



## ZVEŘEJNĚNÍ ZÁMĚRU OBCE č. 5/2024

Obec Uhřetice zveřejňuje podle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, **záměr prodat a zřídit předkupní právo po dobu 10 let pozemek p. č. St. 506 v k.ú. Uhřetice u Kyjova, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova s č. p. 264, rodinný dům, vše zapsáno v k.ú. Uhřetice u Kyjova (dále jen „Předmět záměru“).**

Předkupní právo, zřízené jako právo věcné bude koncipováno následovně, cit.: *„Účastníci smlouvy se dohodli na zřízení předkupního práva k Pozemku pro Obec Uhřetice, se sídlem Uhřetice č. p. 177, 696 34 Žarošice, IČ 00285421, a to jako věcného práva. Toto předkupní právo se zřizuje bezúplatně a zřizuje se i pro jiný případ zřízení Pozemku jinak než prodejem. Předkupník je oprávněn toto ujednané předkupní právo zcizit. Předkupní právo prodávajícího se nevztahuje na příbuzné v linii přímé.“*

*„Povinný a případně další vlastníci či spoluvlastníci Pozemku, jakož i jejich právní nástupci, jsou povinni společně a nerozdílně pro případ jakéhokoli zřízení Pozemku, nebo podílu na něm, nabídnout jej ke koupi Obci Uhřetice, se sídlem Uhřetice č. p. 177, 696 34 Žarošice, IČ 00285421, a to za cenu, tvořící součet kupní ceny Pozemku, jehož součástí je rodinný dům uvedenou ve smlouvě a ceny zhodnocení, oceněné znalcem, určeným Obcí Uhřetice.“*

Od Předmětu záměru bude oddělena část o výměře 75 m<sup>2</sup>, a to na základě geometrického plánu pro rozdělení pozemku zpracovaného Ing. Jaroslav Jurujem, č. plánu 769-13/2022, který je nedílnou součástí tohoto záměru.

Rodinný dům č. p. 264 zahrnuje (bližší specifikace) – viz znalecký posudek

Podzemní podlaží: chodba, kotelna, sklep

První nadzemní podlaží: vstupní chodba, šatna, chodba, schodiště, kuchyně s jídelnou, obývací pokoj, koupelna, WC, pokoj

Podkroví: chodba, pokoj, pokoj

**Zastupitelstvo obce Uhřetice si vyhrazuje právo posoudit výsledné nabídky nejen s přihlédnutím k nabízené části, ale též s přihlédnutím k rodinným a bytovým poměrům zájemce tak, aby ve smyslu ust. § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, dbala na zajišťování bytových potřeb svých občanů, a to za předpokladu, že taková osoba dorovná nejvyšší nabídku.**

Zastupitelstvo obce Uhřetice si vyhrazuje právo, že v kupní smlouvě o převodu vlastnictví k pozemku, jehož součástí je dům musí být po dobu pěti let evidovány alespoň dvě osoby k trvalému pobytu, z nichž alespoň jedna je vlastník, spoluvlastník uvedené nemovitosti, ve smyslu zákona

č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel. Nesplnění této povinnosti může být podmíněno smluvní sankcí.

Zastupitelstvo obce Uhřice dále informuje, že prohlídka předmětu prodeje se uskuteční dne:

- **Pátek 16. srpna 2024 v 19:00 hod.**
- **Středa 21. srpna 2024 v 17:30 hod.**

Zájemci o koupi se mohou k tomuto záměru vyjádřit a podat své nabídky. Nabídku je třeba podat do **4. září 2024 do 12:00 hod.** na Obecní úřad Uhřice, Uhřice 177, 696 34 v zalepené obálce označené pouze nápisem „Nabídka koupě domu č. p. 264“, přičemž nabídka musí obsahovat nabízenou kupní cenu Předmětu záměru vyčíslenou číselným údajem v korunách českých (tato cena bude posouzena jako konečná) jméno, příjmení a podpis, přičemž zájemce v rámci této nabídky může uvést informaci o svém trvalém pobytu a o svých rodinných poměrech. K nabídkám neobsahující tyto náležitosti nemusí být přihlíženo.

Nejnižší podání je stanoveno částkou 3.600.000,- Kč, která byla určena na základě Odborného posudku číslo OS/2024-24 ze dne 20.6.2024 vypracovaného Ing. Vladimírem Slivkou.

Tento záměr byl schválen Zastupitelstvem obce Uhřice dne 16. července 2024, usnesením č. XVII/7.

Obec Uhřice si vyhrazuje právo od výše uvedeného záměru odstoupit, vyhrazuje si prodej nerealizovat.

Příloha:

- geometrický plán
- odborný posudek

Petr Tihelka, starosta

Vyvěšeno na úřední desce dne 5.8.2024

Vyvěšeno na elektronické úřední desce dne 5.8.2024

Sňato dne: 5.9.2024

### VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob urč. výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m2			ha	m2				Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
										katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m2	
st.506	3	19	zast. pl.	st.506	2	44	zast. pl.	č.p. rod.dům	0	st.506	10001	2	44		
				2734		75	ostat.pl. zeleň	0	st.506	10001		75			
	3	19			3	19									

#### Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Kód kvality	Poznámka
	Y	X			
548-14	575327,38	1179793,43	8		roh budovy
548-16	575334,06	1179783,63	3		roh zídky
548-39	575340,62	1179794,16	8		znak z plastu
1	575331,12	1179793,70	3		roh obrubníku vjezdu
2	575331,59	1179783,53	3		roh obrubníku vjezdu

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> <b>pro</b> <b>rozdělení pozemku</b>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: <b>Ing. Jaroslav Jurůj</b>	Jméno, příjmení: <b>Ing. Jaroslav Jurůj</b>
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <b>606/1995</b>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <b>606/1995</b>
	Dne: <b>04.09.2023</b> Číslo: <b>100/2023</b>	Dne: <b>18.9.2023</b> Číslo: <b>131/2023</b>
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel <b>Ing. Jaroslav Jurůj</b> Geodetické práce Tuřanka 28 627 00 Brno	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: <b>769-13/2022</b>	KÚ pro Jihomoravský kraj KP Kyjov Kamila Menšíková PGP-681/2023-738 2023.09.12 11:54:33 CEST	
Okres: <b>Hodonín</b>		
Obec: <b>Uhřice</b>		
Kat. území: <b>Uhřice u Kyjova</b>		
Mapový list: <b>KMD - BRNO 0-9/44</b>		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: <b>viz. Seznam souřadnic</b>		



# ODBORNÝ POSUDEK

## Odhad obvyklé ceny nemovité věci

### číslo OS/2024-24

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	Rodinný dům - bez nebytových prostor, Rodinný dům, Uhřice 264, okres Hodonín		
Kraj:	Jihomoravský	Okres:	Hodonín
Obec:	Uhřice	Katastrální území:	Uhřice u Kyjova
Část obce:	Uhřice	Číslo popisné:	264
Ulice:	Uhřice	číslo orientační:	PSČ: 69634
List vlastnictví č.	10001	Kód k.ú.:	773 379
Ostatní stavby:			
Pozemky:	GP st. 506		
Vlastník stavby:	Obec Uhřice, Uhřice 177, 69634 Uhřice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1		
Vlastník pozemku:	Obec Uhřice, Uhřice 177, 69634 Uhřice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1		



<b>OBJEDNATEL :</b>	Obec Uhřice	<b>Číslo objednávky:</b>	
Adresa objednatele:	Uhřice 177, 696 34 Uhřice	Datum objednávky:	
telefon:		e-mail:	
IČ: 00285421		DIČ:	

<b>ZHOTOVITEL :</b>	Ing. Vladimír Slivka	<b>Číslo odhadu odhadce:</b>	OS/2024-24
Adresa zhotovitele:	Zámecká 870, 696 32 Ždánice		
telefon: 603791243		e-mail: vslivka@seznam.cz	
IČ:		DIČ:	

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	Odhad obvyklé ceny nemovitosti pro uvažovaný prodej (ocenění stávajícího stavu)					
Účel úvěru:	<input type="checkbox"/> koupě	<input type="checkbox"/> výstavba	<input type="checkbox"/> změna stavby	<input type="checkbox"/> rekonstrukce	<input type="checkbox"/> refinancování	<input checked="" type="checkbox"/> jiné

	<b>Současný stav</b>	<b>Budoucí stav</b>
<b>Obvyklá cena</b>	<b>3 600 000 Kč</b>	

Datum místního šetření: 13.6.2024

Datum zpracování : 20.6.2024

Počet stran: 22 včetně příloh

Zpracováno prostřednictvím NEMExpress verze: 2.2.13



Ve Ždánicích, dne 20.6.2024

Otisk razítka

Ing. Vladimír Slivka

# ZADÁNÍ

## Účel ocenění

Vyhotovení odborného posudku se stanovením obvyklé ceny nemovitosti rodinného domu č.p. 264 s pozemkem a příslušenstvím v k.ú. Uhřetice u Kyjova, jako odborný podklad pro uvažovaný prodej nezávislým odborníkem (certifikovaným odhadcem) v oblasti oceňování nemovitostí.

## Základní pojmy a metody ocenění

**Obvyklou cenou** se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění poslední novely č. 284/2021 Sb., 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), se obvyklá cena určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

# POSUDEK

## SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Jihomoravský	Obec, část obce: Uhřice, Uhřice	Počet obyvatel: 768	
KÚ: Uhřice u Kyjova	Ulice: Uhřice	Číslo popisné: 264	

Rodinný dům	stávající stav		budoucí stav
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	1/2/NE		//
Počet bytových jednotek / typy	1	4+1	
Garáže v objektu / počet stání:	ne	0	
Zastavěná plocha 1NP:	97 m <sup>2</sup>		
Obestavěný prostor:	649 m <sup>3</sup>		
Jednotková cena:	7 800 Kč/m <sup>3</sup>		
Celková výměra pozemku:	244 m <sup>2</sup>		
Započítatelná plocha	126,87 m <sup>2</sup>		
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	141,38 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
Stáří / další životnost:	26		
Opotřebení celkové:	25,00 %		
Rozestavěnost:	100,00 %		

Technický stav stavby:	dobře udržovaná
Energetický průkaz stavby:	Není
Vytápění:	ústřední / etážové - plyn
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Forma užívání:	bydlení
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce:	<input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> ostatní

Místopis a inženýrské sítě			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř
Okolí nemovité věci:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD		
Prodejnost nemovité věci:	prodejná do 6 měsíců		
Přípojky (veřejné / vlastní):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon / dat. síť		
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace		

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci		
	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	3 577 734 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	4 588 340 Kč	0 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>3 600 000 Kč</b>	
- z toho hodnota pozemku	793 000 Kč	0 Kč

## Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

**Širší situace a popis obce:** Oceňovaná nemovitost rodinného domu se nachází v obci Uhřice ležící v severní části okresu Hodonín v Jihomoravském kraji. Dopravně obcí prochází silnice III.třídy, která se napojuje na silnici I/54 ve směru na Slavkov u Brna a Brno, které je vzdáleno okolo 35 km a okresní město Hodonín 45 km. Nejbližší město významnějšího regionálního významu je město Kyjov vzdálené přibližně 25 km. Pověřeným úřadem pro obec Uhřice je město Ždánice vzdálené 10 km. Obec má v současnosti celkem 700 obyvatel a nachází se v ní s ohledem na její velikost a význam běžná občanská vybavenost zahrnující mateřskou a základní školu, kulturní dům, sportovní areál, venkovní koupaliště, lyžařská sjezdovka, několik prodejen potravin a smíšeného zboží, hostinec a další drobné provozovny běžných služeb. Pracovní příležitosti pro obyvatele obce jsou v místě značně omezené, obdobně jako v celém okolním regionu. V obci působí pouze menší firmy a většina obyvatel za prací vyjíždí do větších měst nebo podniká v rámci živnosti převážně v řemeslech a službách. V katastru obce se těží vyhrazené nerosty ropy a zemního plynu, ze kterých má obec nezanedbatelný příjem a v důsledku toho dochází k postupnému rozvoji obce v oblasti občanské vybavenosti a vzniku nových obytných lokalit. Po obci je rozveden plynovod, vodovod, jednotná kanalizace s vlastní ČOV, elektrické a sdělovací vedení. Kapacita sítě místních komunikací a parkovacích ploch je dostačující. Veřejná doprava do obce je zajišťována regionálními autobusovými spoji. Životní prostředí v obci a blízkém okolí je na dobré úrovni zejména z důvodu nízké dopravní či jiné zátěže a také z důvodu blízkého přírodního parku Ždánický les.

**Situace nemovitosti v obci a její uspořádání:** Oceňovanou nemovitost tvoří pozemek parc.č. st. 560 zastavěná ploch a nádvoří (dle geometrického plánu), jehož součástí je rodinný dům č.p. 264 včetně příslušenství v jednotném funkčním celku v k.ú. Uhřice u Kyjova. Nemovitost se nachází v jihozápadní zastavěné části obce na severní straně nepojmenované ulice směřující k místním kostelu s areálem hřbitova. Pozemek rodinného domu je nepravidelného lichoběžníkového tvaru v místě stavby a nádvoří vyrovnané konfigurace v terénním zářezu. Přijezd a přístup k pozemku je zajištěn sjezdem ze zpevněné místní komunikace s přílehlým chodníkem. Stavba rodinného domu je řešena jako přízemní částečně podsklepený řadový krajový zděný objekt s částečným obytným podkrovím pod sedlovou střechou. Vjezd do dvora je podél volného západního štítu. V zadní severozápadní hranici nádvoří je řešena železobetonová opěrná zeď oddělující vyvýšený veřejný prostor s probíhajícím chodníkem. K domu jsou přivedeny potřebné přípojky na inženýrské sítě vedené uličním prostorem. Zástavba v sousedství a blízkého okolí mimo areál hřbitova s kostelem je obytného charakteru tvořena rodinnými domy s doprovodnými stavbami a zahradami. Centrum obce, kde je soustředěna převažující část místní vybavenosti (OÚ, škola, obchod, hostinec, pošta) se nachází severně ve vzdálenosti okolo třicetivte kilometru s přijatelnou docházkovou dostupností. Nedaleko při hlavní ulici se nachází autobusová zastávka. Polohu pro účely bydlení lze celkově hodnotit jako dobrou bez negativnějších vlivů okolí na funkci bydlení.

### Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Okrajová část - zástavba RD

Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř  silnice II., III. tř

### Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Oceňovanou nemovitost tvoří pozemek parc.č. st. 560 zastavěná ploch a nádvoří (nově oddělený dle geometrického plánu), jehož součástí je rodinný dům č.p. 264 včetně příslušenství v jednotném funkčním celku v k.ú. Uhřice u Kyjova. Pozemek rodinného domu je nepravidelného lichoběžníkového tvaru v místě stavby a nádvoří vyrovnané konfigurace v terénním zářezu.

Rodinný dům je řešen jako přízemní částečně podsklepený řadový krajový zděný objekt s částečným obytným podkrovím pod sedlovou střechou. Stavba byla dokončena dle podkladů v roce 1998 a mimo částečné vnitřní úpravy v roce 1999 je vesměs v původním běžně udržovaném stavu. Rodinný dům obsahuje bytovou jednotku o velikosti 4+1 s vedlejšími místnostmi a příslušenstvím. Vytápění je řešeno teplovodní ústřední s radiátory na plynový kotel.

Nezastavěnou plochu za domem tvoří uzavřené nádvoří. V zadní severozápadní hranici nádvoří je řešena železobetonová opěrná zeď oddělující vyvýšený veřejný prostor s probíhajícím chodníkem. Další příslušenství tvoří standardní venkovní úpravy jako zpevněné plochy, oplocení a ostatní venkovní prvky. Stavba rodinného domu je napojena na všechny sítě vedoucí uličním prostorem (plyn, elektrika NN, voda, jednotná kanalizace).

### Technický popis oceňované nemovité věci

Stavba dokončena v r. 1998

Dílčí rekonstrukce v r. 1999

Celková rekonstrukce v r.

Stavebně technický stav: dobře udržovaná

Průkaz energetické náročnosti budovy: Není

Rekonstrukce stavby:  celková  dílčí  střecha  fasáda, zateplení  okna, dveře  interiér



## Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon/datová síť
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 158/1, 2353		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

## Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace  přes vlastní pozemky  zajištěn věcným břemenem  
 jiné zajištění přístupu k pozemkům  právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
158/1	ostatní plocha (komunikace)	Obec Uhřice / místní komunikace
2353	ostatní plocha (komunikace)	Obec Uhřice / ostatní přilehlé plochy

## Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

## Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika: A - dopad na snížení OC do 15 %

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

### Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Stavebně-právní doklady a evidence v KN: K oceňované stavbě rodinného domu byla doložena částečně dochovaná projektová dokumentace stavby s doložkou o stavebním povolení vydaného Stavebním úřadem MěÚ Ždánice dne 18.9.1997 č.j. S 126/97. Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno dne 10.9.1998 pod č.j. S 404/98, které nabylo právní moci dne 10.10.1998. Obrys budovy rodinného domu odpovídá zákresu budovy v katastrální mapě. Odhadce při ocenění vychází z předpokladu, že stavba byla postavena a je užívána v souladu se stavebně-právními předpisy. Právní stav staveb a jejich soulad se stavebně-právními předpisy je oprávněn posuzovat pouze příslušný stavební úřad.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc:  byla v minulosti zaplavena  nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě:  doporučuji  není nutné

### Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

### Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

## Přehled listů vlastnictví

### LIST VLASTNICTVÍ číslo 10001

Kraj:	CZ064 Jihomoravský	Okres:	CZ0645 Hodonín
Obec:	586692 Uhřice	Katastrální území:	773379 Uhřice u Kyjova
Ulice:	Uhřice	č.o.:	
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
PO IČO: 00285421	Obec Uhřice	Uhřice 177, 69634 Uhřice	1 / 1
<b>Stavby</b>			<b>stavba je součástí pozemku</b>
část obce Uhřice	Rodinný dům	č.p. 264	na pozemku p.č. GP st. 506 NE
<b>Pozemky</b>			
GP st. 506	Stavební parcela	Parcela KN	244 m <sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří

## Výpočet věcné hodnoty staveb

**Celkový popis stavby:** Rodinný dům je řešen jako přízemní částečně podsklepený řadový krajový zděný objekt s částečným obytným podkrovím pod sedlovou střechou. Rodinný dům je osazen podzemním podlažím v zářezu. Rozměrové plošné, výškové a objemové řešení stavby je patrné z výpočtu zastavěné plochy a obestavěného prostoru. Vytápění domu je řešeno teplovodní ústřední s radiátory na plynový kotel. Jednotlivé konstrukce a vybavení stavby jsou uvedeny v podrobném popisu v tabulce. Vzhled a řešení stavby je rovněž patrné z fotodokumentace v příloze odhadu.

**Dispoziční uspořádání:** Stavba svým uspořádáním splňuje definici rodinného domu a je vybavena k bydlení. Dům obsahuje v 1. nadzemním podlaží a částečném podkroví bytovou jednotku o velikosti 4+1 s vedlejšími místnostmi příslušenstvím. Vstup z ulice je v levé části domu do vstupní chodby, přímo se nachází šatna, vpravo se vstupuje do středové chodby se schodištěm. Vpravo se z chodby dostaneme do kuchyně s jídelnou propojené s obývacím pokojem směřující okny do ulice. Vlevo se chodbou přichází ke koupelně, WC a pokoje do dvora. V podkroví se z chodby vchází do dvou podkrovních pokojů a na půdu s možností rozšíření obytné plochy. V podzemním podlaží je řešena chodba, sklep a místnost s kotlem, ze které se vchází na dvůr.

**Stáří a stav stavby:** Stavba byla dokončena a je užívána dle podkladů od roku 1998 a mimo částečné vnitřní úpravy v roce 1999 je vesměs v původním běžně udržovaném stavu. V roce 1999 bylo řízeno částečné obytné podkroví zahrnující dispoziční úpravy, podlahy, zateplení, podhledy, střešní okna, rozšíření rozvodů elektřiky a ústředního topení a další úpravy. Stavebně-technický stav stavby, jednotlivých konstrukcí a vybavení odpovídá použitým materiálům a jejich stáří. Celkový stav stavby je vesměs původní průměrný s běžnou údržbou dle potřeb. Stavba je plně užitelná bez zjevných závad omezující užívání. Do budoucna bude vhodná postupná modernizace a úpravy vedoucí ke snížení energetické náročnosti stavby zejména výměna oken, zateplení apod.)

## Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započítatelná plocha podlaží
podzemní podlaží	40,72 m <sup>2</sup>	14,51 m <sup>2</sup>
1.nadzemní podlaží	96,72 m <sup>2</sup>	70,24 m <sup>2</sup>
podkroví	96,72 m <sup>2</sup>	42,12 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započítatelná plocha</b>		<b>126,87m<sup>2</sup></b>

### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započítatelná plocha
<b>podzemní podlaží</b>	chodba	6,00 m <sup>2</sup>	0,50	3,00m <sup>2</sup>
	kotelna	11,72 m <sup>2</sup>	0,50	5,86m <sup>2</sup>
	sklep	11,30 m <sup>2</sup>	0,50	5,65m <sup>2</sup>
	<b>podzemní podlaží - celkem</b>	<b>29,02 m<sup>2</sup></b>		<b>14,51 m<sup>2</sup></b>
<b>1.nadzemní podlaží</b>	vstupní chodba	7,52 m <sup>2</sup>	1,00	7,52m <sup>2</sup>
	šatna	4,49 m <sup>2</sup>	1,00	4,49m <sup>2</sup>
	chodba	7,53 m <sup>2</sup>	1,00	7,53m <sup>2</sup>
	schodiště	3,34 m <sup>2</sup>	1,00	3,34m <sup>2</sup>
	kuchyně s jídelnou	14,45 m <sup>2</sup>	1,00	14,45m <sup>2</sup>

obývací pokoj	15,89 m <sup>2</sup>	1,00	15,89m <sup>2</sup>
koupelna	4,55 m <sup>2</sup>	1,00	4,55m <sup>2</sup>
WC	1,06 m <sup>2</sup>	1,00	1,06m <sup>2</sup>
pokoj	11,41 m <sup>2</sup>	1,00	11,41m <sup>2</sup>
<b>1.nadzemní podlaží - celkem</b>	<b>70,24 m<sup>2</sup></b>		<b>70,24 m<sup>2</sup></b>
<b>podkroví</b>			
chodba	7,56 m <sup>2</sup>	1,00	7,56m <sup>2</sup>
pokoj	16,96 m <sup>2</sup>	1,00	16,96m <sup>2</sup>
pokoj	17,60 m <sup>2</sup>	1,00	17,60m <sup>2</sup>
<b>podkroví - celkem</b>	<b>42,12 m<sup>2</sup></b>		<b>42,12 m<sup>2</sup></b>

### Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
podzemní podlaží	(2,80*8,90+4,60*2,75+1,00*3,15)*(2,75)	=	111,98 m <sup>3</sup>
1.nadzemní podlaží	(10,40*9,30)*(2,90)	=	280,49 m <sup>3</sup>
podkroví	(10,40*9,30)*(0,95+3,40*0,5)	=	256,31 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		=	<b>648,78 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
Základy	základové betonové pasy, izolace spodní stavby
Zdivo	tvárnivé keramické zdivo tl. 40-30 cm, příčky zděné
Stropy	skládané s vložek Miako a nosníků s betonovou zálivkou
Střecha	sedlové dřevěné vázané konstrukce
Krytina	betonová skládaná taška
Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu s nátěry
Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenocementové hlazené s malbami
Fasádní omítky	dvouvrstvé vápenocementové hlazené s nátěrem
Vnější obklady	keramický obklad soklu
Vnitřní obklady	keramické obklady (koupelna, kuchyně)
Schody	železobetonové monolitické, PVC povrch, zábradlí
Dveře	dřevěné plné a prosklené, kovové zárubně,
Okna	dřevěná rámová zdvojená, střešní okna
Podlahy obytných místností	podlahové povlakové PVC, koberce
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, v PP betonové
Vytápění	ústřední teplovodní s deskovými radiátory na plynový kotel
Elektroinstalace	zásuvková a světelná 230 V, motorová 400 V
Bleskosvod	jímací soustava na střešní konstrukci
Rozvod vody	studená a teplá, plastové potrubí
Zdroj teplé vody	zásobníkový ohřivač TUV
Instalace plynu	zemní plyn (plynový kotel a sporák)
Kanalizace	vnitřní odpadní kanalizace, plastové potrubí
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka s dřezem
Vnitřní vybavení	vybavení koupelny (vana, umyvadlo)
Záchod	samostatný splachovací záchod
Ostatní	TV, odsávání, komín

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	97
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	648,78
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	7 800
Počet podzem./nadzem. podlaží		1 / 2
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	141,38 / 0,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 060 453
Stáří	roků	26
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	25,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>3 795 340</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

**Popis pozemku:** Pozemek rodinného domu parc.č. st. 506 zastavěná plocha a nádvoří dle geometrického plánu v příloze o výměře 244 m<sup>2</sup> je řešen jako krajový. Je nepravidelného lichoběžníkového tvaru v místě stavby a nádvoří vyrovnané konfigurace v terénním zářezu. Uliční šířka pozemku činí 13 m, jeho celková osová průměrná hloubka cca 19 m. Nezastavěnou plochu za domem tvoří uzavřené nádvoří. Pozemek je částečně omezeněji využitelný k další doplňkové zástavbě případně k rozšíření domu. Dle územního plánu spadá do ploch bydlení v rodinných domech.

**Napojení na infrastrukturu:** Příjezd a přístup k pozemku rodinného domu je umožněn ze zpevněné místní komunikace s přilehlým chodníkem probíhající okolo pozemku z uliční strany. K domu jsou přivedeny všechny přípojky s inženýrských sítí, které jsou vedeny uličním prostorem (plyn, kabelová elektrika Nn, jednotná kanalizace, vodovod).

**Popis příslušenství:** V zadní severozápadní hranici nádvoří je řešena železobetonová opěrná zeď oddělující vyvýšený veřejný prostor s probíhajícím chodníkem. Další příslušenství tvoří venkovní úpravy jako zpevněné plochy, oplocení a další venkovní prvky. Příslušenství nemá významnější zvyšující dopad na hodnotu nemovitosti. Hodnota příslušenství je z celkové obvyklé ceny vyjádřena odhadovaným procentuálním podílem.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Ceny stavebních pozemků pro bydlení o výměře do 1 000 m<sup>2</sup> se v místě a srovnatelných okolních obcích regionu pohybují v současnosti v širší cenové relaci v současnosti zpravidla od 2 000 do 3 500 Kč/m<sup>2</sup>. Pozemky menších výměr, lepší polohy, vhodnějších tvarů a dalších vlastností vykazují vyšší jednotkové ceny. S rostoucí výměrou obecně jednotková cena klesá. V současnosti je nabídka volných stavebních pozemků s ohledem na vysokou poptávku omezená. Z větší části dochází k prodejm pozemků společně se stavbami. Vzhledem k poloze, menší výměře, tvaru a dalším vlastnostem lze odhadovat hodnotu pozemku ve výši 3 250 Kč/m<sup>2</sup>, tj. za celý pozemek cca 800 tis. Kč.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	GP st. 506	244	3 250	1 / 1	793 000
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>244</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>793 000</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>
Uhřetice 129	109,57	537	4+1	5 600 000	51 109	0,58	29 643
RD Uhřetice, Samostatně stojící zděný přízemní nepodsklepený RD s uliční částí zastřešené sedlovou střechou a bočním traktem s pultovou střechou. Zastavěná plocha RD činí 135 m <sup>2</sup> . Původní dům pochází okolo roku 1945, v roce 2022 byla provedena kompletní rekonstrukce a modernizace domu a celkový stav je výborný. Dům obsahuje bytovou jednotku o velikosti 4+1 s příslušenstvím. Celková užitná započítatelná plocha 109,57 m <sup>2</sup> . Vytápění je ústřední elektrickým kotlem. Dům je napojen na kompletní IS. Na obytnou část navazují hospodářské a technické místnosti, sklady, sklep, dílna. Celkový výměra pozemku činí 537 m <sup>2</sup> .							
Hodnocení: Úprava ceny - databáze Valuo, prodáno 1/2024 (V-5052/2023-738) - koeficient 1,00; Vliv lokality - ve stejné obci srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší užitné plochy - koeficient 0,95; Provedení stavby - zděná samostatná stavba - koeficient 1,00; Vybavení stavby - na lepší úrovni - koeficient 0,95; Celkový stav stavby - lepší stav po celkové rekonstrukci - koeficient 0,80; Vliv pozemku - větší výměry - koeficient 0,90; Vliv garáže - bez garáže či krytého stání - koeficient 1,00; Vliv příslušenství - většího rozsahu - koeficient 0,90; Zhodnocení odhadce - bez dalších vlivů - koeficient 1,00;							



Uhřice 227	155,00	862	5+1	4 550 000	29 355	0,93	27 300
------------	--------	-----	-----	-----------	--------	------	--------

RD Uhřice, Volně stojící zděný podsklepený RD o dvou nadzemních podlažích zastřešený valbovou střechou s půdou. Zastavěná plocha přízemí 100 m<sup>2</sup>. RD pochází přibližně z roku 1965 a je vesměs v původním stavu s pravidelnou údržbou s výhledem rekonstrukce. Dům obsahuje bytovou jednotku 5+1 s vedlejšími místnostmi a příslušenstvím. Celková užitná plocha 180 m<sup>2</sup>, započitatelná 155 m<sup>2</sup>. Vytápění ústřední na plynový kotel a kotel na tuhá paliva. Napojení na IS úplné: voda, jednotná kanalizace, plyn a NN. Ve dvoře za domem je hospodářský objekt. V přední uliční části pozemku je zapuštěná garáž. Celková výměra pozemku včetně okolní zahrady činí 862 m<sup>2</sup>.



Hodnocení: Úprava ceny - databáze prodejů, prodáno 4/2022 (V-1570/2022-738) - koeficient 1,00; Vliv lokality - ve stejné obci srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší užitné plochy - koeficient 1,05; Provedení stavby - zděná volně stojící stavba - koeficient 1,00; Vybavení stavby - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav stavby - starší stavba, horší stav - koeficient 1,15; Vliv pozemku - větší výměry - koeficient 0,85; Vliv garáže - garáž u domu - koeficient 0,95; Vliv příslušenství - většího rozsahu - koeficient 0,95; Zhodnocení odhadce - bez dalších vlivů - koeficient 1,00;

Dambořice, Šabata 673	95,56	259	4+1	3 500 000	36 626	0,81	29 667
-----------------------	-------	-----	-----	-----------	--------	------	--------

RD Dambořice, Vnitřní řadový částečně podsklepený přízemí zděný RD s obytným podkrovím pod sedlovou střechou. Zastavěná plocha činí 71 m<sup>2</sup>. Dům pochází z roku 1995, který vznikl přestavbou původního nebytového objektu. Rekonstrukce byla dokončena v roce 2018. Celkový stav velmi dobrý. RD obsahuje bytovou jednotku 4+kk s příslušenstvím. Celková užitná plocha 105,51, započitatelná 95,56 m<sup>2</sup>. Vytápění je ústřední elektrickým kotlem a doplňkově krbovými kamny. Dům je napojen na NN, vodovod a kanalizaci. Příslušenství tvoří zahradní dřevodomek a běžné venkovní úpravy. Celková výměra vnitřního pozemku 259 m<sup>2</sup> s příjezdem ze zadní strany.



Hodnocení: Úprava ceny - databáze prodejů, návrh kupní smlouvy 6/2024 - koeficient 1,00; Vliv lokality - v sousední srovnatelné obci - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší užitné plochy - koeficient 0,95; Provedení stavby - zděná řadová stavba - koeficient 1,00; Vybavení stavby - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav stavby - lepší stav - koeficient 0,85; Vliv pozemku - obdobné výměry - koeficient 1,00; Vliv garáže - bez garáže či krytého stání - koeficient 1,00; Vliv příslušenství - srovnatelné - koeficient 1,00; Zhodnocení odhadce - bez dalších vlivů - koeficient 1,00;

Ždánice, Kaštýlek 108	117,00	343	5+1	3 399 000	29 051	0,90	26 146
-----------------------	--------	-----	-----	-----------	--------	------	--------

RD Ždánice, Koncový řadový nepodsklepený zděný RD s jedním nadzemním podlažím a druhým podkrovním patrem pod sedlovou střechou. Zastavěná plocha domu činí 96 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor cca 700 m<sup>3</sup>. RD byl přestavěn z původního domu okolo roku 2000 s novým obytným podkrovím a je v průměrné užitelném stavu. V roce 2022 byla položena nová střešní krytina a vyměněna okna za plastová. RD obsahuje bytovou jednotku o velikosti 5 + 1 s příslušenstvím a částečným půdním prostorem. Užitná započitatelná plocha činí 117 m<sup>2</sup>. Vytápění je řešeno ústřední teplovodní s radiátory na plynový kotel. Napojení na IS úplné: kanalizace, voda, plyn, elektrika NN. Příslušenství tvoří venkovní úpravy. Celková výměra pozemku včetně oplocené zahrady 343 m<sup>2</sup>.



Hodnocení: Úprava ceny - databáze prodejů, prodáno 10/2023 (V-3900/2023-738) - koeficient 1,00; Vliv lokality - v menším nedalekém městě lepší - koeficient 0,90; Velikost objektu - obdobné užitné plochy - koeficient 1,00; Provedení stavby - zděná koncová stavba - koeficient 1,00; Vybavení stavby - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav stavby - srovnatelný stav - koeficient 1,00; Vliv pozemku - mírně větší výměry, svažitá konfigurace - koeficient 1,00; Vliv garáže - bez garáže či krytého stání - koeficient 1,00; Vliv příslušenství - běžné úpravy - koeficient 1,00; Zhodnocení odhadce - bez dalších vlivů - koeficient 1,00;

Variační koeficient před úpravami:	24,48 %	Variační koeficient po úpravách:	5,40 %
Započítatelná plocha	126,87 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	26 146 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	3 317 143 Kč
Průměrná jednotková cena:	28 189 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	3 576 338 Kč
Maximální jednotková cena:	29 667 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	3 763 852 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>28 200 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>3 577 734 Kč</b>

Stanovení porovnávací hodnoty je provedeno na základě srovnání oceňované nemovitosti s jinými obdobnými srovnatelnými nemovitostmi a jejich prodejními, popřípadě nabídkovými cenami. Cenovým koeficientem K1 je případně upravena porovnávací hodnota snížením v případě nabídkových cen. Rozdíly v hlavních vlastnostech mezi srovnávanými objekty jsou vyjádřeny srovnávacími koeficienty K2 až K9. Koeficientem K10 jsou případně odhadcem zohledněny další jiné cenotvorné vlivy na hodnotu nemovitosti. Údaje o srovnatelných nemovitostech jsou použity zejména z vlastní průběžně vedené databáze odhadce, z dostupných údajů z realitní inzerce a jiných zdrojů (databáze Valuo, informace od spolupracujících odhadců, informace prodávající či kupující strany apod.).

Pro srovnání jsou vybírány nemovitosti, pokud možno v daném místě a srovnatelném okolním regionu. Srovnání je provedeno na základě započítatelné užité plochy. V jednotkové porovnávací ceně je zahrnuta rovněž cena pozemku a dalšího příslušenství. Rozmezí (minimální, průměrné, maximální) jednotkové porovnávací ceny a celkové ceny včetně odvozené celkové průměrné porovnávací hodnoty je patrné z výpočtové tabulky. V uvedeném rozmezí lze očekávat současnou obvyklou cenu nemovitosti.

## Rekapitulace ocenění

### Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Vlastníkem oceňované nemovitosti je k datu ocenění Obec Uhřice. Nabývací tituly jsou uvedeny na LV v části E. Nemovitost bude předmětem uvažovaného prodeje.

### Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitých věcí

Ocenění věcnou hodnotou u staveb představuje nákladovou cenu, do které se nepromítají další vlivy působící na cenu nemovitosti. Je závislá především na velikosti stavby, vybavení a celkovém opotřebení. Věcnou hodnotu nelze ztotožňovat s cenou obvyklou. Pro odhad obvyklé ceny je preferován u rodinných domů porovnávací způsob, který vychází z reálných cen s ohledem na poptávku a nabídku. V současnosti jsou ceny rodinných domů po růstu zejména v posledních dvou letech stabilizovanější bez větších výkyvů. Vývoj budoucího realitního trhu s ohledem na současnou společenskou a ekonomickou situaci lze však obtížně předpovídat. V blízké budoucnosti se však neočekává výraznější pokles cen rezidenčních nemovitostí zvláště v dobrém stavu a vyhledávaných lokalitách.

Celkově nabídka rodinných domů v místě a okolním regionu je srovnatelná poptávce. Nabídka však vzhledem k vysokým úrokovým sazbám hypotečních úvěrů a přísným podmínkám získání úvěru má rostoucí tendenci. Nabídka převažuje zvláště u nemovitostí nevhodných vlastností (zejména špatný stav, funkční nedostatky, vysoké náklady na provoz a údržbu, pozemek nevhodné polohy a vlastností apod.), u kterých prodávající požadují vysoké ceny, které nejsou ze strany poptávky akceptovány. U těchto nemovitostí se ceny mírně snižují. Nabídka staveb nových či po větších rekonstrukcích ve výborném stavu je nižší, a to z důvodu, že tyto stavby jsou zpravidla obsazeny a vlastníci je nemají potřebu prodávat, pokud tak nejsou přinuceni učinit z důvodu životních situací. Po těchto objektech, pokud je správně nastavena cena, převládá poptávka. Přímou v Uhřicích se zpravidla nabízí dle veřejné inzerce do tří domů rodinných domů k prodeji.

Silné a slabé stránky nemovitosti ovlivňující její hodnotu jsou uvedeny v příslušné části odhadu. Současnou obvyklou cenu nemovitosti odhadce stanovuje s ohledem na polohu, stav a další vlastnosti ve výši 3,6 mil. Kč blízká porovnávací hodnotě. Odhadovaná obvyklá cena platí za předpokladu, že se výrazněji nezmění zejména technický stav nemovitosti, podmínky v jejím okolí či cenotvorné podmínky na realitním trhu.

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	3 577 734 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	4 588 340 Kč	0 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>3 600 000 Kč</b>	
- z toho hodnota pozemku	793 000 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x		
Vklad investice do nemovité věci		0 Kč	x
Reprodukční hodnota	5 060 453 Kč		0 Kč
- z toho hlavní budova	5 060 453 Kč		0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč		0 Kč

### Silné stránky nemovité věci

- zainvestovaný pozemek se zajištěným příjezdem a napojením na sítě
- poloha v klidné obytné části obce s přijatelnou dostupností k vybavenosti a dopravě
- udržovaný užitelný stav nepříliš staré zděné stavby
- možnost parkování na pozemku u domu

### Slabé stránky nemovité věci

- omezenější pracovní příležitosti a vybavenost obce
- základní příslušenství bez vedlejšího objektu a garáže
- menší omezeně využitelný pozemek
- do budoucna výhled postupné modernizace

### Stanovení standardní jednotkové ceny za m<sup>2</sup> započitatelné plochy (pouze pro statistické účely)

Obvyklá cena:		3 600 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:		0Kč
Z toho podíl venkovních úprav a ostatních staveb na obvyklé ceny:	3,00 %	108 000Kč
Z toho obvyklá cena pozemků:		793 000Kč
Upravená obvyklá cena:		2 699 000Kč
Započitatelná plocha:		126,87m <sup>2</sup>
<b>Jednotková cena započitatelné plochy:</b>		<b>21 274Kč/m<sup>2</sup></b>

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z KN, LV č. 10001, k.ú. Uhřice u Kyjova	2
Snímek aktuální katastrální mapy a geometrický plán	4
Mapa širší oblasti a situace v obci	1
Fotodokumentace z prohlídky nemovitosti	3
Současný stav stavby a informace zjištěné při prohlídce a zaměření	
Stavebně právní doklady a dokumentace: viz popis v textu	
Nabývací tituly: viz popis v textu a na LV, návrh kupní smlouvy	
Databáze srovnatelných nemovitostí: vlastní, realitní inzerce, jiné zdroje	
Internet: mapy (KN, povodňové aj.), ÚPD, informace o obci, KN aj.	1
Ostatní: metodika oceňování, právní předpisy, odborná literatura	

### Doložka odbornosti

Zpracovatel posudku je držitelem koncesní listiny ev.č. 370603-7347-00 s předmět podnikání - oceňování majetku pro věci nemovité získané na podkladě osvědčení VUT v Brně, ÚSI, č. 8240/2002, o absolvování specializačního studia technického znanectví v oboru stavebnictví a ekonomiky (se specializací ceny a odhady, oceňování nemovitostí). Současně je držitelem certifikátu č. 214/208/CON/2022-RE v oblasti působnosti CON – Certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí vydaný Certifikačním orgánem Ústavu soudního inženýrství v Brně. Zpracovatel vykonává činnost odhadce obvyklých cen a tržních hodnot nemovitostí pro skupiny hypotečních bank, stavebních spořitel a jiných komerčních společností pro potřeby úvěrových řízení případně zjištěných cen podle oceňovacího předpisu pro potřeby státních orgánů.



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 20.06.2024 00:00:00

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586692 Uhřice

Kat.území: 773379 Uhřice u Kyjova

List vlastnictví: 10001

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Obec Uhřice, č.p. 177, 69634 Uhřice	00285421	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 506	319	zastavěná plocha a nádvoří				
Součástí je stavba: Uhřice, č.p. 264, rod.dům						
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 506						

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna číslování parcel  
p.č. 506 vznikla dle GP č. 263-014/98 z p.č. 178/16, 178/1 a 178/18  
Povinnost k  
Parcela: St. 506

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 NAVRH NA PREVOD MAJETKU ZE DNE 20.4.1995  
SOUHLAS OKRESNÍHO URADU HODONÍN ZE DNE 24.4.1995.  
POLVZ:43/1995 Z-7100043/1995-738  
Pro: Obec Uhřice, č.p. 177, 69634 Uhřice RČ/IČO: 00285421
- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Přejedání do vlastnictví obce dle návrhu ze dne 24.11.1995.  
POLVZ:11/1996 Z-7100011/1996-738  
Pro: Obec Uhřice, č.p. 177, 69634 Uhřice RČ/IČO: 00285421
- o Rozhodnutí 172/1998 o udělení čísla pop.č.j.172/98 ze dne 12.10.1998,nabylo právní moci dne 12.10.1998.Kolaudační roz.č.j.S 404/98 ze dne 10.9.1998,nabylo právní moci dne 10.10.1998.  
POLVZ:165/1998 Z-7100165/1998-738  
Pro: Obec Uhřice, č.p. 177, 69634 Uhřice RČ/IČO: 00285421

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.  
strana 1










iv Jurij  
š práce  
a 28  
Brno

VÝKAZ DOSAVADNIHO A NOVEHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

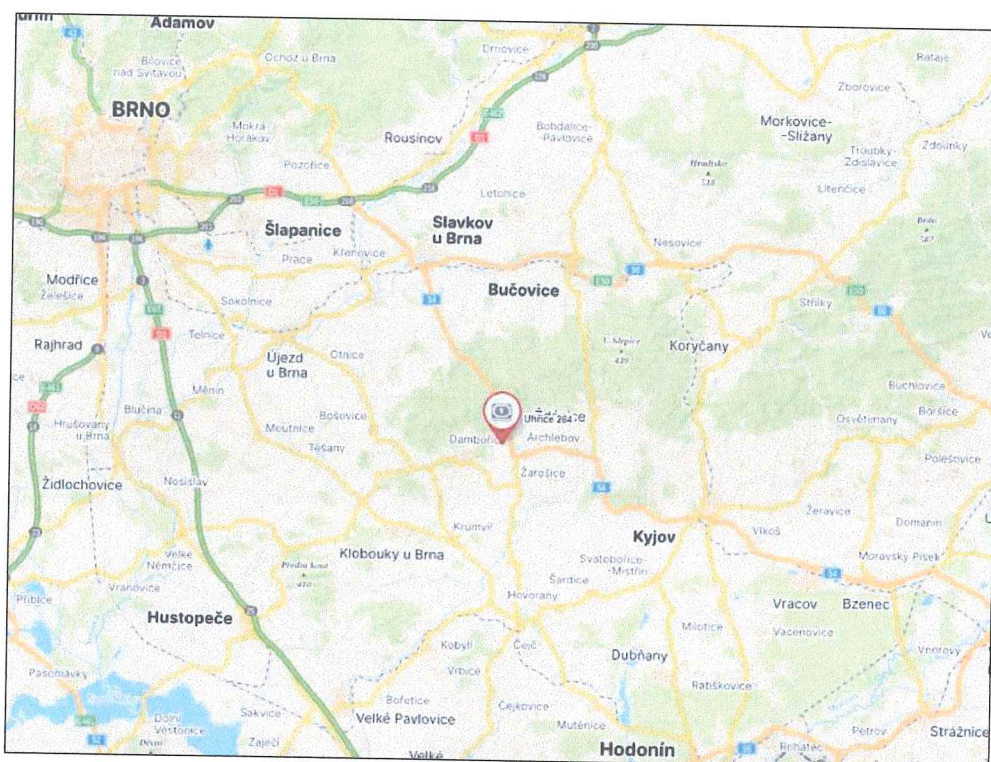
Dosavadní stav				Nový stav				Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Půdní porost	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Způsob využití	Typ stavby	Odkazující pozemky (včetně dělení)		Výměra dílu	Označení dílu
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Katastrální územní část	Číslo listu vlastnictví		
st.506	3	19	zast.pl.	st.506	2	44	zast.pl.	č.p. rod.dům	0	st.506	10001	2	44
				2734		75	ostat.pl. zeleň		0	st.506	10001		75
	3	19			3	19							

Seznam souřadnic (S JTSK)

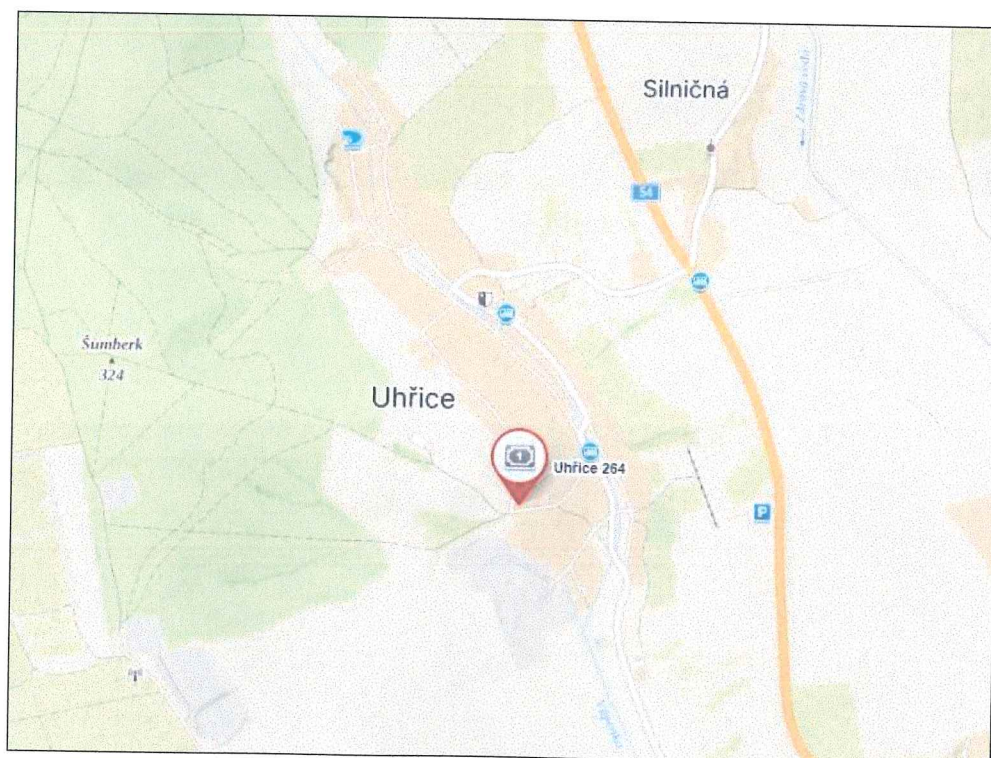
Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Poznámka
	Y	X	Kód kvality	
548-14	575327.38	1179793.43	8	roh budovy
548-16	575334.06	1179783.63	3	roh zidky
548-39	575340.62	1179794.16	8	znak z plastu
1	575331.12	1179793.70	3	roh obručniku vjezdu
2	575331.59	1179783.55	3	roh obručniku vjezdu

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán s účelově upravenými zeměměřičskými měřeními:	Stěpnopis účelově upravených zeměměřičských měření:
	Město, příjmení: Ing. Jaroslav Jurij	Město, příjmení: Ing. Jaroslav Jurij
	Číslo položky seznamu úředně upravených či zeměměřičských měření: 606/1995	Číslo položky seznamu úředně upravených či zeměměřičských měření: 606/1995
	Dne: 04.09.2023 Číslo: 100/2023	Dne: 18.9.2023 Číslo: 131/2023
Náležející a přilehlé objekty předmětu měření:	Tento stěpnopis odpovídá geometrickému plánu v zeměměřičské podobě a jeho účelem je uspokojení katastrálního účelu.	
Vyhotovitel: Ing. Jaroslav Jurij Geodetické práce Tuřanka 28 627 00 Brno	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stěpnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 769-13/2022	KÚ pro jihomoravský kraj KP Kyjov Kamila Menšíková PGP-681/2023-738 2023.09.12 11:54:33 CEST	
Okres: Hodonín		
Obec: Uhřetice		
Kat. území: Uhřetice u Kyjova		
Mapový list: KMÚ - BRNO 0-9/34		
Doplňující zeměměřičské práce byly poskytnuty osobou, která je oprávněna k vykonávání zeměměřičské práce v souladu s platnými právními předpisy, které byly označeny příslušným způsobem: viz Seznam souřadnic		



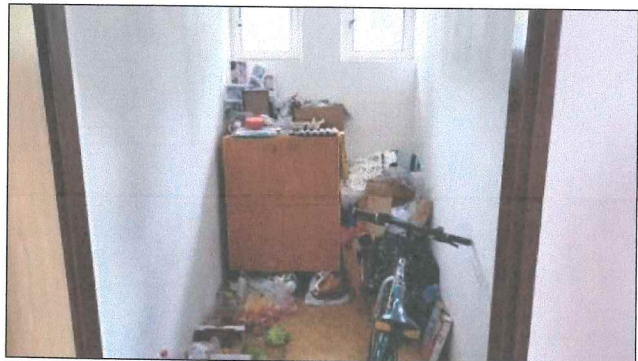


Mapa oblasti



Situace v obci

## Fotodokumentace



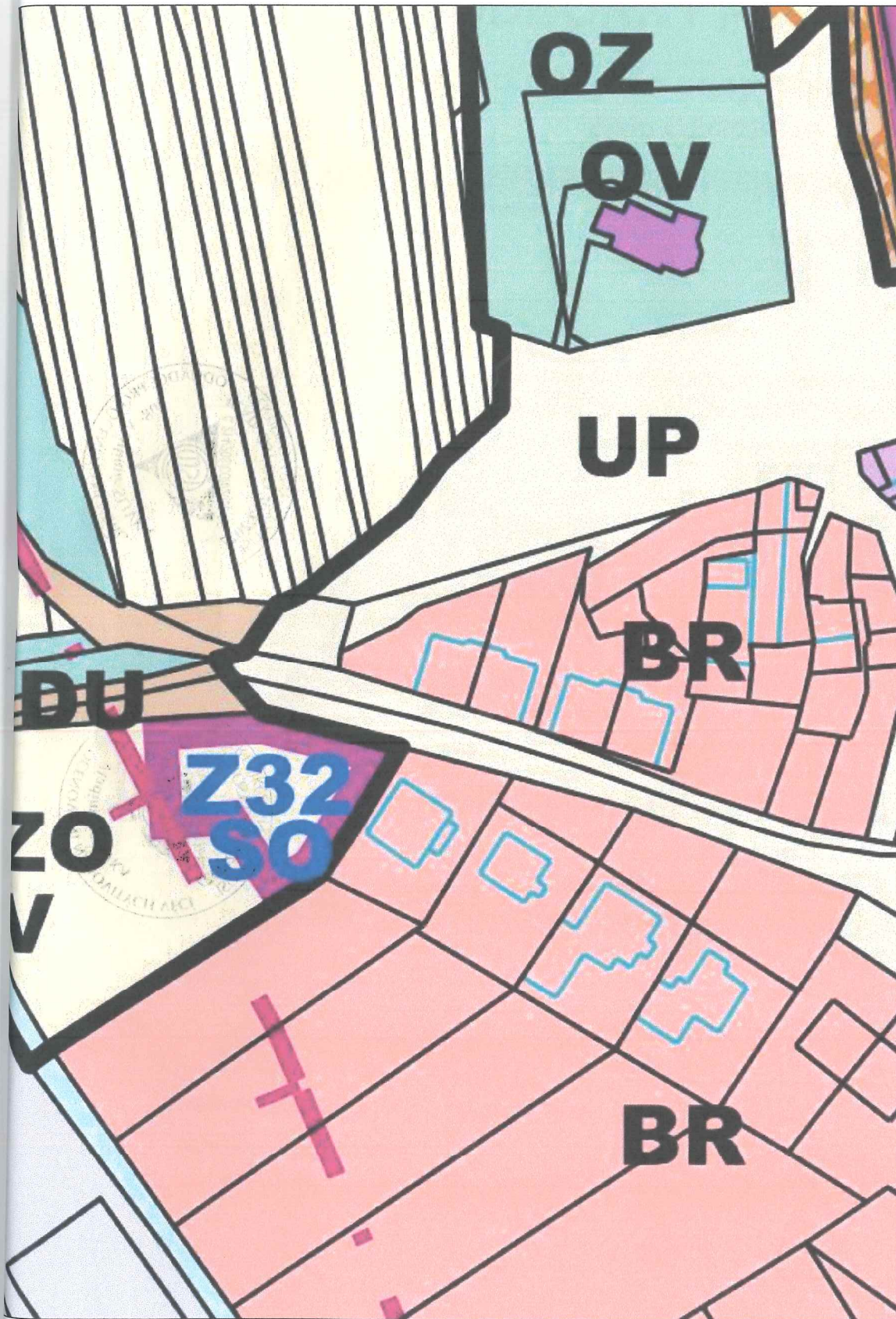
## Fotodokumentace





# Fotodokumentace





Výřez z územního plánu