ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 058365/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Břeclav pro insolvenční řízení č.j. KSBR 59 INS 4271/2024.

Znalec:	**Znalecká společnost s.r.o.**
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	**Ing. Pavel Sattler, insolvenční správce**
	Moravské náměstí 690/15, 60200 Brno

OBVYKLÁ CENA	**10 305 000 Kč**

Počet stran: 17 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 8.9.2025 **Vyhotoveno:** V Praze 8.9.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 6395 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 3585 Břeclav, způsob využití: rodinný dům v kat. území Břeclav, obec Břeclav, část obce Břeclav, okres Břeclav, zapsáno na LV 11449.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro insolvenční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 13.8.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka Ing. Pavla Sattlera, insolvenčního správce, k vypracování znaleckého posudku uvedeného pod č.j. KSBR 59 INS 4271/2024.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 13.8.2025.

- list vlastnictví č. 11449 ze dne 21.72.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 31.7.2025, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 31.7.2025.

- znalecký posudek č. 055015/2023 ze dne 24.10.2023.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5766/2024-704. Podání k okamžiku 30.9.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1401476,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3908/2024-704. Podání k okamžiku 3.7.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1393394,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1626/2025-704. Podání k okamžiku 19.3.2025.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsaná oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Břeclav, k.ú. Břeclav
Adresa nemovité věci:	Kobzíkova 3585/5, 690 02 Břeclav

Místopis

Město Břeclav se nachází v Jihomoravském kraji, cca 55 km jižně od Brna a při hranicích s Rakouskem. Městem protéká řeka Dyje. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Široká nabídka občanského vybavení je dostupná v Brně. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino, muzeum, galerie, knihovna, sportovní areály a jiné. Dopravní obslužnost města zajišťují prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Břeclav v ulici Kobzíkova č.p./č.o. 3585/5 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Břeclav, Sovadinova" se nachází cca 400 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Břeclav" se nachází cca 1,9 km od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda	
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný	
Využití pozemků:	☒ RD ☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	
	☐ ostatní			
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☒ MHD	☐ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

parc. č. 128/20	Riess James, Haškova 2850/17, 69002 Břeclav
parc. č. 3099/308	Riess James, Haškova 2850/17, 69002 Břeclav
parc. č. 3099/67	Město Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 42/3, 69002 Břeclav

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, nepodsklepený rodinný dům č.p. 3585 s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech s železobetonovou deskou. Konstrukce budovy je dřevěná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Rodinný dům byl dokončen dle databáze RÚIAN v roce 2019. Střecha budovy je valbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je bleskosvod. Okna domu jsou plastová s parapety. Vchodové dveře domu jsou plastové. Fasáda domu je zateplená. K domu patří oplocená zahrada, na které se nachází venkovní bazén. Oplocení je z části betonové a z části kovové se zděnými sloupky. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na části pozemku parc. č. St. 6395 stojí stavba rodinného domu č.p. 3585. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemku je 754 m^2. Pozemek je rovinatý, travnatý, udržovaný a oplocený. Pozemek je přístupný přes pozemky parc. č. 128/20 a parc. č. 3099/308, které jsou ve vlastnictví soukromého vlastníka (ošetřeno VB cesty a stezky) a dále pak přes pozemek parc. č. 3099/67 ve vlastnickém právu města Břeclav

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je bazén a oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 13.8.2025 bez účasti vlastníka, který sdělil, že nebude přítomný při ohledání nemovité věci. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
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
Komentář: Přístup zajištěn VB, viz LV.	

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář:
Věcné břemeno cesty a stezky dle čl. III smlouvy s povinností k parcelám parc. č. 128/20 a parc. č. 3099/308 pro Parcelu parc. č. St. 6395.

Věcné břemeno vedení - odvodu odpadních a jiných vod a připojení vodovodní přípojky dle čl. IV. smlouvy s povinností k parcelám parc. č. 128/20 a parc. č. 3099/308 pro Parcelu parc. č. St. 6395.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení s povinností k parcele parc. č. St. 6395 pro EG.D, a.s.
Věcná břemena nejsou předmětem ocenění.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rod. dům,
- velikost pozemku od 150 do 900 m^2,
- lokalita: město Břeclav a okolí.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 3585 Břeclav

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	143,00 m^2
Výměra pozemku:	754,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Rodinný dům Břeclav**
Lokalita: náměstí Svobody 765/6
Popis: Rodinný dům 4+kk s terasou, zahradou, garáží a parkovacím stáním před domem. Dům se nachází v těsné blízkosti centra města Břeclav. Jde o kompletně a velmi precizně zrekonstruovaný (r. 2020), technicky nadstandardně řešený dům, celkově podsklepený, s jedním nadzemním a druhým podkrovním podlažím, užitná plocha až 218 m^2, pozemek o výměře 183 m^2. Dům je na každém podlaží vybaven sociálním zařízením. V přízemí je koupelna s vanou, v podkroví je koupelna se sprchovým koutem, ve sklepě samostatné WC. Na podlahách v obytných místnostech podkroví je položen vinyl, ve všech ostatních místnostech v domě, chodbách a koupelnách je dlažba. Tyto podlahy nejlépe vyhovují podlahovému topení, které je realizováno elektrickými odporovými dráty. K alternativnímu topení slouží výkonná lokální krbová vložka v obývacím prostoru v přízemí. K ohřevu vody slouží elektrický bojler. Pro letní období je k dispozici v celém domě klimatizace, která je tak, jako veškeré osvětlení, topení, programování kuchyňských spotřebičů, domácí vrátný i otevírání garáže, s možností ovládání i přes Wifi aplikaci v telefonu. V přízemí mají všechna okna venkovní, elektricky ovládané rolety. K dispozici jsou veškeré dostupné inženýrské sítě. Voda je využívána z vodovodního řádu, s instalovaným zařízením pro změkčení vody, dále je možnost využití studny k zalévání zahrady. Do domu se vchází z ulice po schodech přes prosklené zádveří do vstupní chodby, která volně navazuje na otevřený přízemní obytný prostor. Najdeme v něm kuchyň, vybavenou řadou vestavných spotřebičů značky Bosch, americkou chladničku, jídelní kout a obývací pokoj s krbovou vložkou. Z obývacího pokoje se vchází dále do ložnice s vestavěnými skříněmi a šatnou. Schodiště ve vstupní chodbě propojuje první nadzemní podlaží s podkrovím, kde je z chodby přístupná koupelna a dva prostorné pokoje, oba vybavené vestavěnými skříněmi s šatnou. Z chodby se dá vstoupit také na balkón s výhledem do dvora. V přízemí je dále koupelna, šatna s pračkou a sušičkou, vchod na dvůr. Dvůr nabízí prostornou krytou terasu, opatřenou posezením se zahradní kuchyní, vč. grilu i otevřeného ohniště. Ze dvora lze přímo vstoupit do suterénu (sklepa), kde je samostatné WC, společenský prostor s posezením, menší vinný sklípek, garáž s hydraulicky posuvným nájezdem a vchodem do domu z ulice, která navazuje na další velkorysý sklepní prostor (lze využít např. jako dílnu). Dle průkazu energetická náročnosti budovy je vedena ve třídě B.
Pozemek: 183,00 m^2
Zastavěná plocha: 94,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,03
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,06



Zdroj: realizovaný prodej z 30.9.2024 (V-5766/2024-704)

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
10 000 000 Kč	1,03	**10 300 000 Kč**

Název: **Rodinný dům Břeclav**
Lokalita: Fibichova 3138/70
Popis: Samostatně stojící rodinný dům na ulici Fibichova, v klidné části Břeclavi, v blízkosti městského koupaliště, krytého bazénu a řeky Dyje. Dům má dispozici 5+1. V 1. NP se nachází zádveří, chodba, ložnice a pracovna, kterou lze předělat na dětský pokoj, obývací pokoj, který je propojený s kuchyní, kde se nachází spíž, dále technická místnost, koupelna s vanou a sprchou a WC. Ve 2. NP je velký otevřený společenský prostor, který je možné oddělit příčkami s výstupem na terasu, dále obytná místnost a koupelna s WC a sprchou. Dům je vytápěn novým plynovým kotlem pomocí radiátorů. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Za domem se nachází udržovaná zahrada. Dále garáž, která má přístup i ze zahrady s místností na uskladnění.
Pozemek: 601,00 m^2
Zastavěná plocha: 138,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,04
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	1,07
K7 Vliv pozemku	1,01



Zdroj: realizovaný prodej z 3.7.2024 (V-3908/2024-704)

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
9 750 000 Kč	1,06	**10 335 000 Kč**

Název: **Rodinný dům Břeclav - Poštorná**
Lokalita: Nádražní 1393/128
Popis: Rodinný dům nacházející se ve městě Břeclav - Poštorná. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střecha budovy je valbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 873 m^2. Zastavěná plocha nemovité věci je 201 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavba. K domu patří zahrada a vestavěné dvě garáže. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek: 873,00 m^2
Zastavěná plocha: 201,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,88
K3 Poloha	1,02
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,99



Zdroj: realizovaný prodej z 19.3.2025 (V-1626/2025-704)

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
12 250 000 Kč	0,89	**10 902 500 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	10 300 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 512 500 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	10 902 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		**10 512 500 Kč/ks**
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	10 512 500,00	
Riziko povodně	* 0,98	
=	10 302 250,00	
Výsledná porovnávací hodnota		**10 302 250 Kč**

Postup výpočtu
Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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

(3) 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.

(4) 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.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 3585 Břeclav 10 302 250,- Kč

Porovnávací hodnota	**10 302 250 Kč**

Obvyklá cena	**10 305 000 Kč**
slovy: Deset milionů tři sta pět tisíc Kč	

Silné stránky

- dopravní dostupnost a OV,
- klidná lokalita,
- stavebně-technický stav RD.

Slabé stránky

- riziko povodně.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 6395 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 3585 Břeclav, způsob využití: rodinný dům v kat. území Břeclav, obec Břeclav, část obce Břeclav, okres Břeclav, zapsáno na LV 11449.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **10.305.000,-Kč.**

Obvyklá cena	**10 305 000 Kč**
slovy: Deset milionů tři sta pět tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 11449	4
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Petra Jedličková
Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 058365/2025.

V Praze 8.9.2025

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2025.09.08 23:46:50 +02'00'

Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město Znalecká kancelář pro obor ekonomika

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.07.2025 17:55:02*

Okres: **CZ0644 Břeclav** Obec: **584291 Břeclav**

Kat.území: **613584 Břeclav** List vlastnictví: **11449**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Juračková Andrea, Kobzíkova 3585/5, 69002 Břeclav **765628/4053**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 6395	**754**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Břeclav, č.p. 3585, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 6395**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno cesty a stezky dle čl. III smlouvy**

  Oprávnění pro

  Parcela: St. 6395

  Povinnost k

  Parcela: 128/20, Parcela: 3099/308

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2019 08:03:49. Zápis proveden dne 09.07.2019. V-4011/2019-704**

  Pořadí k **17.06.2019 08:03**

- **Věcné břemeno vedení - odvodu odpadních a jiných vod a připojení vodovodní přípojky dle čl. IV. smlouvy**

  Oprávnění pro

  Parcela: St. 6395

  Povinnost k

  Parcela: 128/20, Parcela: 3099/308

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2019 08:03:49. Zápis proveden dne 09.07.2019. V-4011/2019-704**

  Pořadí k **17.06.2019 08:03**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění pohledávky:
  - označená jiným způsobem, k zajištění pohledávek zástavního věřitele ze smlouvy o hypotečním úvěru reg.č. 5500/478681-04/16/01-001/00/R a ze zástavní smlouvy k nemovitosti reg.č. 5500/478681-04/16/01-002/00/R, a to vzniklých ode dne uzavření těchto smluv do 20.07.2078, na splacení jistiny úvěru ve výši 3 900 000,00 Kč s příslušenstvím a z ostatních dluhů v souvislosti s těmito smlouvami do výše 4 680 000,00 Kč

  Oprávnění pro

  ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

  Povinnost k

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: St. 6395

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/478681-04/16/01-002/00/R ze dne 02.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2016 09:55:39. Zápis proveden dne 24.08.2016; uloženo na prac. Břeclav**

V-6073/2016-704

Pořadí k **03.08.2016 09:55**

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

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/478681-04/16/01-002/00/R ze dne 02.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2016 09:55:39. Zápis proveden dne 24.08.2016; uloženo na prac. Břeclav**

V-6073/2016-704

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/478681-04/16/01-002/00/R ze dne 02.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2016 09:55:39. Zápis proveden dne 24.08.2016; uloženo na prac. Břeclav**

V-6073/2016-704

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
osobní služebnost podle energetického zákona a smlouvy č.HO-014330038786/009

Oprávnění pro
EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k
Parcela: St. 6395

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. HO-014330038786/009 ze dne 21.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2016 11:00:00. Zápis proveden dne 26.10.2016.**

V-7825/2016-704

Pořadí k **05.10.2016 11:00**

o Zástavní právo smluvní
k zajištění pohledávky:
Existující, jistina úvěru 620.000,- Kč včetně příslušenství vyplývající ze smlouvy o úvěru č. 31/08/2022/A uzavřené s A+M služby, s.r.o., Ič: 086 82 917
Podmíněná, pohledávka zástavního věřitele za A+M služby, s.r.o., Ič: 086 82 917 vyplývající z bezdůvodného obohacení v případě odstoupení od smlouvy o podnikatelském úvěru č. 31/08/2022/A na vrácení úvěru až do výše 620.000,- Kč včetně příslušenství úvěru
Podmíněná, smluvní pokuta ve výši 100.000,- Kč dle článku IV., odst. 3 zástavní smlouvy, kdy nárok na smluvní pokutu může vzniknout do 31.12.2040
Podmíněná, smluvní pokuta až do výše 300.000,- Kč vyplývající ze smlouvy o úvěru č. 31/08/2022/A, kdy nárok na smluvní pokutu může vzniknout do 31.12.2040

Oprávnění pro
Dios Invest s.r.o., Ladislava Ševčíka 420/26, Hulváky, 70900 Ostrava, RČ/IČO: 28596498

Povinnost k
Parcela: St. 6395

Typ vztahu

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 22.09.2022. V-5763/2022-704**

Pořadí k **01.09.2022 08:00**

- **Zákaz zcizení a zatížení**
  po dobu trvání zástavního práva
  Oprávnění pro
  Dios Invest s.r.o., Ladislava Ševčíka 420/26, Hulváky, 70900 Ostrava, RČ/IČO: 28596498
  Povinnost k
  Parcela: St. 6395

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 22.09.2022. V-5763/2022-704**

Pořadí k **01.09.2022 08:00**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň
  Povinnost k
  Juračková Andrea, Kobzíkova 3585/5, 69002 Břeclav, RČ/IČO: 765628/4053

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 134 EX-02384/2023 -010 ze dne 29.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2023 17:05:13. Zápis proveden dne 31.05.2023; uloženo na prac. Břeclav Z-2505/2023-704**

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 6395

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 134 EX-02384/2023 -026 ze dne 20.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2023 17:05:14. Zápis proveden dne 02.06.2023; uloženo na prac. Břeclav Z-2506/2023-704**

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor Mgr.Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín
  Povinnost k
  Juračková Andrea, Kobzíkova 3585/5, 69002 Břeclav, RČ/IČO: 765628/4053

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín 219 EX-02157/2023 -040 ze dne 24.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2023 09:50:11. Zápis proveden dne 28.08.2023; uloženo na prac. Kolín Z-5706/2023-204**

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.07.2025 17:55:02*

Okres: **CZ0644 Břeclav** Obec: **584291 Břeclav**

Kat.území: **613584 Břeclav** List vlastnictví: **11449**

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 6395

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 219 EX-02157/2023 -039 ze dne 24.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2023 09:50:12. Zápis proveden dne 30.08.2023; uloženo na prac. Břeclav**

Z-3954/2023-704

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 219 EX-02157/2023 -039. Právní moc ke dni 04.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2023 22:13:14. Zápis proveden dne 13.10.2023; uloženo na prac. Břeclav**

Z-4693/2023-704

Plomby a upozornění – **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 29.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2016 09:33:33. Zápis proveden dne 02.09.2016.**

V-6420/2016-704

Pro: **Juračková Andrea, Kobzíkova 3585/5, 69002 Břeclav** *RČ/IČO:* **765628/4053**

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 Břeclav, kód: 704.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 21.07.2025 18:14:33

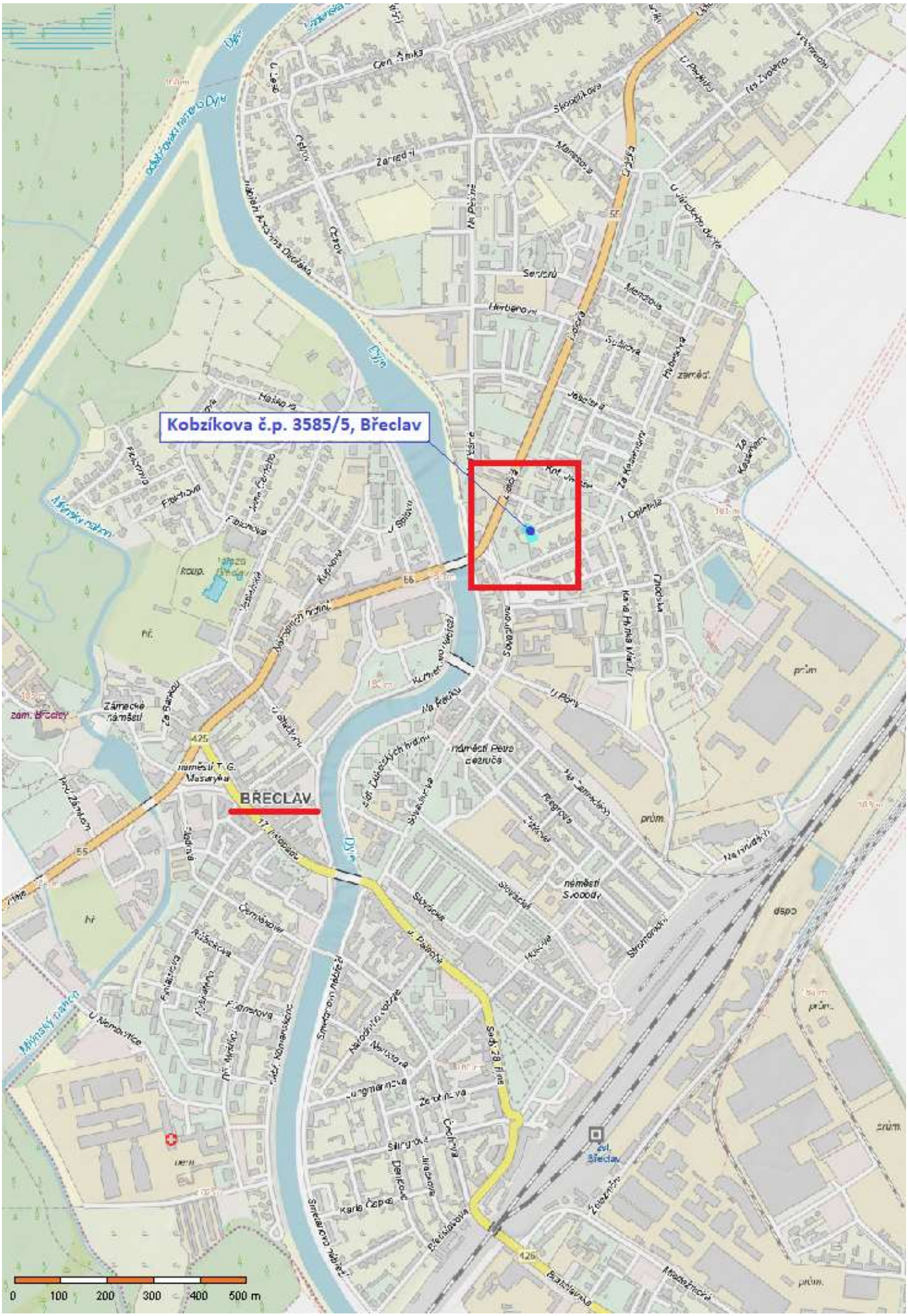
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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


1673
1877
3099/308
3099/67
6352
3099/267
128/19
6349
3099/307
6525
3099/310
6526
128/15
128/18
128/20
3099/4
3099/111
3099/322
6395
6358
3099/285
3099/284
3099/283
3099/262
3099/315
3099/3
969
3099/2
6720
6719
3099/64
J. Opletala
2223
0
5
10
15
20
25 m


3099/323
0
10
20
30
40
50 m


Kobzíkova č.p. 3585/5, Břeclav
BŘECLAV
0
100
200
300
400
500 m



