libeň, 18000  
Praha 8, RČ/IČO: 28318463

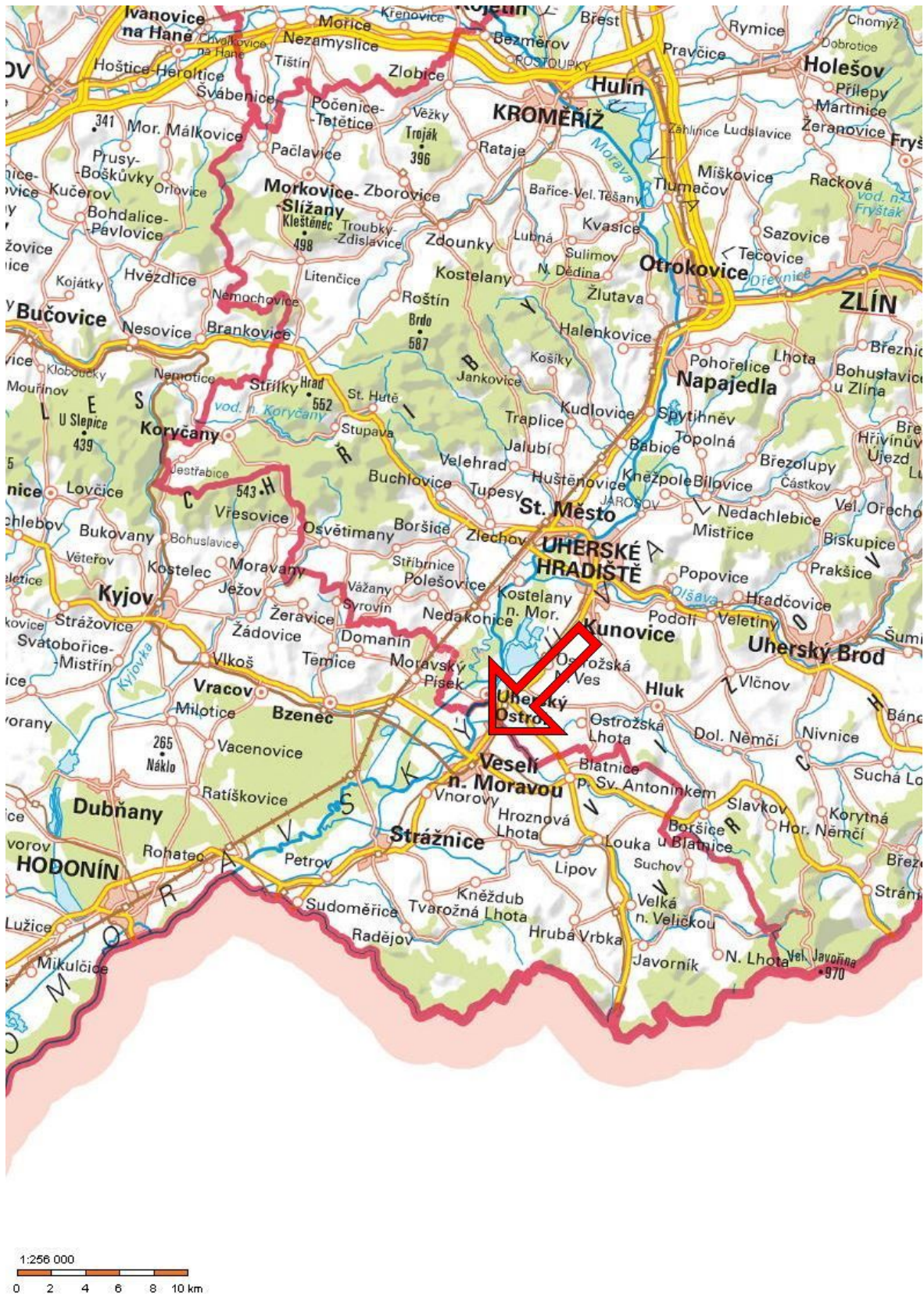
*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-město 134 EX-07398/2021 -008 ze dne 01.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2022 19:04:58. Zápis proveden dne 01.02.2022; uloženo na prac. Hodonín

Z-567/2022-706

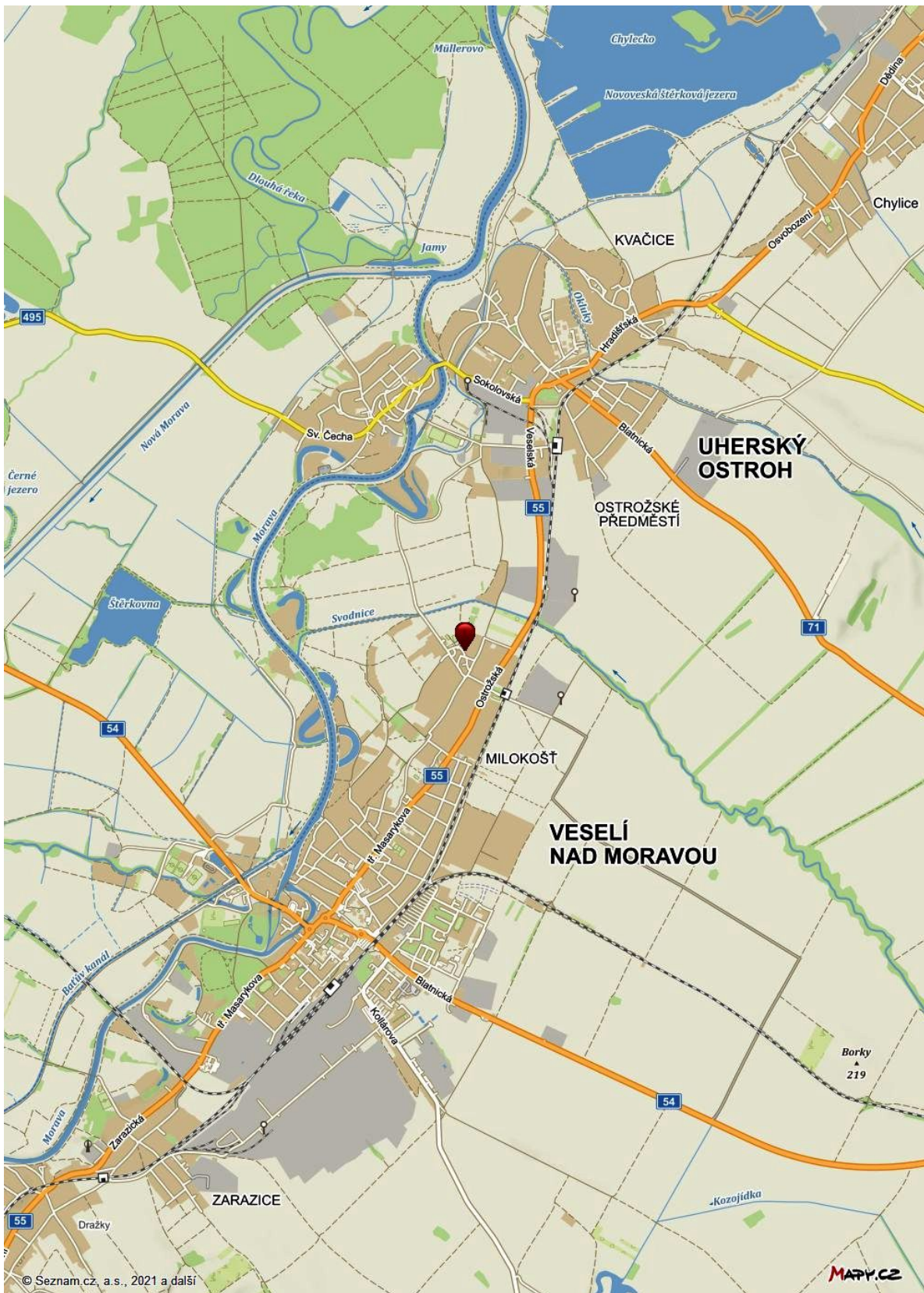
---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.  
strana 6



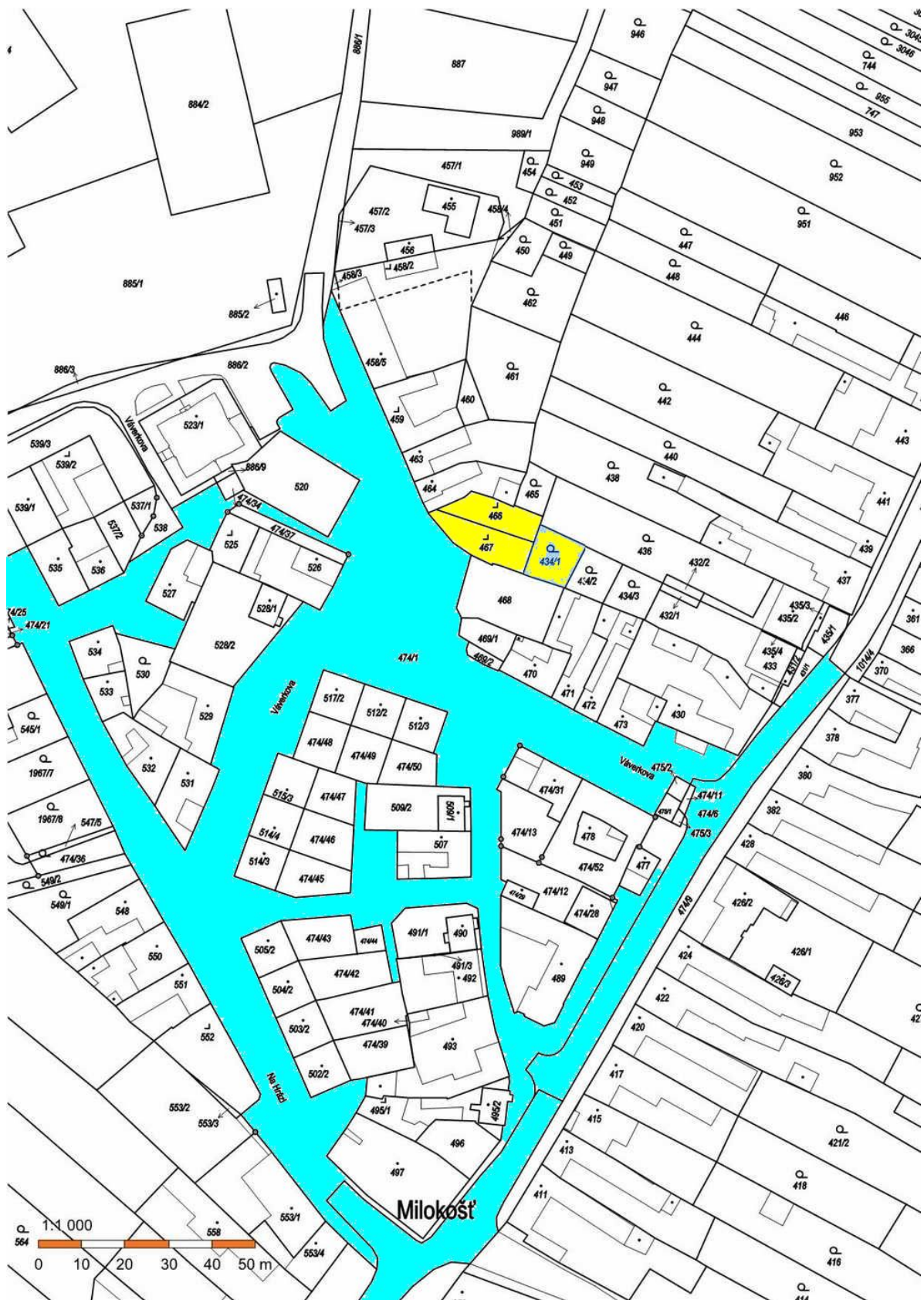


mapa oblasti



mapa obce



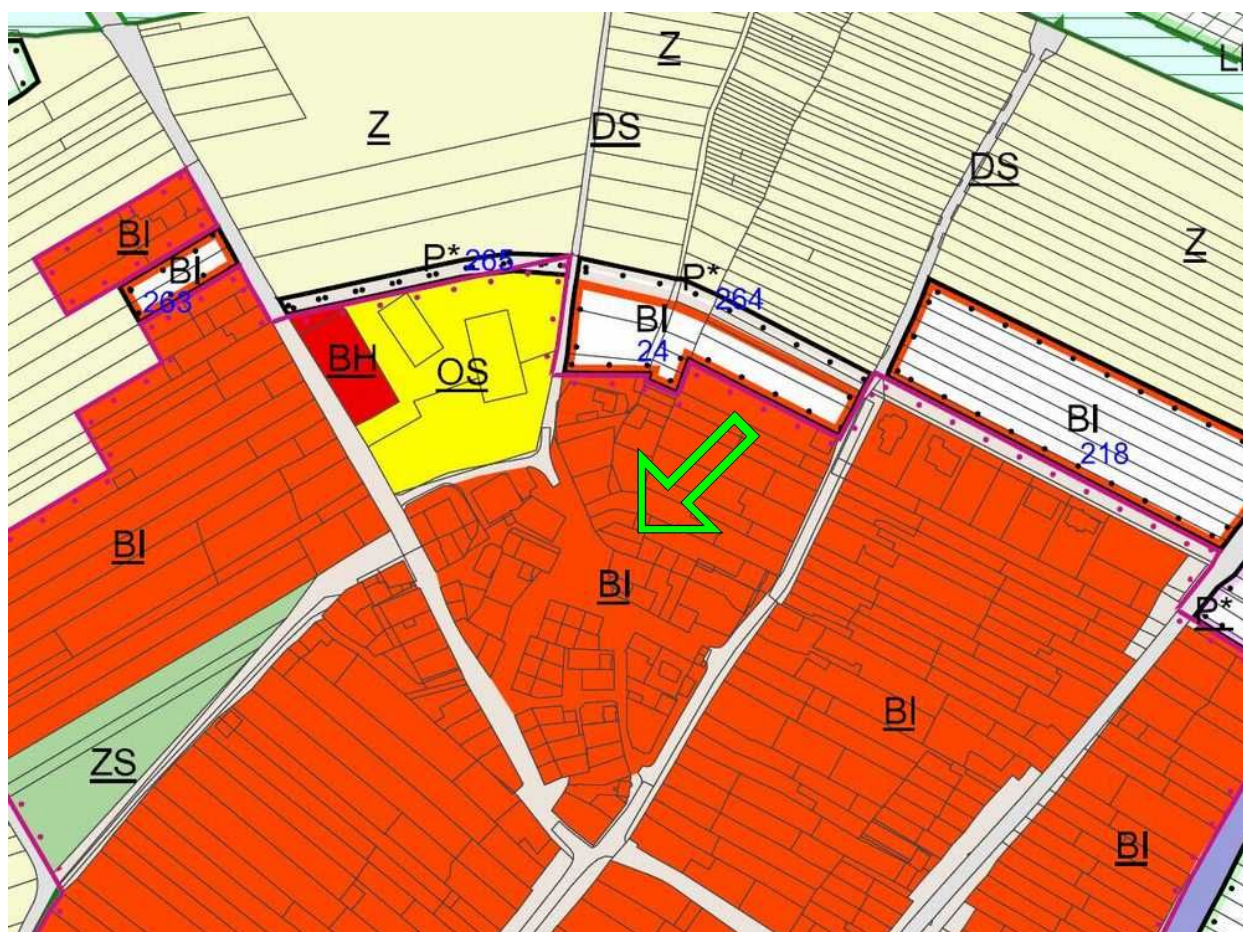


snímek katastrální mapy - oceňované nemovitosti - žlutě, příjezd - modře









výřez mapové části územního plánu části obce Milokoš'