ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 064424/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Brno-město Mgr. Jan Krejsta, soudní exekutor Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno
Číslo jednací:	159 EX 00016/25-189
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Hodonín č. ev. 2007, okres Hodonín
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	03.08.2026
Zpracováno ke dni:	03.08.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 18.08.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/3 garáže č. ev. 2007 a pozemku parc. č. st. 6895 v obci Hodonín, okres Hodonín, katastrální území Hodonín na listu vlastnictví č. 3211.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního 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

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, 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

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Garáž č. ev. 2007
Adresa předmětu ocenění:	Hodonín č. ev. 2007, okres Hodonín
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Hodonín
Obec:	Hodonín
Katastrální území:	Hodonín

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 03.08.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář, Pavel Hurtík. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Múčková Magdalena, č. p. 413, 69663 Hroznová Lhota 1/3

Pouwels Eva, Radniční 3215/4, 69501 Hodonín 1/3

Uprka Ondřej Bc., Radniční 3215/4, 69501 Hodonín 1/3

Nemovitosti:

Garáž č. ev. 2007 a pozemek parc. č. st. 6895 v obci Hodonín, okres Hodonín, katastrální území Hodonín na listu vlastnictví č. 3211.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis garáže

Předmětná nemovitost nebyla zpracovateli zpřístupněna, její popis ze založen na vnějším ohledání nemovitosti a na informacích uvedených v katastru nemovitostí.

Oceňovaná garáž je řadový objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Objekt není podsklepený, není zde půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má betonové neizolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je pultová, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované

Vnější omítky chybí a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven dle údajů v katastru nemovitostí v roce 1985.

Vady garáže:

okna: prvek chybí
střecha: zastaralý prvek
zdivo: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Plocha garáže činí 18 m^2.

Garáž má dvoukřídlá kovová vrata. Další vybavení garáže chybí.

Garáž nemá zavedenou elektřinu. Přívod vody není proveden. Svod splašků není řešen. Zemní plyn není zaveden. Stavba není vytápěna, ohřev vody není řešen.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku parc. č. st. 6895, zastavěná plocha a nádvoří činí 18 m^2. Dle územního plánu je pozemek regulován jako plocha DX.g – doprava jiná, garáže. Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty se na pozemku nenachází.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
2864/20	ostatní plocha	Město Hodonín, Masarykovo nám. 53/1, 69501 Hodonín

Garáž je postavena v západní části obce a charakter okolí odpovídá průmyslové zóně.

Město Hodonín jako okresní město Jihomoravského kraje disponuje plnou občanskou vybaveností, zahrnující kompletní síť orgánů státní správy a samosprávy (Městský úřad, Okresní soud, Finanční, Katastrální a Úřad práce), ucelenou soustavu vzdělávacích zařízení od mateřských přes základní až po střední školy a gymnázia a vyšší odborné školství a detašovaná pracoviště vysokých škol a dále Nemocnici Hodonín doplněnou poliklinikami, ordinacemi odborných lékařů i zařízeními sociální péče. Obchodní infrastruktura je zastoupena supermarkety, hypermarkety (Lidl, Kaufland, Billa, Albert, Penny), nákupními zónami a širokým spektrem služeb, zatímco volnočasovou a kulturní sféru zajišťují Lázně Hodonín, ZOO, Dům kultury, krytý bazén s koupalištěm, zimní stadion i navazující

cyklostezky. Veškerou občanskou dostupnost doplňuje dopravní obslužnost na vysoké úrovni zajišťovaná městskou hromadnou dopravou, napojením na silnice I. třídy (I/55, I/51) a významným železničním uzlem na hlavní trati Břeclav–Přerov.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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		
Popis garáže	Typ garáže	řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Objekt byl postaven v roce	1985
	Rozsah rekonstrukce	/
	Základy	betonové bez izolace
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	železobetonové montované
	Střecha	pultová
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	chybí
	Vnitřní omítky	nezjištěno
	Vady garáže	okna: prvek chybí střecha: zastaralý prvek zdivo: zastaralý prvek

Popis vnitřních prostor	Typ oken	nezjištěno
	Vrata	kovová dvoukřídlá
	Podlahová krytina	nezjištěno
	Rozměry v m²	18 m^2
	Elektřina	chybí

	Vodovod	bez přípojky
	Svod splašek	není
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v garáži	chybí
	Řešení ohřevu vody v garáži	chybí
	Popis stavu	před rekonstrukcí

Popis pozemku garáže	Velikost pozemku	18 m^2
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	průmyslová zóna
	Poloha v obci	západní část 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 docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	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	/

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 03.08.2026 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.“

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. 523/2025 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: 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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,132}$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,02

3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,01
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,824}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,933**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,808**

1. Garáž s č. ev. 2007

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	41 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	8 289,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	18,00 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	18,00 m^2	3,20 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(18)*(3,20)	=	57,60 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**57,60 m^3**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00

6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) III 0,85

Koeficient pro stáří 41 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 41 = \mathbf{0{,}795}$

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{5} V_i) * V_6 * 0{,}795 = \mathbf{0{,}635}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0{,}980}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}824}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 8\,289{,}- \text{ Kč/m}^3 * 0{,}635 = 5\,263{,}52 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 57{,}60 \text{ m}^3 * 5\,263{,}52 \text{ Kč/m}^3 * 0{,}980 * 0{,}824 = 244\,822{,}91 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	**=**	**244 822,91 Kč**
Garáž s č. ev. 2007 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**244 822,91 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3
Garáž s č. ev. 2007 - cena zjištěná	**=**	**81 607,64 Kč**

2. Pozemek parc. č. st. 6895

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 0{,}980}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}824}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I $= I_T * I_O * I_P = 0{,}980 * 1{,}000 * 0{,}824 = \mathbf{0{,}808}$

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]

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

§ 4 odst. 1	2 415,-	0,808	1 951,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 6895	18	1 951,32	35 123,76
Stavební pozemek - celkem			18		**35 123,76**
Pozemek parc. č. st. 6895 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	**35 123,76 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 3
Pozemek parc. č. st. 6895 - cena zjištěná celkem				**=**	**11 707,92 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Garáž s č. ev. 2007	81 608,- Kč
2. Pozemek parc. č. st. 6895	11 708,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 93 316,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 93 320,- Kč

slovy: Devadesát tři tisíc tři sta dvacet 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.

Garáž Hodonín č.e. 2007, okres Hodonín

Hodonín č.e. 2007, okres Hodonín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Hodonín č.e. 2007, okres Hodonín	18 m^2	cihlová	před rekonstrukcí	bez přivedených inženýrských sítí	/
1	Hodonín č.e. 1982, okres Hodonín	19 m^2	cihlová	velmi dobrý	bez přivedených inženýrských sítí	/
2	Hodonín č.e. 1751, okres Hodonín	19 m^2	cihlová	velmi dobrý	bez přivedených inženýrských sítí	/
3	Hodonín č.e. 1728, okres Hodonín	19 m^2	panelová	dobrý	elektřina	/

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci 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	15 736,84 Kč	1	15 736,84 Kč	1	1	1	1.2	1	1	1.2	13 114,03 Kč
2	18 947,37 Kč	1	18 947,37 Kč	1	1	1	1.2	1	1	1.2	15 789,48 Kč
3	21 052,63 Kč	1	21 052,63 Kč	1	1	0.9	1.1	1.02	1	1.0098	20 848,32 Kč

Celkem průměr	16 583,94 Kč
Minimum	13 114,03 Kč
Maximum	20 848,32 Kč
Směrodatná odchylka - s	3 927,87 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	12 656,07 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	20 511,82 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 redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Komentář: Jedná se o srovnatelné objekty ze srovnatelných lokalit. Cenotvorné rozdíly byly shledány u velikosti podlahové plochy, u konstrukce, u stavu a u jiných vlastností – napojení na inženýrské sítě.

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

16 583,94 Kč/m^2

* 18 m^2

= 298 511 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

299 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Hodonín č.e. 2007, okres Hodonín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Hodonín č.e. 2007, okres Hodonín	18 m^2	cihlová	před rekonstrukcí	bez přivedených inženýrských sítí	/
1	Hodonín č.e. 1982, okres Hodonín	19 m^2	cihlová	velmi dobrý	bez přivedených inženýrských sítí	/
2	Hodonín č.e. 1751, okres Hodonín	19 m^2	cihlová	velmi dobrý	bez přivedených inženýrských sítí	/
3	Hodonín č.e. 1728, okres Hodonín	19 m^2	panelová	dobrý	elektřina	/

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	15 736,84 Kč	1	15 736,84 Kč
2	18 947,37 Kč	1	18 947,37 Kč
3	21 052,63 Kč	1	21 052,63 Kč

Minimální hodnota	(případ č.1)	15 736,84 Kč
Maximální hodnota	(případ č.3)	21 052,63 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.34
Střední hodnota		18 578,95 Kč
Medián		21 052,63 Kč
Rozdíl max-min		5 315,79 Kč

Základní cena: 18 578,95 Kč/m^2

Úprava ceny: 18 578,95 Kč * 1,0000 = 18 578,95 Kč/m^2

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

18 578,95 Kč/m^2

* 18 m^2

= 334 421 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

334 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Hodonín č.e. 2007, okres Hodonín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Hodonín č.e. 2007, okres Hodonín	18 m^2	cihlová	před rekonstrukcí	bez přivedených inženýrských sítí	/
1	Hodonín č.e. 1982, okres Hodonín	19 m^2	cihlová	velmi dobrý	bez přivedených inženýrských sítí	/
2	Hodonín č.e. 1751, okres Hodonín	19 m^2	cihlová	velmi dobrý	bez přivedených inženýrských sítí	/
3	Hodonín č.e. 1728, okres Hodonín	19 m^2	panelová	dobrý	elektřina	/

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

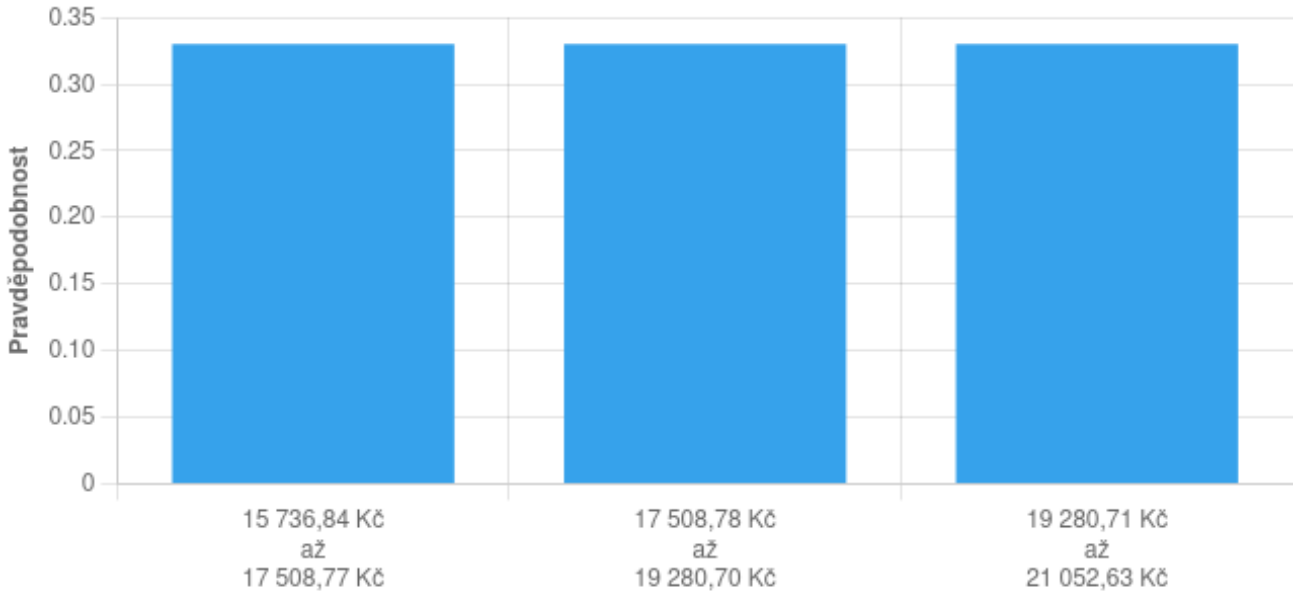
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	15 736,84 Kč	1	15 736,84 Kč
2	18 947,37 Kč	1	18 947,37 Kč
3	21 052,63 Kč	1	21 052,63 Kč

Minimální hodnota	(případ č.1)	15 736,84 Kč
Maximální hodnota	(případ č.3)	21 052,63 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.34
Aritmetický průměr		**18 578,95 Kč**

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
15 736,84 Kč	až	17 508,77 Kč	1	0.33
17 508,78 Kč	až	19 280,70 Kč	1	0.33
19 280,71 Kč	až	21 052,63 Kč	1	0.33

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 15 736,84 Kč/m^2 do 21 052,63 Kč/m^2

* 18 m^2

od 283 263,00 Kč do 378 947,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 283 000 Kč do 379 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

93 320 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

299 000 Kč

Cena podílu id. 1/3

100 000,00 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

334 000 Kč

Cena podílu id. 1/3

111 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 283 000 Kč do 379 000 Kč

Cena podílu id. 1/3

od 94 000 Kč do 126 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 15 %. Odůvodnění: minoritní podíl

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

85 000,00 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky ÚZSVM

95 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky MFČR

od 80 000 Kč do 107 000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/3 garáže č. ev. 2007 a pozemku parc. č. St. 6895 v obci Hodonín, okres Hodonín, katastrální území Hodonín na listu vlastnictví č. 3211.

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

85 000 Kč

Slovy: osmdesát pět tisíc korun českých

Vypracoval:

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

Ing. Eva Hurtíková, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2026.08.18 08:47:33 +02'00'

V Praze, dne 18.08.2026

Ing. Eva Hurtíková
Digitally signed by Ing. Eva Hurtíková
Date: 2026.08.20 07:11:28 +02'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.08.18 08:47:18 +02'00'

František Kořínek
Digitálně podepsal František Kořínek
Datum: 2026.08.18 09:47:24 +02'00'

Ing. Eva Hurtíková	Martin Málek	František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

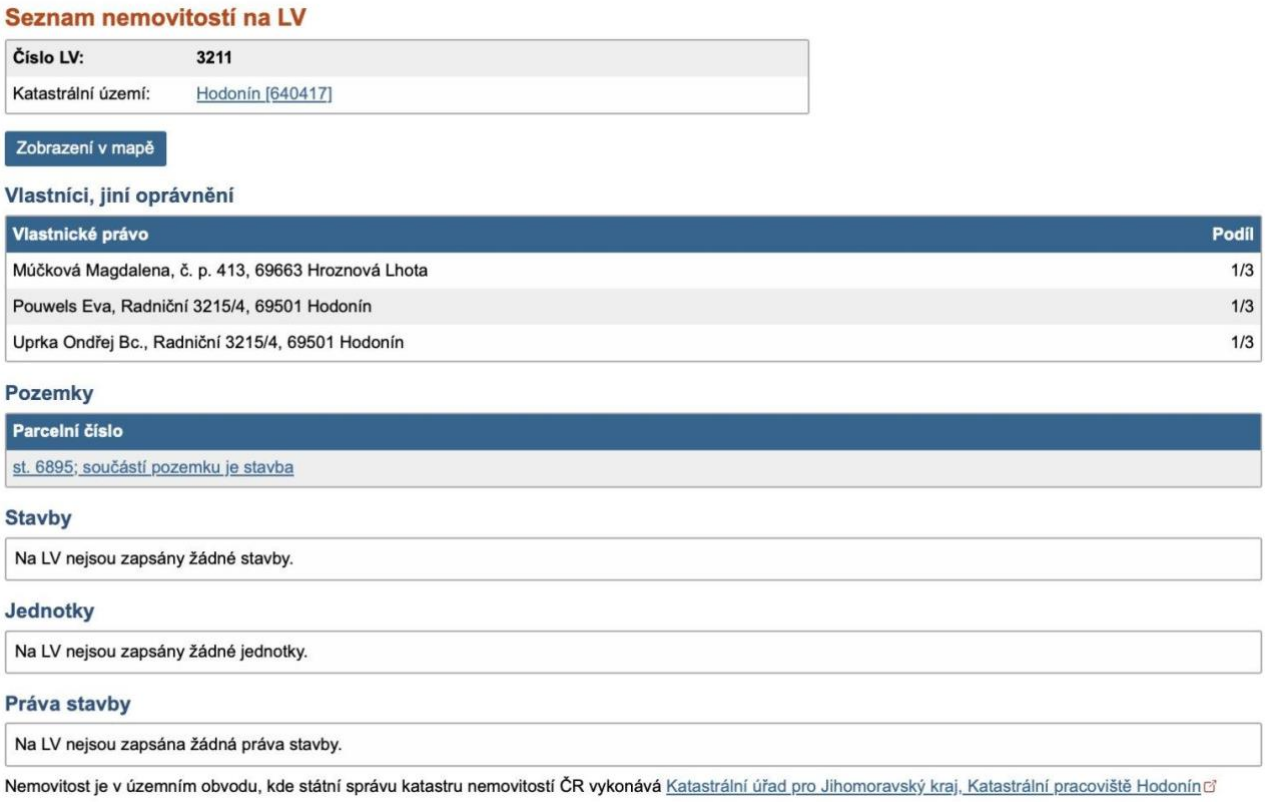
Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění 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 064424/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí



Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	3211
Katastrální území:	Hodonín [640417]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Múčková Magdalena, č. p. 413, 69663 Hroznová Lhota	1/3
Pouwels Eva, Radniční 3215/4, 69501 Hodonín	1/3
Uprka Ondřej Bc., Radniční 3215/4, 69501 Hodonín	1/3

Pozemky

Parcelní číslo
st. 6895; součástí pozemku je stavba

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

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *26.06.2026 19:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 00016/25 pro Exekutorský úřad Brno - město
Mgr. Jan Krejsta
soudní exekutor

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

Kat.území: 640417 Hodonín **List vlastnictví: 3211**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Múčková Magdalena, č.p. 413, 69663 Hroznová Lhota	**686026/0759**	**1/3**
Pouwels Eva, Radniční 3215/4, 69501 Hodonín	**715209/4301**	**1/3**
Uprka Ondřej Bc., Radniční 3215/4, 69501 Hodonín	**710209/4307**	**1/3**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 6895	**18**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Hodonín, č.e. 2007, garáž**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 6895**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:
Existující, pro pohledávku ve výši 378.000 Kč, k podílu 1/6

Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní správa sociálního zabezpečení pro Kraj Vysočina, Jihomoravský kraj a Zlínský kraj, Veveří 454/7, Veveří, 60200 Brno

Povinnost k
Uprka Ondřej Bc., Radniční 3215/4, 69501 Hodonín, RČ/IČO: 710209/4307
Parcela: St. 6895

Listina **Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb. ÚSSZ pro Kraj Vysočina, Jihomoravský kraj a Zlínský kraj, OSSZ Hodonín, č.j.: 47006-210/8070/15.09.2025-01541/563/ZP/HV-1 ze dne 15.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2025 08:16:22. Zápis proveden dne 08.10.2025.**

V-5912/2025-706

Pořadí k **16.09.2025 08:16**

o Zástavní právo zákonné

k zajištění pohledávky:
Existující, zajištění dlužníkem neuhrazené daně evidované správcem daně ke dni 10.12.2025 ve výši 36.216 Kč, k podílu 1/6

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

Povinnost k
Uprka Ondřej Bc., Radniční 3215/4, 69501 Hodonín, RČ/IČO: 710209/4307

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *26.06.2026 19:55:02*

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586021 Hodonín

Kat.území: 640417 Hodonín List vlastnictví: 3211

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

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: St. 6895

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, ÚzP Znojmo č.j.-4897697/2025 /3080-81545-709858 ze dne 10.12.2025. Vykonatelné ke dni 22.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2026 13:06:56. Zápis proveden dne 29.01.2026; uloženo na prac. Hodonín
V-101/2026-706

Pořadí k 07.01.2026 13:06

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, ÚzP Znojmo č.j.-4897697/2025 /3080-81545-709858 ze dne 10.12.2025. Vykonatelné ke dni 22.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2026 13:06:56. Zápis proveden dne 29.01.2026; uloženo na prac. Hodonín
V-101/2026-706

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, ÚzP Znojmo č.j.-4897697/2025 /3080-81545-709858 ze dne 10.12.2025. Vykonatelné ke dni 22.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2026 13:06:56. Zápis proveden dne 29.01.2026; uloženo na prac. Hodonín
V-101/2026-706

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

○ Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno

Povinnost k
Uprka Ondřej Bc., Radniční 3215/4, 69501 Hodonín,
RČ/IČO: 710209/4307

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Brno-město 159 EX-00016/2025 -008 ze dne 21.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2025 09:29:54. Zápis proveden dne 30.05.2025; uloženo na prac. Hodonín
Z-2536/2025-706

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/6

Povinnost k
Uprka Ondřej Bc., Radniční 3215/4, 69501 Hodonín,
RČ/IČO: 710209/4307
Parcela: St. 6895

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-město 159 EX-00016/2025 - 046 ze dne 29.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2025 09:29:54. Zápis proveden dne 02.06.2025; uloženo na prac. Hodonín
Z-2538/2025-706

○ Zahájení exekuce

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *26.06.2026 19:55:02*

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586021 Hodonín

Kat.území: 640417 Hodonín List vlastnictví: 3211

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

Typ vztahu

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

Povinnost k

Uprka Ondřej Bc., Radniční 3215/4, 69501 Hodonín, RČ/IČO: 710209/4307

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-1938/2025 -28 Exekutorský úřad Brno - město ze dne 05.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2025 20:10:58. Zápis proveden dne 14.08.2025; uloženo na prac. Brno-město

E-7160/2025-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/6

Povinnost k

Uprka Ondřej Bc., Radniční 3215/4, 69501 Hodonín, RČ/IČO: 710209/4307

Parcela: St. 6895

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno - město 169 EX-1938/2025 - 31 ze dne 06.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2025 20:10:56. Zápis proveden dne 15.08.2025; uloženo na prac. Hodonín

E-3661/2025-706

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jarož, Exekutorský úřad Chrudim, se sídlem Škroupova 150, 537 01 Chrudim

Povinnost k

Uprka Ondřej Bc., Radniční 3215/4, 69501 Hodonín, RČ/IČO: 710209/4307

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-1179/2025 -7 (50 EXE 354/2025-9) ze dne 21.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2025 11:12:20. Zápis proveden dne 08.09.2025; uloženo na prac. Chrudim

E-7316/2025-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/6

Povinnost k

Uprka Ondřej Bc., Radniční 3215/4, 69501 Hodonín, RČ/IČO: 710209/4307

Parcela: St. 6895

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Chrudim 129 EX-1179/2025 -31 ze dne 05.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2025 15:11:21. Zápis proveden dne 09.09.2025; uloženo na prac. Hodonín

E-4215/2025-706

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Chrudim 129 EX-1179/2025 -33 ze dne 16.09.2025. Exekuční příkaz č.j. 129 EX 1179/2025-31 nabyl právní moci dne 15.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2025 11:10:12. Zápis proveden dne 16.09.2025; uloženo na prac. Hodonín

E-4397/2025-706

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Typ vztahu

Povinnost k
Uprka Ondřej Bc., Radniční 3215/4, 69501 Hodonín,
RČ/IČO: 710209/4307

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-11597/2025 - 11 ze dne 30.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2025 11:04:15. Zápis proveden dne 06.10.2025; uloženo na prac. Klatovy
- Z-7354/2025-404

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/6
Povinnost k
Uprka Ondřej Bc., Radniční 3215/4, 69501 Hodonín,
RČ/IČO: 710209/4307
Parcela: St. 6895

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Klatovy 120 EX-11597/2025 -27 ze dne 03.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2025 13:02:18. Zápis proveden dne 08.10.2025; uloženo na prac. Hodonín
Z-4636/2025-706

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Micka, Pivovarská 257, 337 01 Rokycany
Povinnost k
Uprka Ondřej Bc., Radniční 3215/4, 69501 Hodonín,
RČ/IČO: 710209/4307

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Rokycany 168 EX-1703/2025 -14 ze dne 05.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2026 19:04:20. Zápis proveden dne 09.02.2026; uloženo na prac. Rokycany
Z-445/2026-408

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/6
Povinnost k
Uprka Ondřej Bc., Radniční 3215/4, 69501 Hodonín,
RČ/IČO: 710209/4307
Parcela: St. 6895

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Rokycany 168 EX-1703/2025 -13 ze dne 05.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2026 19:04:18. Zápis proveden dne 10.02.2026; uloženo na prac. Hodonín
Z-917/2026-706

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/6
Povinnost k
Uprka Ondřej Bc., Radniční 3215/4, 69501 Hodonín,
RČ/IČO: 710209/4307
Parcela: St. 6895

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí č.j.-878489/2026 /3080-81545-709858 ze dne 09.03.2026. Exekuční příkaz prodejem nemovitých věcí č.j. 620292/26/3080-81545-709218 nabyl právní moci dne 02.03.2026. Právní účinky

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *26.06.2026 19:55:02*

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586021 Hodonín

Kat.území: 640417 Hodonín List vlastnictví: 3211

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

Typ vztahu

zápisu k okamžiku 09.03.2026 08:25:30. Zápis proveden dne 12.03.2026.
Z-1550/2026-706

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj -620292/2026 /3080-81545-709218 ze dne 18.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2026 13:25:32. Zápis proveden dne 24.02.2026.
Z-1180/2026-706

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k
Uprka Ondřej Bc., Radniční 3215/4, 69501 Hodonín, RČ/IČO: 710209/4307

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 20840/26-16 ze dne 12.06.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2026 08:19:47. Zápis proveden dne 16.06.2026; uloženo na prac. Praha
Z-28795/2026-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví OS Hodonín 31 D-301/2021 -221 ze dne 26.03.2025 nabytí právní moci dne 26.04.2025 ve výroku I., II., V., VI. a dne 01.05.2025 ve výroku III., IV. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2025 14:21:19. Zápis proveden dne 15.05.2025.
V-2892/2025-706

Pro: Múčková Magdalena, č.p. 413, 69663 Hroznová Lhota *RČ/IČO:* 686026/0759
Pouwels Eva, Radniční 3215/4, 69501 Hodonín 715209/4301
Uprka Ondřej Bc., Radniční 3215/4, 69501 Hodonín 710209/4307

o Výpis z rozhodnutí o dědictví OS Hodonín 31D-427/2022 -176 ze dne 21.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2026 15:50:51. Zápis proveden dne 26.05.2026.
V-3517/2026-706

Pro: Uprka Ondřej Bc., Radniční 3215/4, 69501 Hodonín *RČ/IČO:* 710209/4307
Múčková Magdalena, č.p. 413, 69663 Hroznová Lhota 686026/0759
Pouwels Eva, Radniční 3215/4, 69501 Hodonín 715209/4301

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *26.06.2026 19:55:02*

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

Kat.území: **640417 Hodonín** List vlastnictví: **3211**

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

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

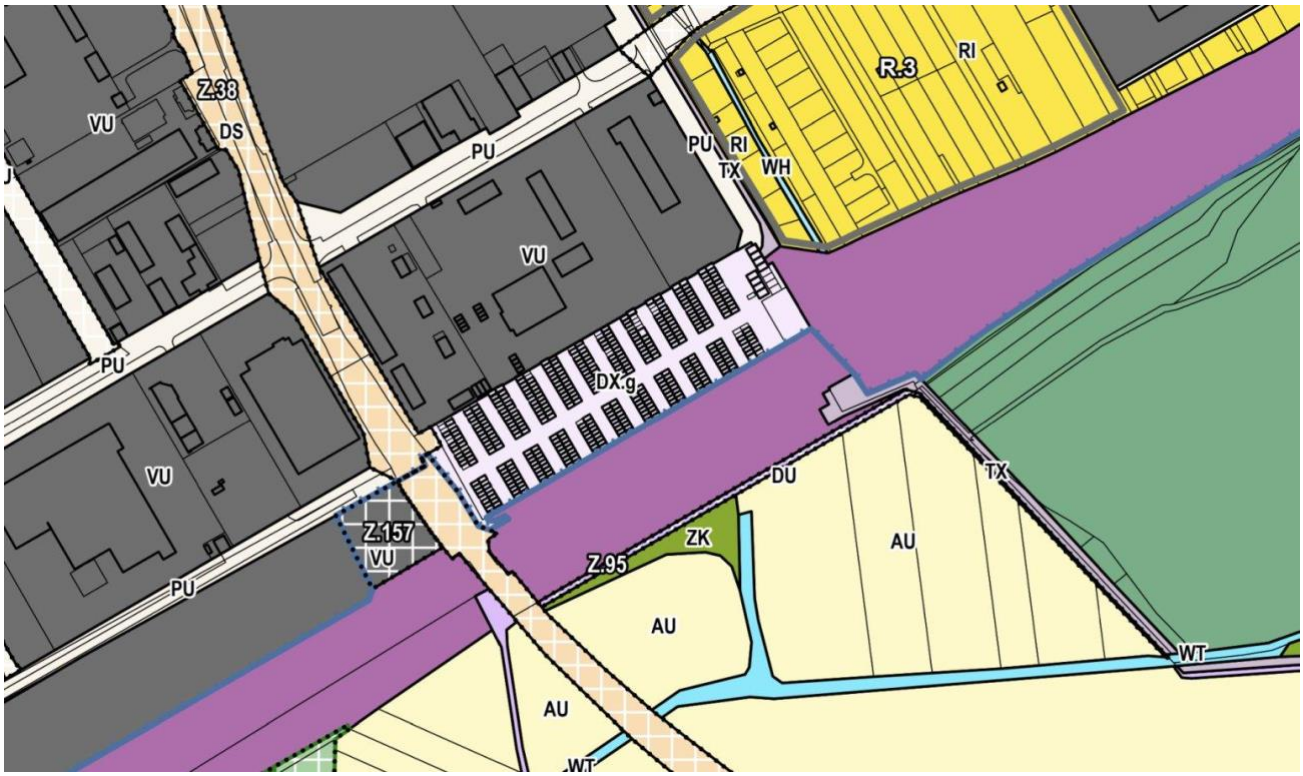
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 26.06.2026 20:13:41*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Ortofoto mapa



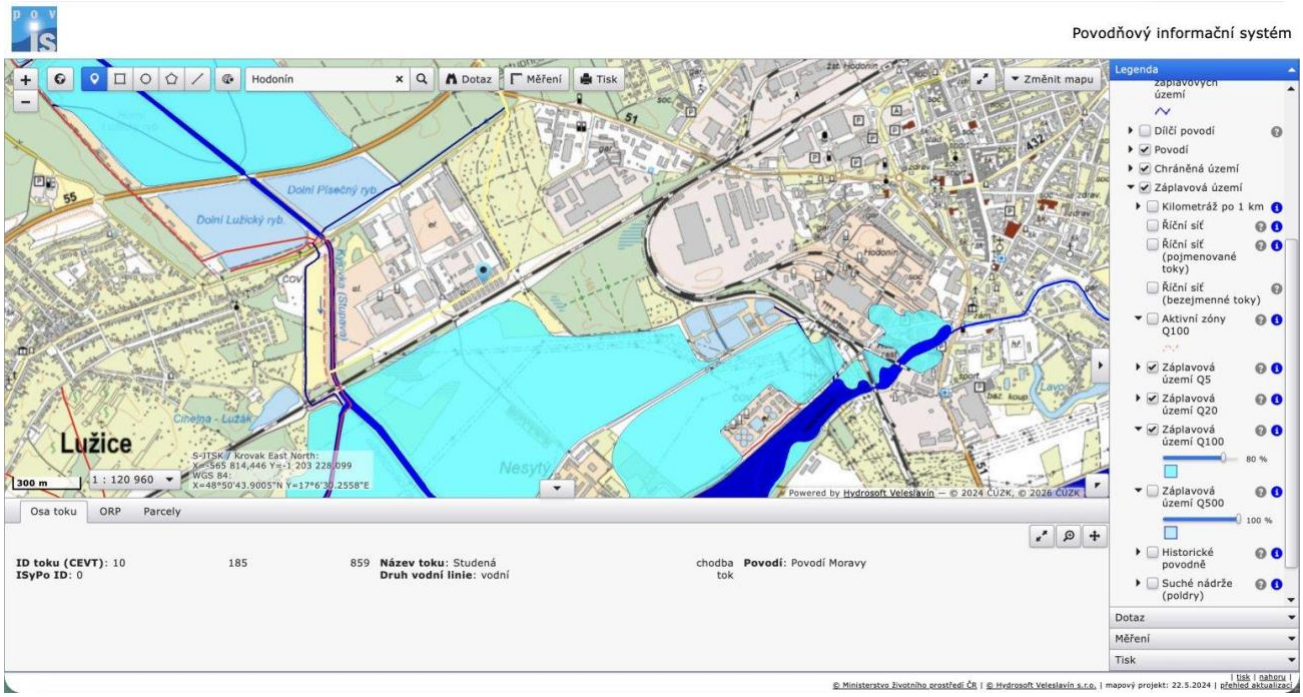
Výřez z územního plánu



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stav	*návrh*	*rezerva*	
			AU - zemědělské všeobecné
			BH - bydlení hromadné
			BI - bydlení individuální
			BU - bydlení všeobecné
			DD - doprava drážní DD.p - plochy dopravy drážní prochází plochami přírodními
			DS - doprava silniční DS.p - plocha dopravní infrastruktury prochází plochami přírodními
			DU - doprava všeobecná – hlavní účelové komunikace DU.p - plocha dopravy všeobecné prochází plochami přírodními
			DV - doprava vodní
			DX - doprava jiná DX.p - doprava jiná - odstavná stání DX.g - doprava jiná - garáže DX.x - doprava jiná - dopravník, manipulační plochy DX.t - doprava jiná - dopravní služby DX.a - doprava jiná - autobusové nádraží
			GU - těžba všeobecná
			HU - smíšené výrobní všeobecné

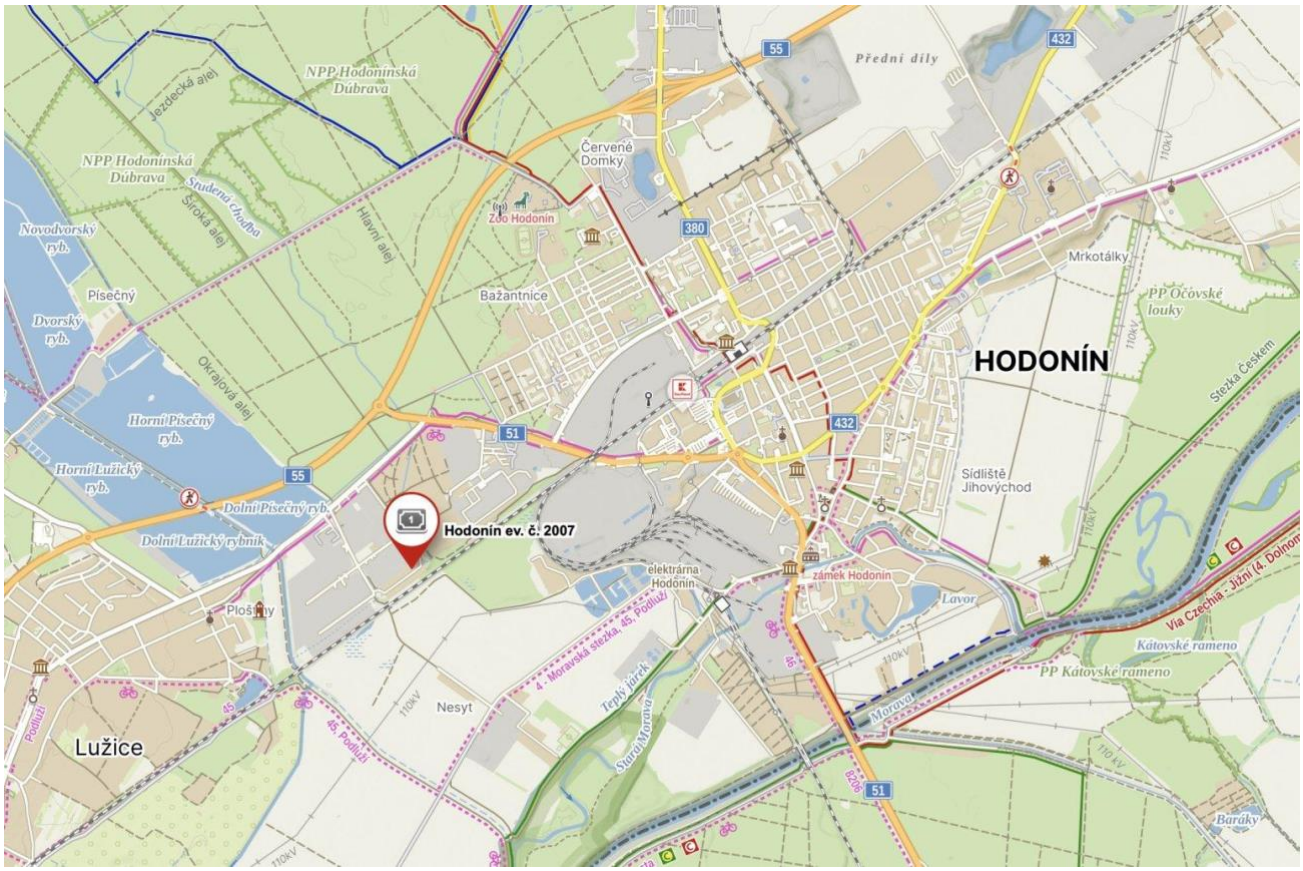
Výřez z povodňové mapy



Katastrální mapa



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Hodonín č.e. 1982, okres Hodonín	**Cena dle KS**	299 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.01.2026	**Číslo řízení**	V-445/2026-706
Vlastnictví	Osobní	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Velmi dobrý	**Stav objektu**	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Užitná plocha**	19 m^2

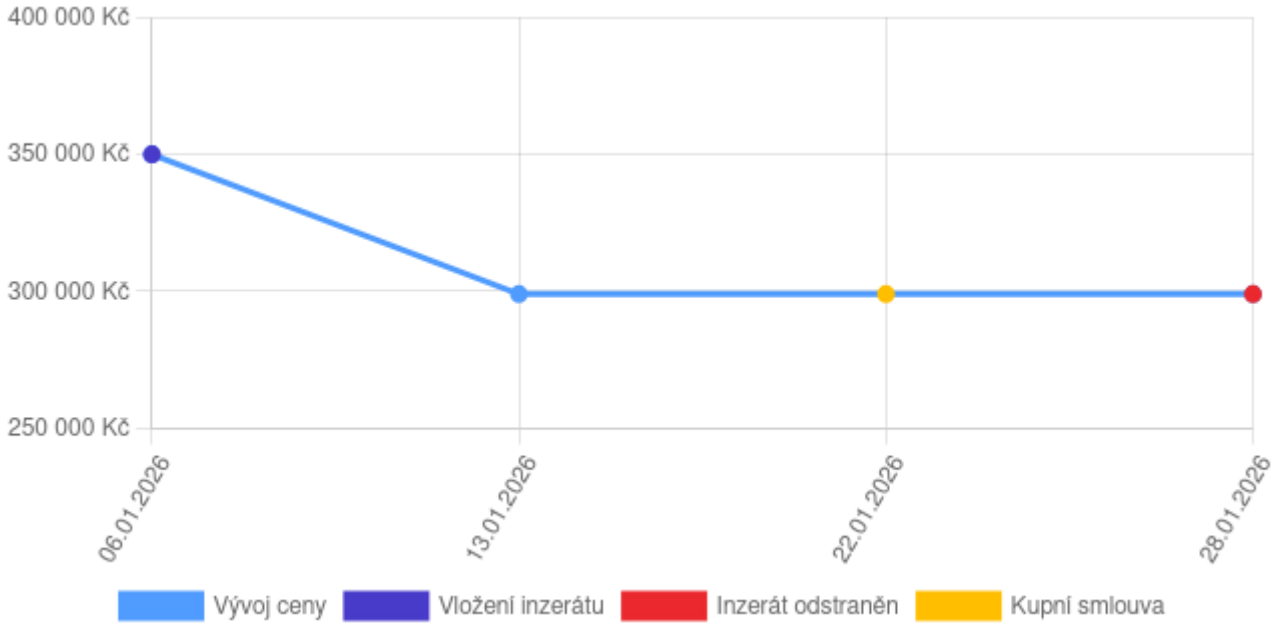
Prodám řadovou zděnou garáž v Hodoníně na Kapřiskách. Střecha byla rekonstruována před rokem a půl. Podlaha je betonová a suchá. Dvojité odvětrání zajišťuje správnou cirkulaci vzduchu a minimalizuje riziko vlhnutí. Možnost elektrické přípojky. Poloha garáže je v blízké vzdálenosti bytových domů ve čtvrti Bažantnice, kde není vůbec jednoduché sehnat místo na zaparkování. Garáž je včetně nájemníka minimálně do srpna 2026. Ev. číslo: 27965.

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 č.e. 1751, okres Hodonín	**Cena dle KS**	360 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.02.2026	**Číslo řízení**	V-1047/2026-706
Vlastnictví	Osobní	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Velmi dobrý	**Stav objektu**	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Užitná plocha**	19 m^2

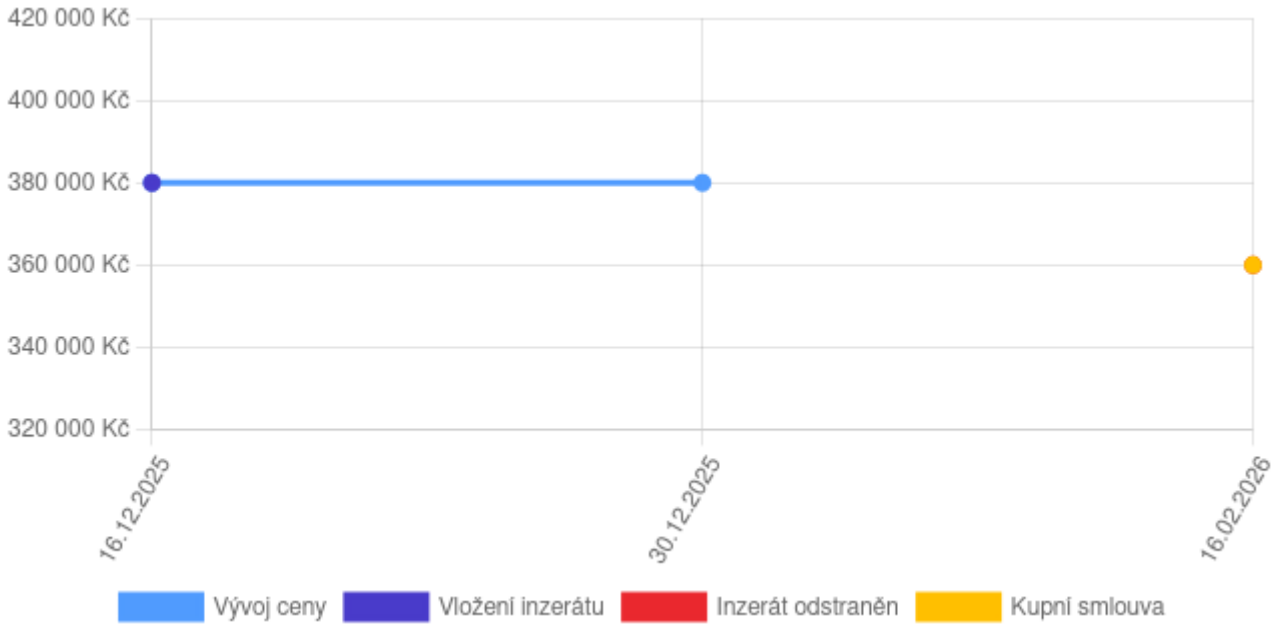
Prodám zděnou garáž v Hodoníně na Kapřiskách. Střecha nová před rokem. Podlaha betonová. Možnost elektrické přípojky. Garáž je včetně nájemníka minimálně ještě na 1 rok. Ev. číslo: 27948.

2. Fotodokumentace

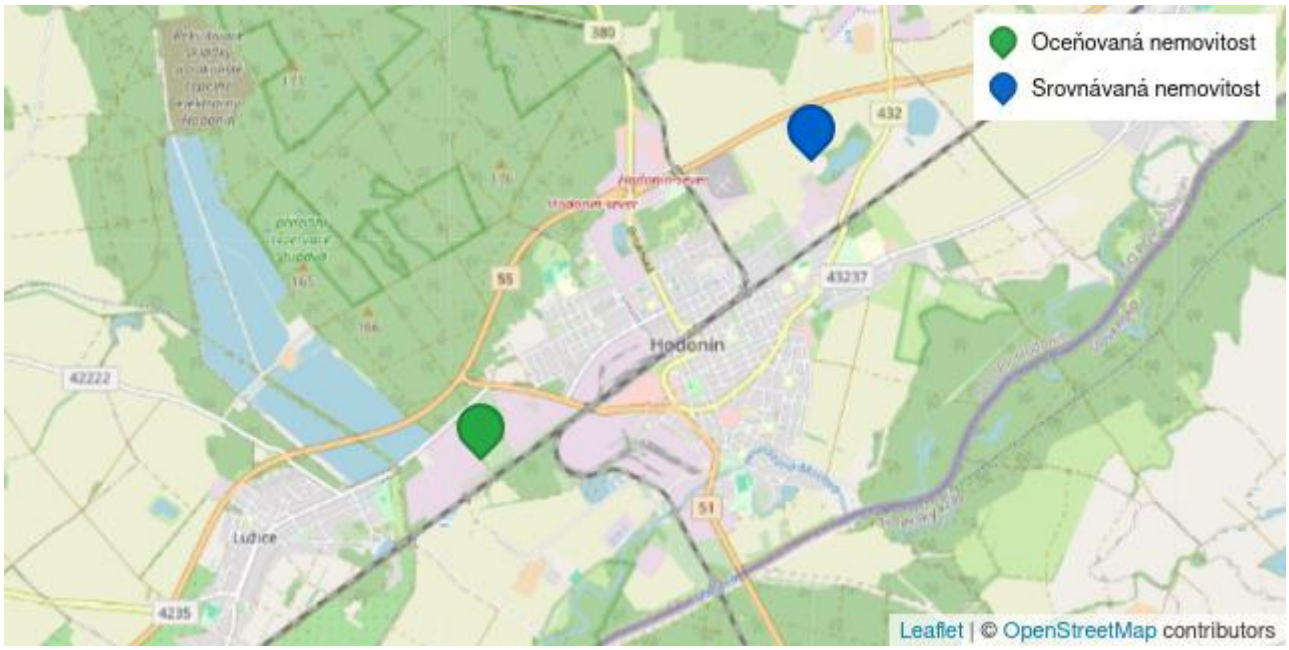





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Hodonín č.e. 1728, okres Hodonín	**Cena dle KS**	400 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.12.2025	**Číslo řízení**	V-8330/2025-706
Vybaveno	Ano	**Elektřina**	230V
Stav	Dobrý	**Konstrukce**	Panelová
Užitná plocha	19 m^2	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Silnice	**Typ objektu**	Přízemní

Nabízíme k prodeji udržovanou panelovou řadovou garáž, která se nachází přibližně 600 m od zástavby bytových domů v ulici Brandlova.Hlavní přednosti garáže:•Zavedená elektřina•Zateplené dvoukřídlé garážové plechové vrata•Větrací průduchy•PVC na betonové podlaze•Natřené dveře•Celkově velmi dobře udržovaný stav.Garáž je vhodná nejen pro parkování osobního vozidla či motorky, ale i jako sklad pro sezónní vybavení, nářadí nebo drobnou dílnu.Pro více informací nebo domluvení prohlídky mě prosím kontaktujte.

2. Fotodokumentace







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



4. Mapové zobrazení

