

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: 27519/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 268** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Uherčice, č.p. 211, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 268), v k.ú. Uherčice u Hustopečí, obec Uherčice, okres Břeclav.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 30768/22-183

Číslo položky v evidenci posudků:

086692/2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 11. 11. 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 20. 11. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 31. 10. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 30768/22-183**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 268** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 245 m², jehož součástí je stavba: **Uherčice, č.p. 211, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 268), v k.ú. Uherčice u Hustopečí, obec Uherčice, 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 v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 30768/22-183**. 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. 11304, pro k.ú. Uherčice u Hustopečí, obec Uherčice, okres Břeclav, vyhotovený objednavatelem dne 30.10.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Uherčice u Hustopečí, obec Uherčice, okres Břeclav, vyhotovená objednavatelem dne 31.10.2025.

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/>.

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 11. 11. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a uživatele předmětu ocenění, pana Leo Smejkalu.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinným pouze telefonicky.

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 setříděny, 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 účastníkem místního šetření.

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	Uherčice
Katastrální území	Uherčice u Hustopečí (772810)
Číslo popisné	211
PSČ	691 62
Počet obyvatel	1 105
List vlastnictví číslo	11304
Vlastník	Ides Libor Mgr. Kpt. Jaroše 997/10, 69301 Hustopeče

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Uherčice, v řadové zástavbě jako řadový vnitřní. Předmět ocenění se nachází na adrese: Uherčice 211, 691 62 Uherčice. Parkování je možné ve vlastním průjezdu. Pozemek leží v mírně sklonitém terénu, a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 3337/4 - ostatní plocha, p.č. 3333/9 - ostatní plocha, p.č. 3337/6 - ostatní plocha a p.č. 3333/8 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví Jihomoravského kraje.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod. Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se v obci Uherčice dále nachází plynové vedení.

Objekt sestává celkem ze dvou bytových jednotek o vnitřní dispozici 2x 2+1, bytová jednotka (po částečné rekonstrukci s kompletním sociálním zařízením) je situována v pravé části (pohled od od vstupu do objektu) rodinného domu. V levé části rodinného domu se nachází původní část bez sociálního zázemí.

Základy:	smíšené	<i>s částečnou izolací</i>
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	dřevěné trámové	<i>s rovným podhledem</i>
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška pálená	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	vápenné hladké, kontaktní zateplovací systém (do ulice)	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické dřevotříska	<i>koupelna - WC kuchyně</i>
Schody:	-	
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně ocelové</i>
Okna:	dřevěná ven/dovnitř otevíratelná, plastová zdvojená	
Podlahy obytných místností:	betonové, PVC	
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba, plovoucí podlahy	
Vytápění:	LOKÁLNÍ ÚSTŘEDNÍ	kamny na tuhá paliva el. kotlem 2x
Elektroinstalace:	220V/400V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	el. bojler	
Instalace plynu:	-	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	kuch. linka 1x - dřez 1x - digestoř 1x	el. sporák 1x
Vnitřní vybavení:	sprchový kout 1x - umyvadlo 1x	
Záchod:	splachovací WC 1x	
Ostatní:	-	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2023 byla z části vyměněna okna za nová plastová, částečně byl instalován kontaktní zateplovací systém. Dále bylo modernizováno sociální zázemí a kuchyně, byly provedeny nové rozvody elektra, vody a kanalizace v bytové jednotce 2+1. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zhoršenou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Za rodinným domem se nachází přízemní, zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - vlnitý plech na betonové podezdívce
- zpevněné plochy (betonové)
- přípojky IS

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

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování ve vlastním průjezdu
- lokalita vhodná k bydlení
- v obci se nachází kompletní IS

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- malý přilehlý pozemek

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 předmětu ocenění

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. Uherčice u Hustopečí, okres Břeclav

Pozemek: St. 133/1, LV 115 Součástí je stavba: Uherčice, č.p. 33, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.400.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 14.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2024 13:40:43. Zápis V-3430/2024-735
proveden dne 10.12.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 133/1, LV 115 Součástí je stavba: Uherčice, č.p. 33, rod.dům; 192/1, LV 115

2. Rodinný dům, k.ú. Pouzďřany, okres Břeclav

Pozemek: 172, LV 264 Součástí je stavba: Pouzďřany, č.p. 61, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.400.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 03.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2024 10:18:07. Zápis V-1485/2024-735
proveden dne 11.06.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 172, LV 264 Součástí je stavba: Pouzďřany, č.p. 61, rod.dům; 509, LV 264

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

Pozemek: 484, LV 381 Součástí je stavba: Pouzďřany, č.p. 265, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.000.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní č. 2412852950 ze dne 04.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2025 V-725/2025-735
11:14:44. Zápis proveden dne 27.03.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 484, LV 381 Součástí je stavba: Pouzďřany, č.p. 265, rod.dům; 485, LV 381

4. Rodinný dům, k.ú. Nosislav, okres Brno-venkov

Pozemek: 983, LV 2077 Součástí je stavba: Nosislav, č.p. 166, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.900.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 14.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2025 07:00:00. Zápis V-5159/2025-703
proveden dne 29.04.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 983, LV 2077 Součástí je stavba: Nosislav, č.p. 166, rod.dům

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Uherčice u Hustopečí, okres Břeclav		
Cena nemovité věci (CN)	3 400 000,— Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,05	656 m2 - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,95	14.11.2024
Upravená cena (UC)	3 587 917,16 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Pouzdřany, okres Břeclav

Cena nemovité věci (CN)	3 400 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,05	537 m2 - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,92	17.5.2024
Upravená cena (UC)	3 519 668,74 Kč	

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

Cena nemovité věci (CN)	3 000 000,– Kč	
K _{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,05	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	443 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,98	5.3.2025
Upravená cena (UC)	3 068 896,73 Kč	

4. Rodinný dům, k.ú. Nosislav, okres Brno-venkov

Cena nemovité věci (CN)	3 900 000,– Kč	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	329 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	4.4.2025
Upravená cena (UC)	3 714 285,71 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		3 068 896,73 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 4$	3 472 692,09 Kč
Maximální cena		3 714 285,71 Kč
Obvyklá cena		3 470 000,– Kč
Obvyklá cena		3 470 000,– Kč

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.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	3 470 000,– Kč
Movité věci	0,– Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,– Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,– Kč

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

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 31. 10. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 30768/22-183**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 268** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 245 m², jehož součástí je stavba: **Uherčice, č.p. 211, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 268), v k.ú. Uherčice u Hustopečí, obec Uherčice, 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

3 470 000,- Kč

Cena slovy: třimiliončtyřístasedmdesáttisíc 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.

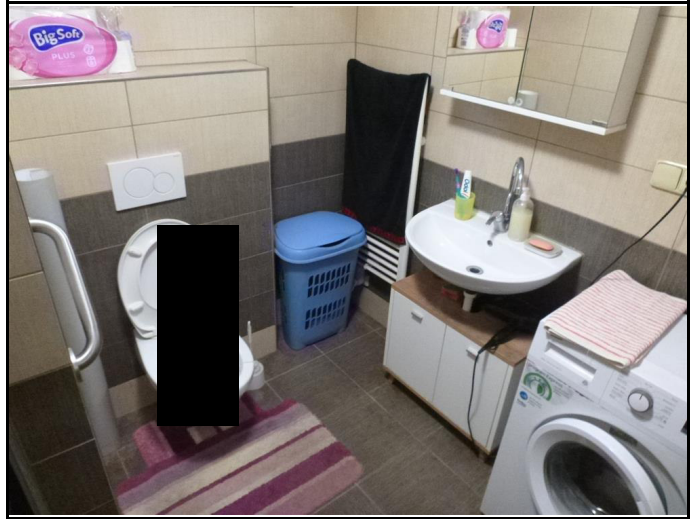
Seznam příloh obsahující celkem 3 stran:

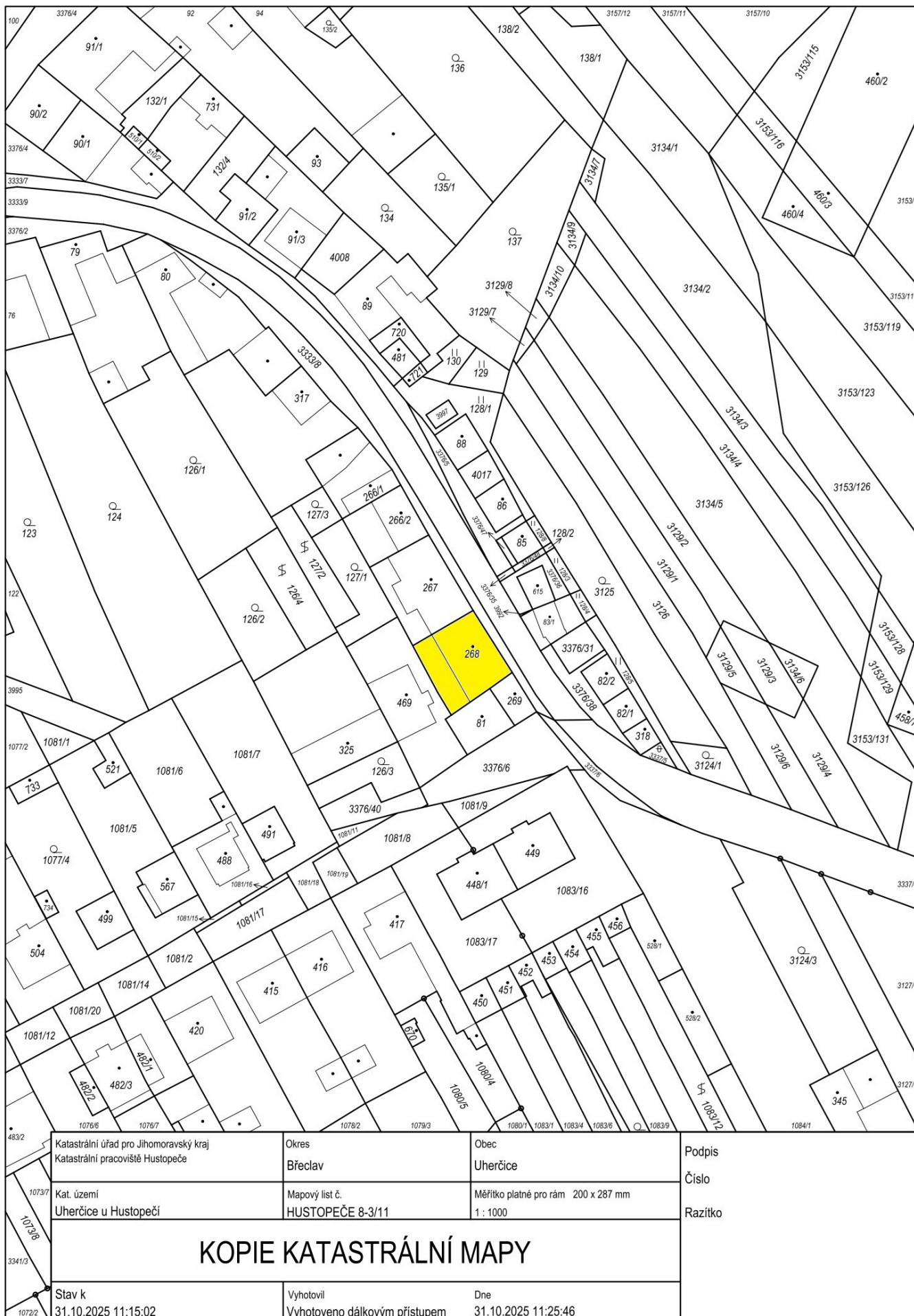
Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace







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 **086692/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 20. 11. 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