

**ZNALECKÝ POSUDEK**  
**č. 673-036/2021**

o ceně nemovitých věcí v k. ú. Němčičky u Hustopečí , obec Němčičky, okres Břeclav:  
pozemku parc. č. st. 279, jehož součástí je stavba č. p. 72, pozemku parc. č. st. 492, na  
kterém je stavba č. p. 102, a pozemků parc. č. 50/2, parc. č. 3901/1 a parc. č. 3901/2,  
včetně příslušenství.

**Objednatel posudku:** Insolvenční správce JUDr. PhDr. Radek Mylbachr  
Výstaviště 405/1  
603 00 Brno

**Účel posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro insolvenční  
řízení č.j.: KSBR 47 INS 19057 / 2015.

**Datum místního šetření:** 2. března 2021

**Datum, ke kterému je  
provedeno ocenění:** 2. března 2021

**Zvláštní požadavky  
objednatele:** Nejsou

**Použitý oceňovací předpis:** Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.  
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o  
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,  
č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. a č.  
188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb.

**Posudek vypracoval:** Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář  
provozovna Riegrova 44, 612 00 Brno  
IČO: 255 23 155

**Obor/odvětví:** Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

**Datum vyhotovení:** 6. dubna 2021

Tento posudek obsahuje 35 stran, z toho 20 stran příloh a předává se v 2 vyhotoveních

## 1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě potvrzení objednávky ze dne 17. února 2021. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 2. března 2021.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou/tržní hodnotou.

## 2. Výčet podkladů

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

### 2.1 Výpisy z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1301 vyhotovený dne 08.03.2021 pro k. ú. Němčičky u Hustopečí

#### A: Vlastník:

Slezák Petr, č. p. 102, 69107 Němčičky 800221/4066

#### B: Nemovitosti:

pozemky:

parc. č. st. 279, zastavěná plocha a nádvoří 93 m<sup>2</sup>

součástí je stavba: č. p. 72, rodinný dům

parc. č. st. 492, zastavěná plocha a nádvoří 187 m<sup>2</sup>

na pozemku je stavba: č. p. 102, rodinný dům

parc. č. 50/2, ostatní plocha 356 m<sup>2</sup>

parc. č. 3901/1, ostatní plocha 214 m<sup>2</sup>

parc. č. 3901/2, ostatní plocha 63 m<sup>2</sup>

Způsob ochrany: u nemovitých věcí nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

#### C: Omezení vlastnického práva:

U všech nemovitých věcí je evidováno omezení vlastnického práva, a to: zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo smluvní a zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu.

Podrobnosti viz příloha posudku.

### 2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Němčičky u Hustopečí z <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz>.

### 2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, zaměřením a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 2. března 2021. Prohlídka nemovitých věcí byla provedena za účasti zástupce objednatele posudku.

### 2.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., 457/2017 Sb. a č. 448/2020 Sb.

- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO,** Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 v pl. znění ([www.azoposn.cz](http://www.azoposn.cz)).

## 2.5 Výpočetní programy

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

## 2.6 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovitých věcí byly použity nabídky podobného typu na internetových stránkách [www.inem.cz](http://www.inem.cz) a [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).

## 3. Nález

### 3.1 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci:

- parc. č. st. 279, zastavěná plocha a nádvoří součástí je stavba: č. p. 72, rodinný dům	93 m <sup>2</sup>
- parc. č. st. 492, zastavěná plocha a nádvoří na pozemku je stavba: č. p. 102, rodinný dům	187 m <sup>2</sup>
- parc. č. 50/2, ostatní plocha	356 m <sup>2</sup>
- parc. č. 3901/1, ostatní plocha	214 m <sup>2</sup>
- parc. č. 3901/2, ostatní plocha	63 m <sup>2</sup>

Oceňované nemovité věci se nacházejí ve východní části obce Němčičky, v katastrálním území Němčičky u Hustopečí. Obec Němčičky se nachází 20 km severně od města Břeclav a 30 km jihovýchodně od města Brna. Příjezd k nemovité věci je umožněn po asfaltové komunikaci, která je ve vlastnictví Jihomoravského kraje a k hospodaření je svěřena Správě a údržbě silnic Jihomoravského kraje.

Oceňovanou nemovitou věcí je rodinný dům č. p. 102 situovaný v uliční řadové zástavbě a rodinný dům č. p. 72, který se nachází ve dvoře. Součástí ocenění jsou také vedlejší stavby ve dvoře a pozemky, které tvoří s domy jednotný funkční celek. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy obdobného charakteru se zahradami.

Parc. č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku dle KN	Způsob využití / ochrany	Územní plán obce
st. 279	93	zastavěná plocha a nádvoří	zastavěno objektem	plochy bydlení v rodinných domech
st. 492	187	zastavěná plocha a nádvoří	zastavěno objektem	
50/2	356	ostatní plocha	manipulační plocha	
3901/1	214	ostatní plocha	jiná plocha	
3901/2	63	ostatní plocha	jiná plocha	

### 3.1.1 Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	Obec
Počet obyvatel:	710
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Mateřská a základní – pouze 1.-5. třída
Obchod potravinami:	Smíšené zboží

### 3.1.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Východně od centra obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po asfaltové komunikaci
Konfigurace terénu:	Rovinatý, zahradní část svažité
Převládající zástavba:	Rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Elektro, voda, kanalizace

### 3.1.3 Vlastní nemovitost

Rodinný dům č. p. 102

Typ stavby	Rodinný dům
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – z ulice, podlaží propojena schodišti
Možnost dalšího rozšíření	Není
Technická hodnota	Z roku 2009

Rodinný dům č. p. 72

Typ stavby	Vinařství s ubytováním
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – ze dvora, 2NP – ze dvora po schodišti
Možnost dalšího rozšíření	Není
Technická hodnota	Původní přízemí a nástavba z roku 2005

### 3.1.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise apod.

<b>Možnosti ohrožení stavby</b>	
Sesuv:	není
Kritická poloha objektu u vozovky:	není
Jiné:	ne
<b>Výskyt radonu</b>	
Vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu.	
<b>Imise, hluk aj.</b>	
Zdroj hluku a znečištění v blízkém okolí:	běžná silniční doprava

### 3.1.5 Připojení domů na inženýrské sítě

Vodovod:	veřejný
Kanalizace:	veřejná
Elektrická síť:	220/380V
Plyn:	není
Dálkové vytápění:	není
Kabelová televize:	není
Telefonní přípojka:	není

### 3.1.6 Popis celkový

Oceňovanou nemovitou věcí je řadový rodinný dům č. p. 102, který je částečně podsklepen a má jedno nadzemní podlaží, obytné podkroví a je zastřešen sedlovou střechou. Před domem se nachází vydlážděná plocha sloužící jako parkovací místo pro 50A. Součástí domu je průjezd, který slouží jako garáž. Za domem je dvůr, který je oddělený od sousedních pozemků zděným plotem, na kterém se nachází bazén, pergola s krbem a garáž. Na garáž navazuje objekt původního hospodářského stavení, které bylo v roce 2005 přestavěno na vinařství, na kterém bylo v roce 2005 přistavěno 2.NP. Dle KN se jedná o rodinný dům č. p. 72. Objekt je nepodsklepený se dvěma nadzemními podlažími, přičemž 2.NP je přístupné samostatně po venkovním schodišti. Objekt je zastřešen částečně valbovou a částečně plochou střechou a je přístupný ze dvora. Za tímto domem se nachází malá zahrada oplocená drátěným plotem.

#### Rodinný dům č. p. 102

Objekt	Rodinný dům řadový
Půdorys	Nepravidelný
Podsklepení	Částečné
Počet nadzemních podlaží	1.NP
Podkroví	Ano
Základy	Betonové pasy izolované
Izolace	Ano
Nosná konstrukce	Keramické tvarovky
Střecha	Sedlová
Krytina	Pálená keramická taška
Klempířské konstrukce	Titanzinek
Fasádní omítky	Vápenná dvouvrstvá omítka
Vnější obklady	-
Bleskosvod	-

#### Rodinný dům č. p. 72

Objekt	Vinařství s ubytováním
Půdorys	Tvar písmene „L“
Podsklepení	Ne
Počet nadzemních podlaží	2.NP
Podkroví	Ne
Základy	Betonové pasy
Izolace	-
Nosná konstrukce	Zděná
Střecha	Sedlová
Krytina	Plechová
Klempířské konstrukce	Plechové
Fasádní omítky	Vápenná omítka
Vnější obklady	-
Bleskosvod	-

### **3.1.7 Popis rodinného domu**

#### **Rodinný dům č. p. 102**

Jedná se o vnitřní řadový, částečně podsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Půdorysný tvar domu je nepravidelný. Dům byl postaven v roce 2009 na místě původního zdemolovaného domu.

Základová konstrukce je tvořena izolovanými betonovými pasy proti zemi vlhkosti. Svislá nosná konstrukce je tvořena keramickým zdívem. Stropní konstrukce je železobetonová. Schodiště propojující podlaží je řešeno kovovou konstrukcí, nášlapná vrstva je dřevěná. Zastřešení domu je provedeno sedlovou střechou s dřevěným vázaným krovem. Střešní krytina je řešena pálenými keramickými taškami. Klempířské konstrukce jsou z titan-zinku.

Vstupní dveře jsou plastové bezpečností, částečně prosklená. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, na kterých jsou instalovány žaluzie. Vnitřní dveře jsou dřevěné umístěné v obložkové zárubni.

Na vnějších stěnách je vápenná dvojrsvvá omítka, z uliční strany modré barvy. Vnitřní povrchová úprava je řešena dvouvrvstvou vápennou omítkou a keramickým obkladem v koupelnách a WC.

Nášlapná vrstva podlah je v obytných místnostech a na chodbách řešena plovoucí podlahou, v ostatních místnostech se nachází keramická dlažba.

V přízemí se nachází samostatná koupelna a WC. Koupelna je vybavena sprchovým koutem, vanou a umyvadlem. Na WC se nachází keramická závěsná WC mísa. V 2NP se nachází taktéž samostatná koupelna a WC. Koupelna je vybavena sprchovým koutem, vanou a umyvadlem. Na WC se nachází keramická závěsná WC mísa a umývadlo. Kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou na míru, která není dokončena a částečně s vestavěnými spotřebiči a digestoří. V obývacím pokoji se nachází krb. Součástí domu je zimní zahrada a terasa v 2NP.

Vytápění je řešeno elektrickým kotlem, solárními panely a krbem. V místnostech se nachází podlahové vytápění nebo jsou instalována otopná tělesa. Ohřev vody je zajištěn pomocí bojleru. Elektroinstalace je světelná třífázová.

Dům je napojen na veřejný rozvod vody. Vnitřní rozvod je řešen plastovým potrubím. Splašková voda je odváděna do kanalizace plastovým potrubím. Plynovodní přípojka dům nedisponuje.

Součástí domu je průjezd, který slouží jako garáž. Za domem se nachází dvůr, kde je umístěn poškozený bazén, pergola s krbem, garáž a vinařství, s ubytováním v podkroví.

Dům je částečně stavebně nedokončen (chybí dokončit fasádu ze strany od zahrady, zimní zahradu, topení, zábradlí na terase a podhled v průjezdu). V některých místnostech domu se projevuje zatékání z nedokončených detailů na fasádě ze strany zahrady.

#### **Rodinný dům č. p. 72**

Jedná se o objekt o dvou nadzemních podlažích, umístěný ve dvoře, kde samostatně přístupné 2.NP bylo přistavěno v roce 2005 na původním objektu hospodářského stavení, které bylo přestavěno na vinařství. 2NP je zvětšené díky konzolovému vynesení nad původním objektem. Přízemí je využíváno jako vinařství a 2.NP jako ubytování. Na přízemní část navazuje garáž.

Dům má půdorysný tvar písmene „L“ a je zastřešen valbovou střechou. Přízemní část domu je přístupná samostatným vchodem ze dvora, obytné podkroví je přístupné po dlážděném venkovním schodišti vedoucí ze dvora.

Dům je postaven na betonových pasech bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislá nosná konstrukce je zděná. Strop v přízemí je dřevěný s dřevěným podhledem. Zastřešení domu je provedeno valbovou střechou s dřevěným krovem. Střešní krytina je plechová. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu.

Na vnějších stěnách je vápenná omítka, v přízemí bílé barvy a v patře žluté barvy.

#### 2.NP - obytné:

Vnitřní dveře jsou dřevěné osazené do ocelových zárubní. Okna jsou dřevěná, opatřena vnitřními žaluziemi.

Vnitřní povrchová úprava je řešena vápennou omítkou a keramickým obkladem za kuchyňskou linkou.

Nášlapná vrstva podlah je v obytných místnostech laminátová nebo pouze betonová mazanina, na chodbě a kuchyni je keramická dlažba.

Kuchyň je vybavena starou kuchyňskou linkou bez spotřebičů.

Vytápění je řešeno ústředně elektrokotlem. V místnostech jsou instalována otopná tělesa.

#### 1.NP – vlnářství:

Vnitřní dveře jsou dřevěné osazené do dřevěných obložkových zárubní nebo zárubní ocelových. Okna dřevěná dvojitá. Vnitřní povrchová úprava je řešena vápennou omítkou s částečným obkladem, ve sklepech zdi omítnuty nejsou. Na zdech je viditelná plíseň. Nášlapná vrstva podlah je z betonové mazaniny nebo keramické dlažby.

Před domem je vydlážděná zastřešená pergola, na které se nachází venkovní krb.

Na přízemí navazuje stavba s technickým zázemím vlnářství, která je přízemní s pultovou plechovou střechou. Vnitřní povrchová úprava je řešena vápennou omítkou, na zdech je viditelná plíseň. Podlaha je tvořena z betonové mazaniny. Dále navazuje garáž. Jedná se o přízemní stavbu se sedlovou střechou s dřevěným krovem. Krytina je řešena keramickou pálenou taškou. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vrata do garáže jsou dřevěná dvoukřídlá, okna jsou plastová. Venkovní povrchová úprava je řešena částečným omítnutím. Vnitřní povrchová úprava je řešena omítkou bílé barvy. Nášlapná vrstva je tvořena keramickou dlažbou.

Objekty jsou napojeny na inženýrské sítě – přípojku vody, kanalizace a elektřiny. Bleskosvod je proveden pouze na RD č. p. 102.

### **3.1.8 Stáří a technický stav objektu**

#### Rodinný dům č. p. 102

Užívání od roku	Postaven v roce 2009 na místě původního domu.
Celkový technický stav	Stavebně technický stav domu je dobrý, s vadami(zatékání přes střechu) a nedodělky(fasáda od zahrady, zimní zahrada, topení, zábradlí terasy, KL nedokončena a bez spotřebičů.)

## Rodinný dům č. p. 72

Užívání od roku	Původní hospodářské stavení přestavěno v roce 2005 na vinařství + nástavba ubytování v 2.NP.
Celkový technický stav	Stavebně technický stav domu je zhoršený, zejména přízemní část, kde se objevuje zemní vlhkost. Objekt má zanedbanou údržbu, se stavebními nedodělkami.

## 4. Posudek

### 4.1 Metodika ocenění nemovité věci

#### Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

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

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

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem (3.) a analýzy nalezených sjednaných/nabízených cen.

#### 4.1.1 Výpočet výměr pro ocenění

#### Dispozice rodinného domu:

##### Rodinný dům č. p. 102

1.PP			
Místnost	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Započítatelná plocha (m <sup>2</sup> )
Sklep	10,58	0,50	5,29
1.NP			



Místnost	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Započitatelná plocha (m <sup>2</sup> )
Zádveří	3,74	1,00	3,74
Chodba + schodiště	17,85	1,00	17,85
Koupelna	8,55	1,00	8,55
WC	2,10	1,00	2,1
Pokoj	15,52	1,00	15,52
Obývací pokoj s KK	43,35	1,00	43,35
Pokoj	5,68	1,00	5,68
Zimní zahrada	17,96	1,00	17,96
Garáž	28,85	0,00	0,00

#### 2.NP

Místnost	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Započitatelná plocha (m <sup>2</sup> )
Galerie	13,61	0,50	6,805
Pokoj	17,54	1,00	17,54
Pokoj	22,41	nad 1,3m	20,07
Komora	2,52	nad 1,3m	1,57
Koupelna	11,81	1,00	11,81
WC	1,80	1,00	1,8
Pokoj	6,78	1,00	6,78
Pokoj	13,58	1,00	13,58
Pokoj	16,78	nad 1,3m	14,93
Terasa	19,58	0,50	9,79
<b>Celková plocha</b>	<b>280,59</b>		<b>219,43</b>

Podlahová plocha domu činí **280,59 m<sup>2</sup>**. Započitatelná plocha pro cenové porovnání, ve které jsou sklepní prostor a plocha terasy započítány polovinou své celkové plochy, a dále jsou v podkroví uvažovány pouze plochy se světlou výškou alespoň 1,3 m a garáž je počítána samostatně jako příslušenství, činí **219,43 m<sup>2</sup>**.

#### Rodinný dům č. p. 72

#### 1.NP

Místnost	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Započitatelná plocha (m <sup>2</sup> )
Vinařství se zázemím	76,81	1,00	76,81
Výčep	17,42	1,00	17,42
Vstupní místnost	24,72	1,00	24,72
Sklep	26,60	0,00	0,00
Sklep	18,34	0,00	0,00
Komora	1,96	0,00	0,00
Garáž	34,67	0,00	0,00

#### 2.NP

Místnost	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Započitatelná plocha (m <sup>2</sup> )
Kuchyň	21,21	1,00	21,21
Pokoj	15,46	1,00	15,46
Koupelna	4,78	1,00	4,78
Chodba	5,89	1,00	5,89
Obývací pokoj	29,07	1,00	29,07
<b>Celková plocha</b>	<b>276,93</b>		<b>195,36</b>

Podlahová plocha domu činí **276,93 m<sup>2</sup>**. Započitatelná plocha pro cenové porovnání, ve které nejsou zohledněny místnosti stavebně neupravené a garáž je počítána samostatně jako příslušenství, činí **195,36 m<sup>2</sup>**.

## 4.2 Ocenění cenovým porovnáním

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

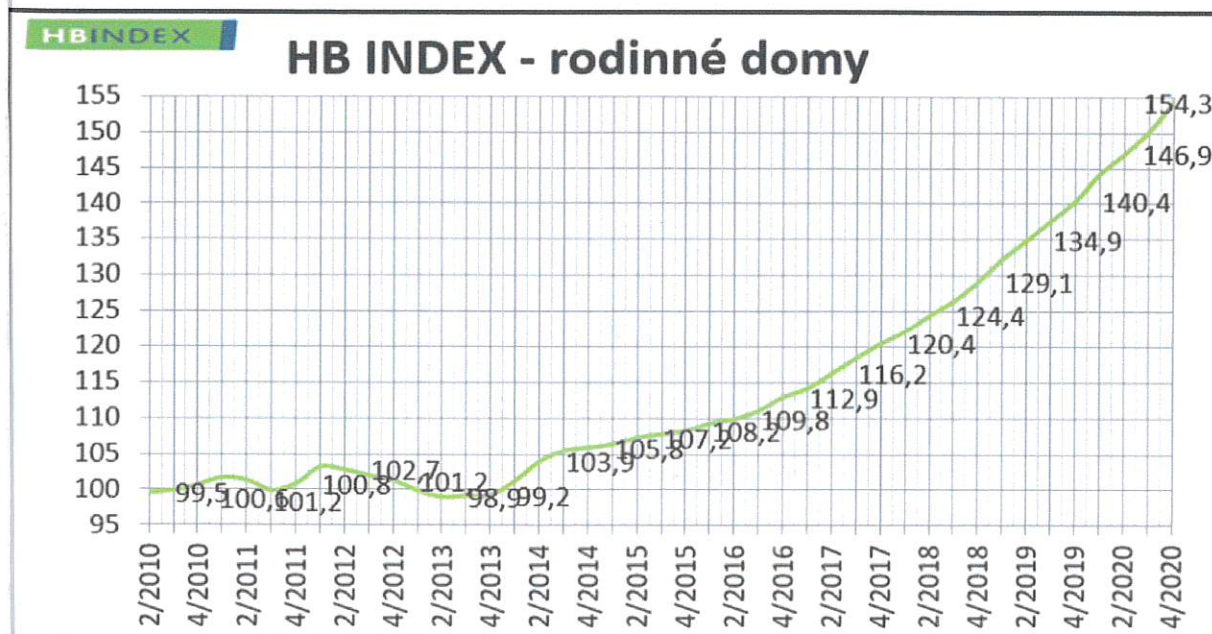
Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy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

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

### 4.2.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byla v tomto posouzení použita vlastní databáze realizovaných cen nemovitostí v okrese Břeclav spolu s databází sestavenou z údajů získaných z realitního serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) a databázového serveru [www.inem.cz](http://www.inem.cz). Vzorčky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze.

U vzorků starších 6 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.



Vlastnosti nemovitosti:		dům č. P. 102	Němčičky	Situace	Z r. 2009, vady a nedodělky	Nedokon. KL, krb, klimatizace	Garáž, parkování před domem	219,43m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	23 033
Vzorek č.	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Zdroj	Poloha	Situace	Technický standard	Vybavení	Součásti a příslušenství	Započítatelná plocha	Velikost pozemku	Celkem (Kč/m <sup>2</sup> )
1	19 282	Realizace 06/2020 1,05	Palackého, Hodonín 0,98	Obdobná 1,00	Z r. 1950, celková rek. 2000, udržovaný stav 1,05	Vnitřní bazén, klimatizace 0,95	Omezené parkovací možnosti 1,07	215 m <sup>2</sup> 1,00	146 m <sup>2</sup> 1,04	22 054 1,14
2	24 446	Realizace 11/2020 1,00	ul. Hlavní, Šakvice 1,00	Obdobná 1,00	Z r. 1970, rekonstrukce 2005, 2010, 2016 1,00	Solární panely, vestavěné spotřebiče 1,00	Garáž, sklad, přístřešek 1,03	172 m <sup>2</sup> 0,98	793 m <sup>2</sup> 0,85	20 938 0,86
3	37 043	Realizace 10/2020 1,00	Pančava, Hodonín 0,98	Obdobná 1,00	Z 30. let 20. století, kompletní rekonstrukce 2013 0,95	Lepší 0,90	Parkování před domem, zastřešená terasa, bazén 0,95	153 m <sup>2</sup> 0,97	271 m <sup>2</sup> 0,97	27 703 0,75
4	23 670	Realizace 06/2020 1,05	Masarykova, Veselí n. Moravou 1,05	Obdobná 1,00	Z 30. let 20. století, kompletní rekonstrukce 2010 0,95	Standardní vybavení 1,00	Chybí 1,07	169 m <sup>2</sup> 0,98	178 m <sup>2</sup> 1,01	26 096 1,10
5	22 371	Realizace 11/2020 1,00	ul. Radniční, Podivín 1,00	Řadový krajní RD 0,98	Stáří 100 let, kompletní rekonstrukce 2018 0,95	KL s vestavěnými spotřebiči, 4x klima 1,00	Garáž pro 2OA, zastřešená terasa 1,00	264 m <sup>2</sup> 1,02	771 m <sup>2</sup> 0,90	19 123 0,85
6	20 761	Nabídka 06/2020 1,05	Vrchlického, Hustopeče 0,97	Obdobná 1,00	Z r. 1936, kompletní rekonstrukce 2002 1,00	KL s vestavěnými spotřebiči, krbová kamna 0,99	Chybí 1,07	219 m <sup>2</sup> 1,00	202 m <sup>2</sup> 1,02	22 827 1,10
7	25 200	Nabídka 05/2020 1,05	Němčičky 1,00	Samostatně stojící RD, svažité terén 0,98	Z r. 2016 0,95	KL s vestavěnými spotřebiči, klima 1,00	Garáž, přístřešek, terasa 1,00	179 m <sup>2</sup> 0,98	600 m <sup>2</sup> 0,93	22 491 0,89

Ucenovana nemovitost:		Vinařství č.p.72	Němčičky	Samostatně stojící, bez přístupu	Byvale hospodářství přestavěno 2005	Starší KL, vlhkost, zanedbané	Garáž, pergola, krb, bazén na terénu	195,36	663	19 850
Vzorek č.	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Zdroj	Poloha	Situace	Technický standard	Vybavení	Součásti a příslušenství	Započítatelná plocha	Velikost pozemku	Celkem (Kč/m <sup>2</sup> )
1	17 740	Realizace 07/2020 1,03	ul. U Hříště, Hrušky 1,00	Řadový vnitřní 0,85	Původní vinný sklep, kompletní přestavba 1995 1,00	Původní udržované, vnitřní krb 0,90	Vinný sklep 93m <sup>3</sup> , 1/2 pergoly, studna 1,00	96	121	16 114
2	25 752	Realizace 05/2019 1,14	Vrbice 1,00	Řadový krajní 0,85	Z r. 1980, původní stav, udržované 1,00	Původní udržované 0,90	Samostatný vinný sklep 26,42m <sup>2</sup> 0,95	62	41	23 759
3	23 750	Realizace 09/2020 1,03	ul. Příhon, Čejkovice 1,00	Řadový krajní 0,85	Před modernizací, udržovaný 1,00	Standardní vybavení, bez KL 0,95	Vinný sklep 70m <sup>2</sup> , parkování před objektem 1,00	80	369	16 848
4	33 750	Realizace 08/2020 1,03	ul. Pod Zámkem, Čejkovice 1,00	Řadový vnitřní 0,90	Dobry stav 0,90	Indonéský nábytek 0,85	Vinný sklep + kóje na víno parkování 0,85	80	50	21 941
5	22 727	Nabídka 01/2021 0,95	Borkovany, svažitý pozemek 1,05	Řadový krajní 0,85	Z r. 2001, udržovaný 0,95	Lepší, KL, sprchový kout, vnitřní krb 0,95	Vinný sklep, parkování před objektem 1,10	110	659	15 550
6	41 591	Nabídka 02/2021 0,95	Prušánky 1,00	Řadový vnitřní 0,90	Po kompletní rekonstrukci 0,80	Klína míru, krb, vybaveno nábytkem 0,85	2x vinný sklep, terasa, pergola, ohniště, krb 0,85	132	137	21 915
7	36 388	Nabídka 08/2020 0,98	Mutěnice 1,00	Řadový vnitřní 0,90	Z r. 2005, udržovaný 0,95	KL, krb, udržované 0,90	Vinný sklep 60m <sup>2</sup> , terasa 32m <sup>2</sup> , parkování 0,85	112	139	20 968
8	38 861	Nabídka 07/2020 0,98	Mutěnice 1,00	Řadový vnitřní 0,90	Rekonstrukce 2016 0,85	KL, kamna 0,95	Vinný sklep, zahradní domek, parkování 0,90	80	128	21 702
								0,94	0,93	0,56

## 4.2.2 Stanovení ceny pozemků

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a z databáze realitní inzerce na stránkách [www.inem.cz](http://www.inem.cz). Vzorky použité pro stanovení ceny stavebních pozemků jsou dostupné v příloze.

Ceny nabídek stavebních pozemků se v obdobných lokalitách pohybují v rozmezí 2 466 – 3 371 Kč/m<sup>2</sup>. Pro oceňované pozemky vzhledem k jejich využití, umístění a konfiguraci, stanovujeme cenu **3 000 Kč/m<sup>2</sup>**.

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m <sup>2</sup>	ZC	Cena
				Kč/m <sup>2</sup>	
St. 279	Zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je č.p. 72	93	3 000	279 000,00 Kč
St. 492	Zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je č.p. 102	187		561 000,00 Kč
50/2	Ostatní plocha	FC s RD č.p. 72	356		1 068 000,00 Kč
3901/1	Ostatní plocha	FC s RD č.p. 72	214		642 000,00 Kč
3901/2	Ostatní plocha	FC s RD č.p. 102	63		189 000,00 Kč
<b>Celkem</b>					<b>2 739 000,00 Kč</b>

## 4.2.3 Rekapitulace ocenění

Stanovení obvyklé ceny RD č. p. 102 (uliční část)

Jednotková cena	Započitatelná plocha	Celková hodnota
(Kč/m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(Kč)
23 033	219,43	5 054 016

Z toho tržní hodnota pozemků 750 000 Kč.

Stanovení obvyklé ceny vinařství č.p. 72 (dvorní část)

Jednotková cena	Započitatelná plocha	Celková hodnota
(Kč/m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(Kč)
19 850	195,36	3 877 896

Z toho tržní hodnota pozemků 1 989 000 Kč.

Celková obvyklá cena všech oceňovaných nemovitých věcí činí **8 931 912 Kč**.

## 5. Odůvodnění a závěr

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání se 4 - 5 sjednanými cenami a 2 - 4 cenami nabídkovými, přičemž se tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. jedná o cenu obvyklou. Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena ve výši:

**8 930 000 Kč**

**Obvyklá cena - slovy: osm miliónů devět set třicet tisíc korun českých**

Z uvedené obvyklé ceny tržní hodnota pozemků činí 2 740 000 Kč.

V Brně dne 6. dubna 2021

Znalecký posudek vypracoval:



Schválil:

Ing. Pavel Hladík

Ing. Tomáš Hudec

Ing. Tomáš Hudec

Znalec a jednatel znalecké kanceláře

### Znalecká doložka

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

Znalecký posudek je zapsán pod č. 673-036/2021 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené faktury.

V Brně dne 6. dubna 2021



Ing. Tomáš Hudec  
jednatel znalecké kanceláře

#### **seznam příloh:**

- příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí LV 1301
- příloha č. 2 – Snímek katastrální mapy
- příloha č. 3 – Mapa oblasti
- příloha č. 4 – Výřez z územního plánu
- příloha č. 5 – Fotodokumentace
- příloha č. 6 – Porovnávací databáze

**Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí – LV 1301, k. ú. Němčičky u Hustopečí**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2021 11:55:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584703 Němčičky

Kat.území: 703061 Němčičky u Hustopečí

List vlastnictví: 1301

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Slezák Petr, č.p. 102, 69107 Němčičky	800221/4066	

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Vyměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

P St. 279	93	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Němčičky, č.p. 72, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 279				
P St. 492	187	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Němčičky, č.p. 102, rod.dům				
P 50/2	356	ostatní plocha	manipulační plocha	
P 3901/1	214	ostatní plocha	jiná plocha	
P 3901/2	63	ostatní plocha	jiná plocha	

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

P Němčičky, č.p. 102	rod.dům	St. 492		
----------------------	---------	---------	--	--

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**

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek v celkové výši Kč 2,000,000.00 s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 279, Parcela: St. 492, Parcela: 3901/1, Parcela: 3901/2, Parcela: 50/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 0313476149/1 ze dne 31.03.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.04.2009.

V-830/2009-735

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých budoucích pohledávek až do celkové výše Kč 2,000,000.00

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 279, Parcela: St. 492, Parcela: 3901/1, Parcela: 3901/2, Parcela: 50/2

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.

strana 1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2021 11:55:02

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584703 Němčičky  
Kat.území: 703061 Němčičky u Hustopeče List vlastnictví: 1301  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 0313476149/1 ze dne 31.03.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.04.2009.

V-830/2009-735

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

ve výši 6,736.385,--Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

HICL, s.r.o., Dlouhá 333/49, 69106 Velké Pavlovice,  
RČ/IČO: 27675611

Povinnost k

Parcela: St. 279, Parcela: St. 492, Parcela: 3901/1, Parcela: 3901/2, Parcela:  
50/2

Stavba: Němčičky, č.p. 102

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.02.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.02.2011.

V-406/2011-735

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

zástavní právo vzniklo dne 17.12.2012

Oprávnění pro

Credit One, a.s., V celnici 1031/4, Nové Město, 11000  
Praha 1, RČ/IČO: 27627721

Povinnost k

Parcela: St. 279, Parcela: St. 492, Parcela: 3901/1, Parcela: 3901/2, Parcela:  
50/2

Stavba: Němčičky, č.p. 102

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 144 EX-9938/2011 -41 ze dne 14.12.2012.

Z-6820/2012-735

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 3 360 000,00 Kč s příslušenstvím, zástavní právo vzniklo dne 16.10.2013

Oprávnění pro

Lhota Jiří Ing., Na Vápence 199, 25244 Psáry, RČ/IČO:  
560304/1191

Povinnost k

Parcela: St. 279, Parcela: St. 492, Parcela: 3901/1, Parcela: 3901/2, Parcela:  
50/2

Stavba: Němčičky, č.p. 102

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 103 Ex-46330/2013 -13 ze dne 16.10.2013.

Z-5827/2013-735

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky: Existující neuhrazené daňové povinnosti dlužníka v částce 1416805,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2021 11:55:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584703 Němčičky

Kat.území: 703061 Němčičky u Hustopečí

List vlastnictví: 1301

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody  
98/4, Brno-město, 60200 Brno

Povinnost k

Parcela: St. 279, Parcela: St. 492, Parcela: 3901/1, Parcela: 3901/2, Parcela:  
50/2

Stavba: Němčičky, č.p. 102

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 792184/16/3008-80542-706933  
ze dne 01.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2016 13:03:17. Zápis  
proveden dne 24.03.2016; uloženo na prac. Hustopeče

V-932/2016-735

Pořadí k 02.03.2016 13:03

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 279, Parcela: St. 492, Parcela: 3901/1, Parcela: 3901/2, Parcela:  
50/2

Stavba: Němčičky, č.p. 102

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 144 EX-9938/2011 -42 ze dne  
14.12.2012.

Z-6821/2012-735

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Strojírenská 47/18, 155 21  
Praha-Zličín

Povinnost k

Slezák Petr, č.p. 102, 69107 Němčičky, RČ/IČO:  
800221/4066

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 15 EXE-105/2011 -10 v Břeclavi ze dne  
16.09.2011. Právní moc ke dni 21.10.2011; uloženo na prac. Břeclav

Z-5089/2013-704

Listina Usnesení soudního exekutora o změně oprávněného 144 EX-9938/2011 -39 ze dne  
10.07.2012. Právní moc ke dni 08.08.2012; uloženo na prac. Břeclav

Z-5089/2013-704

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Slezák Petr, č.p. 102, 69107 Němčičky, RČ/IČO:  
800221/4066

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutor.úřad Přerov 103Ex-  
46330/2013 -9 ze dne 16.10.2013; uloženo na prac. Přerov

Z-17056/2013-808

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 279, Parcela: St. 492, Parcela: 3901/1, Parcela: 3901/2, Parcela:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2021 11:55:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584703 Němčičky

Kat.území: 703061 Němčičky u Hustopečí

List vlastnictví: 1301

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

Typ vztahu

Povinnost k

50/2

Stavba: Němčičky, č.p. 102

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 Ex-46330/2013 -12 ze dne  
16.10.2013; uloženo na prac. Hustopeče

Z-5827/2013-735

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-207/2021-735

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 647/1999 ze dne 23.8.1999, právní účinky vkladu ke dni 27.8.1999.

POLVZ:139/1999

Z-4300139/1999-735

Pro: Slezák Petr, č.p. 102, 69107 Němčičky

RČ/IČO: 800221/4066

o Darovací smlouva V12 46/2000 ze dne 17.1.2000, právní účinky vkladu ke dni 25.1.2000.

POLVZ:43/2000

Z-4300043/2000-735

Pro: Slezák Petr, č.p. 102, 69107 Němčičky

RČ/IČO: 800221/4066

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 23.02.2009.

Z-1215/2009-735

Pro: Slezák Petr, č.p. 102, 69107 Němčičky

RČ/IČO: 800221/4066

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 31.03.2010.

Z-1731/2010-735

Pro: Slezák Petr, č.p. 102, 69107 Němčičky

RČ/IČO: 800221/4066

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR:  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 08.03.2021 12:13:34

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dalkovým přístupem

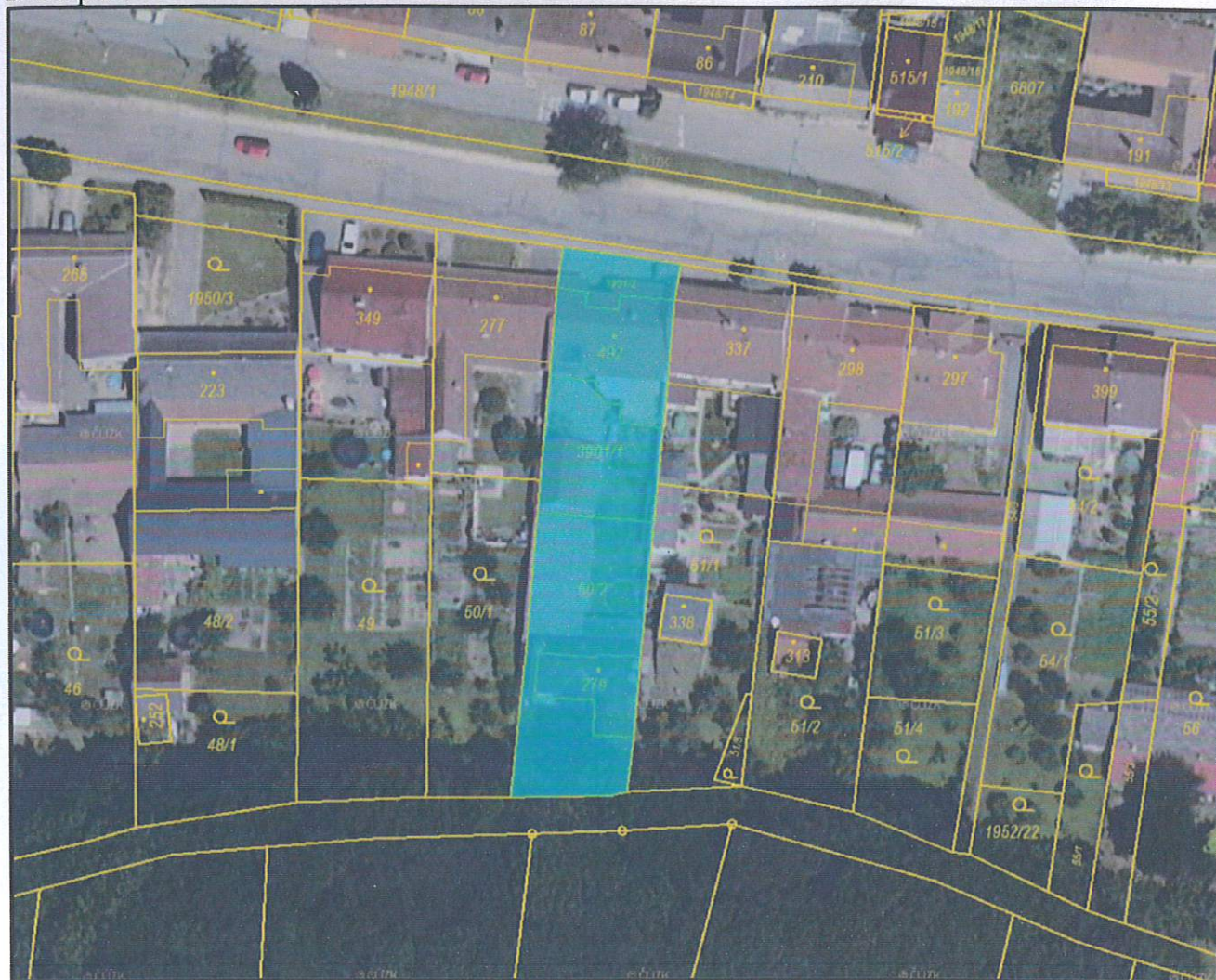
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.

strana 4

**Příloha č. 2 – Snímek katastrální mapy – pozemek parc. č. st. 279, jehož součástí je stavba, parc. č. st. 492, na kterém je stavba, parc. č. 50/2, parc. č. 3901/1 a parc. č. 3901/2, vše k. ú. Němčičky u Hustopečí**





Příloha č. 3 – Mapa oblasti



Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu



využití funkčních ploch		PLOCHY BYDLENÍ
stávající	požadované úz. rezervy	
		BR plochy bydlení v rodinných domech

**Příloha č. 5 – Fotodokumentace**  
**Rodinný dům č. p. 102**



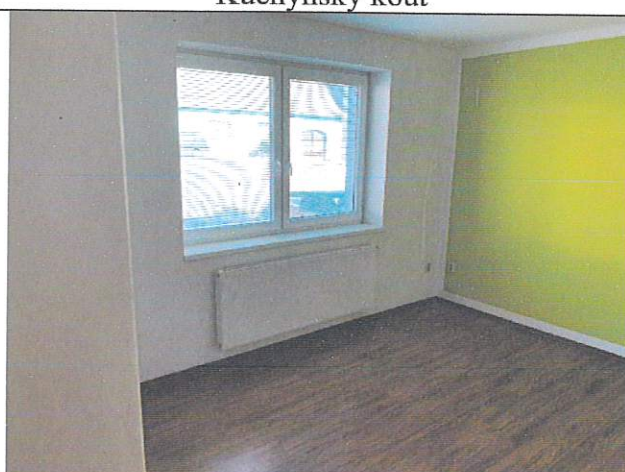
Uliční pohled



Kuchyňský kout



Obyvací pokoj



Pokoj



Koupelna



Zimní zahrada

Rodinný dům č. p. 72



Pohled na dům ze dvora



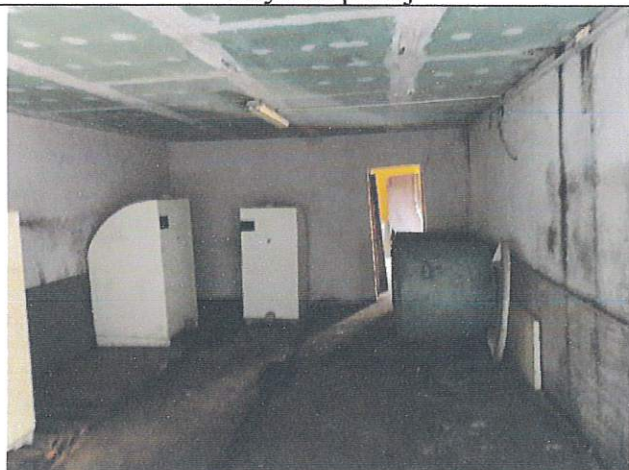
Kuchyňský kout



Obývací pokoj



Terasa



Vinařství

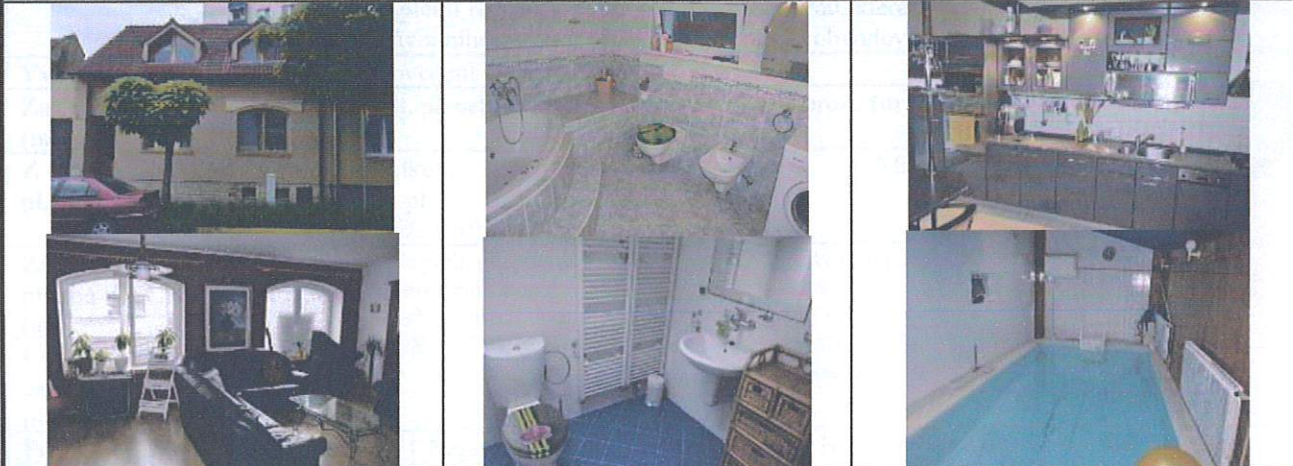


Garáž




**Příloha č. 6a – Databáze porovnávaných RD – uliční RD**

Vzorek č. 1:


<b>Lokalita</b>	<b>Hodonín, ul. Palackého</b>						
<b>Podlaží</b>	1PP/1NP+podkroví		Typ	4+1			
<b>Tech. stav</b>	Dům v původní podobě pochází z let 1940-1950. V roce 2000 byla provedena celková rekonstrukce spojená s vybudováním obytného podkroví a přístavby do dvora. Výborně udržovaný stav.						
<b>Vybavení</b>	Dům s nadstandardním vybavením. Fasáda zateplená, plastová okna a vstupní dveře, vytápění ústřední s plynovým kotlem, ohřev TUV plynovým bojlerem, podlahy plovoucí lamino a keramická dlažba, dvě koupelny, vnitřní bazén, kombi a závěsné WC v koupelnách, klimatizace.						
<b>Zastav. pl. RD (m<sup>2</sup>)</b>	146,0	Podl. pl. celková (m <sup>2</sup> )	<b>240,35</b>	Obest.prost. (m <sup>3</sup> )	793	Cena za m <sup>3</sup> o.p. (Kč)	5 233
<b>Z celkové p.p. pl.sklepa (m<sup>2</sup>)</b>	38,73	z celkové p.p. pl. garáže (m <sup>2</sup> )	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m <sup>2</sup> )	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m <sup>2</sup> )	0,00
<b>Započitatelná plocha dle ČBA (m<sup>2</sup>)</b>	215,23	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m <sup>2</sup> )		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkosným stropem (m <sup>2</sup> )	Celková podl. pl. těchto místností (m <sup>2</sup> )	5,76
<b>Cena za m<sup>2</sup> započ. pl. dle ČBA (Kč)</b>	19 282					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m <sup>2</sup> )	0,00
<b>Pozemek (m<sup>2</sup>)</b>	<b>146</b>		Napojení na síť	Voda, kanalizace, plyn, el.			
<b>Příslušenství</b>	Vnitřní bazén						
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>4 150 000</b>		cena za m <sup>2</sup> celk. podl. plochy (Kč)	<b>17 266</b>	Datum prodeje	<b>6/2020</b>	
							

Vzorek č. 2:


<b>Lokalita</b>	<b>okres Břeclav, obec Šakvice, ulice Hlavní</b>						
<b>Podlaží</b>	1PP/2NP		Typ	5+1, garáž			
<b>Tech. stav</b>	Rodinný dům je řadový střední, zděný, patrový, podsklepený, se střechou plochou. RD z roku 1970; 2005 - výměna oken, oprava fasády; 2010 - oprava střechy a vytápění, solární panely; 2016 - rekonstrukce kuchyně, koupelen, WC a podlah. Dobrý stav.						
<b>Vybavení</b>	Opravená fasáda; okna plast; podlahy plovoucí, keramické dlažby, PVC; ohřev TUV boiler i solární ohřev TUV; vytápění ÚT plynový kotel; kuchyňská linka, vestavěné spotřebiče; umývadla, sprechové kouty, WC.						
<b>Zastav. pl. RD (m<sup>2</sup>)</b>	102,80	Podl. pl. celková (m <sup>2</sup> )	<b>215,19</b>	Obest.prost. (m <sup>3</sup> )	844	Cena za m <sup>3</sup> o.p. (Kč)	4976
<b>Z celkové p.p. pl.sklepa (m<sup>2</sup>)</b>	42,15	z celkové p.p. pl. garáže (m <sup>2</sup> )	26,33	z celkové p.p. plocha průjezdu (m <sup>2</sup> )	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m <sup>2</sup> )	B-8,04

<b>Započitatelná plocha dle ČBA (m<sup>2</sup>)</b>	171,81	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m <sup>2</sup> )	0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m <sup>2</sup> )	Celková podl. pl. těchto místností (m <sup>2</sup> )	0,00
<b>Cena za m<sup>2</sup> započ. pl. dle ČBA (Kč)</b>	24 446		Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m <sup>2</sup> )		0,00	
<b>Pozemek (m<sup>2</sup>)</b>	793	Napojení na síť	Vodovod, elektro, kanalizace, plyn			
<b>Příslušenství</b>	Sklad (objekt je zděný, střecha sedlová, 24 m <sup>2</sup> ZP, 80 m <sup>3</sup> OP); přístřešek přístřešek (kovové sloupky, pultová střecha, 12 m <sup>2</sup> ZP, 33 m <sup>3</sup> OP).					
<b>Kupní cena (Kč)</b>	4 200 000	cena za m <sup>2</sup> celk. podl. plochy (Kč)	19 518	Datum prodeje	11/2020	
						

Vzorek č. 3:

<b>Lokalita</b>	<b>okres Hodonín, ul.Pančava 413</b>						
<b>Podlaží</b>	1.NP/Podkroví	Typ	5+kk				
<b>Tech. stav</b>	rodinný dům pochází ze 30. let 20. století. Do dnešní podoby byl dům uveden v roce 2013, kdy proběhla kompletní rekonstrukce a modernizace domu, která byla spojena s vybudováním půdní vestavby, z původního domu bylo zachováno pouze obvodové zdivo.						
<b>Vybavení</b>	standardní provedení a vybavení.						
<b>Zastav. pl. RD (m<sup>2</sup>)</b>	104,00	Podl. pl. celková (m <sup>2</sup> )	152,58	Obest.prost. (m <sup>3</sup> )	624	Cena za m <sup>3</sup> o.p. (Kč)	9 054
<b>Z celkové p.p. pl.sklepa (m<sup>2</sup>)</b>	0,00	z celkové p.p. pl. garáže (m <sup>2</sup> )	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m <sup>2</sup> )	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m <sup>2</sup> )	0,00
<b>Započitatelná plocha dle ČBA (m<sup>2</sup>)</b>	152,58	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m <sup>2</sup> )	0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m <sup>2</sup> )	Celková podl. pl. těchto místností (m <sup>2</sup> )	0,00	
<b>Cena za m<sup>2</sup> započ. pl. dle ČBA (Kč)</b>	37 042		Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m <sup>2</sup> )		0,00		
<b>Pozemek (m<sup>2</sup>)</b>	271	Napojení na síť	voda, kanalizace, NN, plyn				
<b>Příslušenství</b>	přípojky IS, zpevnění plochy, oplocení, zastřešená terasa, zapuštěný bazén vč. technologie.						
<b>Kupní cena (Kč)</b>	5 652 000	cena za m <sup>2</sup> celk. podl. plochy (Kč)	37 042	Datum prodeje	10/2020		
							

Vzorek č. 4:

<b>Lokalita</b>	okres Hodonín, obec Veselí nad Moravou, tř. Masarykova 161							
<b>Podlaží</b>	1.PP/2.NP	Typ		2+1; 2+kk				
<b>Tech. stav</b>	rodinný dům pochází ze 30. let 20. století. Do dnešní podoby byl dům uveden v roce 2010, kdy proběhla kompletní rekonstrukce a modernizace domu.							
<b>Vybavení</b>	standardní provedení a vybavení.							
<b>Zastav. pl. RD (m<sup>2</sup>)</b>	100,00	Podl. pl. celková (m <sup>2</sup> )		<b>210,41</b>	Obest.prost. (m <sup>3</sup> )	783	Cena za m <sup>3</sup> o.p. (Kč)	5 108
<b>Z celkové p.p. pl.sklepa (m<sup>2</sup>)</b>	61,98	z celkové p.p. pl. garáže (m <sup>2</sup> )	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m <sup>2</sup> )	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m <sup>2</sup> )		0,00
<b>Započitatelná plocha dle ČBA (m<sup>2</sup>)</b>	168,99	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m <sup>2</sup> )		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m <sup>2</sup> )	Celková podl. pl. těchto místností (m <sup>2</sup> )		73,51
<b>Cena za m<sup>2</sup> započ. pl. dle ČBA (Kč)</b>	23 670			Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m <sup>2</sup> )		63,08		
<b>Pozemek (m<sup>2</sup>)</b>	178	Napojení na sítě		voda, kanalizace, NN, plyn				
<b>Příslušenství</b>								
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>4 000 000</b>	cena za m <sup>2</sup> celk. podl. plochy (Kč)			<b>19010</b>	Datum prodeje	<b>06/2020</b>	
								

Vzorek č. 5:

<b>Lokalita</b>	okres Břeclav, obec Podivín, ul. Radniční 191/4							
<b>Podlaží</b>	1.PP/1.NP	Typ		5+kk				
<b>Tech. stav</b>	Staří domu minimálně 100 let. V roce 2018 dokončena kompletní rekonstrukce a modernizace.							
<b>Vybavení</b>	Zděný dům, zateplená fasáda, obložení z palubek, plastová okna, lino, keramické dlažby. Vytápění el. podlahové, 4 x klimatizační jednotka. 2 x koupelna (umyvadlo, vana, WC, pisoár, sprcha), kompletně vybavená kuchyň.							
<b>Zastav. pl. RD (m<sup>2</sup>)</b>	320,00	Podl. pl. celková (m <sup>2</sup> )		<b>305,24</b>	Obest.prost. (m <sup>3</sup> )	2 218,50	Cena za m <sup>3</sup> o.p. (Kč)	2 659
<b>Z celkové p.p. pl.sklepa (m<sup>2</sup>)</b>	83,03	z celkové p.p. pl. garáže (m <sup>2</sup> )	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m <sup>2</sup> )	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m <sup>2</sup> )		0,00
<b>Započitatelná plocha dle ČBA (m<sup>2</sup>)</b>	263,73	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m <sup>2</sup> )		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m <sup>2</sup> )	Celková podl. pl. těchto místností (m <sup>2</sup> )		0,00
<b>Cena za m<sup>2</sup> započ. pl. dle ČBA (Kč)</b>	22 372			Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m <sup>2</sup> )		0,00		
<b>Pozemek (m<sup>2</sup>)</b>	771	Napojení na sítě		voda, kanalizace, NN				
<b>Příslušenství</b>	přístavba garáže pro dvě auta, zastřešená terasa.							
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>5 900 000</b>	cena za m <sup>2</sup> celk. podl. plochy (Kč)			<b>19 329</b>	Datum prodeje	<b>11/2020</b>	
<b>Poznámka</b>	Zdařile zrekonstruovaný starší objekt s větší kubaturou.					Zdroj KC	Cenové údaje KN	




Vzorek č. 6:

<b>Lokalita</b>	okres Břeclav, město Hustopeče, ulice Vrchlického						
<b>Podlaží</b>	1PP/1NP/podkroví	Typ	3+kk, 3+kk				
<b>Tech. stav</b>	Objekt z roku 1936; v roce 2002 byla provedena GO a přestavba, z původních konstrukcí zachována část zdiva a stropů, ostatní prvky a konstrukce provedeny zcela nově. Velmi dobrý stav.						
<b>Vybavení</b>	Zateplená fasáda; okna plast; podlahy plovoucí, keramické dlažby; ohřev TUV bojler; vytápění ÚT plyn. kotel, krbová kamna; vybavení kuchyní – kuchyňské linky, vestavěné spotřebiče: varná deska, elektrická trouba, digestoř; vybavení koupelny a WC – vana, umývadla, sprchový kout, WC.						
<b>Zastav. pl. RD (m<sup>2</sup>)</b>	146,52	Podl. pl. celková (m <sup>2</sup> )	239,01	Obest.prost. (m <sup>3</sup> )	812,00	Cena za m <sup>3</sup> o.p. (Kč)	5603
<b>Z celkové p.p. pl.sklepa (m<sup>2</sup>)</b>	33,70	z celkové p.p. pl. garáže (m <sup>2</sup> )	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m <sup>2</sup> )	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m <sup>2</sup> )	0,00
<b>Započitatelná plocha dle ČBA (m<sup>2</sup>)</b>	219,16	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m <sup>2</sup> )		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m <sup>2</sup> )	Celková podl. pl. těchto místností (m <sup>2</sup> )	30,05
<b>Cena za m<sup>2</sup> započ. pl. dle ČBA (Kč)</b>	20 761					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m <sup>2</sup> )	27,05
<b>Pozemek (m<sup>2</sup>)</b>	202	Napojení na sítě	Vodovod, elektro, kanalizace, plyn				
<b>Příslušenství</b>							
<b>Kupní cena (Kč)</b>	4 550 000	cena za m <sup>2</sup> celk. podl. plochy (Kč)	19 037	Datum prodeje	06/2020		



Vzorek č. 7:

<b>Lokalita</b>	okres Břeclav, obec Němčičky						
<b>Podlaží</b>	1.NP/Podkroví	Typ	4+kk				
<b>Tech. stav</b>	RD z roku 2016, původní stav.						
<b>Vybavení</b>	Standardní provedení – zděný dům, sedlová střecha, pálená krytina, zateplená fasáda, plastová a střešní okna, lino, keramické dlažby, dveře z masivu do obložek. Vytápění ústřední na tuhá paliva. Umyvadlo, sprcha, WC. Klimatizace.						
<b>Zastav. pl. RD (m<sup>2</sup>)</b>	157,00	Podl. pl. celková (m <sup>2</sup> )	199,30	Obest.prost. (m <sup>3</sup> )	850	Cena za m <sup>3</sup> o.p. (Kč)	5 240
<b>Z celkové p.p. pl.sklepa (m<sup>2</sup>)</b>	0,00	z celkové p.p. pl. garáže (m <sup>2</sup> )	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m <sup>2</sup> )	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m <sup>2</sup> )	0,00

<b>Započitatelná plocha dle ČBA (m<sup>2</sup>)</b>	178,57	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m <sup>2</sup> )	0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m <sup>2</sup> )	Celková podl. pl. těchto místností (m <sup>2</sup> )	0,00
<b>Cena za m<sup>2</sup> započ. pl. dle ČBA (Kč)</b>	22 579				Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m <sup>2</sup> )	0,00
<b>Pozemek (m<sup>2</sup>)</b>	<b>600</b>	Napojení na sítě	kompletní IS			
<b>Příslušenství</b>	Přípojky IS, zpevněné plochy, opěrné zdi, oplocení, přístřešek, terasa. Vedlejší stavba - garáž: zděná, nepodsklepená, přízemní, sedlová střecha. Zastavěná plocha činí 81,00 m <sup>2</sup> . Obestavěný prosto činí cca 270,00 m <sup>3</sup> . Výborný stav.					
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>4 500 000</b>	cena za m <sup>2</sup> celk. podl. plochy (Kč)	<b>22 579</b>	Datum prodeje	<b>05/2020</b>	
						

### Příloha č. 6b – Databáze porovnávaných objektů – Vinařství

Vzorek č. 1:

<b>Lokalita</b>	okr. Břeclav, ul. U Hřiště č.e. 31						
<b>Podlaží</b>	0PP/2NP	Typ	2+1				
<b>Tech. stav</b>	Původní stavba vinného sklepa s lisovnou ze 30 let. V roce 1995 byla stavba od základů přestavěna (mimo původní vinný sklep), byla provedena nástavba s obytným podkrovím. Průměrně udržovaný stav.						
<b>Vybavení</b>	Venkovní hladké omítky, plastová izolační okna, vytápění ústřední s kotlem na zemní plyn + vnitřní krb, ohřev TUV plynovým kotlem, podlahy plovoucí lamino, beton a keramická dlažba, plastová vanička, kombi WC 2 x.						
<b>Zastav. pl. RD (m<sup>2</sup>)</b>	72,42	Podl. pl. celková (m <sup>2</sup> )	<b>101,47</b>	Obest.prost. (m <sup>3</sup> )	415	Cena za m <sup>3</sup> o.p. (Kč)	4 096
<b>Z celkové p.p. pl.sklepa (m<sup>2</sup>)</b>	7,8	z celkové p.p. pl. garáže (m <sup>2</sup> )	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m <sup>2</sup> )	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m <sup>2</sup> )	T 0,00
<b>Započitatelná plocha dle ČBA (m<sup>2</sup>)</b>	95,83	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m <sup>2</sup> )	0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m <sup>2</sup> )	Celková podl. pl. těchto místností (m <sup>2</sup> )	1,74	
<b>Cena za m<sup>2</sup> započ. pl. dle ČBA (Kč)</b>	17 740				Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m <sup>2</sup> )	0,00	
<b>Pozemek (m<sup>2</sup>)</b>	<b>121</b>	Napojení na sítě	Voda, kanalizace, plyn, el.				
<b>Příslušenství</b>	Vinný sklep 93 m <sup>3</sup> , studna kopaná 9 m. ½ zastřešené pergoly s posezením. Minimální venkovní úpravy.						
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>1 700 000</b>	cena za m <sup>2</sup> celk. podl. plochy (Kč)	<b>16 754</b>	Datum prodeje	<b>7/2020</b>		
<b>Poznámka</b>	Malý svažitý pozemek. Zastřešená pergola společná se sousedem. Lokalita vinných sklepů, podkroví k bydlení 2+1, 1. NP je v zářezu vytápěné (WC, chodby, kuchyňka). Stavba není řádně zakreslena v KN.				Zdroj KC	Návrh KS	
					číslo řízení		



Vzorek č. 2:

<b>Lokalita</b>	<b>Okres Břeclav, obec Vrbice</b>						
<b>Popis lokality a přístupu</b>	Nemovitost je situována v lokalitě vinných sklepů ve Vrbicích v blízkosti menšího náměstíčka „U Presu“ a zastavěné části obce. Přístup po účelových komunikacích ze dvou stran, jedna nezpevněná a druhá vysypaná kamennou drtí.						
<b>Základní popis</b>	Jiná stavba (vinný sklep s lisovnou), zděná stavba, nepodsklepená se dvěma nadzemními podlažími zastřešená sedlovou střechou. 1.NP – odpočinková místnost a lisovna s navazujícím klenbovým sklepem vysekaným v pískovci. 2.NP – chodba, koupelna s WC, pokoj a kuchyňka. Podlaží jsou mezi sebou propojena ocelovým schodištěm (ne moc komfortním). Každé NP má jedny kamna na tuhá paliva, ohřev TUV je bojlerem, podlahy keramické a koberce, v kuchyňce je linka bez dalšího vybavení, koupelna má plechovou vanu umývadlo a kombi WC, okna dřevěná jednoduchá, dveře dřevěná vnější s mřížemi, vnější omítka břizolitová. Stáří stavby je cca 40 let. Většina konstrukcí a vybavení původní.						
<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	41	Podl.pl. celková (m <sup>2</sup> )	<b>62,13</b>	obest. pr. (m <sup>3</sup> )	316	Pozemek (m <sup>2</sup> )	<b>41</b>
<b>Z celkové p.p. pl.sklepa (m<sup>2</sup>)</b>	0	z celkové p.p. pl. garáže (m <sup>2</sup> )	0	Navíc podl.pl. B/L/T (m <sup>2</sup> )	0		
<b>Započitatelná plocha dle ČBA (m<sup>2</sup>)</b>	62,13	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m <sup>2</sup> )	0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem	Celková podl. pl. těchto místností (m <sup>2</sup> )	0,00	
<b>Cena za m<sup>2</sup> započ. pl. dle ČBA (Kč)</b>	25 752				Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m <sup>2</sup> )	0,00	
<b>Napojení na sítě</b>	Objekt je napojen na vodu, NN. Odkanalizování je svedeno do jímky na vyvážení. Není možnost napojení na rozvod plynu a kanalizace.						
<b>Příslušenství</b>	Vinný sklep 26,42 m <sup>2</sup> .						
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>1 600 000</b>	cena za m <sup>2</sup> užitné plochy (Kč)	<b>25 752</b>	Datum prodeje	<b>05/2019</b>		
<b>Poznámka</b>	Atraktivní lokalita.				Zdroj KC	KS-PU	



### Vzorek č. 3:

**Pozemek: St. 1388, LV 5989 Součástí je stavba: Čejkovice, č.e. 6, jiná st.**

**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.900.000,00 CZK**

*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí*

**Číslo řízení**

**Smlouva kupní ze dne 21.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 15.10.2020.**

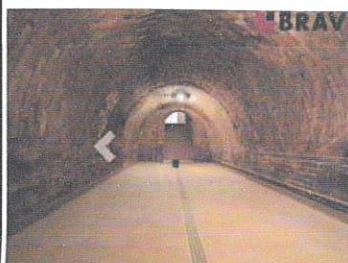
**V-6249/2020-706**

*Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny*

**pozemky: St. 1388, LV 5989 Součástí je stavba: Čejkovice, č.e. 6, jiná st.; 4795/181, LV 5989; 4795/240, LV 5989**

Prodej, Rekreační objekt, 35 m<sup>2</sup>, Čejkovice, okres Hodonín

**Cena 2.290.000 Kč**  
65.429 Kč/m<sup>2</sup>



#### Detaily

Adresa	Čejkovice, okres Hodonín	Zastavěná plocha (m2)	38
Cena	2 290 000 Kč	Plocha užitná	100
Poznámka k ceně	2 290 000 Kč za nemovitost, - provize RK	Podlahová plocha	35
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	151
Konstrukce budovy	Smišená	Umístění objektu	Centrum obce
Stav objektu	Dobry		

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme prodej obytného vinného sklepu v obci Čejkovice, v těsné blízkosti Templářských sklepů Čejkovice. Jedná se o jednopatrový zděný dům se zastavěnou plochou 38 m<sup>2</sup>, sklep má plochu 50 m<sup>2</sup>. Dům je před modernizací, náleží k němu vinice 151 m<sup>2</sup>, která končí u Templářských sklepů. V 1.PP (70 m<sup>2</sup>) se nachází vinný sklep. V přízemí (45m<sup>2</sup>) se nachází hala, další oddělená místnost na posezení, wc a sorch. V 1.NP (35 m<sup>2</sup>) je chodba se schodištěm, obytná místnost, výstup na terasu za dům směrem k vinici. Přejezd přes zpevněnou veřejnou komunikaci, která je v zimě udržovaná. Čejkovice jsou velkou vinařskou obcí s 2500 obyvateli a najdeme je 15 km severozápadně od Hodonína, 40 km od Brna. Čejkovice jsou jednou z největších vinařských obcí v Česku. Plocha osazená vinicí zahrnuje 528 ha. Tradice pěstování vinné révy se datuje již od 13. století, kdy zde působil řád Templářských rytířů. Pověst říká, že soudek vína z Čejkovic byl i na korunovaci krále Karla IV. a nevyhnul se mu ani prezident Masaryk. Po stránce péstitelské patří Čejkovice do vinařské oblasti Morava, podoblasti velkopavlovické. Financování hypotékou je možné. Rychlý a kvalitní právní, hypoteční a daňový servis (znalecké posudky, PENB) je u nás samozřejmostí. V případě Vašeho zájmu Vám můžeme nabídnout video-prohlídky nemovitostí v přímém přenosu bez osobního kontaktu.

### Vzorek č. 4:

**Pozemek: St. 1018, LV 6134 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.**

**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.700.000,00 CZK**

*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí*

**Číslo řízení**

**Smlouva kupní ze dne 21.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2020 09:55:38. Zápis proveden dne 22.09.2020.**

**V-5641/2020-706**

*Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny*

**pozemky: St. 1018, LV 6134 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.**

## Prodej, Rekreační objekt, 80 m<sup>2</sup>, Čejkovice, okres Hodonín

Cena 2.500.000 Kč  
31.250 Kč/m<sup>2</sup>



### ▲ Detaily

Adresa	Čejkovice, okres Hodonín
Cena	2 500 000 Kč
Poznámka k ceně	2 500 000 Kč za nemovitost
Provize	+ provize RK
Typ domu	Patrový
Konstrukce budovy	Cihlová
Počet nadzemních podlaží	2

Stav objektu	Velmi dobrý
Zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	50
Plocha užitná	80
Plocha přidruženého pozemku	50
Odpad	Veřejná kanalizace
Umístění objektu	Centrum obce

Nabízíme ke koupi krásný vinný sklep ve vyhledávané obci Čejkovice v ul. Pod zámek. Sklep je vybaven indonéským nábytkem vyrobeným na zakázku, který je součástí prodeje. Ve vstupní místnosti, která slouží jako posezení, příjemně posedí min. 8 lidí. V patře se nachází sprchový kout s toaletou a umyvadlem, a ložnice s manželekou postelí. Je zde také prostor pro případnou přístavbu další místnosti. Sklep je kvelbený a na pravé straně jsou po celé jeho délce 10-ti metrů vybudovány kóje na víno s uzamykatelnými na zakázku vyrobenými kovanými mřížemi. Dále se zde dá vstoupit do dvou větších kójí o výměře cca 6m<sup>2</sup>, kde je uskladněno cca 300 ks archivního vína. Tyto kóje jsou taktéž uzamčeny kov. mřížemi. V celém sklepe se nachází cca 80 uzamykatelných boxů na víno a celkově se zde dá uskladnit až 5000 ks láhví. Sklep má velmi útulnou atmosféru a je možné ho okamžitě začít využívat, jak pro soukromé, tak pro komerční účely. Tato oblast je velmi oblíbená, ročně přitahuje mnoho turistů díky, ať už otevřeným vinným sklípkům, burčákovým pochodům nebo široké škále cyklostezek vedoucích do dalekého okolí. Do konce listopadu 2019 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,39 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

## Vzorek č. 5: (nabídka 1/2021)

### Prodej, Rekreační objekt, 110 m<sup>2</sup>, Borkovany, okres Břeclav

Cena 2.500.000 Kč  
22.727 Kč/m<sup>2</sup>



### ▲ Detaily

Adresa	Borkovany, okres Břeclav
Cena	2 500 000 Kč
Poznámka k ceně	2 500 000 Kč za nemovitost, + provize RK
Typ domu	Patrový
Konstrukce budovy	Cihlová
Počet nadzemních podlaží	2

Stav objektu	Velmi dobrý
Zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	66
Plocha užitná	110
Plocha přidruženého pozemku	659
Voda	Vořdovod

Hledáte vinný sklep se společenskou místností a možností ubytování v jednom místě? Jedna taková nabídka na Vás čeká v Borkovanech. Celý objekt vznikl teprve před cca 20 lety, je tak v dobrém technickém stavu bez nutnosti okamžitých investic. Po vstupu do budovy je k dispozici hlavní reprezentativní společenská místnost s posezením a kuchyňským koutem. Z této místnosti je přístupná koupelna s WC a východ do samotného sklepa. V patře najdete velkou obytnou místnost, zatím otevřenou do jednoho prostoru, ale lze i přepažit s vytvořit klidné tři ložnice. Za domem je rovinatá zahrádka a poté svažité pozemek, z jehož horní hranice je nádherný výhled do okolí. Nemovitost je vhodná nejen k podnikání, ale také k rekreaci a posezení s přáteli. Přijďte se přesvědčit sami, místo Vás nadchne. Těším se na Vás, Tomáš.



## Vzorek č. 6: (nabídka 2/2021)

Prodej, Rekreační objekt, 132 m<sup>2</sup>, Prušánky, okres Hodonín

Cena 5.490.000 Kč  
41.591 Kč/m<sup>2</sup>



### Detaily

Adresa	Prušánky, okres Hodonín
Cena	5 490 000 Kč
Poznámka k ceně	5 490 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
Typ domu	Patrový
Konstrukce budovy	Cihlová
Stav objektu	Po rekonstrukci

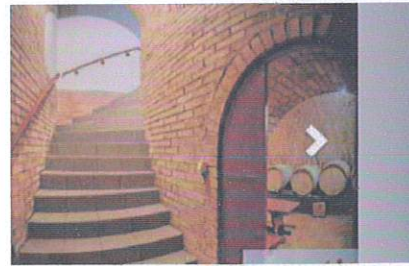
Plocha užitná	132
Plocha přidruženého pozemku	137
Elektrina	230V
Voda	Vodovod
Odpad	Veřejná kanalizace
Umístění objektu	Centrum obce

Do nabídky zařazujeme jedinečnou příležitost prodeje zrekonstruovaného domu s vlastním vinným sklípkem v krásné obci Prušánky. Objekt o výměře 132m<sup>2</sup> je plně obyvatelný a nachází se v řadové zástavbě stejně malebných sklípků, které jsou označovány také jako Nechory, k nimž se váží místní humorné pověsti. Náleží k němu dřevěná terasa s pergolou, posezením, ohništěm či venkovním krbem a zahrada s výhledem na místní vinici. Objekt je tak vhodně využit pro rekreační i komerční účely. Vstupní místností, ve které je umístěn krb a bar, se vchází do přízemí, kde je umístěna menší místnost, samostatné WC a kuchyně s jídelnou, jež nabízí myčku, ledničku a sporák. Přízemí je zároveň také vstupem do suterénu se dvěma vinnými sklepy. První patro je dispozičně rozděleno na ložnici s manželskou postelí a nábytkem, dále koupelnu se sprchovým koutem, WC a umyvadlem. V podkroví najdeme místnost, jež sloužila jako druhá ložnice. Lůžka pojmu a ubytují až 6 osob. Objekt disponuje elektrickým vytápěním a ohřev vody zajišťuje bojler. Možnost financování nemovitosti lze bez doplatku řešit s naším hypotečním partnerem. V případě zájmu o bližší informace nebo prohlídku, kontaktujte prosím makléře.

## Vzorek č. 7: (nabídka 8/2020)

Prodej, Rekreační objekt, 170 m<sup>2</sup>, Mutěnice, okres Hodonín

Cena 4.090.000 Kč  
24.059 Kč/m<sup>2</sup>



### Detaily

Adresa	Mutěnice, okres Hodonín
Cena	4 090 000 Kč
Poznámka k ceně	4 090 000 Kč za nemovitost
Typ domu	Patrový
Konstrukce budovy	Cihlová
Počet nadzemních podlaží	3

Stav objektu	Velmi dobrý
Zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	90
Plocha užitná	170
Podlahová plocha	170
Plocha přidruženého pozemku	139
Umístění objektu	Klidná část obce

Atraktivní penzion s vinným sklepem a vinařstvím v Mutěnicích na prodej. Nabízíme prodej velmi pěkného a udržovaného vinného sklepa - vinařství s ubytováním a veškerým technickým zařízením na zpracování hroznů, zrání a skladování vína. Jedná se o třípodlažní cihlovou budovu se sedlovou střechou (UP 170 m<sup>2</sup>) a přiléhající terasou 32 m<sup>2</sup>, stojící na pozemku o velikosti 139 m<sup>2</sup>. Typická mutěnická Búda byla nově vystavěna v roce 2005 na místě původního vinného sklepa, v klasické struktuře: lísovna - vinný sklep - obytné podkroví. Objekt je napojen na elektřinu, obecní vodovod i kanalizaci. Topení krbovými kamny s průduchy do obytné části a v zimě se přitápí přímotopy. Ohřev teplé vody je přes elektrický bojler. V přízemí (UP 56 m<sup>2</sup>) je stylová klubovna s kuchyňským koutem, toaletami a krbem. Dvěma oddělená čistá a funkční lísovna je vybavená kompletní technologií. Je zde také předepsané zázemí pro personál, toalety, atd. Z lísovny sejdete do velmi pěkného a udržovaného kvelebeného sklepa (UP 61 m<sup>2</sup>). Jsou zde nerezové tanky, několik kvalitních sudů a dalších nádob. Rovněž posezení a archivní boxy. Kapacita vinařství je cca 6.000 litrů vína. Ve 2.NP (UP 54 m<sup>2</sup>) jsou tři čisté a jednoduše vybavené pokoje s celkem 12 lůžky. Na patře je také společná sprcha, pánské i dámské toalety jsou k dispozici v přízemí. Přitápění přímotopy + přivhřívání z průduchů z krbu v přízemí. Z ubytovací části se vychází do další vinařské uličky nad sklepem, přes útulnou venkovní terasu (UP 32 m<sup>2</sup>) s posezením. Za terasou na kraji komunikace je na vlastním pozemku parkování pro 2-3 vozidla. Uvedená cena je bez vinařské technologie. Cena kompletně vybaveného vinařství je 4.590.000,- Kč + provize RK. Koupě komplet bude upřednostněna. V případě zájmu volejte nebo napište, pošlu Vám víc informací, položkový seznam technologie sklepa a případně navrhnu termín prohlídky.

## Vzorek č. 8: (nabídka 7/2020)

Prodej, Rekreační objekt, 80 m<sup>2</sup>, Mutěnice, okres Hodonín

Cena 3.108.900 Kč  
38.861 Kč/m<sup>2</sup>



### Detaily

Adresa	Mutěnice, okres Hodonín
Cena	3 108 900 Kč
Poznámka k ceně	3 108 900 Kč za nemovitost
Typ domu	Patrový
Konstrukce budovy	Cihlová
Počet nadzemních podlaží	2
Stav objektu	Velmi dobrý

Zastavěná plocha (m2)	39
Plocha užitná	80
Plocha přidruženého pozemku	128
Elektrina	230V
Voda	Vodovod
Odpad	Veřejná kanalizace
Umístění objektu	Okraj obce

Exkluzivně nabízím velmi pěkný, zděný, klenutý sklep (kamenný) ve vinařské obci Mutěnice. Sklep i jeho obytná část prošla velmi zdařilou rekonstrukcí v roce 2016. Nachází se ve vinařské oblasti "Bůdý" v areálu několika desítek dalších sklepů. Přijezdová komunikace je asfaltová. Střecha je sedlová s pálenými taškami. Vinný sklep je kamenný a obytná část je zděná, suchá. Nemovitost je napojena na elektřinu (220 V), veřejný vodovod a kanalizaci. Teplotu v přízemí zajišťují krbová kamna a v podkroví elektrické přímotopy. Zdrojem teplé vody je elektrický bojler. Podlahy jsou v přízemí - keramická dlažba a v podkroví - PVC. Stropy jsou klasické dřevěné. Dispozičně je nemovitost řešena - přízemí: místnost s posezením, menší kuchyňský kout, koupelna (sprchový kout, umyvadlo a toaleta), vchod do sklepa, schodiště do podkroví se dvěma obytnými místnostmi (čtyři lůžka). Z kuchyňského koutu lze vejít na zahrádku, jejíž součástí je i menší zahradní domek na zahradní techniku. Pozemek je přístupný ze dvou stran (možnost parkování na pozemku). Doporučuji prohlídku tohoto velmi pěkného, obytného, vinného sklepa. Využití - rodinná rekreace, nebo k podnikání - pronájem. Jsem schopen zajistit financování pomocí profesionálního hypotečního partnera. Pracuji sedm dní v týdnu, včetně svátků, tak mne neváhejte kdykoli zavolat. Na každý kontakt se těším - realitní makléř Bedřich Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N84410.

## Příloha č. 6c – Databáze porovnávaných pozemků

Prodej, Pozemek, 792 m<sup>2</sup>, Boleradice, okres Břeclav

Cena 3.144 Kč/m<sup>2</sup>  
2.490.000 Kč



### Detaily

Adresa	Boleradice, okres Břeclav
Cena	2 490 000 Kč
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz

Provize	včetně provize
Plocha pozemku (m2)	792
Současné využití	pro bydlení

Pozemek připravený ke stavbě, zhruba 40 minut od Brna. Hledáte takové místo? Pak jste ho právě našli. V klidné obci Boleradice pro vás máme ideální pozemek pro stavbu rodinného domu. Nachází se v klidné ulici nedaleko rybníka, vinic a lesů. V Boleradici zároveň najdete vše, co k životu potřebujete. Je tu pošta, školka, škola, obchod a dokonce i divadlo. Na větší nákup můžete vyrazit do nedalekých Hustopečí, kam se autem dostanete za 20 minut. Autobusy tam jezdí každou hodinu. Samotný pozemek, který vznikl rozdělením větší stavební plochy na dvě menší, nabízí velkorysých 792 m<sup>2</sup>. Dlouhý je 37 metrů, v nejužší části pak měří 16 metrů. K pozemku je přivedena elektřina, plyn i dešťová kanalizace. V budoucnu bude obec budovat kanalizaci splaškovou. K dispozici jsou také přípojky vodovodu a telekomunikací. Novému majiteli pozemku dodáme co nejvíce dokumentů od všech dodavatelů tak, aby napojení sítě na stavbu bylo bezproblémové. O vlastním domečku v této lokalitě sní mnoho rodin. Svědčí o tom i to, že žádné jiné stavební pozemky ke koupi v okolí 10 kilometrů nenačtete. Pokud chcete, aby se váš sen stal skutečností, ozvěte se nám. Rádi zodpovíme všechny dotazy a pomůžeme vám odstartovat novou životní etapu.

**Prodej, Pozemek, 1150 m<sup>2</sup>, Bořetice, okres Břeclav**

**Cena 3.371 Kč/m<sup>2</sup>**  
3.876.455 Kč



**Detaily**

<b>Adresa</b>	Bořetice, okres Břeclav	<b>Současné využití</b>	pro bydlení
<b>Cena</b>	3 876 455 Kč	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	1150		

Nabízíme k prodeji krásný lukrativní pozemek k stavbě rodinného domu o celkové výměře 1150 m<sup>2</sup>. Pozemek se nachází v okrajové části Bořetice, asi 3 km od Velkých Pavlovic a 6 km od D1. Veškeré inženýrské sítě jsou u pozemku. Rovinatá parcela o šíři 26 m. Dle územního plánu pozemek označený jako plochy k bydlení, smíšené obytné. Pozemek je bez porostů a bez oplocení. K parcele je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Nádherný výhled na okolní vinice a Kraví Horu.

**Prodej, Pozemek, 811 m<sup>2</sup>, Ostrovecká, Velké Pavlovice, okres Břeclav**

**Cena 3.000 Kč/m<sup>2</sup>**  
2.433.000 Kč



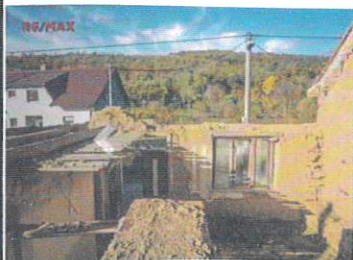
**Detaily**

<b>Adresa</b>	Ostrovecká, Velké Pavlovice, okres Břeclav	<b>Současné využití</b>	pro bydlení
<b>Cena</b>	2 433 000 Kč	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	811		

Nabízíme k prodeji lukrativní pozemek k stavbě rodinného domu o celkové výměře 811 m<sup>2</sup>. Pozemek se nachází v okrajové části Velkých Pavlovic asi 20 km od Břeclavi a 35 km od Brna. Veškeré inženýrské sítě jsou dovedeny na pozemek. Jedná se o rohovou parcelu s šíří 25m a 30m. Pozemek je rovinný, bez porostů a bez oplocení. K parcele je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Na pozemek bude v nejbližší době vydáno stavební povolení. Pro více informací volejte makléře.

**Prodej, Pozemek, 204 m<sup>2</sup>, Boleradice, okres Břeclav**

**Cena 2.446 Kč/m<sup>2</sup>**  
499.000 Kč



**Detaily**

<b>Adresa</b>	Boleradice, okres Břeclav	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	204
<b>Cena</b>	499 000 Kč	<b>Současné využití</b>	pro bydlení
<b>Poznámka k ceně</b>	Informace o ceně na dotaz	<b>Umístění objektu</b>	Okraj obce

Ve výhradním zastoupení majitele si Vám dovoluujeme nabídnout k prodeji stavební pozemek v Boleradicích. Městy Boleradice se nachází v okrese Břeclav, 6 km severovýchodně od Hustopečí. V obci se nachází veškeré občanské vybavení. Jedná se o stavební pozemek v zastavěné rodinných domů blízko Boleradického rybníku. Součástí pozemku jsou zbytky původního domu, jehož odstranění a vyklizení pozemku by stálo do 50.000,- Kč. Elektro přípojka i přípojka vody se nacházejí přímo u pozemku. V případě zájmu lze dokoupit vypracovaný projekt na bungalov, na který je vyřízeno stavební povolení. Proávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

