

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18788-1005/2023

Zadavatel znaleckého posudku: Advokátní kancelář Kestlová, Rotterová & Mádr
Mgr. Michaela Rotterová, advokátka
Slapská 2115/1, 100 00 Praha 10

Číslo jednací: KSBR 33 INS 15216/2021

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Přívoz č.p. 680, Bzenec, okres Hodonín

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 26.05.2023

Zpracováno ke dni: 26.05.2023

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v
oboru Ekonomika, Ceny a odhady-
nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 05.06.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/3 nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 680/4, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5705/165891 na společných částech budovy č.p. 680 a pozemku parc. č. 5463, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 5721 pro katastrální území Bzenec, obec Bzenec, okres Hodonín.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: snímek katastrální mapy, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 680/4 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Přívoz č.p. 680, Bzenec, okres Hodonín
Kraj: Jihomoravský kraj
Okres: Hodonín
Obec: Bzenec
Ulice: Přívoz
Katastrální území: Bzenec
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 420,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **635,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 26.05.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba na prohlídce – Ing. Herbinger David

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Herbinger David Ing., Gustava Klimenta 497/8, Poruba, 70800 Ostrava	1/3
Ondrášek Jiří, Olomoucká 3417/3d, Židenice, 61800 Brno	1/3
Poláchová Světlana, Kozí strana 104/9, 66447 Střelice	1/3

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 680/4, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5705/55297 na společných částech budovy č.p. 680 a pozemku parc. č. 5463, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 5721 pro katastrální území Bzenec, obec Bzenec, okres Hodonín.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu:

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v netypovém zděném bytovém domě. Stavba má 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy jsou pravděpodobně betonové izolované, stropy jsou dřevěné trámové, střecha je valbová, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1920. Na bytovém domě proběhla rekonstrukce střešní krytiny a výměna oken.

Stavebně technický stav a vady bytového domu:

rozvody: zastaralý prvek
vybavení: zastaralý prvek
podlahy: zastaralý prvek
okna: bez vad
střecha: bez vad
zdivo: zastaralý prvek

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímo. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky:

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží. Dispozice jednotky je 2+1.

Byt		
Ostatní prostory	Předsíň	2,92 m ²
Kuchyně	Kuchyně	9,41 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,90 m ²
Pokoj	Pokoj	13,59 m ²
Pokoj	Pokoj	10,78 m ²
Příslušenství	Sklep – čerpáno z realitní inzerce	16,22 m ²
Podlahová plocha		40,60 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		56,82 m ²

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken chybí. Obytné místnosti jsou orientované na jihovýchod. Kuchyňské vybavení chybí. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází

klasická toaleta. Interiérové dveře chybí, zárubně chybí a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry, bodová svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: cementový potěr
koupelna, wc: keramická dlažba, cementový potěr
kuchyně: prkenná podlaha
místnosti: prkenná podlaha

Další vybavení bytové jednotky tvoří síťové rozvody.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je odebírána ze studny, která je umístěna na pozemku parc. č. 5461 ve vlastnictví Správy železnic, není patrně právně ošetřeno. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně elektrickými přímotopy, ohřev vody zajišťuje bojler.

Stavebně technický stav a vady bytové jednotky:

rozvody: zastaralý prvek
vybavení: poškozený prvek
podlahy: poškozený prvek
okna: zastaralý prvek
střecha: bez vad
zdívo: poškozený prvek

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímě. Bytová jednotka vykazuje známky zanedbané běžné údržby a v současnosti je neobyvatelná, tzn. bez základního vybavení. Stavebně technický stav bytové jednotky lze charakterizovat jako špatný.

Popis pozemku:

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá průmyslové zóně.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	netypový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	2
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1920
	Rozsah rekonstrukce domu	střecha, plastová okna
	Základy	pravděpodobně betonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	valbová
	Krytina střechy	plechová s nátěrem
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Společně užívané prostory	vstupní prostor, schodiště
	Popis stavu bytového domu	dobrý
	Vady bytového domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: zastaralý prvek

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1
	Podlaží bytové jednotky	1
	Bytové jádro	vyzděné
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	jihovýchod
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta

	Vstupní dveře	dřevěné																											
	Typ zárubní	chybí																											
	Vnitřní dveře	chybí																											
	Osvětlovací technika	lustry, bodová svítidla																											
	Popis místností a rozměry v m ²	<table border="1"> <tr><td colspan="3">Byt</td></tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td><td>Předsíň</td><td>2,92 m²</td></tr> <tr> <td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>9,41 m²</td></tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna s WC</td><td>3,90 m²</td></tr> <tr> <td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>13,59 m²</td></tr> <tr> <td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>10,78 m²</td></tr> <tr> <td>Příslušenství</td><td>Sklep</td><td>16,22 m²</td></tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>40,60 m²</td></tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>56,82 m²</td></tr> </table>	Byt			Ostatní prostory	Předsíň	2,92 m ²	Kuchyně	Kuchyně	9,41 m ²	Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,90 m ²	Pokoj	Pokoj	13,59 m ²	Pokoj	Pokoj	10,78 m ²	Příslušenství	Sklep	16,22 m ²	Podlahová plocha		40,60 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		56,82 m ²
Byt																													
Ostatní prostory	Předsíň	2,92 m ²																											
Kuchyně	Kuchyně	9,41 m ²																											
Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,90 m ²																											
Pokoj	Pokoj	13,59 m ²																											
Pokoj	Pokoj	10,78 m ²																											
Příslušenství	Sklep	16,22 m ²																											
Podlahová plocha		40,60 m ²																											
Podlahová plocha vč. příslušenství		56,82 m ²																											
	Elektřina	230V																											
	Vodovod	připojení ke studni – na pozemku jiného vlastníka																											
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace																											
	Plynovod	ne																											
	Řešení vytápění v bytě	elektrické přímotopy																											
	Topná tělesa	závěsná																											
	Řešení ohřevu vody v bytě	bojler																											
	Podlahy v bytě	chodba: cementový potěr koupelna, wc: keramická dlažba, cementový potěr kuchyně: prkenná podlaha místnosti: prkenná podlaha																											
	Popis stavu bytové jednotky	špatný																											
	Rekonstrukce	/																											
	Vady bytové jednotky	rozvody: zastaralý prvek vybavení: poškozený prvek podlahy: poškozený prvek okna: zastaralý prvek střecha: bez vad zdivo: poškozený prvek																											

Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

	Popis okolí	průmyslová zóna
--	-------------	-----------------

Širší vztahy	Poloha v obci	jižní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Voda je odebírána ze studny, která je na pozemku parc. č. , není právně ošetřeno.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 26.05.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

Jako pomocná metoda ocenění je využita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

Jako pomocná metoda ocenění je využita metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,900}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	VI	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,820}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,738}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,804}$$

1. bytová jednotka 680/4

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	44 139,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
bytová jednotka:	40,6 *	1,00 =	40,60 m ²
sklep:	16,22 *	0,10 =	1,62 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			42,22 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Bez vlastního příslušenství	I	-0,15
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,218}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,900}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,820}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 44\,139,- \text{ Kč/m}^2 * 0,218 = 9\,622,30 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 42,22 \text{ m}^2 * 9\,622,30 \text{ Kč/m}^2 * 0,900 * 0,820 = 299\,815,09 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 299 815,09 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc. č. 5463

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,900}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,820}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,900 * 1,000 * 0,820 = 0,738$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	635,-	0,738		468,63

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5463	288	468,63	134 965,44
Stavební pozemek - celkem			288		134 965,44

Pozemek parc. č. 5463 - zjištěná cena celkem = **134 965,44 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. pozemek parc. č. 5463 = 134 965,44 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **134 965,44 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **299 815,09 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 134 965,44 Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 705 / 55 297

Hodnota spoluvlastnického podílu:

134 965,44 Kč * 5 705 / 55 297 = 13 924,41 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 13 924,41 Kč

Bytová jednotka 680/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **313 739,50 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 3

Bytová jednotka 680/4 - zjištěná cena

= **104 579,83 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. bytová jednotka 680/4

1.1. Oceňovaný byt

1.2. pozemek parc. č. 5463

104 580,- Kč

99 938,36 Kč

4 641,45 Kč

= 104 580,- Kč

Výsledná cena - celkem:

104 580,- Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 680/4

Bytová jednotka č. 680/4, Přívoz č.p. 680, Bzenec, okres Hodonín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Přívoz č.p. 680, Bzenec, okres Hodonín	40.6011 m ²	cihlová	špatný	sklep	nevýhodná lokalita v blízkosti průmyslové zóny, okraj obce, studna na cizím pozemku
1	Cihlářská čtvrť č.p. 3158/18, Hodonín, okres Hodonín	55 m ²	panelová	před rekonstrukcí	sklep, lodžie	
2	Přívoz, Bzenec, okres Hodonín	90 m ²	cihlová	dobrý	sklep, lodžie, garáž	nevýhodná lokalita v blízkosti průmyslové zóny, okraj obce
3	Hutník č.p. 1428, Veselí nad Moravou, okres Hodonín	33 m ²	panelová	před rekonstrukcí	příslušenství nezjištěno	
4	Hutník č.p. 1437, Veselí nad Moravou, okres Hodonín	78 m ²	panelová	před rekonstrukcí	komora	
5	Sídlisté U Vodojemu č.p. 1258/12, Kyjov, okres Hodonín	59 m ²	panelová	před rekonstrukcí	sklepní kóje, balkón	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	27 272,73 Kč	1	27 272,73 Kč	1.2	0.94	0.9	1.1	1.04	1.1	1.27752768	21 348,05 Kč
2	33 222,22 Kč	0.9	29 900,00 Kč	1	0.8	1	1.2	1.15	1.07	1.18128	25 311,53 Kč
3	46 969,70 Kč	1	46 969,70 Kč	1.1	1.03	0.9	1.1	0.95	1.1	1.17214515	40 071,57 Kč
4	39 743,59 Kč	1	39 743,59 Kč	1.1	0.85	0.9	1.1	0.98	1.1	0.9978507	39 829,19 Kč
5	50 847,46 Kč	1	50 847,46 Kč	1.1	0.93	0.9	1.1	1.04	1.1	1.15860888	43 886,65 Kč
Celkem průměr									34 089,39 Kč		
Minimum									21 348,05 Kč		
Maximum									43 886,65 Kč		
Směrodatná odchylka - s									10 051,25 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									24 038,14 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									44 140,64 Kč		
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce											
K4 - Koeficient úpravy: stav											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Cenotvorné rozdíly byly shledány lokality, u velikosti podlahové plochy, konstrukce bytového domu, stavu nemovitosti a u jiných vlastností – příslušenství. V úvaze odhadce je zohledněno umístění bytového domu v rámci obce, jedná se o okrajovou část obce s průmyslovou zástavbou.

Analýza použitých vzorků: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

34 089,39 Kč/m²

* 41 m²

= 1 397 665 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 398 000 Kč

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/3

466 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu:

313 740 Kč

Výsledná cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/3

104 580 Kč

Výsledek dle porovnávací metody:

1 398 000 Kč

Výsledná cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/3

466 000 Kč

O d ů v o d n ě n í :

Na základě požadavku zadavatele byly v rekapitulaci stanoveny výsledná cena celková a výsledná cena z a spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/3.

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/3 nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 680/4, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5705/165891 na společných částech budovy č.p. 680 a pozemku parc. č. 5463, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 5721 pro katastrální území Bzenec, obec Bzenec, okres Hodonín.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase a po úpravě srážkou 10% z důvodu horší prodejnosti spoluvlastnických podílů určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

419 400 Kč

Slovy: čtyřistadevatenácttisícčtyřistakorun českých

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,

Pavel Hurtík, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 05.06.2023



Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

O s t a t n í ú d a j e :

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 18788-1005/2023 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- ortofoto mapa
- výřez z povodňové mapy
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	5721
Katastrální území:	Bzenec [617270]

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Herbinger David Ing., Gustava Klimenta 497/8, Poruba, 70800 Ostrava	1/3
Ondrášek Jiří, Olomoucká 3417/3d, Židenice, 61800 Brno	1/3
Poláchová Světlana, Kozí strana 104/9, 66447 Střelice	1/3

Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Číslo
680/4

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 02.06.2023 09:00.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	680/4
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 680
Katastrální území:	Bzenec [617270]
Číslo LV:	5721
Podíl na společných částech:	5705/55297

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Herbinger David Ing., Gustava Klimenta 497/8, Poruba, 70800 Ostrava	1/3
Ondrášek Jiří, Olomoucká 3417/3d, Židenice, 61800 Brno	1/3
Poláchová Světlana, Kozí strana 104/9, 66447 Střelice	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 02.06.2023 09:00.

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	5587
Katastrální území:	Bzenec [617270]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fedin Daniel, Přívoz 680, 69681 Bzenec	5970/55297
Herbinger David Ing., Gustava Klimenta 497/8, Poruba, 70800 Ostrava	5705/165891
Jaroš Stanislav, Přívoz 680, 69681 Bzenec	7583/55297
Kaluža František, Masarykova 346, 69662 Strážnice	5284/55297
Kozumplik Jan, Přívoz 680, 69681 Bzenec	9709/55297
Lukáš Erik, Přívoz 680, 69681 Bzenec	668/5027
Ondrášek Jiří, Olomoucká 3417/3d, Židenice, 61800 Brno	5705/165891
Poláchová Světlana, Kozí strana 104/9, 66447 Střelice	5705/165891
Presová Pavla, Spojovací 283, 69642 Vracov	5744/55297
Sýkora Pavel Ing., Na mýtě 676, 69681 Bzenec	7954/55297

Pozemky

Parcelní číslo
5463

Stavby

Číslo
Bzenec č. p. 680 , na pozemku p. č. 5463

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

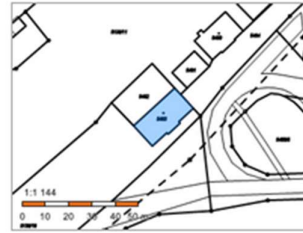
Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 02.06.2023 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5463/1
Obec:	Bzenec [586081]
Katastrální území:	Bzenec [617270]
Číslo LV:	5587
Výměra [m²]:	288
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 680



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fedín Daniel, Přívoz 680, 69681 Bzenec	5970/55297
Herbinger David Ing., Gustava Klimenta 497/8, Poruba, 70800 Ostrava	5705/165891
Jaroš Stanislav, Přívoz 680, 69681 Bzenec	7583/55297
Kaluža František, Masarykova 346, 69662 Strážnice	5284/55297
Kozumplik Jan, Přívoz 680, 69681 Bzenec	9709/55297
Lukáš Erik, Přívoz 680, 69681 Bzenec	668/5027
Ondrášek Jiří, Olomoucká 3417/3d, Židenice, 61800 Brno	5705/165891
Poláchová Světlana, Kozí strana 104/9, 66447 Střelice	5705/165891
Presová Pavla, Spojovací 283, 69642 Vracov	5744/55297
Sýkora Pavel Ing., Na mýtě 676, 69681 Bzenec	7954/55297

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj](#), [Katastrální pracoviště Kyjov](#)

Zobrazované údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 02.06.2023 09:00.

Nahlížení do KN

+ Přehledná
Katastrální mapa
Katastrální mapa + ortofoto
Mapa poz. katastru
Mapa poz. katastru + ortofoto
5138/11

Vráty
Legenda
Vyhledat
Tisk

1:500
0 5 10 15 20 25 m
5138/18

+ - ← → ↺ ↻

Leaflet | Katastrální mapa, Přehledová mapa

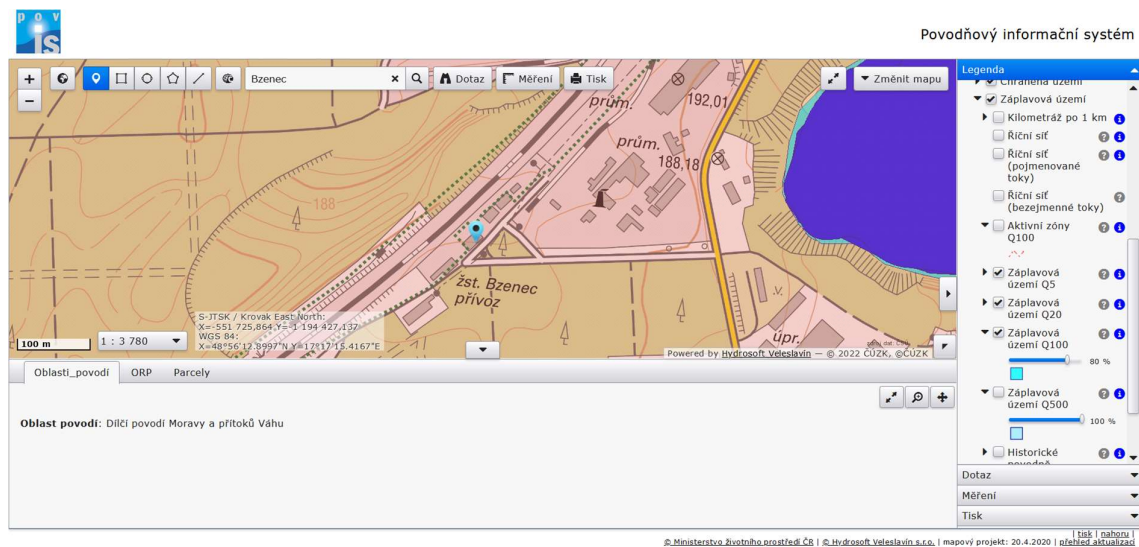
Marushka

Osnah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:500. Podrobnější informace a používání mapy a situací jejího obsahu naleznete [zde](#). **UPOZVĚDĚNÍ:** Vzhledem k výškové hodnotě souřadnic a účelům NÚZK nelze vyvolávat pro vytváření hranic pozemků v terénu.

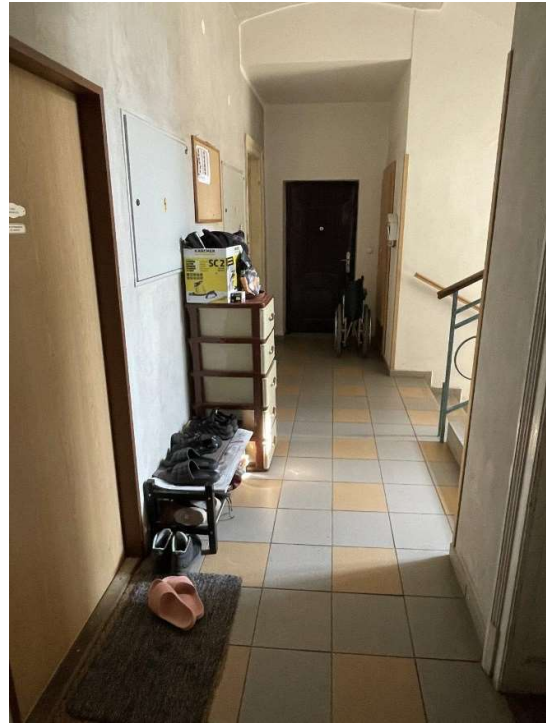
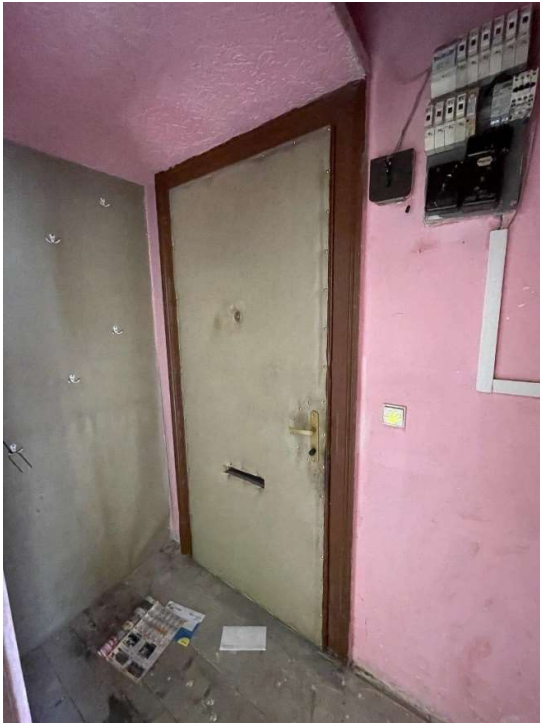
Ortofoto mapa

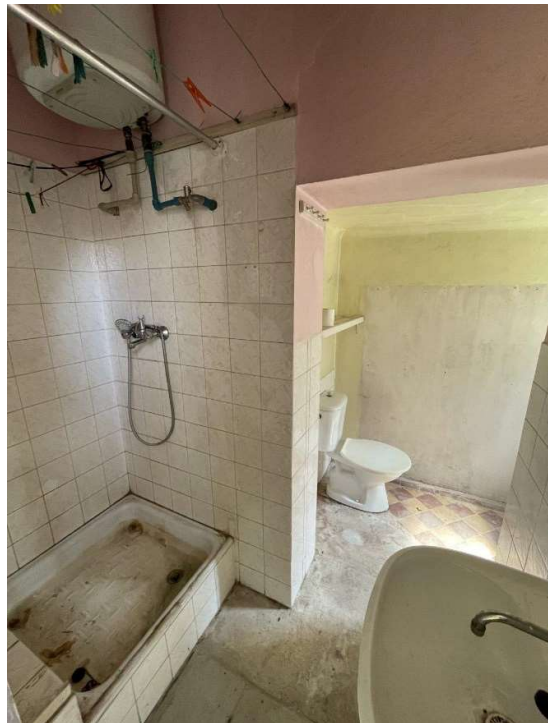
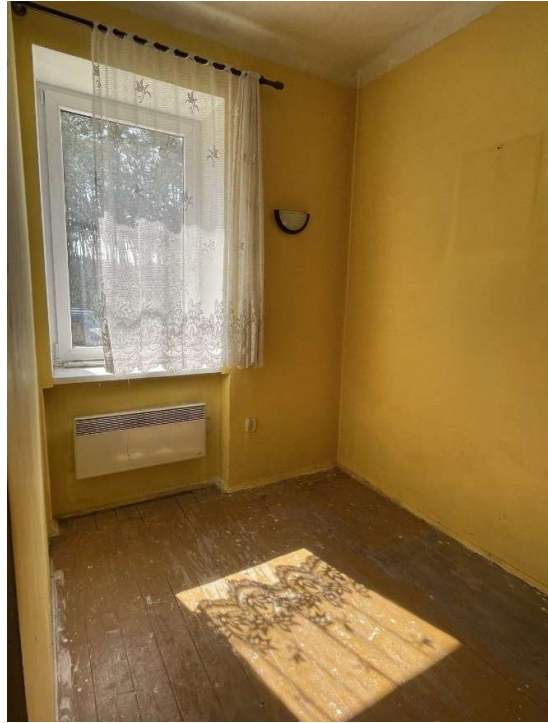


Výřez z povodňové mapy

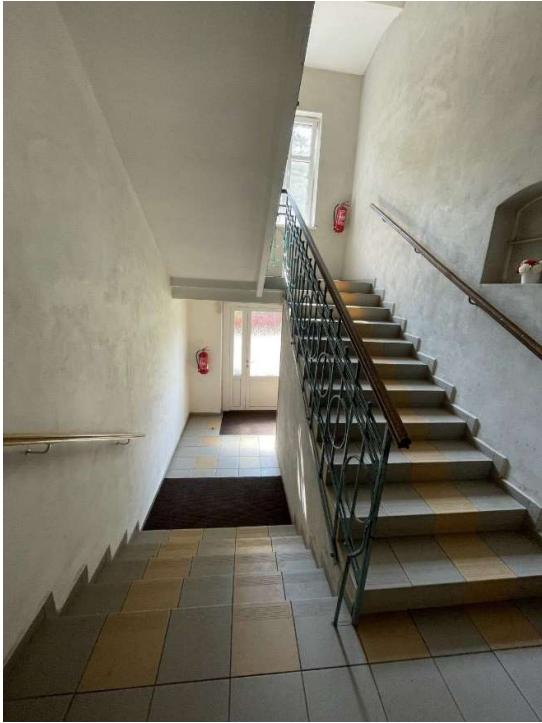


Fotodokumentace předmětu ocenění









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

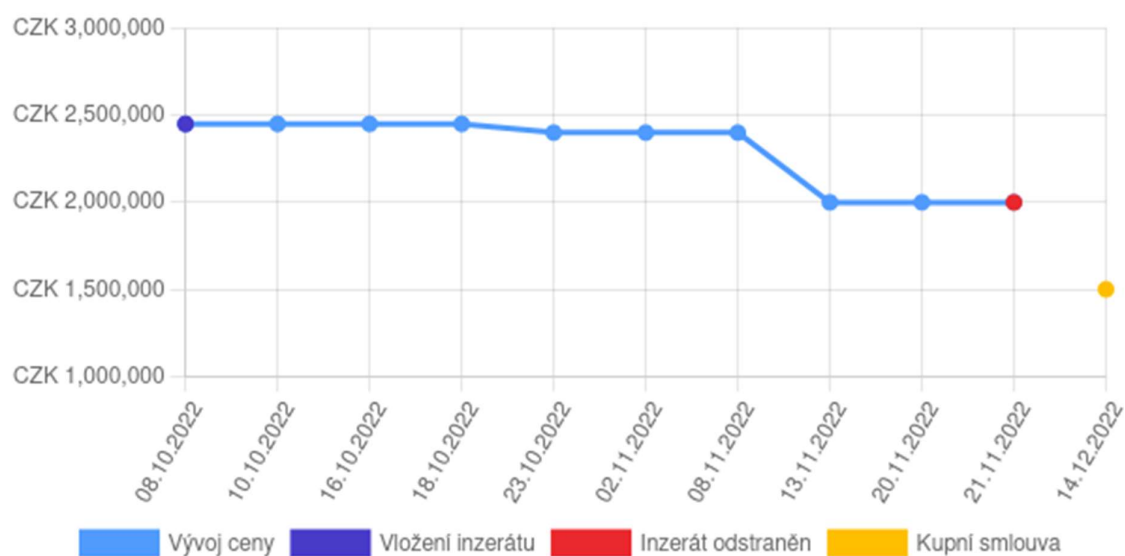


Byt, 55 m², Cihlářská čtvrť č.p. 3158/18, Hodonín, okres Hodonín

Celková cena: 1 500 000 Kč

Lokalita: Cihlářská čtvrť č.p. 3158/18, Hodonín, okres Hodonín

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Cihlářská čtvrť č.p. 3158/18, Hodonín, okres Hodonín	Cena dle KS	1 500 000 Kč
Číslo řízení	V-8470/2022-706	Datum podpisu KS	14.12.2022
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.
Konstrukce	Panelová	Stav	Před rekonstrukcí
Elektřina	120V, 230V	Podlaží bytu	8
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlahová plocha	55 m ²
Užitná plocha	55 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Ano
Voda	Vodovod		

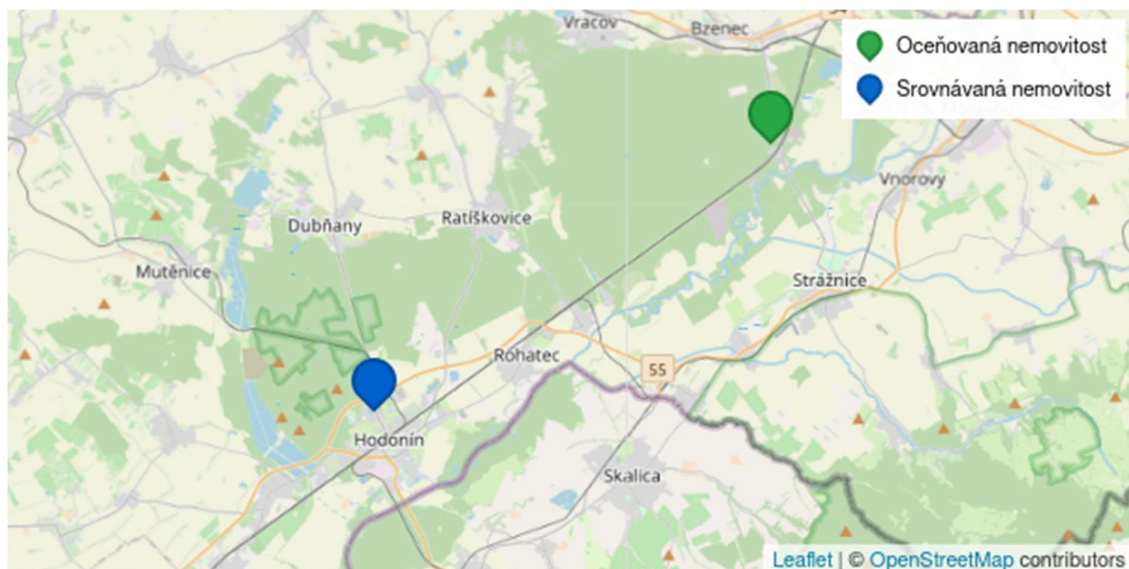
Nabízíme k prodeji byt o velikosti 2+1, v klidné části města Hodonína na ulici Cihlářská čtvrť. Prostorná bytová jednotka o výměře 55 m² se nachází v 8.NP panelového domu. Oba pokoje jsou řešeny jako neprůchozí. Dispozice: ze vstupní chodby můžete vstoupit do každého z obou pokojů, kuchyně, koupelny i WC. Z pokoje vlevo od vstupní chodby je výstup na lodžii. Díky orientaci bytu na JV je zajištěno příjemné osvětlení bytu po celý den. Byt je určený k úplné rekonstrukci a je zde nefunkční elektroinstalace. K bytu náleží rovněž sklep. V okolí domu je veškeré občanské vybavení. Centrum města je dostupné do 5 minut. Hlavní výhody tohoto bytu: možnost rekonstrukce dle vlastních představ budoucího majitele, úžasná a klidná poloha v rámci města, atraktivní výhled na město, skvělá dispozice, prosvětlenost - JV, lodžie, sklep, dům je zateplen, těsná blízkost parkoviště. Cena nezahrnuje provizi RK. Prodej může probíhat formou aukce. Pro více informací a prohlídku kontaktujte makléře. více

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

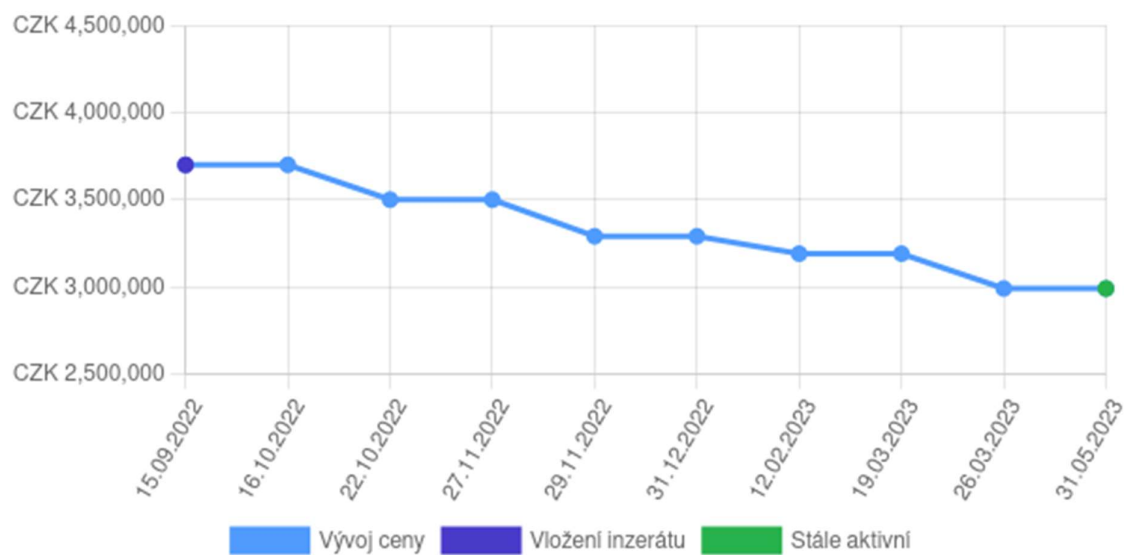


Byt, 90 m², Přívoz, Bzenec, okres Hodonín

Celková cena: 2 990 000 Kč

Lokalita: Přívoz, Bzenec, okres Hodonín

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

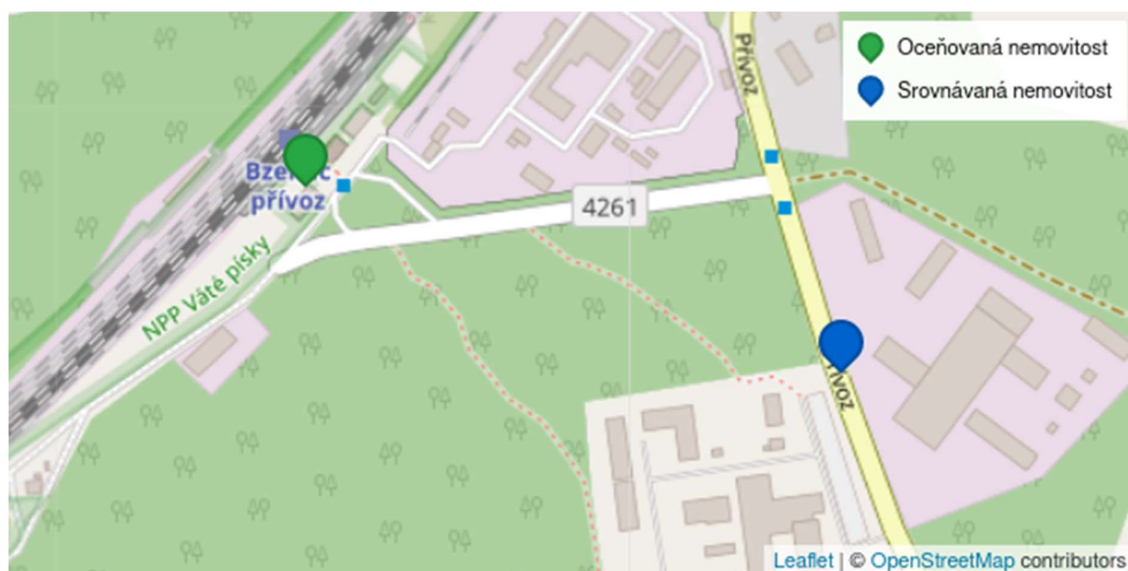
Lokalita	Prívóz, Bzenec, okres Hodonín	Cena	2 990 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Elektřina	230V
Podlaží bytu	1	Vytápění	Plynový kotel
Užitná plocha	90 m ²	Dispozice	3+1
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	3	Voda	Vodovod
Podlahová plocha	90 m ²		

Exkluzivně nabízím k prodeji prostorný byt 3+1 s garáží a lodžii o celkové rozloze 90 m² v Bzenci - Přívoze. Byt se nachází v 1. patře domu a dispozičně je řešen takto: vstupní chodba, 3 samostatné neprůchozí pokoje, kuchyně s jídelnou, ze které je vstup do lodžie, spíž, dále koupelna s vanou a samostatné wc. K bytu patří také sklep a garáž (v přízemí domu). Další parkovací místa jsou před domem. Kolem domu je zeleň a les. Do centra Bzence je to 5 km. Do Hodonína také 5 km, Veselí nad Moravou je vzdáleno 13 km. Hraniční přechod SK (Sudoměřice) 14 km. Měsíční náklady na energie jsou zde 4.600,- Kč. Pokud sháníte byt na investici, žije zde již několik let nájemník, který by rád zůstal. V jiném případě bude byt volný k 1.3.2023 nebo po dohodě. Cena bytu je uvedena bez provize RK (5%). S financováním této nemovitosti vám ráda pomohu. V případě zájmu o prohlídku mě prosím kontaktujte.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Byt, 33 m², Hutník č.p. 1428, Veselí nad Moravou, okres Hodonín

Celková cena: 1 550 000 Kč

Lokalita: Hutník č.p. 1428, Veselí nad Moravou, okres Hodonín

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

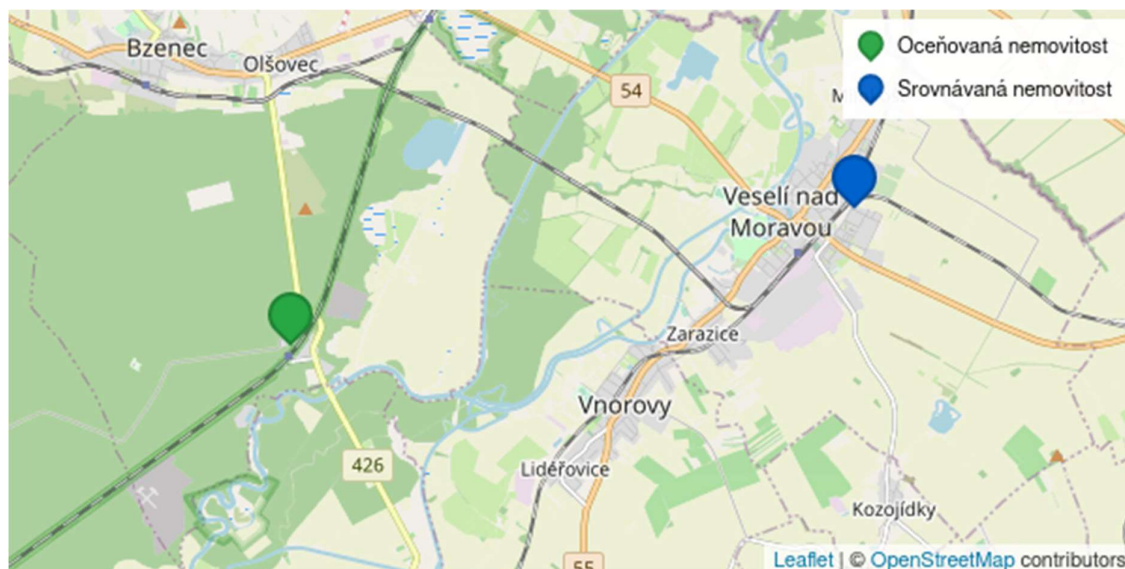
Lokalita	Hutník č.p. 1428, Veselí nad Moravou, okres Hodonín	Cena dle KS	1 550 000 Kč
Číslo řízení	V-1420/2023-706	Datum podpisu KS	06.03.2023
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	inzerát majitele = žádná provize
Konstrukce	Panelová	Stav	Před rekonstrukcí
Podlaží bytu	3	Užitná plocha	33 m ²
Dispozice	1+1	Podlahová plocha	33 m ²

Prodám byt 1+1 ve Veselí nad Moravou. Byt je určen ke kompletní rekonstrukci (již bylo odstraněno bytové jádro a podlahy). 2. patro, výtah. PENB zatím nedodán, proto uvádím G.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Byt, 78 m², Hutník č.p. 1437, Veselí nad Moravou, okres Hodonín

Celková cena: 3 100 000 Kč

Lokalita: Hutník č.p. 1437, Veselí nad Moravou, okres Hodonín

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

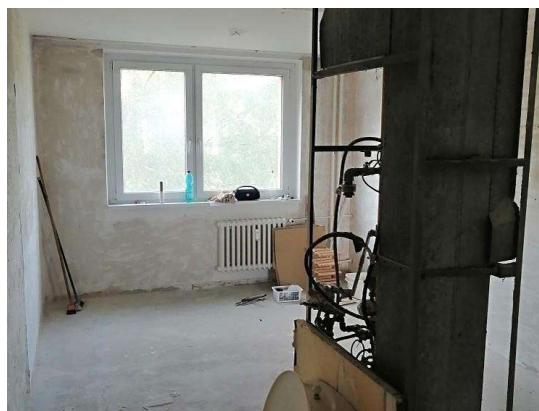


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

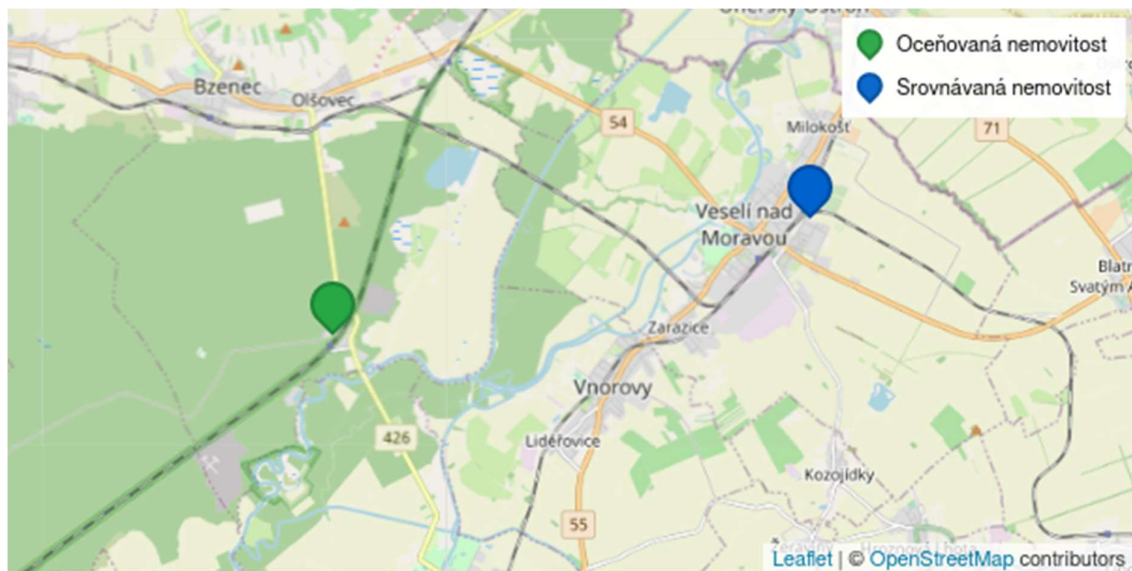
Lokalita	Hutník č.p. 1437, Veselí nad Moravou, okres Hodonín	Cena dle KS	3 100 000 Kč
Číslo řízení	V-587/2023-706	Datum podpisu KS	26.01.2023
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Před rekonstrukcí	Elektrína	230V a 400V, 230V
Podlaží bytu	3	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlahová plocha	78 m ²	Užitná plocha	78 m ²
Dispozice	3+1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Exklusivně nabízíme k prodeji byt v OV 3+1 ve 3.np. ze 7mi v domě s výtahem. Dům je po celkové rekonstrukci - zateplení, střecha, balkony, společné prostory. K bytu patří také v mezipatře samostatná komora. Byt je připraven k okamžité rekonstrukci - obroušené omítky, připravené podlahy, vybourané jádro a nevhodné příčky. V bytě je zavedený plyn i el. 380 - možnost volby. Na patře jsou jen 2 byty - starší bydlící - klid a pohoda. Dům je situován v zeleni a dostatečně daleko od jiné zástavby a nabízí naprosté soukromí s kouzelným výhledem do krajiny, doporučujeme!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

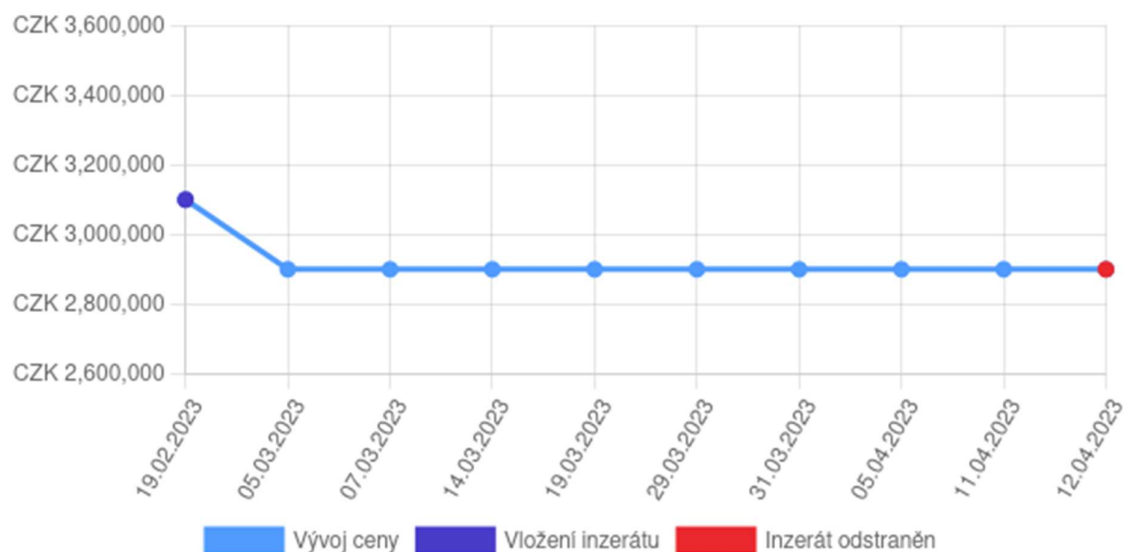


Byt, 59 m², Sídliště U Vodojemu č.p. 1258/12, Kyjov, okres Hodonín

Celková cena: 3 000 000 Kč

Lokalita: Sídliště U Vodojemu č.p. 1258/12, Kyjov, okres Hodonín

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

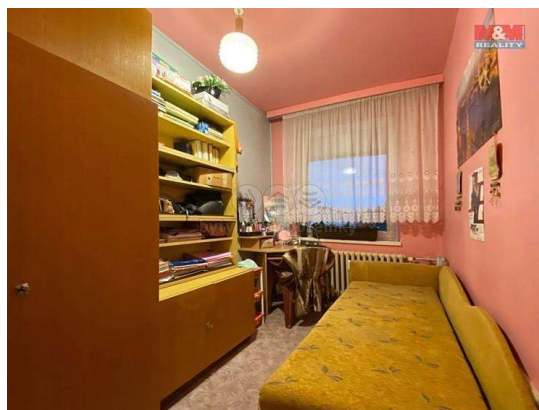


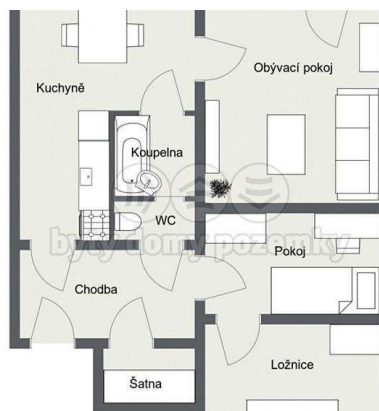
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Sídliště U Vodojemu č.p. 1258/12, Kyjov, okres Hodonín	Cena dle KS	3 000 000 Kč
Číslo řízení	V-1180/2023-738	Datum podpisu KS	31.03.2023
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Před rekonstrukcí	Elektřina	120V, 230V
Podlaží bytu	4	Vytápění	Plynový kotel, Ústřední vytápění
Podlahová plocha	59 m ²	Užitná plocha	59 m ²
Dispozice	3+1	Poloha nemovitosti	Sídliště
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Ano	Voda	Vodovod

Prodej bytu o užitné ploše 59 m² a dispozici 3+1 s balkonem a sklepní kójí, který se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží v panelovém domě s výtahem na ulici U Vodojemu v Kyjově. Dispozičně je řešen jako: chodba, samostatné WC, koupelna, kuchyně, tři pokoje, šatna a balkon. Byt je v původním, udržovaném stavu. U bytového domu proběhla modernizace (zateplení, plastová okna, výtah a modernizace společných prostor). K bytu dále náleží sklepní kóje a ze společných prostor je k využití sušárna, kolárna a kočárkárna. Vytápění je radiátory a společně s teplou vodou je řešeno dálkovým rozvodem. Město Kyjov je plně občansky vybavené, poblíž nemovitosti se nachází mateřská a základní škola, dětské hřiště, prodejna potravin, autobusová zastávka a mnoho dalšího občanského vybavení. Parkování je na parkovišti před domem. Prodej může probíhat formou aukce. Cena nezahrnuje provizi RK. Pro více informací a prohlídky kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení

