

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 075472/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Gabriela Nejedlíková insolvenční správce dlužníka František Hrnčíř, Jižní 3765/17, 695 01 Hodonín
Číslo jednací:	KSBR 3 INS 7699/2025-A-7
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Hodonín, Hodonín, okres Hodonín
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	13.10.2025
Zpracováno ke dni:	13.10.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 03.11.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rekreačního objektu bez č.p. a pozemku parc. č. 2212/46 v obci Hodonín, okres Hodonín, katastrální území Hodonín na listu vlastnictví č. 19277.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny 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

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán, informace zjištěné na stavebním odboru města Hodonína – paní Ing. Jaroslava Mráková

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt bez č.p.
Adresa předmětu ocenění:	Hodonín, Hodonín, okres Hodonín
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Hodonín
Obec:	Hodonín
Katastrální území:	Hodonín

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 2 334,00 Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 13.10.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář, Pavel Hurtík. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - František Hrnčíř.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hrnčíř František, Jižní 3765/17, 69501 Hodonín

Nemovitosti:

Rekreační objekt bez č.p. a pozemek parc. č. 2212/46 v obci Hodonín, okres Hodonín, katastrální území Hodonín na listu vlastnictví č. 19277.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu. Na pozemku parc. č. 2212/46 se nachází nezapsaná stavba rekreačního objektu a vedlejší stavby (stavba nebyla povolena, není zkolaudována). Dle vyjádření paní Ing. Jaroslavy Mrákové z úřadu územního plánování města Hodonína, se nezapsané stavby nachází v koridoru pro technickou infrastrukturu – VVN (veřejně prospěšné stavby – státní zájem), stavby nejsou v této lokalitě povolené ani dodatečně povolitelné. V případě potřeby budou pozemky vyvlastněny a stavby odstraněny.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rekreačního objektu

Oceňovaný rekreační objekt je samostatný. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Stavba je částečně podsklepená. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má železobetonové izolované a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je pultová, krytina je plechová taška a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a plášť je zateplen polystyrenem.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 2015.

Vady rekreačního objektu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

okna: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Dispozice rekreačního objektu je 1+kk.

1.PP		
Příslušenství	Sklep	6,00 m ²
1.NP		
Ostatní prostory	Chodba	6,30 m ²
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	24,00 m ²
Podlahová plocha		30,30 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		36,30 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na severozápad. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. Koupelna a WC se zde nenachází, pouze suché WC. Interiérové dveře jsou dřevěné, zárubně jsou ocelové, vchodové dveře jsou dřevěné a zadní dveře vedoucí k posezení jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří bodová svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: cementový potěr

chodba: keramická dlažba

Další vybavení rekreačního objektu chybí.

Do rekreačního objektu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Přívod vody není proveden. Svod splašků není řešen. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně kamny, topná tělesa chybí, ohřev vody není řešen.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku parc. č. 2212/46 činí 468 m².

Předmětný pozemek je dle územního plánu regulován jako plochy rekreace – plochy pro rodinnou rekreaci. Předmětné stavby rekreačního objektu a vedlejší stavby nacházející se na pozemku parc. č. 2212/46 jsou nezapsané v KN, stavby nebyly povoleny. Dle vyjádření paní Ing. Jaroslavy Mrákové z úřadu územního plánování města Hodonína, se nezapsané stavby nachází v koridoru pro technickou infrastrukturu – VVN (veřejně prospěšné stavby – státní zájem), stavby nejsou v této lokalitě povolené ani dodatečně povolitelné. V případě potřeby budou pozemky vyvlastněny a stavby odstraněny.

Sklon pozemku je rovinný. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Na pozemku se nachází ovocné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby – kolna a k rekreačnímu objektu přiléhá kryté posezení.

Přístup je veden po částečně zpevněné komunikaci v podílovém spoluvlastnictví.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
2212/1	zahrada	Hrnčíř František, Jižní 3765/17, 69501 Hodonín 2/28

Rekreační objekt je postaven na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita s vysokým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 5leté vody).

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné

Popis rekreačního objektu	Objekt byl postaven v roce	2015
	Rozsah rekonstrukce domu	/
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	pultová
	Krytina střechy	plechová taška
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	štukové
	Vady domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad okna: bez vad

Popis vnitřních prostor	Dispozice	1+kk		
	Typ oken	plastová s dvojsklem		
	Příslušenství oken	žaluzie		
	Orientace oken obytných místností	severozápad		
	Koupelna(y)	chybí		
	Toaleta(y)	suché		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné		
	Osvětlovací technika	bodová svítidla		
	Popis místností a rozměry v m ²	1.PP		
		Příslušenství	Sklep	6,00 m ²
		1.NP		
		Ostatní prostory	Chodba	6,30 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	24,00 m ²
		Podlahová plocha		30,30 m ²

		Podlahová plocha vč. příslušenství	36,30 m ²
	Elektrina	230V	
	Vodovod	bez přípojky	
	Svod splašek	není	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění v domě	kamna	
	Topná tělesa	chybí	
	Řešení ohřevu vody v domě	chybí	
	Podlahy v domě	místnosti: cementový potěr chodba: keramická dlažba	
	Popis stavu	velmi dobrý	

Popis pozemku rekreačního objektu	Velikost pozemku	468 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny
	Vedlejší stavby	kolna, kryté posezení navazující na dům
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístupová cesta

Širší vztahy	Popis okolí	rekreační lokalita
	Poloha v obci	jižní okraj obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita s vysokým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 5leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	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	Na pozemku parc. č. 2212/46 se nachází nezapsaná stavba rekreačního objektu a vedlejší stavby (stavba nebyla povolena, není zkolaudována). Dle vyjádření paní Ing. Jaroslavy Mrákové z úřadu územního plánování města Hodonína, se nezapsané stavby nachází v koridoru pro technickou infrastrukturu – VVN (veřejně prospěšné stavby – státní zájem), stavby nejsou v této lokalitě povolené ani dodatečně povolitelné. V případě potřeby budou pozemky vyvlastněny a stavby odstraněny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 13.10.2025 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle § 1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

- dle § 1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- 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 dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - nemovitost je nepovolená a dodatečně nepovolitelná, nachází se v koridoru technické infrastruktury - státní zájem, stavby nejsou povoleny.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	I	0,70
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,776}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,672}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
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	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
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	0,00
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,893}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,693}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,600}$$

1. Rekreační chata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	10 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	2 464,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	=	8,00 m ²
1. NP:	5,10*8,80	= 44,88 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	8,00 m ²	2,10 m
1. NP:	44,88 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

1. PP:	$(8,00) \cdot (2,10)$	=	16,80 m ³
1. NP:	$(5,10 \cdot 8,80) \cdot (2,30)$	=	103,22 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	120,02 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ B
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Zděné tl. více jak 30 cm	V	0,05
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkroví	I	-0,01
4. Napojení stavby na síť: Žádné napojení nebo pouze vlastní zdroj el. energie	I	-0,06
5. Vybavení: Pouze WC suché nebo i mino stavbu	II	-0,06
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.): Příslušenství zvyšující cenu chaty (např. venkovní gril, pergoly apod.) - vedlejší stavba do 25 m ² a zastřešení posezení	IV	0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m ²	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 10 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 10 = \mathbf{0,950}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \cdot V_{10} \cdot 0,950 = \mathbf{0,941}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,672**

Index polohy pozemku **I_P = 0,893**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_V = 2\,464,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,941 = 2\,318,62 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 120,02 \text{ m}^3 \cdot 2\,318,62 \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,672 \cdot 0,893 = 166\,995,18 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{166\,995,18 \text{ Kč}}$$

2. Pozemek parc. č. 2212/46

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,672**

Index polohy pozemku **I_P = 0,893**

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,672 * 1,000 * 0,893 = 0,600$$

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	2 334,-	0,600		1 400,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	2212/46	468	1 400,40	655 387,20
Stavební pozemek - celkem			468		655 387,20

Pozemek parc. č. 2212/46 - cena zjištěná celkem = 655 387,20 Kč

3. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název					
Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen					
30	1 Ks	1 402,-		1 402,-	1 402,-
meruňka					
30	4 Ks	70,-		70,-	280,-
hrušeň - vysokokmen					
30	1 Ks	1 402,-		1 402,-	1 402,-
švestka					
30	1 Ks	503,-		503,-	503,-
broskvoň					
30	4 Ks	70,-		70,-	280,-
Součet:				=	3 867,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]				=	3 867,-

Trvalé porosty = **3 867,- Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Rekreační chata	166 995,- Kč
2. Pozemek parc. č. 2212/46	655 387,- Kč
3. Trvalé porosty	3 867,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **826 249,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **826 250,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké 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.

Rekreační objekt Hodonín, Hodonín, okres Hodonín

Hodonín, Hodonín, okres Hodonín									
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - inženýrské sítě	K7 - úvaha odhadce č. 1	K8 – úvaha odhadce č. 2	K9 - právní vady
Oceňovaný objekt	Hodonín, Hodonín, okres Hodonín	30 m ²	velmi dobrý	468 m ²	přístup po částečně zpevněné komunikaci v podílovém spoluvlastnictví	elektrina, voda pouze z centrální nádrže na zalévání	vedlejší stavba, kryté posezení	povodňová zóna s vysokým rizikem povodně	nemovitost není povolena a je dodatečně nepovolitelná
1	Soboňské rybníky, Vracov, okres Hodonín	46 m ²	před rekonstrukcí	1053 m ²	přístup po zpevněné obecní komunikaci	elektrina, vodovod, studna	garáž, zahradní domek	zanedbatelné riziko povodně	/
2	Hodonín, okres Hodonín	22 m ²	před rekonstrukcí	868 m ²	přístup po zpevněné obecní komunikaci	elektrina, přívod vody zajištěn	zahradní domek, pergola	zanedbatelné riziko povodně	nemovitost není zapsaná v KN
3	Strážnice, okres Hodonín	38 m ²	dobrý	261 m ²	přístup po nezpevněné komunikaci	septik, elektrina	/	povodňová zóna s nízkým rizikem povodně	/
4	Strážnice č.e. 25, okres Hodonín	50 m ²	před rekonstrukcí	382 m ²	přístup po zpevněné obecní komunikaci	elektrina, studna, internet	/	zanedbatelné riziko povodně	/
5	Radějov, okres Hodonín	32 m ²	dobrý	457 m ²	přístup po zpevněné obecní komunikaci	elektrina, odpady vyřešeny	součástí chaty garáž	zanedbatelné riziko povodně	/

Číslo	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 inženýrské sítě	K7 úvaha odhadce č.1	K8 úvaha odhadce č. 2	K9 právní vady	K1 x ... x K9	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	34 565,22 Kč	0.9	31 108,70 Kč	0.98	0.99	0.8	1.1	1.01	1.03	1.02	1.05	1.3	1.2366174314894	25 156,28 Kč
2	57 000,00 Kč	1	57 000,00 Kč	1	1	0.8	1.08	1	1	1	1.05	1.2	1.08864	52 358,91 Kč
3	31 578,95 Kč	0.9	28 421,05 Kč	0.97	1	0.9	0.95	1	1	0.95	1.02	1.3	1.044732195	27 204,15 Kč
4	24 000,00 Kč	1	24 000,00 Kč	0.97	0.99	0.8	0.96	1	1	0.95	1.05	1.3	0.9563666112	25 094,98 Kč
5	32 812,50 Kč	0.9	29 531,25 Kč	0.95	1	0.9	1	1	1	0.98	1.05	1.3	1.1437335	25 820,04 Kč
Celkem průměr													31 126,87 Kč	
Minimum													25 094,98 Kč	
Maximum													52 358,91 Kč	
Směrodatná odchylka - s													11 899,38 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s													19 227,49 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s													43 026,25 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší														
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší														
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).														

Komentář: Jedná se o srovnatelné objekty ze srovnatelných lokalit. Cenotvorné rozdíly byly shledány u lokality, u velikosti podlahové plochy, u stavu nemovitosti, u velikosti pozemku, u přístupu k nemovitostem, u dostupnosti inženýrských sítí. V úvahách odhadce byly zohledněny vedlejší stavby a příslušenství a povodňová zóna. V koeficientu K9 – právní vady byla zohledněna skutečnost, že se oceňovaná nemovitost nachází v koridoru technické infrastruktury a proto jsou **předmětné stavby nepovolené a dodatečně nepovolitelné.**

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

31 126,87 Kč/m²

* 30 m²

= 933 806 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

934 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Hodonín, Hodonín, okres Hodonín									
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - inženýrské sítě	K7 - úvaha odhadce č. 1	K8 – úvaha odhadce č. 2	K9 - právní vady
Oceňovaný objekt	Hodonín, Hodonín, okres Hodonín	30 m ²	velmi dobrý	468 m ²	přístup po částečně zpevněné komunikaci v podílovém spoluvlastnictví	elektřina, voda pouze z centrální nádrže na zalévání	vedlejší stavba, kryté posezení	povodňová zóna s vysokým rizikem povodně	nemovitost není povolená a je dodatečně nepovolitelná
1	Soboňské rybníky, Vracov, okres Hodonín	46 m ²	před rekonstrukcí	1053 m ²	přístup po zpevněné obecní komunikaci	elektřina, vodovod, studna	garáž, zahradní domek	zanedbatelné riziko povodně	/
2	Hodonín, okres Hodonín	22 m ²	před rekonstrukcí	868 m ²	přístup po zpevněné obecní komunikaci	elektřina, přívod vody zajištěn	zahradní domek, pergola	zanedbatelné riziko povodně	nemovitost není zapsaná v KN
3	Strážnice, okres Hodonín	38 m ²	dobrý	261 m ²	přístup po nezpevněné komunikaci	septik, elektřina	/	povodňová zóna s nízkým rizikem povodně	/
4	Strážnice č.e. 25, okres Hodonín	50 m ²	před rekonstrukcí	382 m ²	přístup po zpevněné obecní komunikaci	elektřina, studna, internet	/	zanedbatelné riziko povodně	/
5	Radějov, okres Hodonín	32 m ²	dobrý	457 m ²	přístup po zpevněné obecní komunikaci	elektřina, odpady vyřešeny	součástí chaty garáž	zanedbatelné riziko povodně	/

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	34 565,22 Kč	0.9	31 108,70 Kč
2	57 000,00 Kč	1	57 000,00 Kč
3	31 578,95 Kč	0.9	28 421,05 Kč
4	24 000,00 Kč	1	24 000,00 Kč
5	32 812,50 Kč	0.9	29 531,25 Kč

Minimální hodnota

(případ č.4)

24 000,00 Kč

Maximální hodnota	(případ č.2)	57 000,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)	2.38
Střední hodnota		34 012,20 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru		22 987,80 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru		10 012,20 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.2)		

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	34 565,22 Kč	0.9	31 108,70 Kč
3	31 578,95 Kč	0.9	28 421,05 Kč
4	24 000,00 Kč	1	24 000,00 Kč
5	32 812,50 Kč	0.9	29 531,25 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	24 000,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	31 108,70 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.3
Střední hodnota			28 265,25 Kč
Medián			28 976,15 Kč
Rozdíl max-min			7 108,70 Kč

Základní cena: 28 265,25 Kč/m²

Úprava ceny: 28 265,25 Kč * 1,0000 = 28 265,25 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

28 265,25 Kč/m²

* 30 m²

= 847 958 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

848 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Hodonín, Hodonín, okres Hodonín									
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - inženýrské sítě	K7 - úvaha odhadce č. 1	K8 – úvaha odhadce č. 2	K9 - právní vady
Oceňovaný objekt	Hodonín, Hodonín, okres Hodonín	30 m ²	velmi dobrý	468 m ²	přístup po částečně zpevněné komunikaci v podílovém spoluvlastnictví	elektřina, voda pouze z centrální nádrže na zalévání	vedlejší stavba, kryté posezení	povodňová zóna s vysokým rizikem povodně	nemovitost není povolená a je dodatečně nepovolitelná
1	Soboňské rybníky, Vracov, okres Hodonín	46 m ²	před rekonstrukcí	1053 m ²	přístup po zpevněné obecní komunikaci	elektřina, vodovod, studna	garáž, zahradní domek	zanedbatelné riziko povodně	/
2	Hodonín, okres Hodonín	22 m ²	před rekonstrukcí	868 m ²	přístup po zpevněné obecní komunikaci	elektřina, přívod vody zajištěn	zahradní domek, pergola	zanedbatelné riziko povodně	nemovitost není zapsaná v KN
3	Strážnice, okres Hodonín	38 m ²	dobrý	261 m ²	přístup po nezpevněné komunikaci	septik, elektřina	/	povodňová zóna s nízkým rizikem povodně	/
4	Strážnice č.e. 25, okres Hodonín	50 m ²	před rekonstrukcí	382 m ²	přístup po zpevněné obecní komunikaci	elektřina, studna, internet	/	zanedbatelné riziko povodně	/
5	Radějov, okres Hodonín	32 m ²	dobrý	457 m ²	přístup po zpevněné obecní komunikaci	elektřina, odpady vyřešeny	součástí chaty garáž	zanedbatelné riziko povodně	/

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	34 565,22 Kč	0.9	31 108,70 Kč
2	57 000,00 Kč	1	57 000,00 Kč
3	31 578,95 Kč	0.9	28 421,05 Kč

4	24 000,00 Kč	1	24 000,00 Kč
5	32 812,50 Kč	0.9	29 531,25 Kč
Minimální hodnota	(případ č.4)		24 000,00 Kč
Maximální hodnota	(případ č.2)		57 000,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)		2.38
Aritmetický průměr			34 012,20 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			22 987,80 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			10 012,20 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.2)			

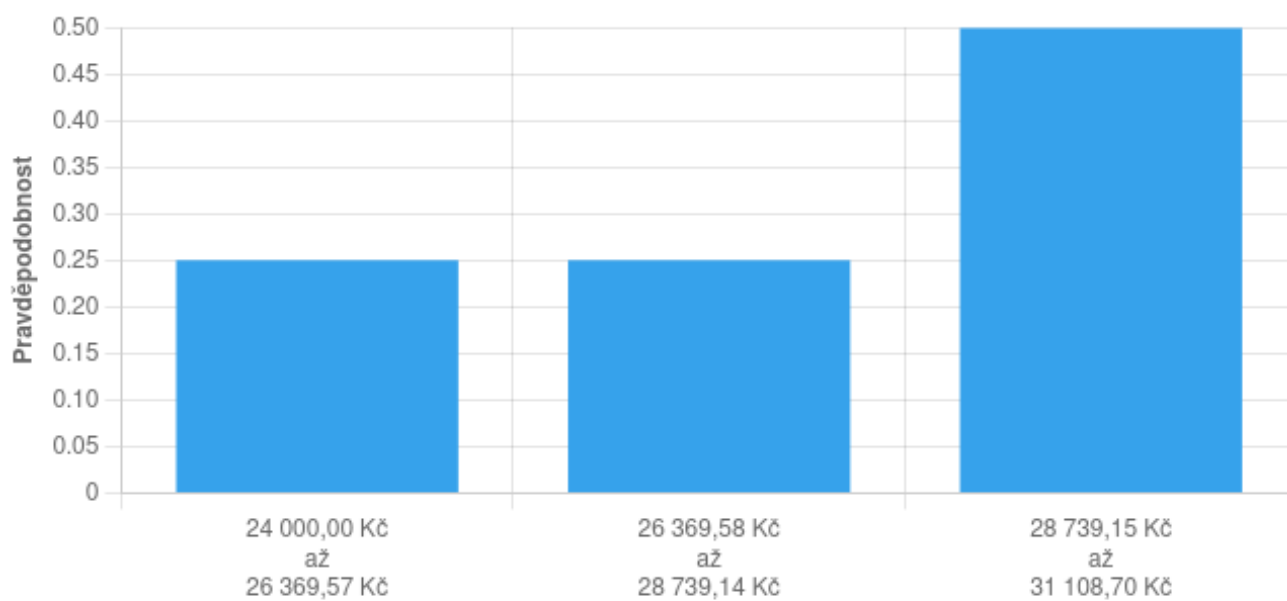
Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	34 565,22 Kč	0.9	31 108,70 Kč
3	31 578,95 Kč	0.9	28 421,05 Kč
4	24 000,00 Kč	1	24 000,00 Kč
5	32 812,50 Kč	0.9	29 531,25 Kč
Minimální hodnota	(případ č.4)		24 000,00 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)		31 108,70 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK		1.3
Aritmetický průměr			28 265,25 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
24 000,00 Kč	až	26 369,57 Kč	1	0.25
26 369,58 Kč	až	28 739,14 Kč	1	0.25
28 739,15 Kč	až	31 108,70 Kč	2	0.5

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 28 739,15 Kč/m² do 31 108,70 Kč/m²

* 30 m²

od 862 175,00 Kč do 933 261,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 862 000 Kč do 933 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

826 250 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

934 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

848 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 862 000 Kč do 933 000 Kč

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.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rekreačního objektu bez č.p. a pozemku parc. č. 2212/46 v obci Hodonín, okres Hodonín, katastrální území Hodonín na listu vlastnictví č. 19277.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

934 000 Kč

Slovy: devětsetřicetčtyřtisícekorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář

Ing. Eva Hurtíková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 03.11.2025



Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

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 075472/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z územního plánu,

Výřez z povodňové mapy,

Situační mapa,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	19277
Katastrální území:	Hodonín [640417]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hrnčíř František, Jižní 3765/17, 69501 Hodonín	

Pozemky

Parcelní číslo
2212/46

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

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 Hodonín](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2212/46
Obec:	Hodonín [586021]
Katastrální území:	Hodonín [640417]
Číslo LV:	19277
Výměra [m ²]:	468
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, Jiné oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hrnčíř František, Jižní 3765/17, 69501 Hodonín	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
05800	468

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zřízení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

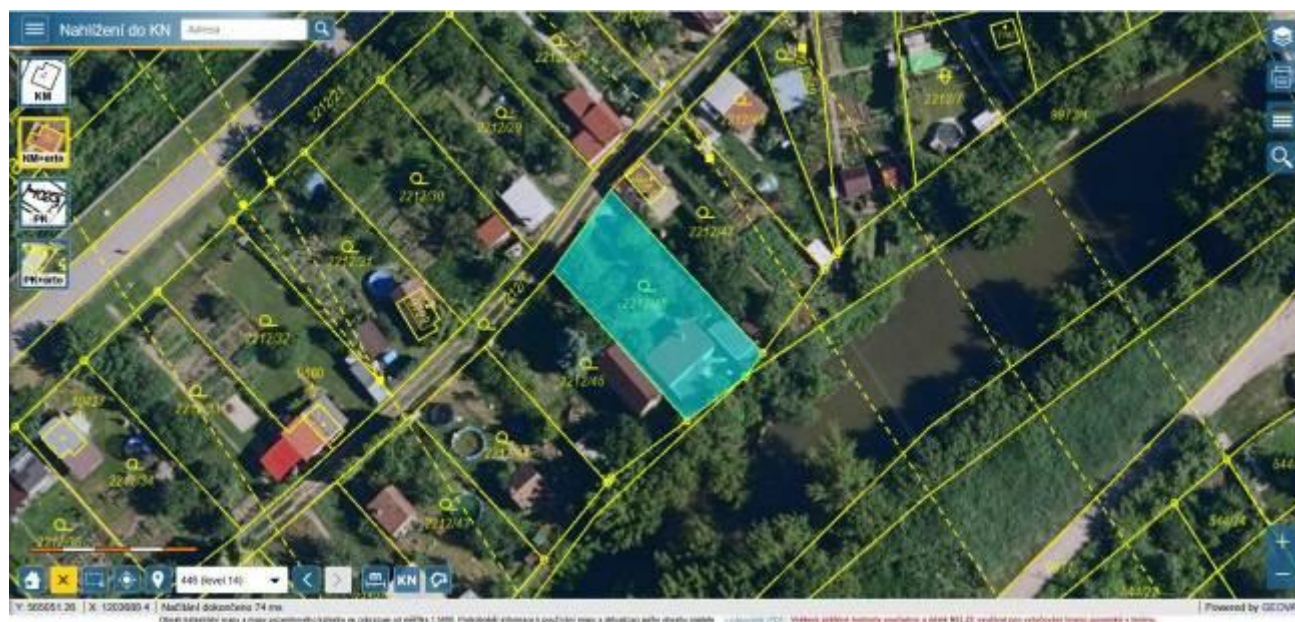
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hrnčíř František
Zahájení exekuce - Hrnčíř František
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

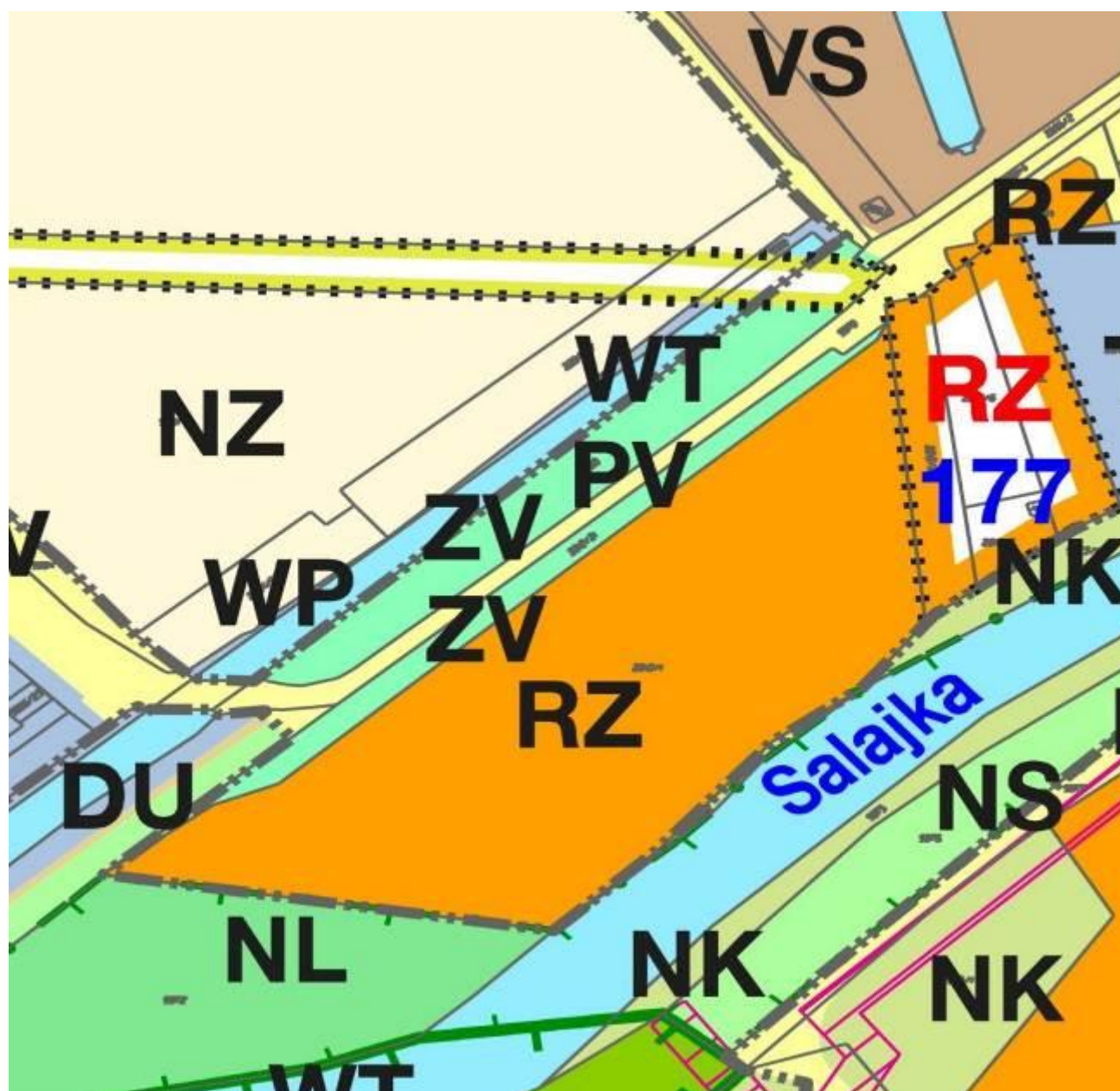
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín](#)



Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu

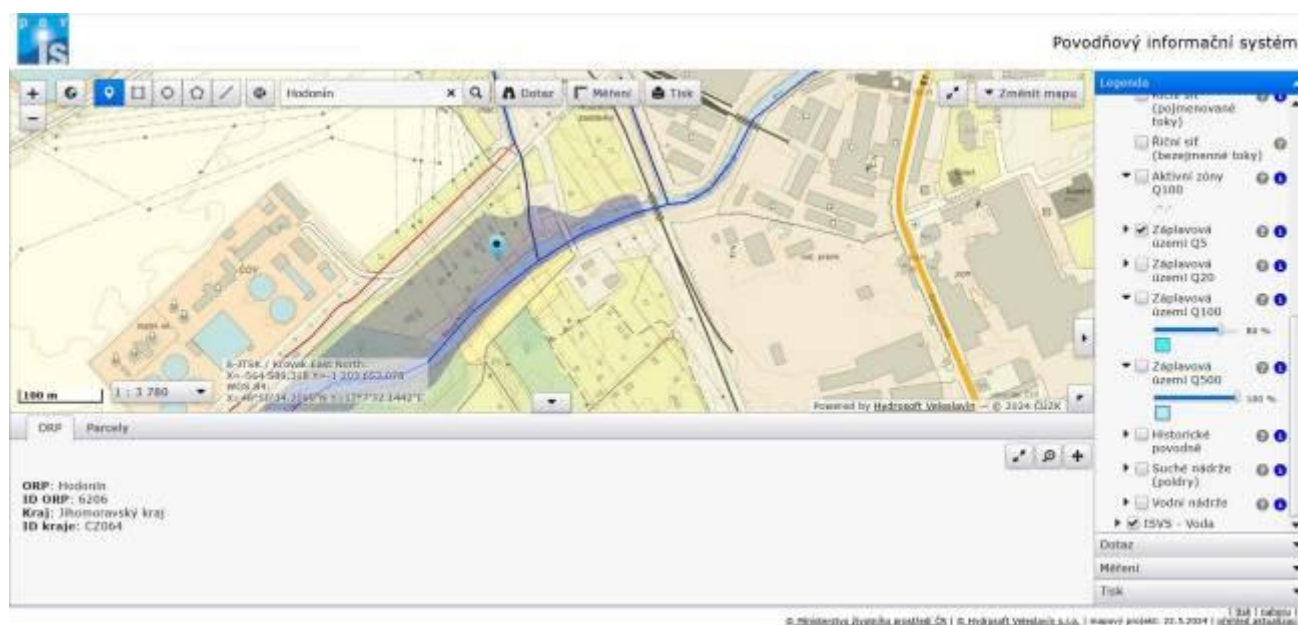


PLOCHY REKREACE
PLOCHY PRO RODINNOU REKREACI

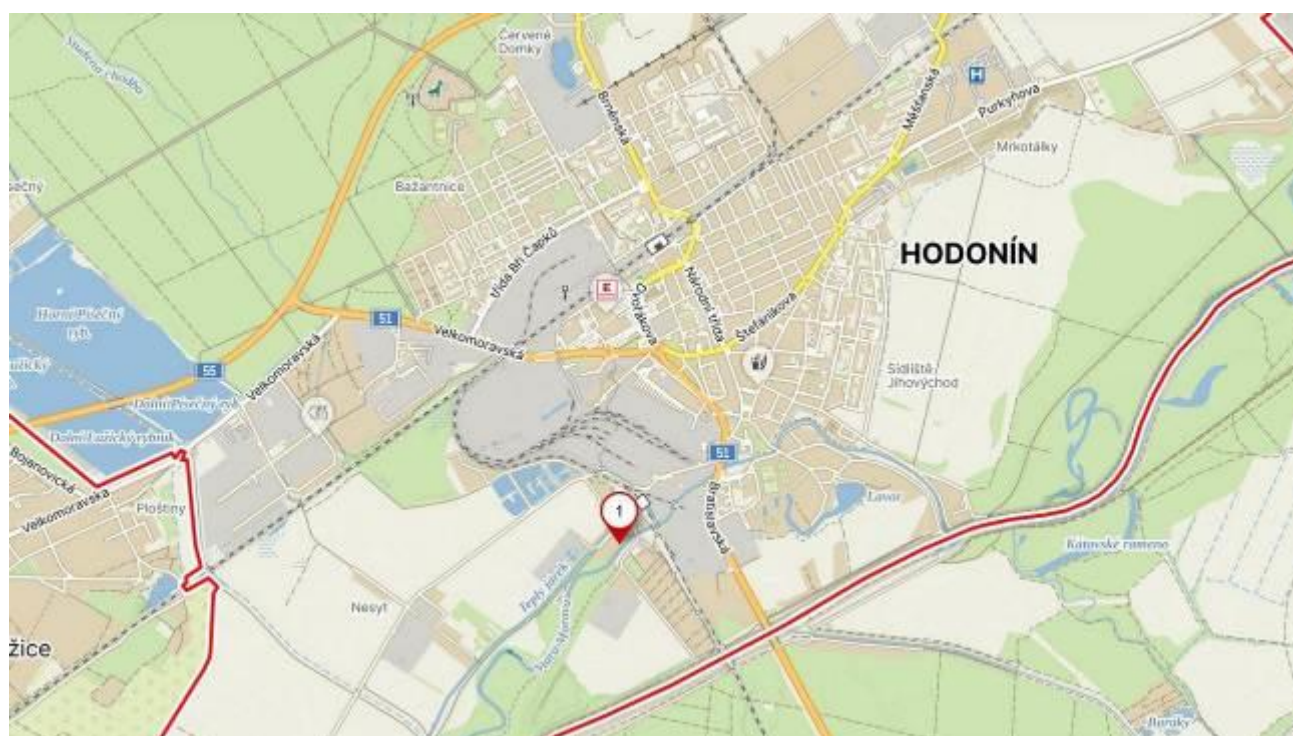
/p plochy rodinné rekreace jsou součástí ploch přírodních

PLOCHY REKREACE

Výřez z povodňové mapy



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Soboňské rybníky, Vracov, okres Hodonín	Cena	1 590 000 Kč
Poznámka k ceně	Včetně provize RK Včetně provize a právních služeb	Voda	Vodovod
Kanalizace	Jímka	Vybaveno	Částečně
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Plocha sklepa	10 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	1
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1 053 m ²	Užitná plocha	51 m ²
Podlahová plocha	46 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Nezpevněná
Dostupnost dopravy	Autobus	Typ objektu	Přízemní

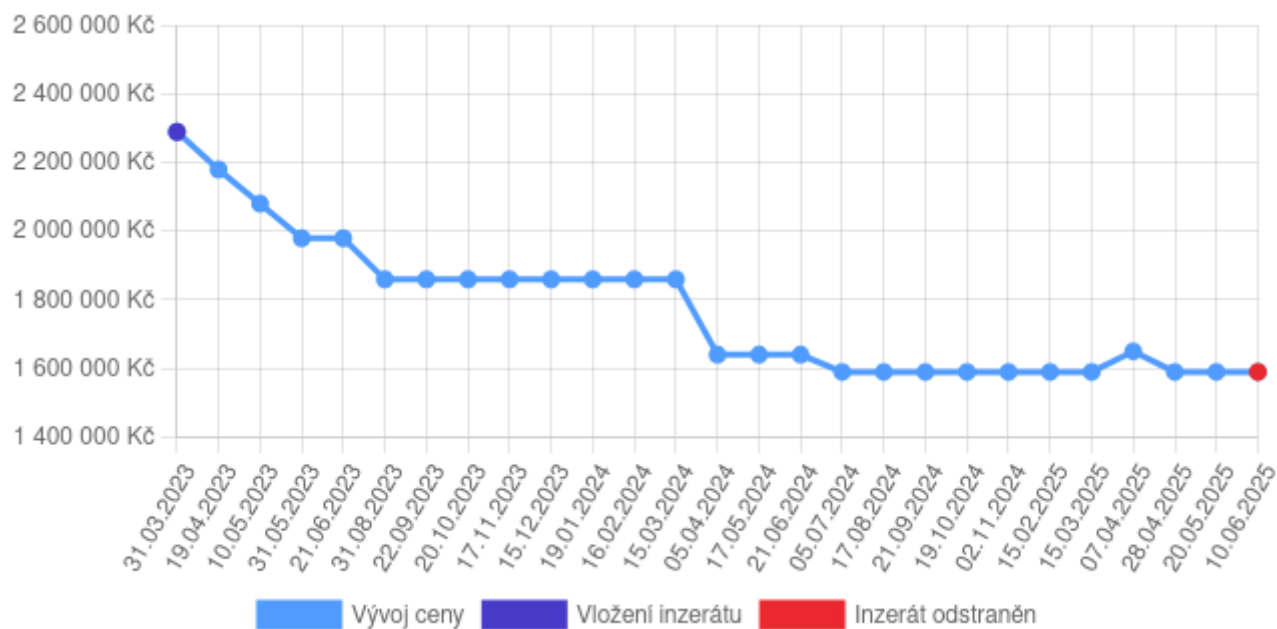
Nabízíme Vám ke koupi rekreační chatu, s číslem evidenčním, která se nachází v krásném lesnatém prostředí v obci Rohatec-Soboňky. Chata o zastavěné ploše 51m² je přízemní, stojí na vlastním rovinatém pozemku obdélníkového tvaru o celkové výměře 1053m². Dle územního planu obce můžete zvětšit zastavěnou plochu na 80 m², kdy stavba může mít dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží. K chatě vede příjezdová cesta po obecní komunikaci přímo k hranici pozemku. Nemovitost je určena k rekonstrukci, přestavbě, nebo rozšíření o další podlaží. Pozemek můžete využít i jako stavební, kde si postavíte novou stavbu, dle svých požadavků, představ a možností. Sousedí v okolí užívají chaty k trvalému bydlení, je zde zavedená elektřina a velkou výhodou je i veřejný vodovod. Pozemek je celý oplocený. Na pozemku se nachází vrtaná studna, menší garáž a zahradní domek. Chata je částečně podsklepená a nabízí současnou dispozici 3+1. Dispozice chaty: chodba, kuchyně, obývací pokoj s krbem, dva menší samostatné pokoje, místnost s umyvadlem a WC. V zahradním domku je umístěn sprchový kout. V okolí chaty jsou lesy, rybníky a místa, která čekají, až je objevíte. Nádherné romantické prostředí, v tichu lesa, ideální pro milovníky vody, přírody a klidu. Les Vám nabídne své dary: lesní jahody, maliny, ostružiny, houby. Kupní cenu je možné hradit i prodejem vlastní nemovitosti. Přijměte tedy mé pozvání na prohlídku, kde se dozvíte více informací. Swiss Life Select Vám také nabízí možnost vypracování nezávislého porovnání a tvorby hypotéky na míru dle Vašich požadavků a možností. Díky exkluzivním podmínkám u finančních institucí, perfektní znalosti trhu a kvalitnímu klientskému servisu se můžete spolehnout, že Vám doporučíme nejlepší financování Vaší nemovitosti a pomůžeme vyřídit veškeré náležitosti.

2. Fotodokumentace

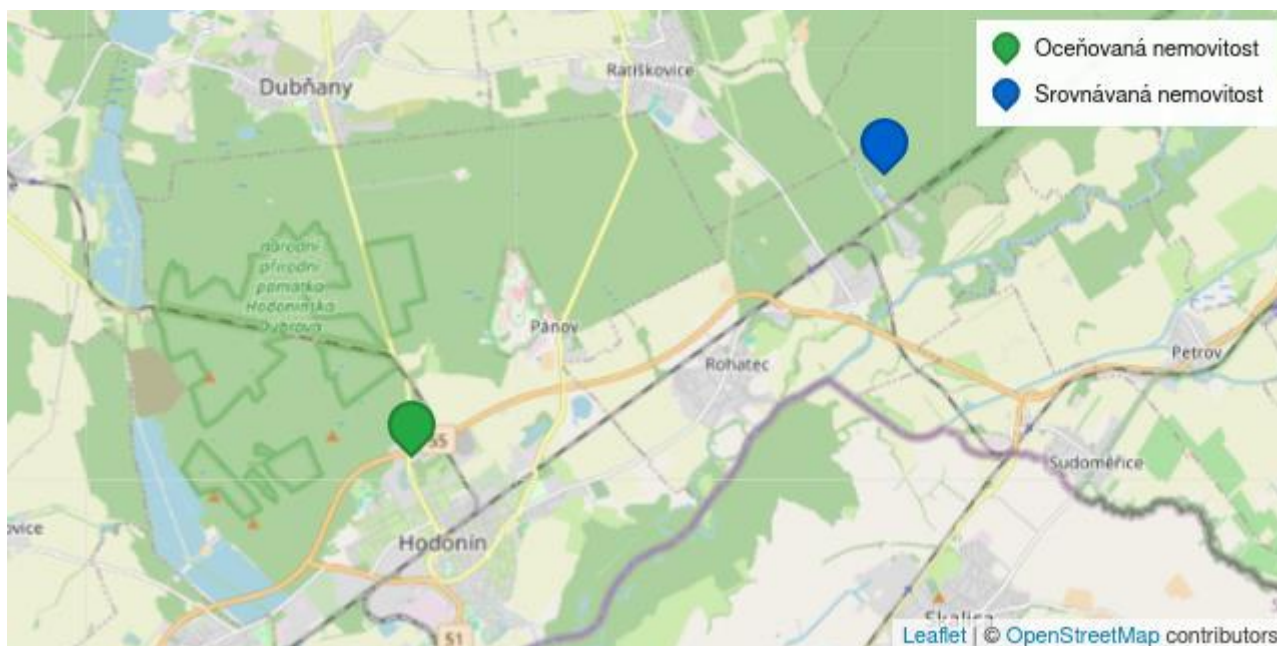




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Hodonín, okres Hodonín	Cena dle KS	1 254 000 Kč
Datum podpisu KS	30.05.2025	Číslo řízení	V-3451/2025-706
Poznámka k ceně	Cena včetně provize RK a právních služeb a případného hypotečního servisu	Voda	Místní zdroj
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	1	Výtah	Ne
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárna	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Novostavba	Konstrukce	Montovaná na bázi dřevní hmoty
Plocha pozemku	868 m ²	Užitná plocha	24 m ²
Podlahová plocha	22 m ²	Plocha zahrady	385 m ²
Poloha nemovitosti	Polosamota	Typ objektu	Přízemní

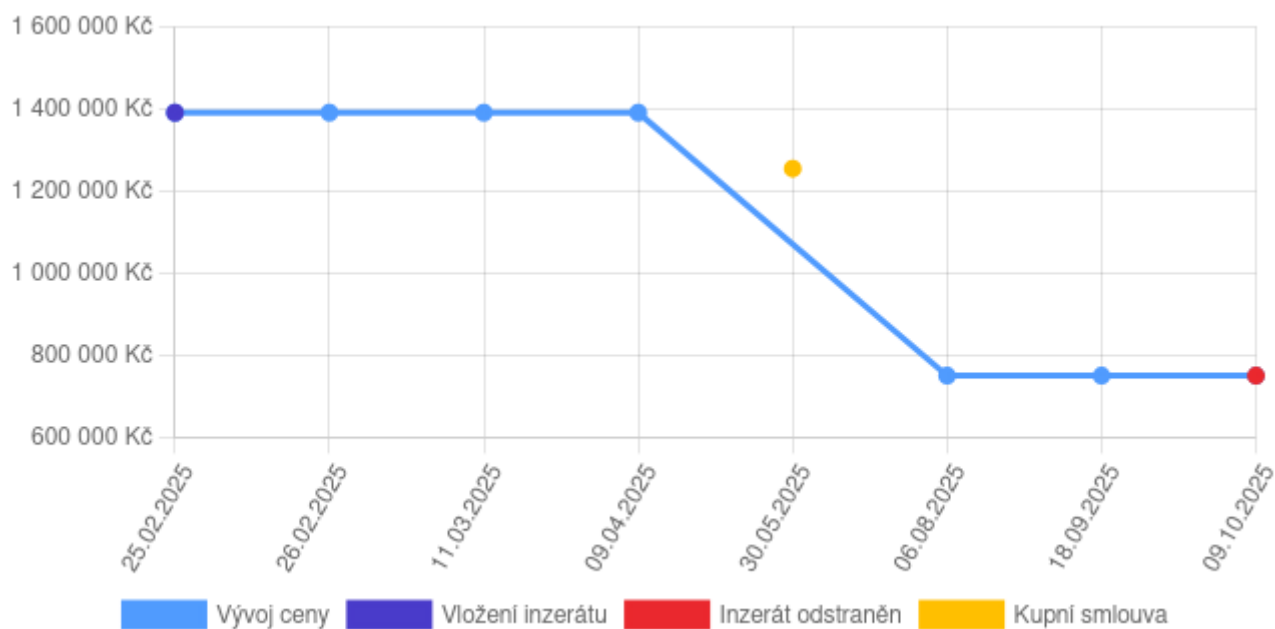
Nabízíme na prodej chatu o velikosti 22 m² s pozemky o celkové velikosti 868 m² na adrese v Dolních Kounicích v části Kamenný vrch. Pozemek je mírně svažité s pěkným výhledem do okolí. Přístup k pozemku je strmým terénem z hlavní cesty, na kterou soubor pozemků přímo navazuje. Chata je dřevěná, postavená na kamenné podezdívce. Podlaha je dřevěná. Chata je k rekonstrukci. Chata je v současné době odpojená od elektřiny, vedlejší chaty mají elektřinu. Má zajištěn přívod vody. V oblasti se trvale bydlí. Jen 5 min. chůze autobusová zastávka. V blízkosti je také čerpací stanice. Pro svoji výbornou dostupnost do Brna, polohu a krásné okolí je tato nemovitost skvělou investicí do budoucna. Ideální zázemí pro pěkné výlety do blízké přírody, třeba do přírodní památky Žebětín nebo dále do obory Moravský Krumlov, k procházkám podél řeky Dyje, kolem vinic, nebo návštěvu vinných sklípků, vinařství a blízkých památek. Dolní Kounice jsou město v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Rozkládají se na řece Jihlavě, na okraji Bobravské vrchoviny, 25 km jihozápadně od Brna. Jsou známé svými křesťanskými a židovskými památkami a pěstováním vína a ovocných plodů. Žije zde 2560 obyvatel. Prohlídka nemovitosti je i přes ztížený přístup za dobrého počasí možná, pouze však na vlastní nebezpečí. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií. Pomoc s financováním vaší budoucí nemovitosti je pro nás samozřejmostí. Máte-li zájem o prohlídku nebo více informací, neváhejte mě kontaktovat. Preferuji telefonickou komunikaci pro rychlejší domluvu – prosím, v e-mailu uvádějte i své telefonní číslo. Na zprávy bez telefonického kontaktu nebude možné reagovat.

2. Fotodokumentace

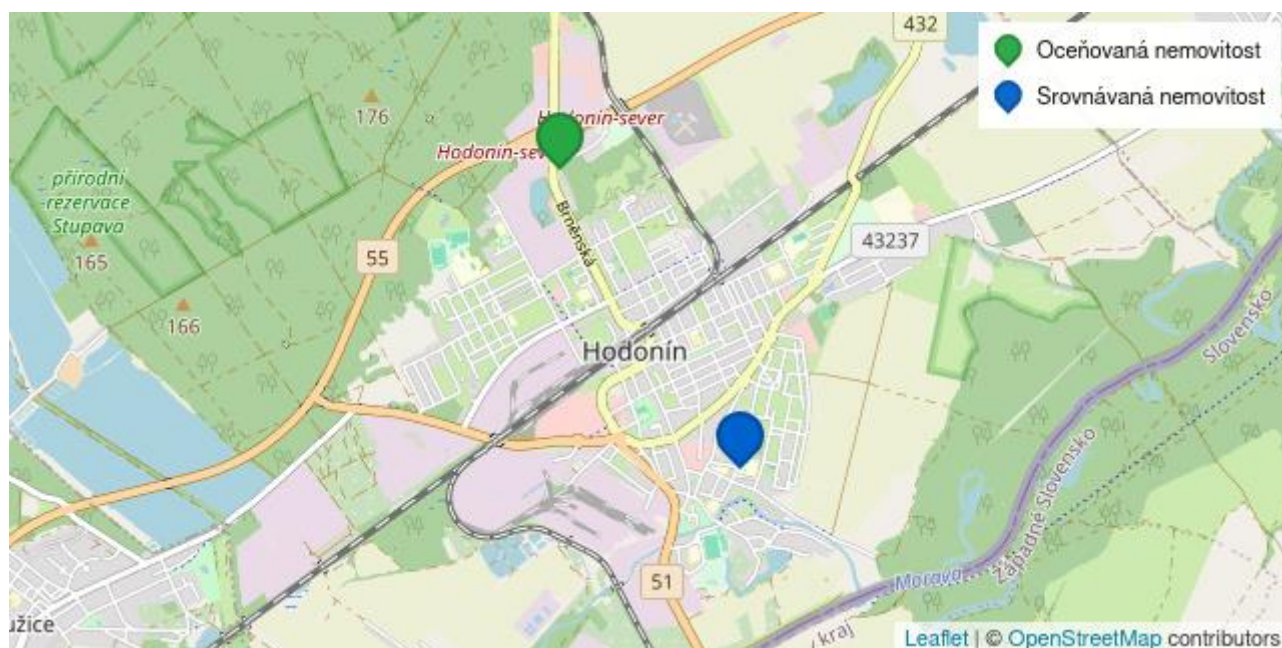




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

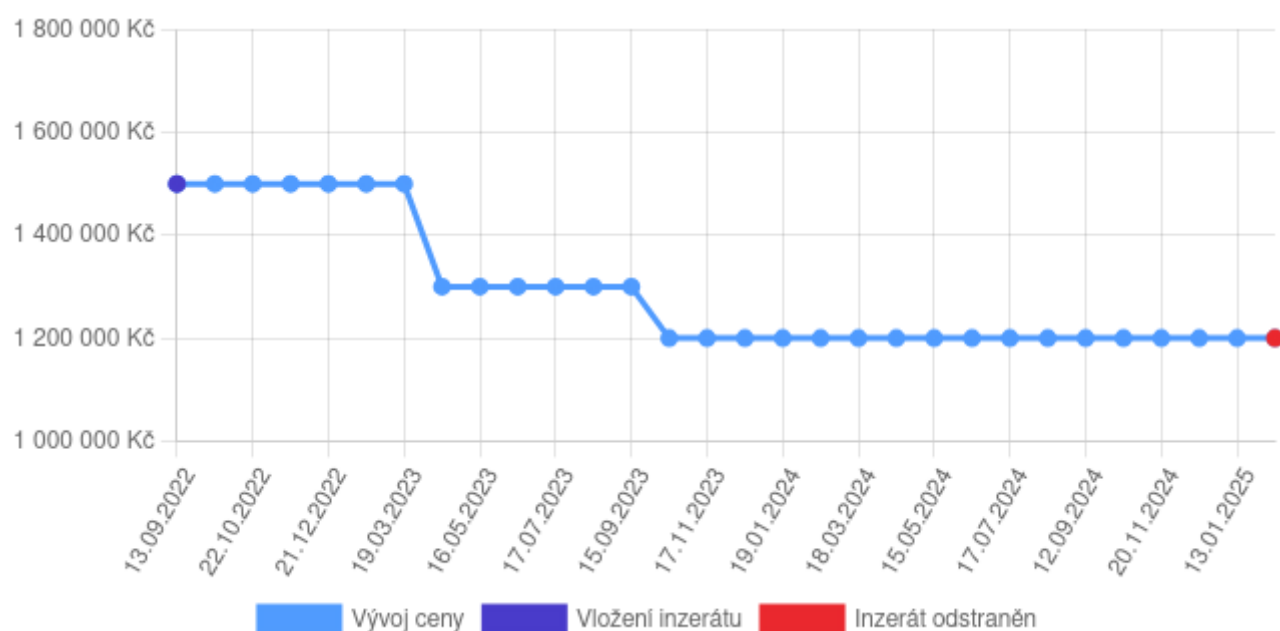
Lokalita	Strážnice, okres Hodonín	Cena	1 200 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Kanalizace	Septik, Jímka
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	1
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Dřevěná	Plocha pozemku	261 m ²
Užitná plocha	38 m ²	Vytápění	Elektrokotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Nezpevněná
Dostupnost dopravy	Silnice	Typ objektu	Patrový

Exkluzivně Vám nabízíme ke koupi rekreační chatu s číslem evidenčním situovanou v klidné části Strážnice, okres Hodonín. • Dřevěná chata se nachází v chráněném území města Strážnice. • Chata o dispozici 2+1 je částečně podsklepená se sedlovou, plechovou střechou. • Kanalizace řešena pomocí septiku, elektřina k dispozici. • Chata je bez přívodu vody je vhodná k rekonstrukci. • Příjezd po nezpevněné komunikaci. Zajistíme a zrealizujeme rekonstrukci chaty dle Vašich potřeb. S otázkou financování Vám ochotně pomůžeme. Uvedená cena je včetně provize a právního servisu. V případě zájmu o prohlídku kontaktujte prosím makléře.

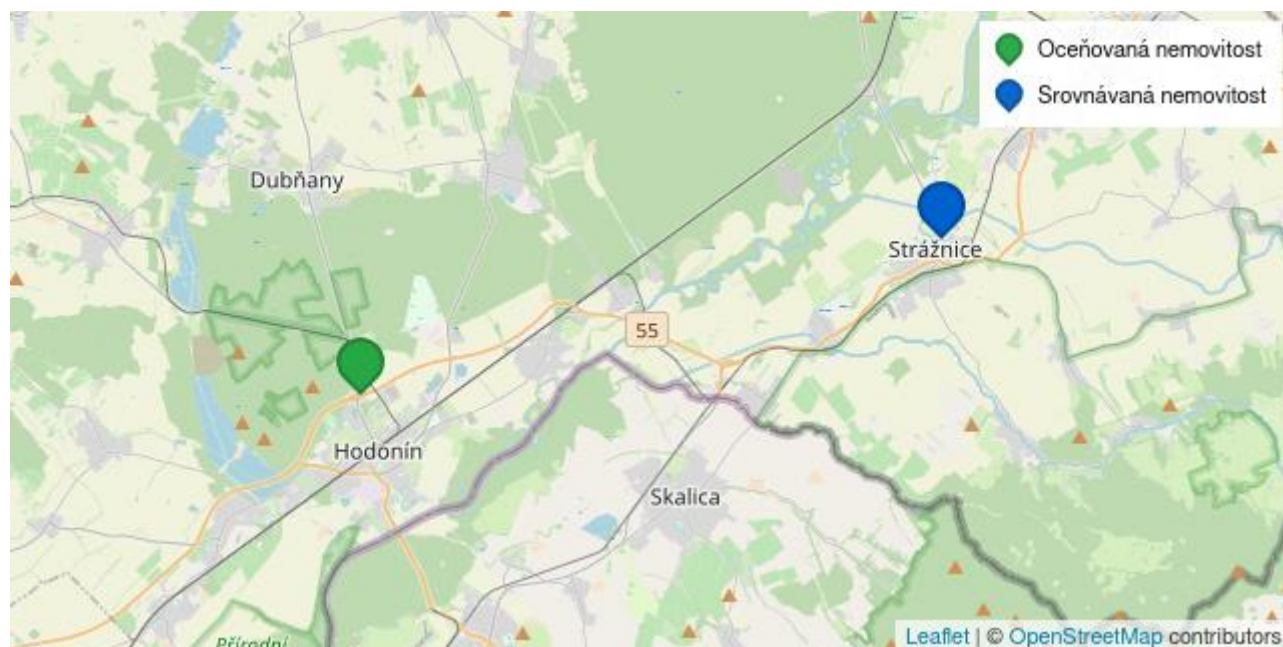
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

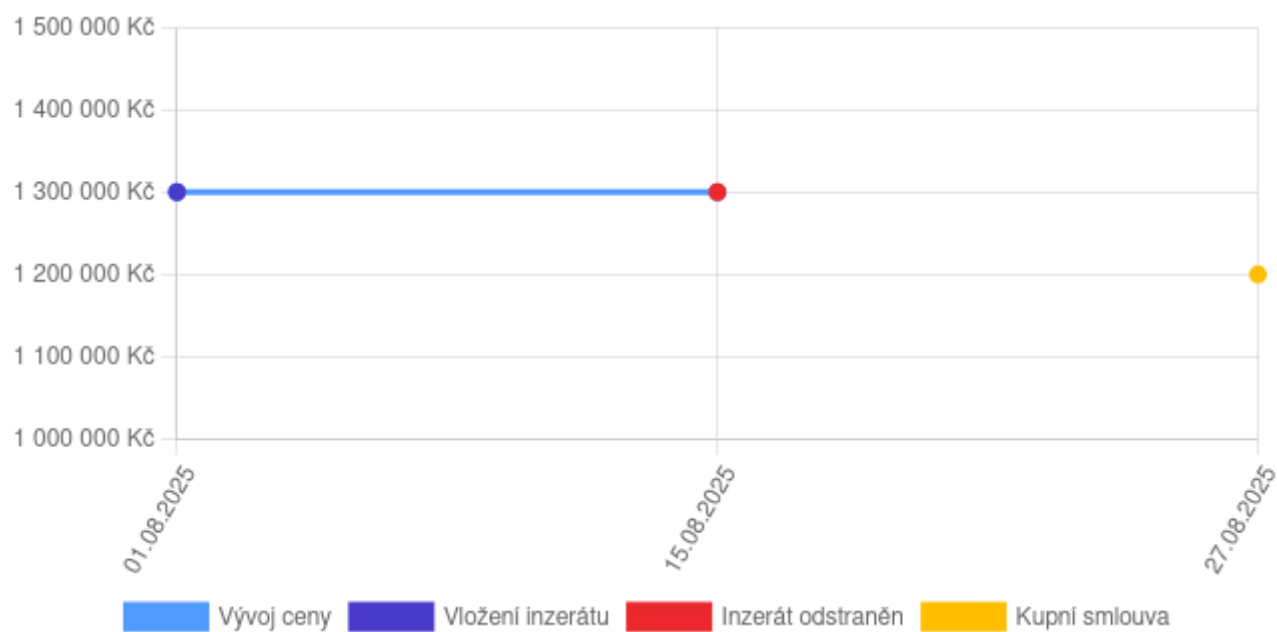
Lokalita	Strážnice č.e. 25, okres Hodonín	Cena dle KS	1 200 000 Kč
Datum podpisu KS	27.08.2025	Číslo řízení	V-5488/2025-706
Voda	Připojení ke studni	Kanalizace	Jímka
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	382 m ²	Užitná plocha	50 m ²
Poloha nemovitosti	Polosamota	Typ objektu	Patrový

Máte rádi přírodu? Procházky lesem, loukami nebo čas strávený u vody? Toužíte po vlastní oáze klidu? A přesto nedaleko civilizace kam můžete a kulturou? Pak zde mám nabídku určenou právě pro vás. Právě nabízím skvělý pozemek o ploše 382m² s chatou, který se nachází na překrásném území Bílých Karpat, v chatové oblasti Mlýnky. Tato chatová oblast se nachází nedaleko města Strážnice na Moravě, které je známo folklorem a úžasnými kulturními zážitky. Chata je třípodlažní a je zde zavedena voda ze studny, elektřina i internet, který provozuje společnost KazaChatu je možné vytápět krbem a je zde k dispozici i koupelna s toaletou. V prvním patře je kuchyňský kout. Nemovitost je vhodná ke kompletní rekonstrukci a vytvoření si tak skvělého prostoru dle vlastní fantazie. Město Strážnice nabízí spoustu vyžití. Najdete zde například místní zámek, Baťův kanál, Skanzen, přírodní koupaliště Lučina a spoustu dalšího.. Ve městě se také konají vyhlášené kulturní akce. Pro více informací a sjednání prohlídky mne neváhejte kontaktovat na uvedeném telefonním čísle. Uvedená výměra je pouze orientační.

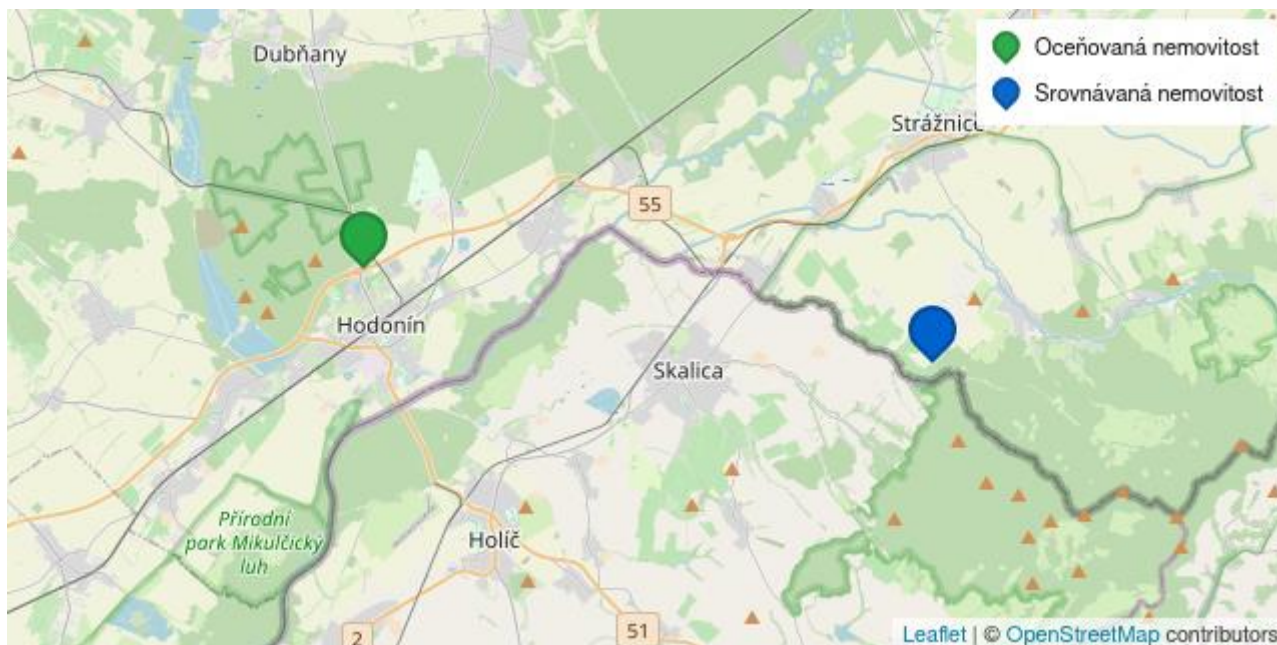
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

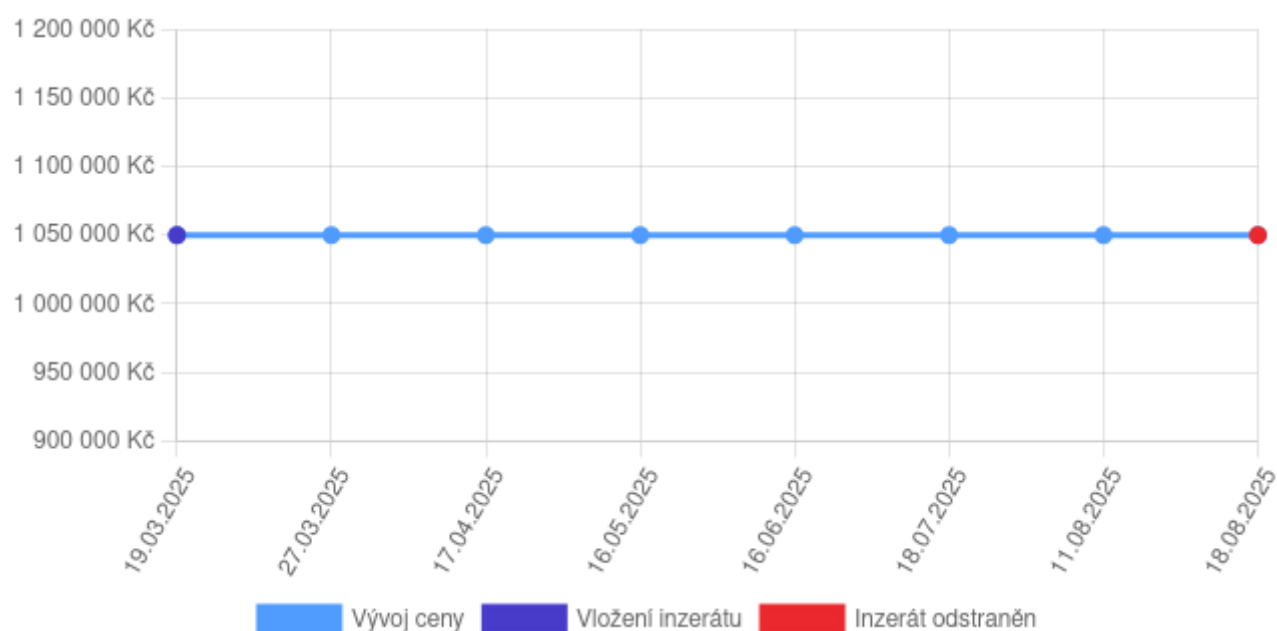
Lokalita	Radějov, okres Hodonín	Cena	1 050 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize a právních služeb, Vlastnictví		Osobní
	cena k jednání. cena k jednání		
Kanalizace	Jímka	Vybaveno	Ano
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Terasa	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	1
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Montovaná na bázi dřevní hmoty	Plocha pozemku	457 m ²
Užitná plocha	50 m ²	Podlahová plocha	32 m ²
Plocha zahrady	397 m ²	Poloha nemovitosti	Polosamota
Příjezdová cesta	Zpevněná	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme prodej chaty v obci Radějov, v rekreačním prostředí chráněné krajinné oblasti Bílých Karpat. Jedná se o prodej poloviny dvouchaty se zděným základem, jehož součástí je garáž s toaletou. Součástí prodeje jsou pozemky o ploše 457 m². Dispozice chaty: vstupní zasklená terasa, společenská místnost se vstupem na terasu, ložnice a kuchyňka. Velkou výhodou jsou dvě příjezdové cesty, spodní pod chatou je obecní, horní nad chatou je státní, proto se vám nestane, že by vám byl kdykoliv v budoucnu odepřen přístup. Chata disponuje elektrinou, a odpady svedenými do jímky. Možnost vytápění elektrinou nebo krbovými kamny. Nachází se v klidné okrajové části, kdy pod chatou máte už je les. Parkování přímo u chaty. Do centra obce cca 1,5 km, v blízkosti obora Radějov, rekreační oblast Lučina a přehrada s přírodním koupalištěm a restaurací, autokemp. Máte-li zájem o prohlídku, volejte makléře a rádi vám chatu ukážeme a seznámíme s okolím.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

