

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 27203/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající:

I) z pozemku **p.č. St. 115/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Nikolčice, č.p. 121, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 115/1) a pozemku **p.č. 3846** - ostatní plocha;

II) pozemku **p.č. 3789/28** - orná půda;

III) pozemku **p.č. 4481** - vinice a pozemku **p.č. 4487** - ostatní plocha;

IV) pozemku **p.č. 4818** - orná půda;

vše v k.ú. Nikolčice, obec Nikolčice, okres Břeclav.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674

Číslo jednací zadavatele:

203 ExD 15/25-8

Číslo položky v evidenci posudků:

050317/2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřebu provedení dražby

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 2. 7. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 19. 8. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 16. 6. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 ExD 15/25-8**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku **p.č. St. 115/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 175 m², jehož součástí je stavba: **Nikolčice, č.p. 121, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 115/1) a pozemku **p.č. 3846** - ostatní plocha o výměře 254 m²;

II) pozemku **p.č. 3789/28** - orná půda o výměře 1.926 m²;

III) pozemku **p.č. 4481** - vinice o výměře 3.819 m² a pozemku **p.č. 4487** - ostatní plocha o výměře 3.065 m²;

IV) pozemku **p.č. 4818** - orná půda o výměře 13.893 m²;

vše v k.ú. Nikolčice, obec Nikolčice, okres Břeclav.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro provedení dražby č.j. **203 ExD 15/25-8**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 752, pro k.ú. Nikolčice, obec Nikolčice, okres Břeclav, vyhotovený objednavatelem dne 7.5.2025.

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Nikolčice, obec Nikolčice, okres Břeclav, vyhotovené objednavatelem dne 12.6.2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Nikolčice týkající se oceňované lokality.

Znalecký posudek č. 5262-52/2024 ze dne 31.10.2024 vypracovaný Ing. Jaroslavem Bendou, Ph.D..

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 2. 7. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře pan Ondřeje Mlčocha a paní Olgy Kozlové.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně seřídzeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníci místního šetření a poskytnuté v elektronické podobě.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Jihomoravský
Okres	Břeclav
Obec	Nikolčice
Katastrální území	Nikolčice (704555)
Číslo popisné	121
PSČ	691 71
Počet obyvatel	806
List vlastnictví číslo	752
Vlastník	Petrlová Květoslava č. p. 121, 69171 Nikolčice

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Rodinný dům č.p. 121 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 115/1 a p.č. 3846

Předmětem ocenění jsou nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. St. 115/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 175 m², jehož součástí je stavba: **Nikolčice, č.p. 121, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 115/1) a pozemku **p.č. 3846** - ostatní plocha o výměře 254 m², vše v k.ú. Nikolčice, obec Nikolčice, okres Břeclav. Při místním šetření bylo pracovníkem Znalecké kanceláře zjištěno, že s rodinným domem je dlouhodobě užívána část pozemku p.č. 3725/1 - ostatní plocha ve vlastnictví Obce Nikolčice. Dle sdělení účastnice místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele (a to na základě stáří vedlejších staveb a venkovních úprav na části pozemku) je část pozemku p.č. 3725/1 dlouhodobě užívána v dobré víře, veřejně a nepřetržitě déle jak 20 let.

Jedná se o přízemní, zděný, částečně podsklepený rodinný dům bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Nikolčice, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese: Nikolčice 121, 691 71 Nikolčice. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 3725/1 - ostatní plocha, p.č. 3725/108 - ostatní plocha a p.č. 3725/33 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Nikolčice, č.p. 85, 691 71 Nikolčice a dále na pozemcích p.č. 3825 - ostatní plocha a p.č. 5324 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví České republiky, **a dále na pozemku p.č. 3846 - ostatní plocha, který je také předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku. Dle dostupných podkladů a dle místního šetření se jedná o veřejnou místní komunikaci, na které obec vykonává údržbu.**

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a septik.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 4+1 s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	smíšené <i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné
Stropy:	dřevěné trámové a SDK podhledy <i>s rovným podhledem</i>
Střecha:	sedlová
Krytina:	taška pálená
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody, parapety <i>pozinkované, poplastované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké
Fasádní omítky:	vápenné hrubé
Vnější obklady soklu:	z kabřince
Vnitřní obklady:	keramické <i>koupelna - kuchyně - WC</i>
Schody:	betonové
Dveře:	dřevěné náplňové <i>zárubně ocelové</i>
Okna:	plastová zdvojená, dřevěná kastlová
Podlahy obytných místností:	betonové, textilní krytiny, PVC
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba, PVC
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ <i>plynovým kotlem</i>
Elektroinstalace:	220V/400V
Bleskosvod:	ANO
Rozvod vody:	teplá - studená
Zdroj teplé vody:	plynový kotel (současně pro vytápění)
Instalace plynu:	zemní plyn
Kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vybavení kuchyně:	kuch. linka - dřez - digestoř <i>kombinovaný sporák</i>
Vnitřní vybavení:	sprchový kout - umyvadlo
Záchod:	splachovací WC
Ostatní:	-

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastnice místního šetření přes 100 roků. V roce 1963 byla provedena kompletní rekonstrukce a přístavba k původnímu rodinnému domu. V roce 2005 byla v části objektu vyměněna okna za nová plastová. V roce 2013 byly provedeny nové podhledy z SDK, byly provedeny nové rozvody ústředního topení včetně instalace nového plynového kotle a dále bylo modernizováno sociální zázemí. V roce 2014 byla provedena rekonstrukce kuchyně. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako průměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na obytnou část rodinného domu vpravo (na pozemku p.č. 3725/1) navazuje přízemní, zděná garáž pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou. Za garáží se nachází přízemní, zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou lepenkou, vedle které vpravo je situována zděná vedlejší stavba se dvěma nadzemními podlažími a pod pultovou střechou

krytou lepenkou. **Dle sdělení účastnice místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele (a to na základě stáří výše uvedených vedlejších staveb) je část pozemku p.č. 3725/1 dlouhodobě užívána v dobré víře, veřejně a nepřetržitě déle jak 20 let.**

Před rodinným domem, na pozemku p.č. 3846, je situován přístřešek na auto dřevěné konstrukce pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení na pozemku p.č. 3725/1 (betonové pole)
- vrátka plechová na pozemku p.č. 3725/1
- zpevněné plochy na pozemku p.č. 3725/1 a na pozemku p.č. St. 115/1
- septik
- přípojky IS

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- objekt po částečných rekonstrukcích

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- pozemky netvoří jednotný funkční celek
- s předmětem ocenění je užívána část pozemku obce

II) Pozemek p.č. 3789/28

Jedná se o ocenění nemovité věci - pozemku **p.č. 3789/28** - orná půda o výměře 1.926 m², v k.ú. Nikolčice, obec Nikolčice, okres Břeclav, který je situován v okrajové, zastavěné části obce Nikolčice, ve sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 3725/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Nikolčice.

Dle sdělení účastnice místního šetření a, informací ČSÚ se v obci Nikolčice nachází tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Nikolčice (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce a na stránkách města Hustopeče) je pozemek zahrnut v plochách jako:

- část pozemku (cca 480 m²) v plochách požadovaných „BR - plochy bydlení v rodinných domech“
- část pozemku (cca 130 m²) v plochách požadovaných „UP plochy veřejných prostranství“ s požadovanou plochou dopravy „místní komunikace“
- část pozemku (cca 1.316 m²) v plochách stávajících „ZO - orná půda“.

Ke dni ocenění pozemek užíván k zemědělským a pěstitelským účelům. Na pozemku se nachází ovocné stromy.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- možnost zastavění části pozemku

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

III) Pozemky p.č. 4481 a p.č. 4487

Jedná se o ocenění nemovitých věcí - pozemku **p.č. 4481** - vinice o výměře 3.819 m², pozemku **p.č. 4487** - ostatní plocha o výměře 3.065 m², v k.ú. Nikolčice, obec Nikolčice, okres Břeclav, jsou situovány v odlehlejší části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 5161 - ostatní plocha a p.č. 5179 - ostatní plocha (z části štěrková), které jsou ve vlastnictví obce Nikolčice. Na pozemcích se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky tvoří funkční celek
- přístup zajištěn po veřejné komunikaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- omezená využitelnost pozemků

IV) Pozemek p.č. 4818

Jedná se o ocenění nemovité věci - pozemku **p.č. 4818** - orná půda o výměře 13.893 m², v k.ú. Nikolčice, obec Nikolčice, okres Břeclav, který se nachází v centrální části katastrálního území a je přístupný po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 5198 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Nikolčice. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedených věcných břemen.

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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.“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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 tísní. 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.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 121 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 115/1 a p.č. 3846

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Nikolčice, okres Břeclav

Pozemek: **St. 129, LV 751** Součástí je stavba: **Nikolčice, č.p. 120, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.990.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne **25.11.2024**. Právní účinky zápisu k okamžiku **12.12.2024 07:55:26**. Zápis **V-3787/2024-735**
proveden dne **07.01.2025**.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 129, LV 751** Součástí je stavba: **Nikolčice, č.p. 120, rod.dům**; **St. 130, LV 751** Součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav**; **3725/65, LV 751**; **3725/98, LV 751**; **5325, LV 751**

2. Rodinný dům, k.ú. Křepice u Hustopečí, okres Břeclav

Pozemek: **St. 219, LV 356** Součástí je stavba: **Křepice, č.p. 8, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.699.999,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne **25.04.2024**. Právní účinky zápisu k okamžiku **16.05.2024 09:17:51**. Zápis **V-1478/2024-735**
proveden dne **10.06.2024**.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 219, LV 356** Součástí je stavba: **Křepice, č.p. 8, rod.dům**

3. Rodinný dům, k.ú. Popice, okres Břeclav

Pozemek: **St. 103/1, LV 107** Součástí je stavba: **Popice, č.p. 57, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.000.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne **03.02.2025**. Právní účinky zápisu k okamžiku **13.02.2025 14:59:49**. Zápis **V-482/2025-735**
proveden dne **11.03.2025**.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 103/1, LV 107** Součástí je stavba: **Popice, č.p. 57, rod.dům**; **63/3, LV 107**

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Nikolčice, okres Břeclav		
Cena nemovité věci (CN)	3 990 000,— Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	396 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,98	12.12.2024
Upravená cena (UC)	3 877 551,02 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Křepice u Hustopečí, okres Břeclav

Cena nemovité věci (CN)	3 699 999,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,95	163 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,94	16.5.2024
Upravená cena (UC)	3 946 034,23 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Popice, okres Břeclav

Cena nemovité věci (CN)	4 000 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,10	820 m2 - lepší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	1,00	13.2.2025
Upravená cena (UC)	3 636 363,64 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		3 636 363,64 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	3 819 982,96 Kč
Maximální cena		3 946 034,23 Kč
Obvyklá cena		3 820 000,– Kč
Obvyklá cena		3 820 000,– Kč

II. Obvyklá cena za 1 m² zemědělských pozemků

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Nikolčice, okres Břeclav

Pozemek: 5069, LV 56

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2024 13:32:24. Zápis proveden dne 04.11.2024.

V-3069/2024-735

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 5069, LV 56

2. Pozemky, k.ú. Velké Němčice, okres Břeclav

Pozemek: 6692, LV 153

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.042.682,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2024 10:07:44. Zápis proveden dne 25.06.2024; uloženo na prac. Hustopeče

V-1640/2024-735

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1425/119, LV 37 k.ú. Nosislav; 5754, LV 153; 6522, LV 153; 6692, LV 153

3. Pozemky, k.ú. Hustopeče u Brna, okres Břeclav

Pozemek: 4754/70, LV 12923

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

403.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2025 13:42:34. Zápis proveden dne 04.03.2025.

V-402/2025-735

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3139, LV 11124 k.ú. Strachotín; 3367, LV 1116 k.ú. Šakvice; 4754/70, LV 12923

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Nikolčice, okres Břeclav		
Cena nemovité věci (CN)	400 000,– Kč	
Výměra (V)	9 900,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	10.10.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	42,53 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Velké Němčice, okres Břeclav

Cena nemovité věci (CN)	1 042 682,- Kč	
Výměra (V)	27 439,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	31.5.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	40,- Kč	

3. Pozemky, k.ú. Hustopeče u Brna, okres Břeclav

Cena nemovité věci (CN)	403 000,- Kč	
Výměra (V)	8 755,00 m ²	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	10.2.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	43,84 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		40,- Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	42,12 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		43,84 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	42,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	42,- Kč

Obvyklá cena **42,- Kč**

III. Obvyklá cena za 1 m² stavebních pozemků

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Velké Němčice, okres Břeclav

Pozemek: 5345, LV 11271

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.460.800,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2024 05:49:00. Zápis proveden dne 07.01.2025.

V-3809/2024-735

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 5345, LV 11271

2. Pozemek, k.ú. Velké Němčice, okres Břeclav

Pozemek: 5359/15, LV 11736

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.360.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2025 09:36:15. Zápis proveden dne 25.06.2025.

V-1775/2025-735

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 5359/15, LV 11736

3. Pozemek, k.ú. Popice, okres Břeclav

Pozemek: 1796, LV 11272

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.120.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2024 09:20:57. Zápis proveden dne 05.06.2024.

V-1440/2024-735

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1796, LV 11272

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Velké Němčice, okres Břeclav		
Cena nemovité věci (CN)	3 460 800,– Kč	
Výměra (V)	618,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,98	16.12.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	5 194,81 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Velké Němčice, okres Břeclav		
Cena nemovité věci (CN)	3 360 500,– Kč	
Výměra (V)	611,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	3.6.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	5 000,– Kč	

3. Pozemek, k.ú. Popice, okres Břeclav		
Cena nemovité věci (CN)	1 120 000,– Kč	
Výměra (V)	248,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,95	14.5.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	4 753,82 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu} \times K_{příslušenství} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		4 753,82 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	4 982,88 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		5 194,81 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	4 980,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	4 980,– Kč

Úprava ceny koeficientem

Stavební připravenost - Výše uvedené hodnoty odpovídají stavebně připraveným pozemkům pro výstavbu. Pro úpravu ceny vlivem stavební připravenosti využijeme ustanovení § 9 odst. 4 písm. a), kdy je základní cena pozemku násobena koeficientem 0,30. (uvažováno pro pozemky územním plánem určené pro výstavbu, bez vydaného územního rozhodnutí, či stavebního povolení).

Vliv stavební připravenosti	×	0,300
Cena po úpravě	=	1 494,- Kč

Obvyklá cena **1 494,- Kč**

IV. Obvyklá cena za 1 m² ostatních ploch**Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovité věci**1. Pozemek, k.ú. Nikolčice, okres Břeclav**

Pozemek: **4616, LV 1145**
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **500.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 14.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2024 10:57:23. Zápis proveden dne 14.11.2024. Číslo řízení **V-3187/2024-735**
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **4616, LV 1145; 4688, LV 1145; 4690, LV 1145**

2. Pozemky, k.ú. Nikolčice, okres Břeclav

Pozemek: **4676, LV 1145**
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **230.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 09.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2024 10:15:14. Zápis proveden dne 06.11.2024. Číslo řízení **V-3100/2024-735**
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **4676, LV 1145; 4679, LV 1145; 4691, LV 1145**

3. Pozemky, k.ú. Nikolčice, okres Břeclav

Pozemek: **4460, LV 1145**
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **112.200,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 25.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2024 10:34:14. Zápis proveden dne 19.11.2024. Číslo řízení **V-3221/2024-735**
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **4367, LV 1145; 4460, LV 1145**

Stanovení obvyklé ceny**1. Pozemek, k.ú. Nikolčice, okres Břeclav**

Cena nemovité věci (CN)	500 000,– Kč	
Výměra (V)	17 703,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	23.10.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	29,73 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Nikolčice, okres Břeclav

Cena nemovité věci (CN)	230 000,– Kč	
Výměra (V)	8 785,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	15.10.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	27,56 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Nikolčice, okres Břeclav

Cena nemovité věci (CN)	112 200,– Kč	
Výměra (V)	5 687,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,95	25.10.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	20,77 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		20,77 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	26,02 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		29,73 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	26,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	26,– Kč
Obvyklá cena		26,– Kč

V. Věcné břemeno váznoucí na pozemek p.č. 3789/28

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Rozhodnutí pozemkového úřadu 3899/1996 ze dne 5.9.1996. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: 3789/5
- parcela: 3789/8
- parcela: 3789/10
- parcela: 3789/29
- parcela: 3789/12
- parcela: 3789/15
- parcela: 3789/26
- parcela: 3789/30
- parcela: 3789/27
- parcela: 3789/4
- parcela: 3789/34
- parcela: 3789/35
- parcela: 3789/39
- parcela: 3789/36
- parcela: 3789/42
- parcela: 3789/43
- parcela: 3789/46
- parcela: 3789/47
- parcela: 3789/82

a vázne na:

- parcela: 3789/28

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitek, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené pro nemovitou věc zatíženou věcným břemenem, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

I) Rodinný dům č.p. 121 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 115/1 a p.č. 3846

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:
3 820 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Pozemek p.č. 3789/28

Pozemek p.č. 3789/28	
Výměra stavebně využitelné části pozemku	610 m ²
Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemku za m ²	1 495,- Kč
Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemku činí:	911 950,- Kč
Výměra zbývajících částí pozemku	1.316 m ²
Obvyklá cena zbývajících částí pozemku za m ²	42,- Kč
Obvyklá cena zbývajících částí pozemku činí:	55 272,- Kč
Obvyklá cena pozemku p.č. 3789/28: 911 950,- + 55 272,- = 967 000,- Kč (zaokrouhleno)	967 000,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 10 000,- Kč
Práva ve prospěch (věcná břemena, atd.) byla zjištěna, jsou.*	+ 10 000,- Kč

III) Pozemky p.č. 4481 a p.č. 4487

Pozemky p.č. 4481 a p.č. 4487	
Výměra pozemků	6.884 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ²	26,- Kč
Obvyklá cena pozemků činí: (zaokrouhleno)	179 000,- Kč

IV) Pozemek p.č. 4818

Pozemek p.č. 4818	
Výměra pozemku	13.893 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ²	42,- Kč
Obvyklá cena pozemku činí: (zaokrouhleno)	584 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 121 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 115/1 a p.č. 3846	3 820 000,- Kč
Obvyklá cena - pozemek p.č. 3789/28	967 000,- Kč
Obvyklá cena - pozemky p.č. 4481 a p.č. 4487	179 000,- Kč
Obvyklá cena - pozemek p.č. 4818	584 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	5 550 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	-10 000,- Kč
Práva ve prospěch (věcná břemena, atd.) byla zjištěna, jsou.*	+ 10 000,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Věcná břemena chůze a jízdy, která jsou evidována v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 752, pro k.ú. Nikolčice, byla zřízena ve prospěch předmětu ocenění a jsou již ve výsledných hodnotách zohledněna.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 16. 6. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 ExD 15/25-8**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající:

I) pozemku **p.č. St. 115/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 175 m², jehož součástí je stavba: **Nikolčice, č.p. 121, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 115/1) a pozemku **p.č. 3846** - ostatní plocha o výměře 254 m²;

II) pozemku **p.č. 3789/28** - orná půda o výměře 1.926 m²;

III) pozemku **p.č. 4481** - vinice o výměře 3.819 m² a pozemku **p.č. 4487** - ostatní plocha o výměře 3.065 m²;

IV) pozemku **p.č. 4818** - orná půda o výměře 13.893 m²;

vše v k.ú. Nikolčice, obec Nikolčice, okres Břeclav.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

5 550 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: pět milionů pět set padesát tisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

5 540 000,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: pět milionů pět set čtyřicet tisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

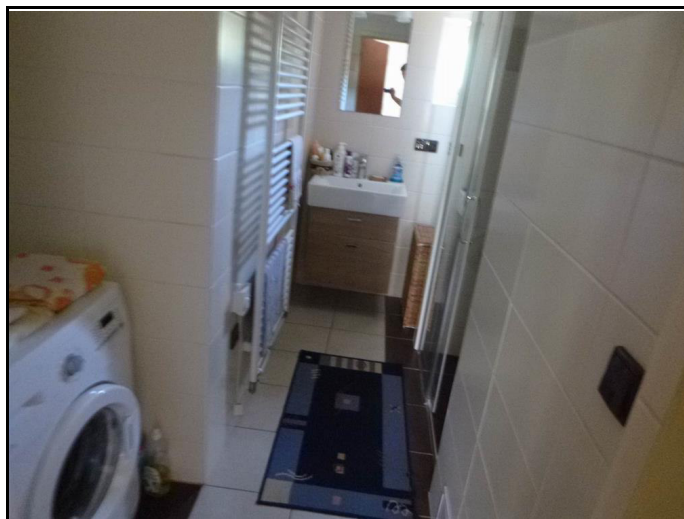
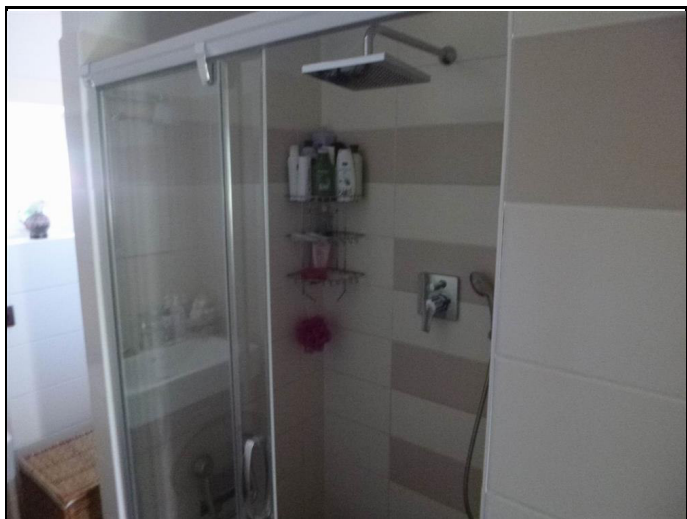
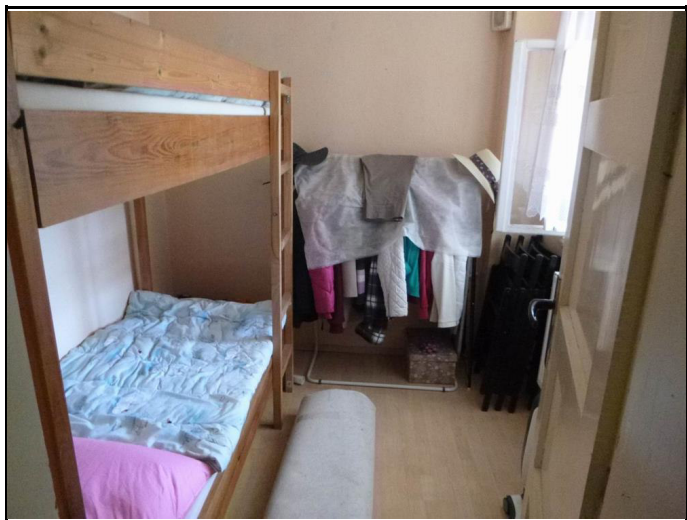
V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

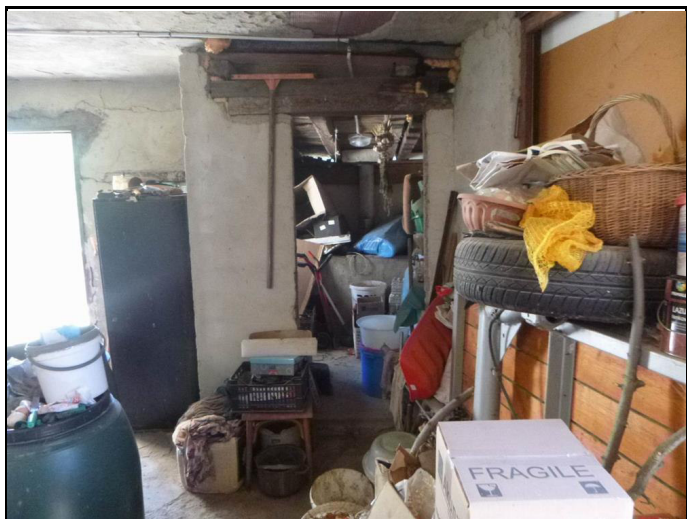
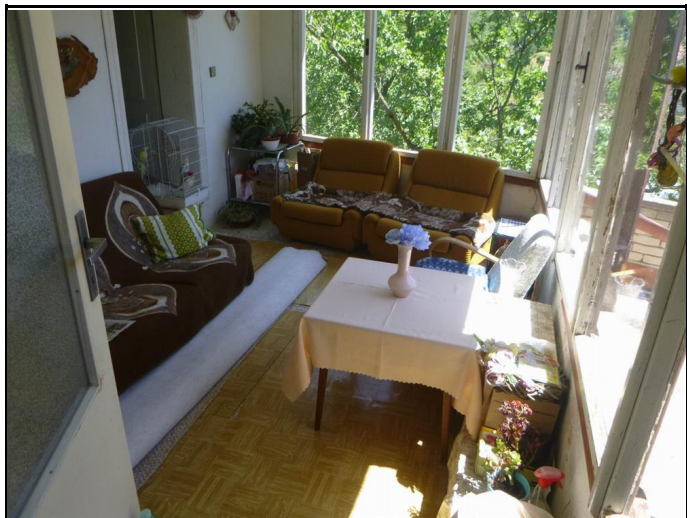
Seznam příloh obsahující celkem 7 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrálních map

Fotodokumentace





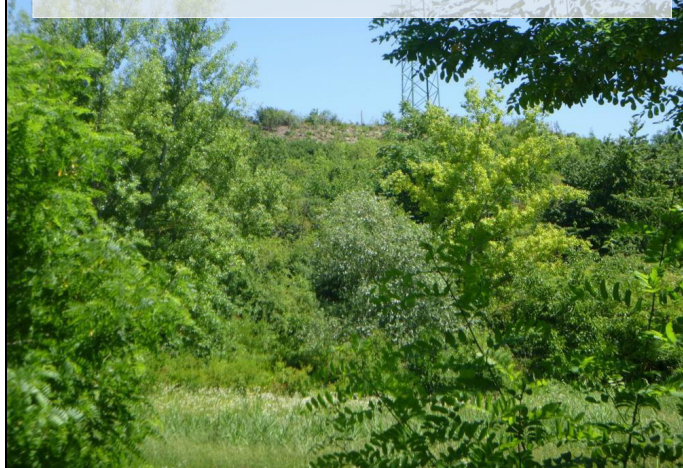
Pozemek p.č. 3789/28



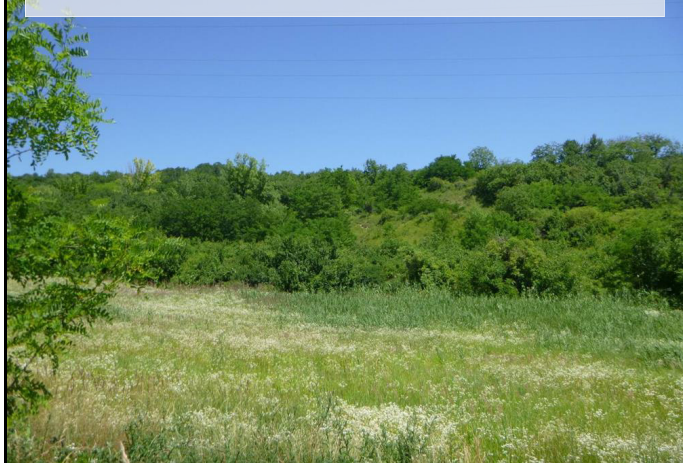
Pozemek p.č. 3789/28



Pozemky p.č. 4481 a p.č. 4487



Pozemky p.č. 4481 a p.č. 4487



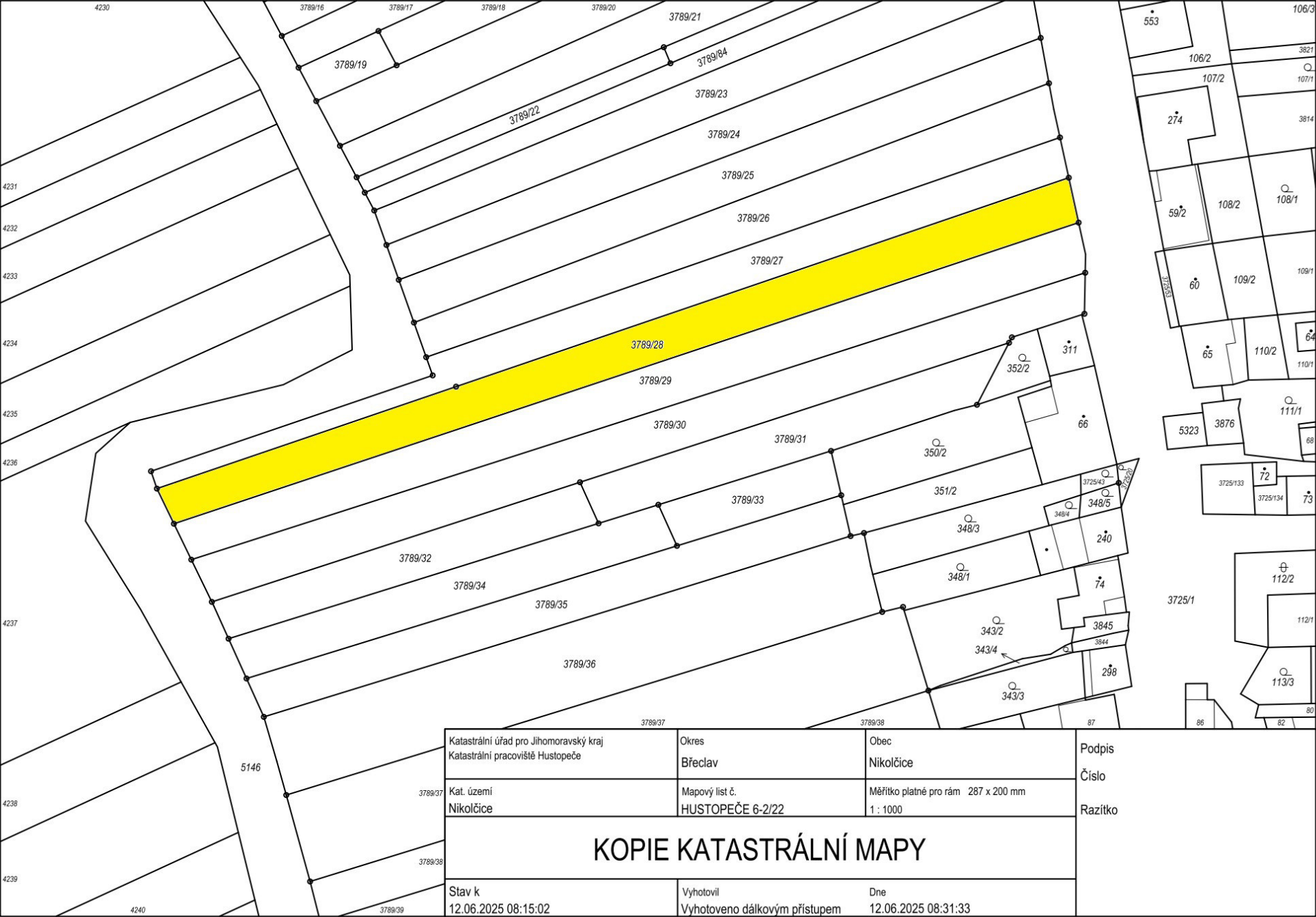
Pozemek p.č. 4818

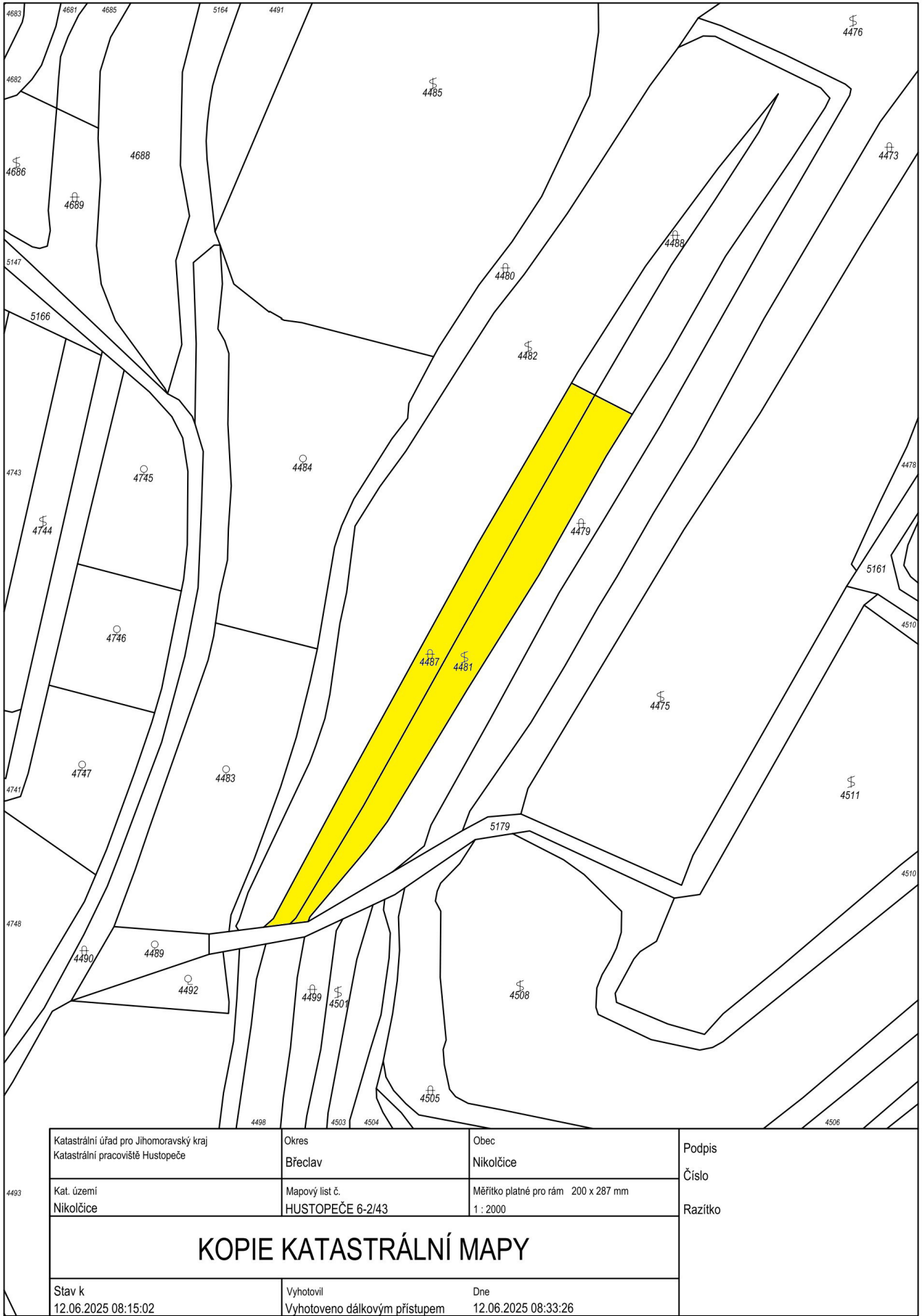


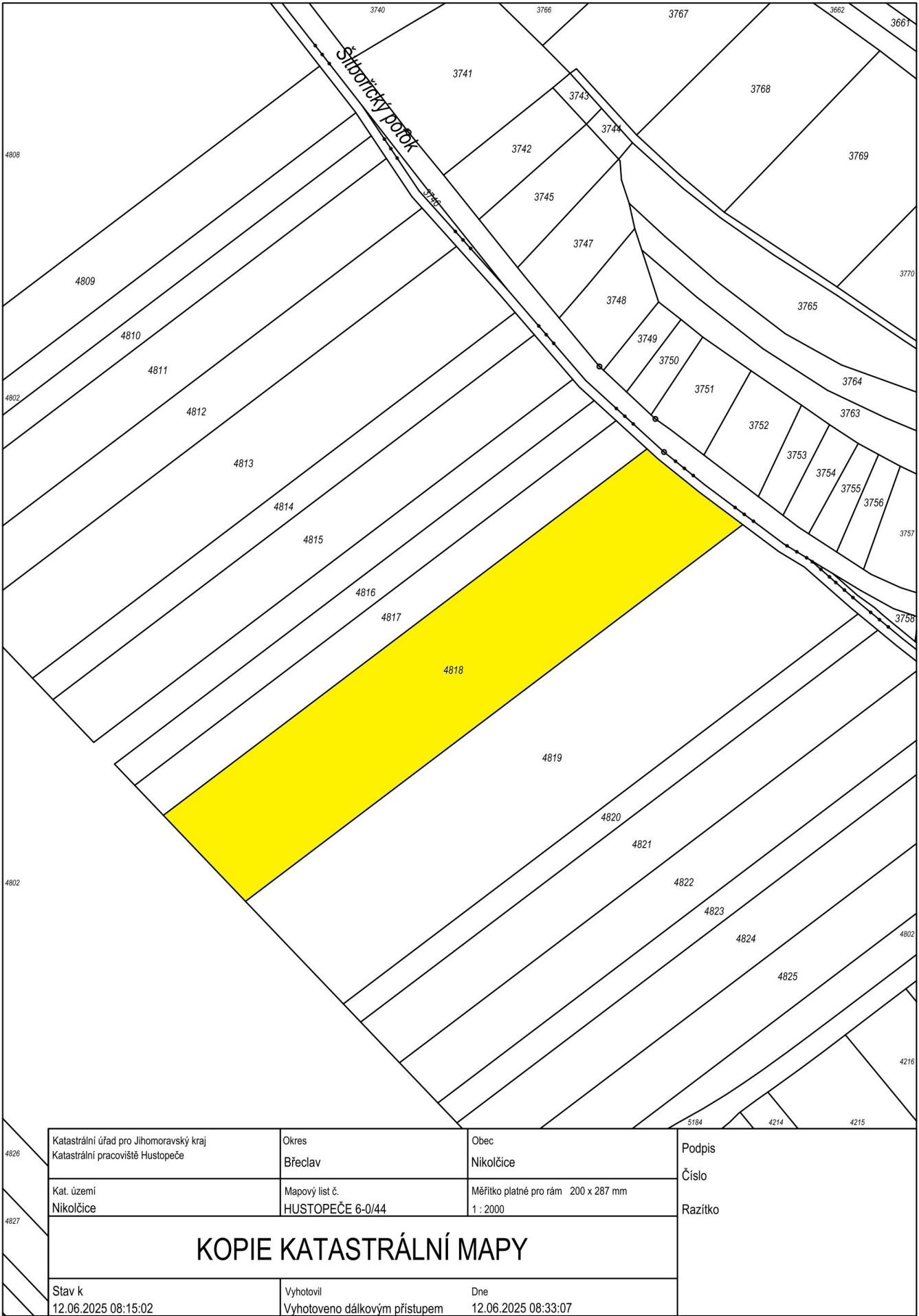
Pozemek p.č. 4818











Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj
Katastrální pracoviště Hustopeče

Okres
Břeclav

Obec
Nikolčice

Podpis

Kat. území
Nikolčice

Mapový list č.
HUSTOPEČE 6-0/44

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 2000

Číslo

Razítko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
12.06.2025 08:15:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
12.06.2025 08:33:07

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **050317/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 19. 8. 2025

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com