

# 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: 25745/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/20 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. 616/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Drnholec, č.p. 352, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 616/1), pozemku **p.č. 616/2** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 619** - zahrada, vše v k.ú. Drnholec, obec Drnholec, okres Břeclav.

II) pozemku **p.č. 2075/2** - zahrada a pozemku **p.č. 2077/2** - zahrada, vše v k.ú. Drnholec, obec Drnholec, okres Břeclav.

**Zadavatel posudku:**

Mgr. Marcel Kubis  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk  
Masarykovo nám. 44/4  
789 01 Zábřeh na Moravě  
IČ: 72043202

**Číslo jednací zadavatele:**

**139 EX 24630/14-482**

**Číslo položky v evidenci posudků:**

**074523/2023**

**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 6.12.2023 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován v počtu 2listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 24 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 12.12.2023.

## 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

---

### 1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, 15.11.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 24630/14-482**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/20 k nemovitým věcem sestávající z:

**I) pozemku p.č. 616/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 282 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Drnholec, č.p. 352, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 616/1), pozemku **p.č. 616/2** - ostatní plocha o výměře 14 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 619** - zahrada o výměře 199 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Drnholec, obec Drnholec, okres Břeclav.

**II) pozemku p.č. 2075/2** - zahrada o výměře 267 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 2077/2** - zahrada o výměře 452 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Drnholec, obec Drnholec, okres Břeclav.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí 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 a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. 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. **139 EX 24630/14-482**. 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. 317, pro k.ú. Drnholec, obec Drnholec, okres Břeclav, vyhotovený objednavatelem dne 15.11.2023.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Drnholec, obec Drnholec, okres Břeclav, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 6.12.2023.

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 Drnholec týkající se oceňované lokality.

Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene ze dne 12.7.2010.

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 6.12.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinní se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnili a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny  
- sousedem z rodinného domu č.p. 353.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

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 seřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpurné 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](http://www.cuzk.cz).

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření / 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.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [maps.google.com](http://maps.google.com), [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) atd.

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:** Drnholec  
**Katastrální území:** Drnholec (632520)

**List vlastnictví číslo:** 317

**Vlastník:**

Kožoušková Petra  
Dlouhá 1888/10, 79201 Bruntál

Podíl: 1/20

**Celkový popis předmětu ocenění:****I) Rodinný dům č.p. 352 s příslušenstvím a pozemky p.č. 616/1, p.č. 616/2 a p.č. 619, k.ú. Drnholec**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/20 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 616/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 282 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Drnholec, č.p. 352, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 616/1), pozemku **p.č. 616/2** - ostatní plocha o výměře 14 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 619** - zahrada o výměře 199 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Drnholec, obec Drnholec, okres Břeclav.

Jedná se o přízemní, zděný rodinný dům bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části městyse Drnholec, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Lidická 352/56, 691 83 Drnholec. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 570/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví městyse Drnholec.

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

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

<b>Základy:</b>	smíšené	<i>s částečnou izolací</i>
<b>Zdivo:</b>	zděné	
<b>Stropy:</b>	*	
<b>Střecha:</b>	sedlová	
<b>Krytina:</b>	taška pálená	
<b>Klempířské konstrukce:</b>	žlaby - svody, parapety	<i>pozinkované, poplastované</i>
<b>Vnitřní omítky:</b>	*	
<b>Fasádní omítky:</b>	vápenné hladké	
<b>Vnější obklady soklu:</b>	-	
<b>Vnitřní obklady:</b>	*	
<b>Schody:</b>	*	
<b>Dveře:</b>	*	
<b>Okna:</b>	plastová zdvojená	
<b>Podlahy obytných místností:</b>	*	
<b>Podlahy ostatních místností:</b>	*	
<b>Vytápění:</b>	*	
<b>Elektroinstalace:</b>	*	
<b>Bleskosvod:</b>	NE	
<b>Rozvod vody:</b>	*	
<b>Zdroj teplé vody:</b>	*	
<b>Instalace plynu:</b>	*	

Kanalizace:	*
Vybavení kuchyně:	*
Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*
Ostatní:	*

\* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V minulosti byla vyměněna okna a vstupní dveře za nové plastové. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

#### **Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:**

##### **a) vedlejší stavby:**

Za rodinným dome, vpravo (pohled z příjezdové komunikace), je situována přízemní, zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou standardní krytinou, vedle které dále vlevo se nachází přízemní, zděná vedlejší stavba s přístřeškem a s plochou střechou krytou vlnitým eternitem.

##### **b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích a zděné podezdívce
- vrátka z ocelové konstrukce 2x
- přípojky IS

**Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.**

##### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- v obci se nachází kompletní IS

##### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- objekt bez garáže, garážového stání
- omezené parkovací možnosti v místě
- údržba a stavebně technický stav na špatné úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

## **II) Pozemky p.č. 2075/2 a p.č. 2077/2, k.ú. Drnholec**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/20 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 2075/2** - zahrada o výměře 267 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 2077/2** - zahrada o výměře 452 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Drnholec, obec Drnholec, okres Břeclav, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části městyse Drnholec. Pozemky jsou situovány v rovinném terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné veřejné komunikaci, na pozemku p.č. 570/1 - ostatní plocha, a dále po nezpevněných pozemcích p.č. 605/4 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 605/1 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 606/3 - ostatní plocha, p.č. 612/2 - zahrada, p.č. 611 - zahrada, p.č. 610 - zahrada, p.č. 609 - zahrada, p.č. 606/2 - ostatní plocha a p.č. 620 - zahrada, které jsou ve vlastnictví městyse Drnholec. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 100 m od předmětu ocenění.

Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se v městyse Drnholec nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu městyse Drnholec (zveřejněného na aktuálních www stránkách městyse) jsou pozemky zahrnuty v plochách:

- p.č. 2075/2 - plochy návrhové „BV - bydlení venkovského typu“,
- p.č. 2077/2 - část cca 272 m<sup>2</sup> plochy návrhové „BV - bydlení venkovského typu“,
- p.č. 2077/2 - část cca 180 m<sup>2</sup> plochy stávající „Zz - zahrady, sady“.

Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.**

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



## 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí 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.

**V rámci tohoto znaleckého posudku bude vyhodnoceno následující:**

**Rodinný dům č.p. 352 s příslušenstvím a pozemky p.č. 616/1, p.č. 616/2 a p.č. 619, k.ú. Drnholec**

- 1) Věcná práva
  - a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění ze dne 12.7.2010
- 2) Ocenění porovnávací metodou

**Pozemky p.č. 2075/2 a p.č. 2077/2, k.ú. Drnholec**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

#### **4.2. Výsledky analýzy dat:**

**Rodinný dům č.p. 352 s příslušenstvím a pozemky p.č. 616/1, p.č. 616/2 a p.č. 619, k.ú. Drnholec**

##### **1) Věcná práva**

##### **1.1.a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění ze dne 12.7.2010 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění**

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene ze dne 12.7.2010, právní účinky vkladu práva ke dni 13.7.2010. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 616/1
  - Parcela: 619
- a vázne na:
- Parcela: 606/1

Dle zákona č. 237/2020 Sb., 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 užiteků, 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 užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, 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

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

**V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 488/2020 Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou: 10 000,- Kč  
Věcné břemeno jako užitek oprávněného

#### **Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 20
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>500,- Kč</b>
<b>Hodnota věcného břemene:</b>	=	<b>500,- Kč</b>

## 2) Ocenění porovnávací metodou

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 diference 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 přírůžků 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 **nižší** 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. pořadné, 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. HB indexu od Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase

**Identifikace porovnatelných vzorků:**

**1) Rodinný dům, k.ú. Drnholec, okres Břeclav**

Pozemek: 71, LV 155 Součástí je stavba: Drnholec, č.p. 106, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní K002006 ze dne 10.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2022 13:31:20. Zápis proveden dne 20.04.2022.

V-2134/2022-704

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemkv: 71, LV 155 Součástí je stavba: Drnholec, č.p. 106, rod.dům

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
vybavení	srovnatelné
konstrukce	srovnatelná
technický stav	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
pozemek	srovnatelné pozemkové zázemí
datum realizace	29.03.2022
(Celková výměra pozemků ve funkčním celku se stavbou činí: 532 m <sup>2</sup> .)	

**2) Rodinný dům, k.ú. Drnholec, okres Břeclav**Pozemek: **374, LV 1854** Součástí je stavba: **Drnholec, č.p. 392, rod.dům**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 29.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2022 08:17:00. Zápis proveden dne 21.04.2022.****V-2201/2022-704**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **374, LV 1854 Součástí je stavba: Drnholec, č.p. 392, rod.dům; 375/4, LV 1854**

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
vybavení	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
konstrukce	srovnatelná
technický stav	srovnatelný
pozemek	lepší pozemkové zázemí, než oceňovaná nemovitost
datum realizace	31.03.2022
(Celková výměra pozemků ve funkčním celku se stavbou činí: 976 m <sup>2</sup> .)	

**3) Rodinný dům, k.ú. Novosedly na Moravě, okres Břeclav**Pozemek: **St. 163/1, LV 1493** Součástí je stavba: **Novosedly, č.p. 20, rod.dům**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.900.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 24.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 12.05.2023.****V-2352/2023-704**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 163/1, LV 1493 Součástí je stavba: Novosedly, č.p. 20, rod.dům; 15/2, LV 1493**

Název	Slovní hodnocení
poloha	lepší, než oceňovaná nemovitost
vybavení	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
konstrukce	srovnatelná
technický stav	srovnatelný
pozemek	mírně horší pozemkové zázemí, než oceňovaná nemovitost
datum realizace	20.04.2023
(Celková výměra pozemků ve funkčním celku se stavbou činí: 266 m <sup>2</sup> .)	

**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>1) Rodinný dům, k.ú. Drnholec, okres Břeclav</b>	
Výchozí cena (VC):	2 400 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,92
Jednotková cena (JC):	2 484 472,05 Kč
Váha (V):	1,0
<b>2) Rodinný dům, k.ú. Drnholec, okres Břeclav</b>	
Výchozí cena (VC):	2 500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	0,95
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,10
K <sub>datum realizace</sub> :	0,92
Jednotková cena (JC):	2 600 374,45 Kč
Váha (V):	1,0
<b>3) Rodinný dům, k.ú. Novosedly na Moravě, okres Břeclav</b>	
Výchozí cena (VC):	2 900 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,10
K <sub>vybavení</sub> :	0,95
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>datum realizace</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 921 178,54 Kč
Váha (V):	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického\ stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena:	2 484 472,05 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	2 668 675,01 Kč
Maximální jednotková cena:	2 921 178,54 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:		2 670 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	2 670 000,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 20
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>133 500,- Kč</b>

**Úprava ceny koeficientem:**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/20 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>106 800,- Kč</b>

**Výsledná porovnávací hodnota:** **106 800,- Kč**



## Pozemky p.č. 2075/2 a p.č. 2077/2, k.ú. Drnholec

### 1) Ocenění porovnávací metodou

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. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

### Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference 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 **nižší** 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, přihraničí, 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 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 využitelnosti** vyjadřuje rozdílný charakter porovnatelného vzorku (pole, louka, ostatní plocha) / rozdílnost míry využití porovnatelného vzorku v návaznosti na územní plán,
- **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. HB indexu od Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

#### Identifikace porovnatelných vzorků:

##### 1) Pozemky, k.ú. Drnholec, okres Břeclav

Pozemek: 758, LV 1328

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2022 12:29:54. Zápis proveden dne 09.11.2022.

V-6744/2022-704

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 758, LV 1328; 760, LV 1328; 762, LV 1328; 763, LV 1328

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
stavební připravenost	srovnatelná
přístup	lepší, než oceňovaná nemovitost
příslušenství	srovnatelné
využitelnosti	srovnatelný
datum realizace	18.10.2022

**2) Pozemky, k.ú. Drnholec, okres Břeclav**

Pozemek: 1760/21, LV 1220

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2022 12:01:37. Zápis proveden dne 12.05.2022. V-2649/2022-704

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1760/21, LV 1220

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
stavební připravenost	lepší, než oceňovaná nemovitost
přístup	lepší, než oceňovaná nemovitost
příslušenství	srovnatelné
využitelnosti	lepší, než oceňovaná nemovitost
datum realizace	20.04.2022

**3) Pozemek, k.ú. Novosedly na Moravě, okres Břeclav**

Pozemek: 5420/42, LV 1059

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.333.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 15.09.2022. V-5609/2022-704

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 5420/42, LV 1059

Název	Slovní hodnocení
poloha	lepší, než oceňovaná nemovitost
stavební připravenost	lepší, než oceňovaná nemovitost
přístup	lepší, než oceňovaná nemovitost
příslušenství	srovnatelné
využitelnosti	lepší, než oceňovaná nemovitost
datum realizace	25.08.2022

**Seznam porovnávaných objektů:**

1) Pozemky, k.ú. Drnholec, okres Břeclav	
Výchozí cena (VC):	2 500 000,- Kč
Množství (M):	944,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>stavební připravenosti</sub> :	1,00
K <sub>přístupu</sub> :	1,10
K <sub>příslušenství</sub> :	1,00
K <sub>využitelnosti</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,93
Jednotková cena (JC):	2 588,76 Kč
Váha (V):	1,0

2) Pozemky, k.ú. Drnholec, okres Břeclav	
Výchozí cena (VC):	2 800 000,- Kč
Množství (M):	921,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>stavební připravenosti</sub> :	1,10
K <sub>přístupu</sub> :	1,10
K <sub>příslušenství</sub> :	1,00
K <sub>využitelnosti</sub> :	1,10
K <sub>datum realizace</sub> :	0,85
Jednotková cena (JC):	2 687,21 Kč
Váha (V):	1,0
3) Pozemek, k.ú. Novosedly na Moravě, okres Břeclav	
Výchozí cena (VC):	3 333 000,- Kč
Množství (M):	950,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,10
K <sub>stavební připravenosti</sub> :	1,10
K <sub>přístupu</sub> :	1,10
K <sub>příslušenství</sub> :	1,00
K <sub>využitelnosti</sub> :	1,10
K <sub>datum realizace</sub> :	0,89
Jednotková cena (JC):	2 692,47 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{stavební připravenosti}} \times \text{K}_{\text{přístupu}} \times \text{K}_{\text{příslušenství}} \times \text{K}_{\text{využitelnosti}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}})$$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	2 588,76 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$ ):	2 656,15 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	2 692,47 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	2 656,- Kč
Jednotkové množství:	× 719,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 1 909 664,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	× 1 / 20
<b>Cena po úpravě:</b>	<b>= 95 483,20 Kč</b>

**Úprava ceny koeficienty:**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/20 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

**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 spoluvlastnictví	×	0,800	
Vliv stavební připravenosti	×	0,300	
Výsledný koeficient:	=	0,240	
<b>Cena po úpravě:</b>			= <b>22 915,97 Kč</b>

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno):** **23 000,- 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.

I) Rodinný dům č.p. 352 s příslušenstvím a pozemky p.č. 616/1, p.č. 616/2 a p.č. 619, k.ú. Drnholec

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:  
107 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Pozemky p.č. 2075/2 a p.č. 2077/2, k.ú. Drnholec

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:  
23 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:  
107 000,- + 23 000,- = 130 000,- Kč

### REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	130 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyly zjištěny, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč
Práva ve prospěch (věcná břemena, atd.) byly zjištěny, jsou.*	+ 500,- Kč

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

**Věcné břemeno chůze a jízdy, které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 317, pro k.ú. Drnholec, bylo zřízeno ve prospěch předmětu ocenění a je již ve výsledných hodnotách zohledněno.**

### 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, 15.11.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 24630/14-482**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/20 k nemovitým věcem sestávající:

**I)** z pozemku **p.č. 616/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 282 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Drnholec, č.p. 352, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 616/1), pozemku **p.č. 616/2** - ostatní plocha o výměře 14 m<sup>2</sup> a dále pozemku **p.č. 619** - zahrada o výměře 199 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Drnholec, obec Drnholec, okres Břeclav.

**II)** z pozemku **p.č. 2075/2** - zahrada o výměře 267 m<sup>2</sup> a dále pozemku **p.č. 2077/2** - zahrada o výměře 452 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Drnholec, obec Drnholec, okres Břeclav.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí 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 a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. 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**

**130 000,- Kč**

**Cena slovy: jednotřicet 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

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

**Konzultant a důvod jeho příbrání:**

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl příbrán 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 **074523/2023**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 12.12.2023

.....  
**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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)