

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo položky: 906-070/2022**

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí a jejich příslušenství:

Rodinný dům č.p. 35, obec Pouzdřany na pozemku parc. č. 129/1 a pozemek parc.č. 129/1 vše v k.ú. Pouzdřany, obec Pouzdřany, okr. Břeclav, včetně příslušenství

|                 |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| <b>Povinný:</b> | <b>Lenka Burdová</b>        |
| Adresa:         | Hlavní 35, 691 26 Pouzdřany |

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>Zhotovitel:</b> | <b>NEMOVITOST s.r.o., znalecká kancelář</b>                   |
|                    | <b>Ing. Tomáš Hudec, znalec a jednatel znalecké kanceláře</b> |
| Adresa:            | Provozovna: Kabátníkova 105/2, 602 00 Brno                    |
| IČ: 255 23 155     | telefon: 777 747 939  |
| DIČ: CZ25523155    | e-mail: hudec.tomas@volny.cz<br>datová schránka: wjgrjrr      |

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Zadavatel:</b> | <b>Exekutorský úřad Brno-město, JUDr. Alena Blažková, Ph.D., soudní exekutor, IČO: 66240697</b> |
| Adresa:           | Lesnická 784/5, 613 00 Brno   |

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| <b>Číslo jednací:</b> | <b>006 EX 2697/20-86</b> |
|-----------------------|--------------------------|

**Počet stran: 26**

**Počet vyhotovení: 1**

**Vyhotovení číslo: 1**

**Podle stavu ke dni: 30.3.2022**

**Vyhotoveno: V Brně 8.4.2022**

## **1. ZADÁNÍ**

### **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Dle usnesení exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 2697/20-86 je úkolem znalce stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinné Lenky Burdové

- A) na LV č. 642 v k.ú. Pouzdřany
- B) podílu 1/2 na LV č. 416 v k.ú. Pouzdřany.

Obvyklá cena (tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 30. března 2022.

### **1.2. Účel znaleckého posudku**

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) nemovitých věcí ve stávajícím stavu.

### **1.3. Prohlídka a zaměření**

**Místní šetření** spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 30. března 2022 za účasti povinné paní Lenky Burdové, která umožnila znalci přístup do nemovitosti.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

- Výpis z katastru nemovitostí LV 642 k.ú. Pouzdřany vyhotovený dne 26.11.2021 dálkovým přístupem
- Výpis z katastru nemovitostí LV 416 k.ú. Pouzdřany vyhotovený dne 26.11.2021 dálkovým přístupem
- Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Pouzdřany z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>
- Veřejný dálkový přístup k datům registru územní identifikace, adres a nemovitostí – RÚIAN
- Informace o povodňových zónách z <https://geoportal.geopro.cz/>
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění
- Zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění.
- Znalecké standardy AZO, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013, v platném znění ([www.azoposn.cz](http://www.azoposn.cz))
- Databáze sjednaných cen a realitní inzerce na [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
- **Místní šetření** spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 30. března 2022

### **2.2. Základní pojmy a metody ocenění**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, včetně novely č. 237/2020 Sb., 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 se rozumějí například stav tísň 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 porovnáním ze sjednaných cen.

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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

**Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty) použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):**

- I. Ocenění **nákladovým způsobem** (věcnou hodnotou) - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti), plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současné, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu. Tato metoda má pouze informativní charakter.
- II. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých sjednaných cen (příp. inzerovaných cen) obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
- III. Závěrečný **odborný odhad obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty)** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Pouzdřany, k.ú. Pouzdřany  
Adresa nemovité věci: Hlavní 35, 691 26 Pouzdřany

#### Vlastnické a evidenční údaje

Zuzana Wenischová, Boženy Němcové 102, 373 41 Hluboká nad Vltavou, LV: 642, podíl: 1 / 2  
Lenka Burdová, Hlavní 35, 691 26 Pouzdřany, LV: 642, podíl: 1 / 2

#### Místopis

##### Charakteristika obce:

Pouzdřany jsou zemědělskou, vinařskou obcí, leží na levém břehu řeky Svratky, nad soutokem Svratky s Jihlavou, v nadmořské výšce 176 m. Nejvyšším vrcholem v katastru obce jsou Kolby (308 m). Severní a jižní okraj obce je položen výše, střed leží v kotlině mezi Kolbami a Starou horou na severním okraji obce a Leitnami, táhlým hřbetem stoupajícím v jižní části vsi. V obci je základní občanská vybavenost a služby (obchod, pošta, MŠ, ZŠ, pohostinství, praktický lékař, Myslivecký spolek, Sbor dobrovolných hasičů TJ Sokol). Obec je obsluhována autobusy IDSJMK a při severním okraji je umístěno vlakové nádraží.

##### Poloha nemovitosti:

Oceňovaná nemovitost se nachází severovýchodně od centra obce ve vzdálenosti cca 350 m, nachází se při Hlavní ulici, která prochází obcí. Přístup je po zpevněné komunikaci. Vstup do domu je orientován na západ. Dům je napojen na rozvody elektřiny a vody, zemní plyn je přiveden, ale dle sdělení povinné v domě nerozveden. Dle zjištění na místě, veřejného dálkového přístupu RÚIAN a informací na webu obce Pouzdřany jsou odpady z domu svedeny do jímky, splašková kanalizace bude v obci budována v nejbližší době, aktuálně je řešena projektová dokumentace na splaškovou kanalizaci a ČOV.

Nejbližší zastávka autobusu je od oceňované nemovitosti ve vzdálenosti cca 240 m (cca 4 minuty pěší chůze). Parkování je možné na veřejné komunikaci před domem.

#### Situace

- |  |  |   |   |                                 |                               |
|--|--|---|---|---------------------------------|-------------------------------|
| Typ pozemku:                             | <input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha                       | <input type="checkbox"/> ostatní plocha                                   | <input type="checkbox"/> orná půda                                  |                                 |                               |
|  | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty                         | <input type="checkbox"/> zahrada  | <input type="checkbox"/> jiný                                       |                                 |                               |
| Využití pozemků:                         | <input checked="" type="checkbox"/> RD                                 | <input type="checkbox"/> byty   | <input type="checkbox"/> rekr.objekt                                | <input type="checkbox"/> garáže | <input type="checkbox"/> jiné |
| Okolí:                                   | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna                        | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                                  | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                               |                                 |                               |
|  | <input type="checkbox"/> ostatní                                       |   |   |                                 |                               |
| Přípojky:                                | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda    | <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn |                                 |                               |
| veř. / vl.                               | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon  |   |                                 |                               |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input checked="" type="checkbox"/> MHD                                | <input checked="" type="checkbox"/> železnice                             | <input 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.                   |   |                                 |                               |
| Poloha v obci:                           |  |   |   |                                 |                               |
| Přístup k pozemku                        | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace                | <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace                            |   |                                 |                               |

## Přístup přes pozemky

1901/21            Obec Pouzdřany  
2036/4            Jihomoravský kraj

## Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost, obsahující následující objekty:

### LV 642

- rodinný dům Pouzdřany č.p. 35 na pozemku parc.č. 129/1

### LV 416 - podíl 1/2

- vedlejší stavby - zděný sklad, plechová dílna a udírna na pozemku parc.č. 129/1
- venkovní úpravy na pozemku parc.č. 129/1
- pozemek parc.č. 129/1 - zastavěná plocha a nádvoří

GPS: 48°56'14.080"N, 16°37'38.437"E

**Dům č.p. 35** je řadový vnitřní, v malé části podsklepený, o jednom nadzemním podlaží a se sedlovou nebo pultovou střechou bez obytného podkroví. Půdorys je nepravidelný, přibližně ve tvaru písmene L. Vstup k domu je z obecního pozemku.

Dům je připojen na elektrinu a veřejný vodovod, splašková kanalizace je svedena do jímky. Dům je dle sdělení povinně připojen i na plyn, ale v domě nejsou rozvody zemního plynu.

**Stáří stavby:** Původní stavba je přibližně z roku 1935. V r. 2021 byla provedena částečná rekonstrukce, zejména byla opravena fasáda do ulice, vyměněna okna a vstupní dveře do jednotlivých částí za plastové.

**Technický stav:** Dům je v průměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

### **Dispozice:**

Dům obsahuje 1 bytovou jednotku o dispozici 5+1, která je rozdělena do dvou samostatně přístupných částí.

Vstup je z ulice do průjezdu, který je průchozí na dvůr, odkud jsou prvním samostatným vstupem přístupné 3 pokoje, WC, komora a chodba ve střední části vedle průjezdu a druhým samostatným vstupem ze dvora do druhé části, tedy chodby, pokoje, koupelny, WC, spíže, komory, kuchyně a obývacího pokoje. Přímé denní osvětlení mají pouze pokoje do ulice a do dvora, kuchyň a pokoj v centrální části jsou bez osvětlení i větrání.

### **Příslušenství:**

Mezi příslušenství patří venkovní úpravy (zámková dlažba), udírna, vedlejší stavby (zděný sklad, plechová dílna), přípojky a oplocení.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

- |    |  |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)     |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací        |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Exekuce

Komentář: Na nemovitostech je zahájeno exekuční řízení soudním exekutorem JUDr. Jiřím Tomkem, Exekutorský úřad Třebíč.

**Ostatní rizika: nejsou**

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 642 a LV č. 416, k.ú. Pouzdřany v části B1 není uvedeno žádné právo sloužící ve prospěch nemovitosti. V části C (věcná práva zatěžující nemovitosti) je uvedena exekuce.

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný rodinný dům pronajímán. Dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závadu nepovažuje.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního rádu.

**4. ZNALECKÝ POSUDEK****4.1. Ocenění****1. Věcná hodnota staveb****1.1. Rodinný dům č.p. 35, Pouzdřany****Věcná hodnota dle THU****Užitná plocha**

| Název                       | plocha               | koef | užitná plocha        | Užitná plocha       |
|-----------------------------|----------------------|------|----------------------|---------------------|
| 1.PP                        |                      |      |                      |                     |
| Výčet místností:<br>sklep   | 4,00 m <sup>2</sup>  | 0,50 | 2,00 m <sup>2</sup>  | 2,00 m <sup>2</sup> |
| 1.NP                        |                      |      |                      |                     |
| Výčet místností:<br>průjezd | 27,40 m <sup>2</sup> | 0,00 | 0,00 m <sup>2</sup>  |                     |
| chodba                      | 9,80 m <sup>2</sup>  | 1,00 | 9,80 m <sup>2</sup>  |                     |
| pokoj                       | 14,30 m <sup>2</sup> | 1,00 | 14,30 m <sup>2</sup> |                     |
| koupelna                    | 4,60 m <sup>2</sup>  | 1,00 | 4,60 m <sup>2</sup>  |                     |
| WC                          | 1,15 m <sup>2</sup>  | 1,00 | 1,15 m <sup>2</sup>  |                     |
| spíž                        | 1,00 m <sup>2</sup>  | 1,00 | 1,00 m <sup>2</sup>  |                     |
| komora                      | 3,50 m <sup>2</sup>  | 1,00 | 3,50 m <sup>2</sup>  |                     |
| kuchyň                      | 15,30 m <sup>2</sup> | 1,00 | 15,30 m <sup>2</sup> |                     |
| obývací pokoj               | 24,50 m <sup>2</sup> | 1,00 | 24,50 m <sup>2</sup> |                     |
| hala                        | 13,20 m <sup>2</sup> | 1,00 | 13,20 m <sup>2</sup> |                     |
| WC                          | 1,30 m <sup>2</sup>  | 1,00 | 1,30 m <sup>2</sup>  |                     |
| chodba                      | 3,30 m <sup>2</sup>  | 1,00 | 3,30 m <sup>2</sup>  |                     |
| komora                      | 1,60 m <sup>2</sup>  | 1,00 | 1,60 m <sup>2</sup>  |                     |

|                       |                      |      |                      |                             |
|-----------------------|----------------------|------|----------------------|-----------------------------|
| pokoj (dříve kuchyně) | 17,70 m <sup>2</sup> | 1,00 | 17,70 m <sup>2</sup> |                             |
| pokoj                 | 23,70 m <sup>2</sup> | 1,00 | 23,70 m <sup>2</sup> |                             |
|                       |                      |      |                      | <b>134,95 m<sup>2</sup></b> |
|                       |                      |      |                      | <b>136,95 m<sup>2</sup></b> |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška  |
|-------|------------------------------------|--------|
| 1.PP  | 4,00                               | 2,20 m |
| 1.NP  | 165,00                             | 2,80 m |
|       | <b>169,00 m<sup>2</sup></b>        |        |

### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ                          | Název      | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]                |
|------------------------------|------------|---|
| PP                           | 1.PP       | (4)*(2,20) = 8,80                                   |
| NP                           | 1.NP       | (165)*(2,80) = 462,00                               |
| Z                            | zastřešení | (3*2,4*2,9)+(13,4*9,1*2,8/2)+(6,8*6*2,5/2) = 242,60 |
| Obestavěný prostor - celkem: |            | <b>713,40 m<sup>3</sup></b>                         |

| Konstrukce                      | Popis                                       |
|---------------------------------|---|
| 1. Základy                      | betonové pasy izolované                     |
| 2. Zdivo                        | zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm |
| 3. Stropy                       | s rovným podhledem                          |
| 4. Střecha                      | střecha sedlová, do dvora plochá            |
| 5. Krytina                      | dvoudrážkové pálené tašky, asfaltové pásy   |
| 6. Klempířské konstrukce        | pozinkovaný plech                           |
| 7. Vnitřní omítky               | vápenné štukové                             |
| 8. Fasádní omítky               | vápenné hladké                              |
| 9. Vnější obklady               | keramický obklad fasády                     |
| 10. Vnitřní obklady             | koupelna, WC, okolo kuchyňské linky         |
| 11. Schody                      | chybí                                       |
| 12. Dveře                       | plné či prosklené s ocelovými zárubněmi     |
| 13. Okna                        | plastová                                    |
| 14. Podlahy obytných místností  | PVC, lamino, betonová mazanina              |
| 15. Podlahy ostatních místností | ker. dlažba                                 |
| 16. Vytápění                    | kamna na TP                                 |
| 17. Elektroinstalace            | světelná, třífázová                         |
| 18. Bleskosvod                  | ano   |
| 19. Rozvod vody                 | veřejný vodovod                             |
| 20. Zdroj teplé vody            | bojler                                      |
| 21. Instalace plynu             | přípojka bez vnitřních rozvodů              |
| 22. Kanalizace                  | jímka                                       |
| 23. Vybavení kuchyně            | elektrický sporák se sklokeramickou deskou  |
| 24. Vnitřní vybavení            | plechová vana, umyvadlo                     |
| 25. Záchod                      | 2x splachovací                              |
| 26. Ostatní                     |   |

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Jednotková cena  | 7 000 Kč/m <sup>3</sup> |
| Množství         | 713,40 m <sup>3</sup>   |
| Reprodukční cena | 4 993 772 Kč            |

| Konstrukce                      | Obj. podíl<br>[%] | Standardní<br>cena [Kč] | Upravená cena<br>[Kč]   | Upravený obj.<br>podíl [%] |
|---------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|
| 1. Základy                      | 5,40              | 269 664                 | 269 664                 | 5,53                       |
| 2. Zdivo                        | 23,40             | 1 168 543               | 1 168 543               | 23,95                      |
| 3. Stropy                       | 9,10              | 454 433                 | 454 433                 | 9,31                       |
| 4. Střecha                      | 5,40              | 269 664                 | 269 664                 | 5,53                       |
| 5. Krytina                      | 3,30              | 164 794                 | 164 794                 | 3,38                       |
| 6. Klempířské konstrukce        | 0,80              | 39 950                  | 39 950                  | 0,82                       |
| 7. Vnitřní omítky               | 6,10              | 304 620                 | 304 620                 | 6,24                       |
| 8. Fasádní omítky               | 2,80              | 139 826                 | 139 826                 | 2,87                       |
| 9. Vnější obklady               | 0,50              | 24 969                  | 24 969                  | 0,51                       |
| 10. Vnitřní obklady             | 2,20              | 109 863                 | 109 863                 | 2,25                       |
| 11. Schody                      | 2,30              | 114 857                 | 0                       | 0,00                       |
| 12. Dveře                       | 3,20              | 159 801                 | 159 801                 | 3,28                       |
| 13. Okna                        | 5,10              | 254 682                 | 254 682                 | 5,22                       |
| 14. Podlahy obytných místností  | 2,10              | 104 869                 | 104 869                 | 2,15                       |
| 15. Podlahy ostatních místností | 1,30              | 64 919                  | 64 919                  | 1,33                       |
| 16. Vytápění                    | 5,30              | 264 670                 | 264 670                 | 5,42                       |
| 17. Elektroinstalace            | 4,20              | 209 738                 | 209 738                 | 4,30                       |
| 18. Bleskosvod                  | 0,60              | 29 963                  | 29 963                  | 0,61                       |
| 19. Rozvod vody                 | 2,90              | 144 819                 | 144 819                 | 2,97                       |
| 20. Zdroj teplé vody            | 1,70              | 84 894                  | 84 894                  | 1,74                       |
| 21. Instalace plynu             | 0,50              | 24 969                  | 24 969                  | 0,51                       |
| 22. Kanalizace                  | 2,70              | 134 832                 | 134 832                 | 2,76                       |
| 23. Vybavení kuchyně            | 0,50              | 24 969                  | 24 969                  | 0,51                       |
| 24. Vnitřní vybavení            | 4,30              | 214 732                 | 214 732                 | 4,40                       |
| 25. Záchod                      | 0,30              | 14 981                  | 14 981                  | 0,31                       |
| 26. Ostatní                     | 4,00              | 199 751                 | 199 751                 | 4,09                       |
| Upravená reprodukční cena       |                   |                         | 4 878 915 Kč            |                            |
| Množství                        |                   |                         | 713,40 m <sup>3</sup>   |                            |
| Základní upravená jedn. cena    | (JC)              |                         | 6 839 Kč/m <sup>3</sup> |                            |

| Ocenění                           |                      |                  |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|
| Zastavěná plocha (ZP)             | [m <sup>2</sup> ]    | 165              |
| Užitná plocha (UP)                | [m <sup>2</sup> ]    | 137              |
| Obestavěný prostor (OP)           | [m <sup>3</sup> ]    | 713,40           |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 6 839            |
| Rozestavěnost                     | %                    | 100,00           |
| Upravená cena (RC)                | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 6 839            |
| Reprodukční hodnota (RC * OP)     | [Kč]                 | 4 878 915        |
| Stáří                             | roků                 | 87               |
| Opotřebení                        | %                    | 60,00            |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b>         | <b>[Kč]</b>          | <b>1 951 566</b> |

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. Vedlejší stavby a venkovní úpravy na pozemku parc.č. 129/1

Příslušenství domu tvoří přípojky (elektro, zemního plynu a vody), jímka, zděný sklad se sedlovou střechou, plechová dílna s pultovou střechou, udírna, zpevněné plochy ze zámkové dlažby.

#### Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

|                                    |           |                  |
|------------------------------------|-----------|------------------|
| Hodnota staveb                     | Kč        | 1 951 566,00     |
| Procento příslušenství             | %         | 3,00             |
| <b>Věcná hodnota příslušenství</b> | <b>Kč</b> | <b>58 546,98</b> |

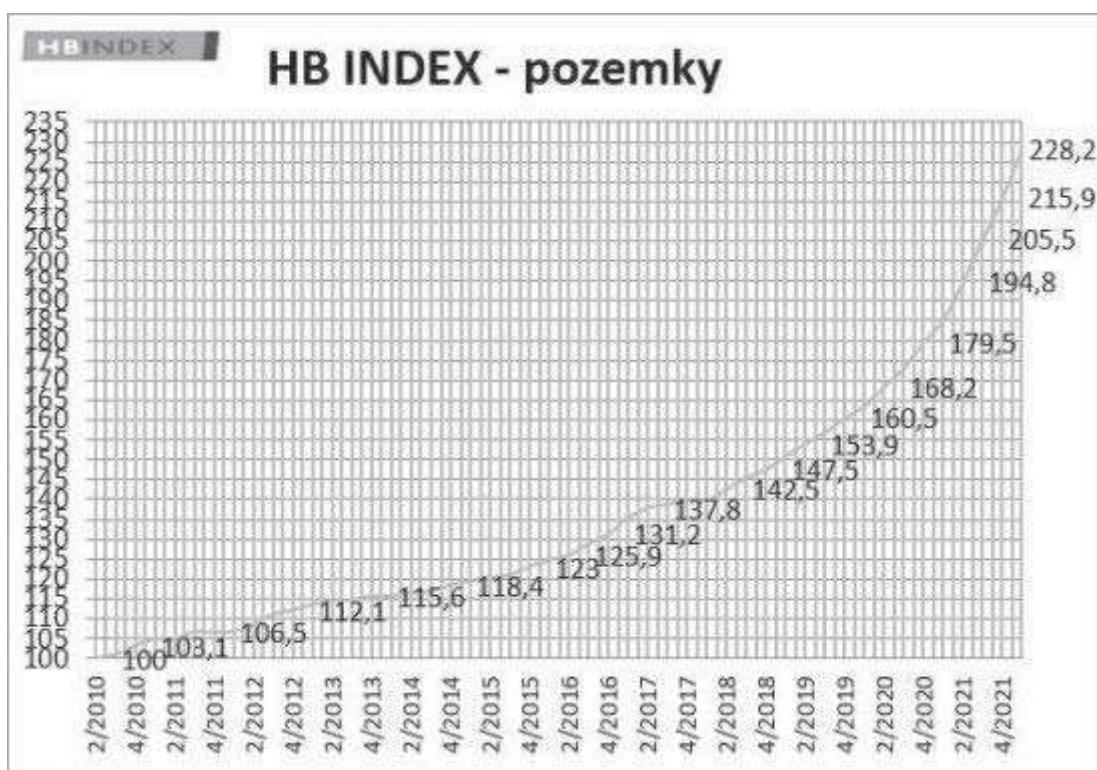
## 3. Hodnota pozemků

### 3.1. Pozemek parc.č. 129/1 v k.ú. Pouzdřany

#### Porovnávací metoda

Je provedeno porovnání z realizovaných cen obdobných pozemků v obdobných lokalitách z vlastní databáze znalce.

V případě, že je cenový údaj starší 3 měsíců je upraven pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen v čase a upravuje výslednou cenu pomocí koeficientu redukce na pramen ceny. Pro přepočet je použit HB index pro pozemky.



#### Přehled srovnatelných pozemků:

|           |  |
|-----------|--|
| Název:    | Pozemek Mikulčice, p.č.: 1839/14   |
| Lokalita: | Mikulčice, okr. Hodonín  |
| Popis:    | Pozemek umístěn v okrajové části obce, v její jihovýchodní části, s výstavbou nových rodinných domů, příjezd zatím pouze po štěrkem zpevněné cestě. Do budoucna bude obcí zřízena zpevněná komunikace. Mírně svažitý pozemek, pravidelného tvaru, v době koupě zatravněn s náletovou dřevinou. S možností napojení na všechny inženýrské sítě. |
| Zdroj KC: | V-4688/2021-706  |

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - prodej 29/06/2021 1,11  
 velikost pozemku - větší pozemek 1,05



| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m² ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m² ] | Koeficient<br>Kc | Upravená JC.<br>[ Kč/m² ] |
|----------------|------------------|---------------------------------|------------------|---------------------------|
| 3 000 000      | 1 148            | 2 613,24                        | 1,17             | 3 057,49                  |

**Název:** Pozemek Mutěnice, p.č.: 1662**Lokalita:** Mutěnice, okr. Hodonín

**Popis:** Letní ulice, spíše okrajová část obce, nezastavěný pozemek, proluka ve stávající zástavbě RD. Mírně svažitý nezastavěný pozemek, nepravidelný tvar, využitelný k nové výstavbě RD. Pozemek v obci sousedící s okresním městem, možnost výstavby RD, dostupné všechny inženýrské sítě, zpevněná komunikace, úzká ulička.

Zdroj KC: V-1171/2021-706

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Prodej 3/2021 1,17  
 velikost pozemku - menší pozemek 0,95



| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m² ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m² ] | Koeficient<br>Kc | Upravená JC.<br>[ Kč/m² ] |
|----------------|------------------|---------------------------------|------------------|---------------------------|
| 550 000        | 307              | 1 791,53                        | 1,11             | 1 988,60                  |

**Název:** Pozemek Čejč, p.č.: 618/1**Lokalita:** Čejč, okr. Hodonín

**Popis:** Vedlejší ulice, poblíž středu obce, nezastavěný pozemek, ve stávající zástavbě RD. Mírně svažitý nezastavěný pozemek, pravidelný tvar, využitelný k nové výstavbě RD. Pozemek v menší obci, možnost výstavby RD, dostupné všechny inženýrské sítě, zpevněná komunikace.

Zdroj KC: V-1171/2021-706

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - prodej 1/2021 1,17  
 velikost pozemku - menší pozemek 0,98



| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m² ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m² ] | Koeficient<br>Kc | Upravená JC.<br>[ Kč/m² ] |
|----------------|------------------|---------------------------------|------------------|---------------------------|
| 1 118 600      | 476              | 2 350,00                        | 1,15             | 2 702,50                  |

**Název:** Pozemek Bořetice**Lokalita:** Bořetice, lokalita "Panské," okr. Břeclav

**Popis:** Severovýchodní okrajová část obce Bořetice, lokalita s místním názvem „Panské“ s nově plánovanou zástavbou rodinnými domy. Lokalita je plně zasíťovaná (vodovod, kanalizace,

NN, komunikace, veřejné osvětlení). Rovinatý pozemek, obdélníkový tvar, na pozemku se nenachází žádné stavby. Zdroj KC: V-167/2021-735

**Koefficienty:**

|                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - prodej 1/2021 | 1,17 |
| velikost pozemku - mírně větší       | 1,02 |



| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>Kc | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| 1 427 000      | 838                          | 1 702,86                                    | 1,19             | <b>2 026,40</b>                       |

|                                       |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 1 989 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 2 444 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 3 057 Kč/m <sup>2</sup> |

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Ceny stavebních pozemků pro bydlení (po zohlednění redukce na pramen ceny) se ve srovnatelných lokalitách pohybují v rozmezí 1 989 – 3 057 Kč/m<sup>2</sup>.

Vzhledem ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a využitelnosti stanovuji jednotkovou cenu pozemku na **2 400 Kč/m<sup>2</sup>**.

| Druh pozemku                  | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spolu vlastnický<br>podíl     | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---|-------------------------------|-----------------------------------|
| zastavěná plocha a<br>nádvorí | 129/1      | 670                          | 2 400,00                                    |                               | 1 608 000                         |
| <b>Celková výměra pozemků</b> | <b>670</b> |                              |   | <b>Hodnota pozemků celkem</b> | <b>1 608 000</b>                  |

**Rekapitulace ocenění – věcná hodnota**

|                                      |             |                     |
|--------------------------------------|-------------|---------------------|
| Rodinný dům č.p. 35 na parc.č. 129/1 | [Kč]        | 1 951 566,00        |
| Příslušenství                        | [Kč]        | 58 546,98           |
| Pozemek parc.č. 129/1                | [Kč]        | 1 608 000,00        |
| <b>Celkem</b>                        | <b>[Kč]</b> | <b>3 618 112,98</b> |

## 4. Porovnávací hodnota

### 4.1. Rodinný dům č.p. 35, k.ú. Pouzdřany

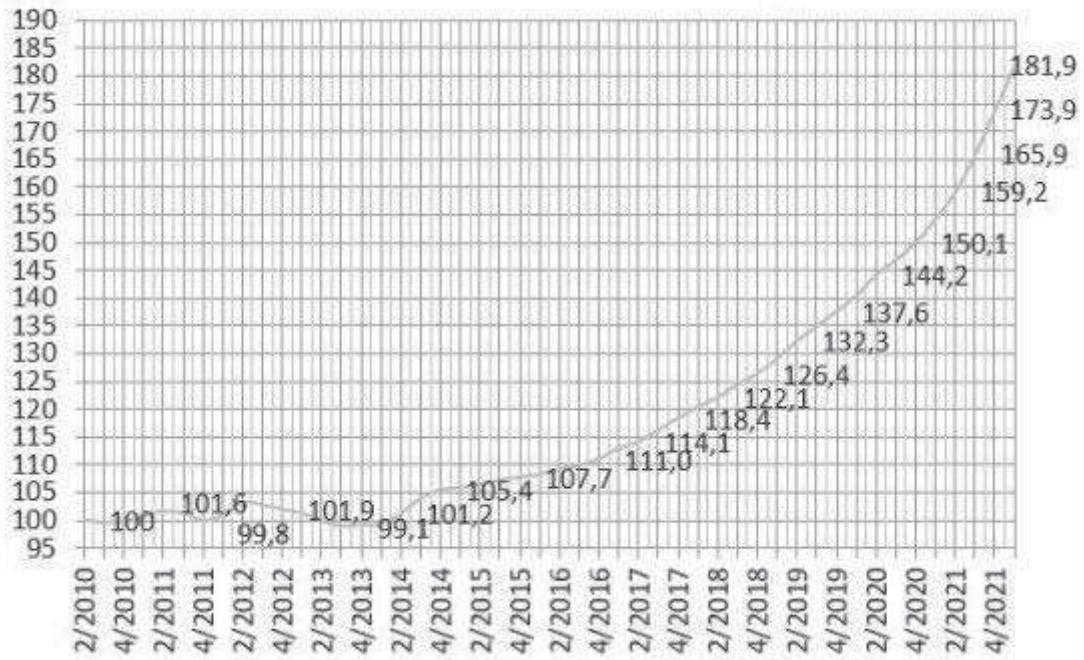
**Oceňovaná nemovitá věc**

Je provedeno porovnání s podobnými rodinnými domy v obdobné lokalitě z vlastní databáze znalce a z inzerovaných nemovitostí na [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).

Jsou použity porovnávací vzorky z 03/2021 až 04/2022. U vzorků starších více než šest měsíců je proto použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v ČR v pravidelných intervalech.

**HB INDEX**

## HB INDEX - rodinné domy



Porovnávací koeficienty:

Je-li v daném kritériu oceňovaná nemovitost lepší než porovnávaná, je koeficient větší než 1,0.

Koeficient K2: velikost objektu - jednotková prodejní cena menších objektů je vyšší než u objektů s větší výměrou.

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| <b>Užitná plocha:</b>      | 136,95 m <sup>2</sup> |
| <b>Obestavěný prostor:</b> | 713,40 m <sup>3</sup> |
| <b>Zastavěná plocha:</b>   | 165,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Plocha pozemku:</b>     | 670,00 m <sup>2</sup> |

### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** RD Kobylí

**Lokalita:** okr. Břeclav, obec Kobylí, k. ú. Kobylí na Moravě

**Popis:** RD byl postaven v roce 1970 a je v původním stavu. Objekt je užitelný a užívaný. Zděný RD, břizolit, okna dřevěná kastlová, ohřev TUV bojler; vytápění ÚT, kotel na plyn; dlažba keramická, parkety, PVC; vybavení kuchyně – kuchyňská linka, kombinovaný sporák, digestoř; vybavení koupelny – umývadlo, sprchové stání; WC s nádržkou.

**Pozemek:** 523,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:** 941,00 m<sup>3</sup>

**Užitná plocha:** 138,02 m<sup>2</sup>

### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - koupě 8/2021 1,05

K2 Velikosti objektu - srovnatelná 1,00

K3 Poloha - srovnatelně atraktivní lokalita 1,00

K4 Provedení a vybavení - mírně lepší - ústřední vytápění 0,98

K5 Celkový stav - původní stav 1,03

K6 Vliv pozemku - menší pozemek 1,02

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na všechny inž. sítě



Zdroj: V-3542/2021-735

0,97

**Zdůvodnění koeficientu  $K_c$ :** Redukce pramene ceny - koupě 8/2021; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - srovnatelně atraktivní lokalita; Provedení a vybavení - mírně lepší - ústřední vytápění; Celkový stav - původní stav; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na všechny inž. sítě;

| Cena [Kč]                | Užitná plocha               | Jedn. cena                  | Celkový koef. | Upravená j. cena                      |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------|---------------------------------------|
| k 31.8.2021<br>3 200 000 | [m <sup>2</sup> ]<br>138,02 | Kč/m <sup>2</sup><br>23 185 | Kc<br>1,05    | [Kč/m <sup>2</sup> ]<br><b>24 344</b> |

**Název:** RD Strachotín

**Lokalita:** okr. Břeclav, Strachotín, ul. Družstevní č.p. 111

**Popis:** Dům půdorysně do L z roku cca 1910, 2019 modernizace interiéru a částečně exteriéru. Vzhledem k provedené výrazné rekonstrukci je technický stav dobrý (rekonstrukce odfláknutá). Zděná stavba (pálené i nepálené cihly), vnější vápenné omítky, dřevěný krov krytý pálenou taškou a plechovou krytinou, strop v PP cihlový klenbový, NP trámový a cihlový klenbový, plastová okna a dveře ze dvora, ÚT s kotlem na pelety, ohřev TUV 2 x elektrický bojler, dvě koupelny (sprchy, WC), podlahy lamino a keramická dlažba.

**Pozemek:** 434,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:** 721,00 m<sup>3</sup>

**Užitná plocha:** 129,17 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - koupě 3/2021 1,14

K2 Velikosti objektu - mírně menší 0,99

K3 Poloha - sousední obec 1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší, ústř. vytápění, 2x bojler 0,96

K5 Celkový stav - srovnatelný 1,00

K6 Vliv pozemku - menší pozemek 1,03

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - samostatně stojící RD, všechny IS bez plynu 0,91



Zdroj: V-1427/2021

**Zdůvodnění koeficientu  $K_c$ :** Redukce pramene ceny - koupě 3/2021; Velikosti objektu - mírně menší; Poloha - sousední obec; Provedení a vybavení - lepší, ústř. vytápění, 2x bojler; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - samostatně stojící RD, všechny IS bez plynu;

| Cena [Kč]                | Užitná plocha               | Jedn. cena                  | Celkový koef. | Upravená j. cena                      |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------|---------------------------------------|
| k 31.3.2021<br>5 000 000 | [m <sup>2</sup> ]<br>129,17 | Kč/m <sup>2</sup><br>38 709 | Kc<br>1,02    | [Kč/m <sup>2</sup> ]<br><b>39 483</b> |

**Název:** RD Křepice

**Lokalita:** okr. Břeclav, Křepice č.p. 123

**Popis:** Dům z roku 1965, běžná údržba bez výraznějších stavebních úprav, v roce 2010 položeny částečně plovoucí podlahy, výměna oken za plastové z ulice. Dnes průměrný stav, technicky a morálně zastaralé vybavení, RD určen k rekonstrukci. Zděná stavba, břízolitová fasáda, dřevěný krov krytý pálenou taškou, stropy keramické a dřevěné, okna dřevěná a plastová, vytápění lokálními topidly, podlahy PCV, plovoucí lamino a keramická dlažba, v koupelně sprcha a umyvadlo, WC samostatné.

**Pozemek:** 224,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:** 910,00 m<sup>3</sup>

**Užitná plocha:** 118,88 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|   |      |
|---|------|
| K1 Redukce pramene ceny - prodej 3/2021     | 1,14 |
| K2 Velikosti objektu - mírně menší          | 0,98 |
| K3 Poloha - méně atraktivní obec            | 1,03 |
| K4 Provedení a vybavení - srovnatelné       | 1,00 |
| K5 Celkový stav - srovnatelný               | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku - výrazně menší pozemek     | 1,05 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný | 1,00 |



Zdroj: V-3062/2021

**Zdůvodnění koeficientu  $K_c$ :** Redukce pramene ceny - prodej 3/2021; Velikosti objektu - mírně menší; Poloha - méně atraktivní obec; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - výrazně menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný;

| Cena [Kč]<br>k 31.3.2021 | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>$K_c$ | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------|------------------------|--|
| 2 500 000                | 118,88                             | 21 030                          | 1,21                   | 25 446                                   |

**Název:** RD Podivín**Lokalita:** okr. Břeclav, Podivín, ul. Rybáře č.p. 139/14**Popis:** Dům přibližně z padesátých let, průběžná údržba. Částečná rekonstrukce uličního traktu v roce 2010 (okna, střecha, plynový kotel, klimatizace), dvorní trakt a sklep bez rekonstrukce. Většina konstrukcí je v původním dobrém stavu. Zděná stavba, hladké fasádní omítky, dřevěný krov krytý pálenou taškou, stropy betonové a dřevěné, okna plastová a dřevěná s dvojitým zasklením, vytápění ústřední s plynovým kotlem, podlahy parkety a keramická dlažba, v koupelně vana a umyvadlo, WC samostatné.**Pozemek:** 839,00 m<sup>2</sup>**Obestavěný prostor:** 1 160,16 m<sup>3</sup>**Užitná plocha:** 139,91 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

|  |      |
|--|------|
| K1 Redukce pramene ceny - prodej 3/2021                              | 1,14 |
| K2 Velikosti objektu - srovnatelná podl. plocha                      | 1,00 |
| K3 Poloha - atraktivnější lokalita                                   | 0,96 |
| K4 Provedení a vybavení - lepší, ústř. vytápění                      | 0,98 |
| K5 Celkový stav - srovnatelný  | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku - mírně větší pozemek                                | 0,97 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - polořadový RD napojený na všechny IS | 0,95 |



Zdroj: V-5114/2021

**Zdůvodnění koeficientu  $K_c$ :** Redukce pramene ceny - prodej 3/2021; Velikosti objektu - srovnatelná podl. plocha; Poloha - atraktivnější lokalita; Provedení a vybavení - lepší, ústř. vytápění; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - mírně větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - polořadový RD napojený na všechny IS;

| Cena [Kč]<br>k 31.3.2021 | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>$K_c$ | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------|------------------------|--|
| 4 600 000                | 139,91                             | 32 878                          | 0,99                   | 32 549                                   |

**Název:** RD Diváky**Lokalita:** Okres Břeclav, Diváky, č.p. 133**Popis:** Stáří stavby od roku 1920, v roce 1987 byla k rodinnému domu přistavěna veranda a byla

postavena garáž. V roce 2003 byla na domě vyměněna okna a v roce 2005 byla provedena výměna krovu včetně střešní krytiny. V roce 2006 byl osazen plynový kotel a ohřev vody a v roce 2010 bylo provedeno nové vytápění. Jedná se o řadový jednopodlažní rodinný dům pravoúhlého půdorysu, jehož podlaží je v souladu s oceňovací vyhláškou nazýváno jako nadzemní (1. nadzemní podlaží - přízemí). Číslování podlaží je uvažováno vzhledem k úrovni průměrného přilehlého terénu a jako pravá a levá strana jsou uváděny strany při pohledu z místní komunikace na něj. Stáří stavby uvažuji na základě použitých materiálů odhadem od roku 1920. Vstup do rodinného domu je asi uprostřed uliční fronty do verandy, ze které jsou přístupné další místnosti na podlaží. V přízemí je v přední části veranda, WC a koupelna. V zadní části je ložnice, obývací pokoj, jídelna, kuchyně a spíž. V hospodářské části je umístěna komora, bývalý chlév, prádelna a kotelna. Na pozemcích parc.č. 781/1 a 781/2 je postavena garáž. Budova je připojena na veřejný rozvod elektrorozvodu, vodovodu, kanalizace a plynovodu a je k ní přístup ze zpevněné veřejné komunikace.

**Pozemek:** 364,00 m<sup>2</sup>  
**Obestavěný prostor:** 706,17 m<sup>3</sup>  
**Užitná plocha:** 134,39 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|   |      |
|---|------|
| K1 Redukce pramene ceny - prodej 3/2021                                     | 1,14 |
| K2 Velikosti objektu - srovnatelná  | 1,00 |
| K3 Poloha - méně atraktivní obec  | 1,02 |
| K4 Provedení a vybavení - lepší, ústř. vytápění, nová střecha               | 0,95 |
| K5 Celkový stav - udržovaný RD  | 0,98 |
| K6 Vliv pozemku - výrazně menší pozemek                                     | 1,04 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - polořadový RD napojený na všechny inž. sítě | 0,95 |



Zdroj: V-845/2021-735

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - prodej 3/2021; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - méně atraktivní obec; Provedení a vybavení - lepší, ústř. vytápění, nová střecha; Celkový stav - udržovaný RD; Vliv pozemku - výrazně menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - polořadový RD napojený na všechny inž. sítě;

| Cena [Kč]                | Užitná plocha               | Jedn. cena                  | Celkový koef. | Upravená j. cena                      |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------|---------------------------------------|
| k 31.3.2021<br>3 500 100 | [m <sup>2</sup> ]<br>134,39 | Kč/m <sup>2</sup><br>26 044 | Kc<br>1,07    | [Kč/m <sup>2</sup> ]<br><b>27 867</b> |

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Název:</b>    | <b>RD Pouzdřany</b>  |
| <b>Lokalita:</b> | Pouzdřany, Hlavní ulice  |
| <b>Popis:</b>    | <p>Bývalý statek uprostřed obce Pouzdřany na pozemku 1.613 m<sub>2</sub> - k rekonstrukci – možnost průjezdu. Zastavěná část pozemku má půdorys tvaru písmene L. Na obytnou část domu navazují hospodářské místnosti (bývalé chlévy). Uliční šíře domu je 16 metrů. Dvorní část objektu odděluje od zahrady prostorná stodola o výměře 135 m<sub>2</sub>. Celková plocha pozemku činí 1.613 m<sub>2</sub>, z toho zastavěná plocha a nádvoří má výměru 913 m<sub>2</sub> a zahrada za stodolou 700 m<sub>2</sub>.</p> <p>Současná dispozice obytné části domu je 2+1: vstup, chodba 20,9 m<sub>2</sub>, pokoj 27,3 m<sub>2</sub>, pokoj 30,3 m<sub>2</sub>, kuchyně 18,47 m<sub>2</sub>, koupelna 4,5 m<sub>2</sub>, toaleta 1,5 m<sub>2</sub>, průjezd má asi 36 m<sub>2</sub>. Objekt včetně stodoly je postavený z cihel, stáří asi 80 let. Střecha objektu je sedlová (pálená střešní taška). Stavebně technický stav nemovitosti (včetně stodoly) je vhodný ke kompletní rekonstrukci, s ohledem na záměr budoucího vlastníka případně k demolici. V takovém případě bude možné využít množství cihel a stavebního dřeva. Dům je částečně podsklepený – klenutý sklep je přístupný točitým schodištěm.</p> <p>IS – elektřina, obecní voda, plyn, kanalizace. Ke kanalizaci je třeba dům připojit, odpady byly dosud svedeny do jímky. Do domu je možné zavést vysokorychlostní internet –</p> |

optický kabel je přivedený před dům.

**Pozemek:** 1 613,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 103,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce 4/2022 0,95

K2 Velikosti objektu - menší RD 0,95

K3 Poloha - shodná 1,00

K4 provedení a vybavení - horší, vnitřní vybavení odstraněno  
1,07

K5 Celkový stav - horší, bez rekonstrukce 1,05

K6 Vliv pozemku - výrazně větší pozemek 0,93

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný RD 1,00

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - realitní inzerce 4/2022; Velikosti objektu - menší RD; Poloha - shodná; provedení a vybavení - horší, vnitřní vybavení odstraněno; Celkový stav - horší, bez rekonstrukce; Vliv pozemku - výrazně větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný RD;

| Cena [Kč]<br>k 5.4.2022 | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>K <sub>c</sub> | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|
| 3 701 145               | 103,00                             | 35 933                          | 0,94                            | 33 777                                   |



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 24 344 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 30 578 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 39 483 Kč/m <sup>2</sup> |

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena 30 578 Kč/m<sup>2</sup>

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 136,95 m<sup>2</sup>

**Výsledná porovnávací hodnota** 4 187 657 Kč

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### Silné stránky

- RD po částečné rekonstrukci – plastová okna, fasáda do ulice
- pozemek přístupný ze severozápadu i jihovýchodu
- umístění domu v blízkosti centra obce a zastávky hromadné dopravy

### Slabé stránky

- nestandardní vnitřní dispozice, části domu vzájemně nepropojené, kuchyně a pokoj nemají přímé denní osvětlení
- obec s omezenou obč. vybaveností

## 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena analýza trhu s obdobným typem nemovitostí v blízkých lokalitách okresu Břeclav. V tomto znaleckém posudku je provedeno **porovnání 6 vzorků**, kdy pět vzorků je z vlastní databáze realizovaných prodejů a jeden vzorek z realitní inzerce ze serveru **sreality.cz**. Stanovení věcné hodnoty má pouze informativní charakter.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

Dle usnesení exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 2697/20-86 je úkolem znalce stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinné Lenky Burdové

- A) na LV č. 642 v k.ú. Pouzdřany
- B) podílu 1/2 na LV č. 416 v k.ú. Pouzdřany.

Obvyklá cena (tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 30. března 2022.

### 6.2. Odpověď

| Způsob ocenění                          | Cena         |
|---|--------------|
| Věcná hodnota vč. pozemku parc.č. 129/1 | 3 618 113 Kč |
| Pozemek parc.č. 129/1                   | 1 608 000 Kč |
| Porovnávací hodnota                     | 4 187 657 Kč |

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>A)</b> RD č.p. 35 na LV č. 642 v k.ú. Pouzdřany                |                     |
| <b>Tržní hodnota podle odborného odhadu znalce</b>                | <b>2 579 657 Kč</b> |
| <b>Tržní hodnota podle odborného odhadu znalce - zaokrouhleno</b> | <b>2 580 000 Kč</b> |

Obvyklá cena - slovy: dvamilionypětsetosmdesátisíckorunčeských

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>B)</b> podíl $\frac{1}{2}$ na pozemku parc.č. 129/1 na LV č. 642 v k.ú. Pouzdřany |                     |
| <b>Tržní hodnota celku podle odborného odhadu znalce</b>                             | <b>1 608 000 Kč</b> |
| Ideální 1/2 z tržní hodnoty  | 804 000 Kč          |
| <b>Tržní hodnota spolužnického podílu o velikosti id. 1/2 - zaokrouhleno</b>         | <b>643 000 Kč</b>   |

Tržní hodnota id.  $\frac{1}{2}$  - slovy: šestsetčtyřicettřitisíckorunčeských

Cena spolužnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 804 000 Kč) vypočítaná z celkové tržní hodnoty byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spolužnického podílu nemovitosti.

Po zohlednění redukce ceny z důvodu ocenění spolužnického podílu se již dle zákona č. 237/2020 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb. nejedná o obvyklou cenu, ale o tržní hodnotu, protože pro určení ceny podílu byl použit standard AZO nikoliv sjednané ceny nemovitostí v podílovém spolužnicktví.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod č. 906-070/2022 v evidenci znaleckých posudků. Znalečné účtuji podle připojené faktury.

V Brně 8.4.2022

### OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Hudec, znalec a jednatel znalecké kanceláře  
Provozovna: Kabátníkova 105/2  
602 00 Brno

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

|  |   |
|--|---|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 416 | 2 |
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 642 | 2 |
| Kopie katastrální mapy                     | 1 |
| Mapa oblasti                               | 1 |
| Fotodokumentace ze dne 30. 3. 2022         | 2 |

## Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 416

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.11.2021 09:35:02

Vyhodoveno bezplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 2697/20 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D.  
soudní exekutor  
Exekutorský úřad Brno - město

|   |                           |                |
|---|---------------------------|----------------|
| Okres: CZ0644 Břeclav   | Obec: 584835 Pouzdřany    |                |
| Kat.území: 726729 Pouzdřany   | List vlastnictví: 416     |                |
| V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě   |                           |                |
| A Vlastník, jiný oprávněný  | Identifikátor             |                |
| Vlastnické právo  | Podíl                     |                |
| Burdová Lenka, Hlavni 35, 69126 Pouzdřany   | 745202/4074               |                |
| B Nemovitosti   |                           |                |
| Stavby  |                           |                |
| Typ stavby  |                           |                |
| Část obce, č. budovy  | Způsob využití Na parcele | Způsob ochrany |
| Pouzdřany, č.p. 35  | bydlení                   | 129/1, LV 642  |
| B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu  |                           |                |
| C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu  |                           |                |
| D Poznámky a další obdobné údaje  |                           |                |
| Type vztahu   |                           |                |
| o Nařízení exekuce  |                           |                |
| pověřený soudní exekutor:   |                           |                |
| JUDr. Jiří Tomek, Exekutorský úřad Třebíč, Bráfova 471/58 , 674 01 Třebíč   |                           |                |
| Povinnost k   |                           |                |
| Burdová Lenka, Hlavni 35, 69126 Pouzdřany, RC/IČO:  |                           |                |
| 745202/4074   |                           |                |
| Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 16EXE-7392/2011 -8 ze dne 11.11.2011. Právní moc ke dni 15.02.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.11.2021 15:00:28.                |                           |                |
| Zápis proveden dne 19.11.2021; uloženo na prac. Hustopeče   |                           |                |
| Z-3120/2021-735   |                           |                |
| o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti   |                           |                |
| Povinnost k   |                           |                |
| Stavba: Pouzdřany, č.p. 35  |                           |                |
| Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 006 EX-2697/2020 -49 ze dne 12.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2021 07:49:41. Zápis proveden dne 24.11.2021.     |                           |                |
| Z-3074/2021-735   |                           |                |
| Plomby a upozornění - Bez zápisu  |                           |                |
| E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu  |                           |                |
| Listina   |                           |                |
| o Usnesení soudu o dědictví 41 D 850/2020-93 ze dne 02.09.2021. Právní moc ke dni 05.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2021 09:57:46. Zápis proveden dne 09.11.2021. |                           |                |
| V-4110/2021-735   |                           |                |
| Pro: Burdová Lenka, Hlavni 35, 69126 Pouzdřany  | RČ/IČO: 745202/4074       |                |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.  
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
**prokazující stav evidovaný k datu 26.11.2021 09:35:02**

Okres: **CZ0644 Břeclav** Obec: **584835 Pouzdřany**  
Kat.území: **726729 Pouzdřany** List vlastnictví: **416**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

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 Hustopeče, kód: 735.**

Vyhotoval:  
**Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD**

Vyhotoveno: 26.11.2021 09:49:51

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.**  
strana 2

## Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 642

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.11.2021 09:35:02

Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 2697/20 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D.  
soudní exekutor  
Exekutorský úřad Brno - město

|  |                                       |                |                |
|--|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Okres: CZ0644 Břeclav  | Obec: 584835 Pouzdřany                |                |                |
| Kat.území: 726729 Pouzdřany  | List vlastnictví: 642                 |                |                |
| V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě  |                                       |                |                |
| A Vlastník, jiný oprávněný   | Identifikátor                         |                |                |
| Vlastnické právo   | Podíl                                 |                |                |
| Burdová Lenka, Hlavní 35, 69126 Pouzdřany  | 745202/4074                           |                |                |
| Paučo Josef, Hlavní 99, 69126 Pouzdřany  | 650510/0976                           |                |                |
| B Nemovitosti  |                                       |                |                |
| Pozemky  |                                       |                |                |
| Parcela  | Výměra [m <sup>2</sup> ] Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
| 129/1  | 670 zastavěná plocha a nádvoří        |                |                |
| Na pozemku stojí stavba: Pouzdřany, č.p. 35, bydlení, LV 416   |                                       |                |                |
| B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B  | - Bez zápisu                          |                |                |
| C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů  | - Bez zápisu                          |                |                |
| D Poznámky a další obdobné údaje   |                                       |                |                |
| Type vztahu  |                                       |                |                |
| o Nařízení exekuce   |                                       |                |                |
| pověřený soudní exekutor:  |                                       |                |                |
| JUDr. Jiří Tomek, Exekutorský úřad Třebíč, Bráfova 471/58, 674 01 Třebíč   |                                       |                |                |
| Povinnost k  |                                       |                |                |
| Burdová Lenka, Hlavní 35, 69126 Pouzdřany, RČ/IČO:   |                                       |                |                |
| 745202/4074  |                                       |                |                |
| Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 16EXE-7392/2011 -8 ze dne 11.11.2011. Právní moc ke dni 15.02.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.11.2021 15:00:28. Zápis proveden dne 19.11.2021; uloženo na prac. Hustopeče |                                       |                |                |
| Z-3120/2021-735  |                                       |                |                |
| o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  |                                       |                |                |
| k id. 1/2  |                                       |                |                |
| Povinnost k  |                                       |                |                |
| Burdová Lenka, Hlavní 35, 69126 Pouzdřany, RČ/IČO:   |                                       |                |                |
| 745202/4074  |                                       |                |                |
| Parcela: 129/1   |                                       |                |                |
| Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 006 EX-2697/2020 -49 ze dne 12.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2021 07:49:41. Zápis proveden dne 24.11.2021.  |                                       |                |                |
| Z-3074/2021-735  |                                       |                |                |
| Plomby a upozornění  |                                       |                |                |
| Číslo řízení   | Vztah k                               |                |                |
| o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu   |                                       |                |                |
| 00-1/2020-735  |                                       |                |                |
| E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu   |                                       |                |                |
| Listina  |                                       |                |                |
| Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.  |                                       |                |                |
|  | strana 1                              |                |                |

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 26.11.2021 09:35:02

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584835 Pouzdřany  
Kat.území: 726729 Pouzdřany List vlastnictví: 642  
v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Listina*

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody D 831/2004 ze dne 12.11.2004. Právní moc ke dni 08.12.2004.

Z-5389/2004-735

Pro: Paučo Josef, Hlavní 99, 69126 Pouzdřany

RČ/IČO: 650510/0976

- o Usnesení soudu o dědictví 41 D 850/2020-93 ze dne 02.09.2021. Právní moc ke dni 05.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2021 09:57:46. Zápis proveden dne 09.11.2021.

V-4110/2021-735

Pro: Burdová Lenka, Hlavní 35, 69126 Pouzdřany

RČ/IČO: 745202/4074

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

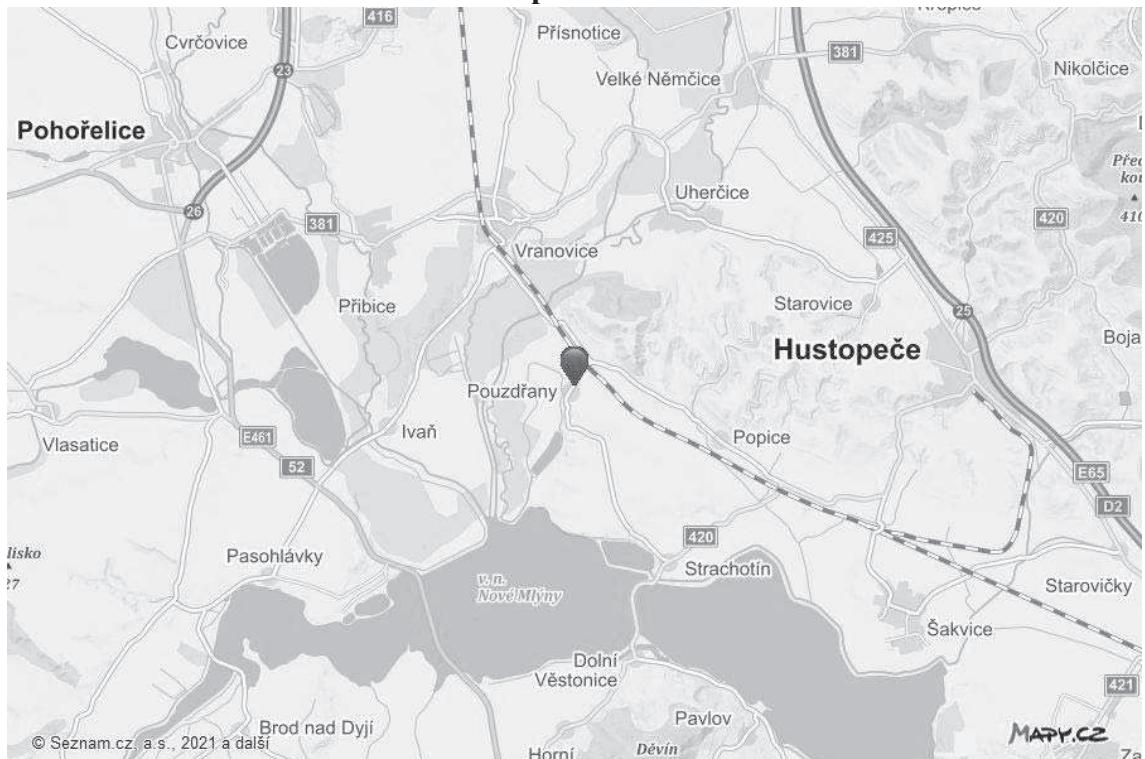
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.**

Vyhotoval:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.11.2021 09:49:51



## Mapa oblasti



situace širších vztahů



umístění v obci

**Fotodokumentace ze dne 30. 3. 2022**



