

**ZNALECKÝ POSUDEK**  
**číslo 655-018/2021**

**NEMOVITÁ VĚC:** LV 1035: Rodinný dům Horní Bojanovice č.p. 230 s pozemky p.č. St. 306, 3193/9, 3193/24, 3193/55  
LV 1035: pozemky p.č. 1676/49, 1676/93, 1676/400, 1919/28, 1919/105, 1919/106, 1919/189, 1919/190  
LV 630: pozemek p.č. 3780/1  
LV 11162: pozemky p.č. 139/25, 2761/33, 2761/71, 2761/129, 3537/112, 3537/126, 3537/207

Katastrální údaje: Kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Horní Bojanovice, k.ú. Horní Bojanovice

Adresa: Horní Bojanovice 230, 693 01 Horní Bojanovice

**VLASTNICKÉ ÚDAJE:**

**František Opršal**, Horní Bojanovice 230, 69301 Horní Bojanovice  
LV 1035: podíl: 1/1, LV 630: podíl: 1/24, LV 11162: podíl: 2/24

**OBJEDNATEL:** Insolvenční správce **Mgr. David Švrček, IČO 02409500**

Adresa: Ak. Heyrovského 1178/6, 500 03 Hradec Králové

**ZHOTOVITEL:** **Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu**

Adresa: provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno  
IČO: 255 23 155 telefon: 777 747 939 e-mail: hudec.tomas@volny.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Insolvenční řízení č.j. **KSBR 31 INS 16600/2020 (ocenění stávajícího stavu)**



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

Stav ke dni: 6.3.2021

Datum místního šetření: 19.2. a 6.3.2021

Počet stran: 34 stran

Počet příloh: 13

Počet vyhotovení: 2

**V Brně, dne 12.3.2021**

## ZADÁNÍ

### Znalecký úkol

Dle objednávky insolvenčního správce Mgr. Davida Švrčka ze dne 17. února 2021 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví Františka Opršala v k.ú. a obci Horní Bojanovice - obvyklou cenu celku na LV 1035, spoluvlastnického podílu id. 1/24 na LV 630 a spoluvlastnického podílu id. 2/24 na LV 11162.

Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 6. března 2021.

## VÝČET PODKLADŮ

### Základní pojmy a metody ocenění

**Obvyklá cena a tržní hodnota** (dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuál. znění)

**Obvyklou cenou** se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav 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 porovnáním ze sjednaných cen.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

**Tržní hodnotou** se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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

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

## Přehled podkladů

- Výpisy z katastru nemovitostí LV 1035, LV 630 a LV 11162 pro k.ú. Horní Bojanovice ze dne 7.9.2020
  - Výřezy z katastrální mapy pro k.ú. Horní Bojanovice z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>
  - Znalecký posudek č. 4389 o ceně rod. domu č.p. 230 v Horních Bojanovicích ze dne 22.9.2005, vypracoval Ing. arch. J. Šponer
  - Nájemní smlouva č. 402-N-07/59 z 28.12.2007 (pozemek za rodinným domem)
  - Nájemní smlouva č. 121/2002, 122/2002 a dodatek č. 1/2015 ke Smlouvě o pronájmu pozemků č. 46/2010 (pozemky zemědělské)
  - 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.
  - Znalecké standardy AZO, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013, v platném znění ([www.azoposn.cz](http://www.azoposn.cz))
  - HB index - <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-4q2020/>
  - Databáze sjednaných cen v archivu znalce a realitní inzerce na [www.inem.cz](http://www.inem.cz)
- **Místní šetření** spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti (rodinného domu) bylo provedeno dne 19.2.2021 za účasti pana Františka Opršala, místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitostí (pozemků) bylo provedeno dne 6.3.2021.

## NÁLEZ

### Místopis

#### Charakteristika obce:

Obec Horní Bojanovice leží v Jihomoravském kraji, v okrese Břeclav, 20 km severně od Břeclavi a 4 km východně od Hustopečí. Počet obyvatel je 663. V obci je základní občanská vybavenost- je zde obecní úřad, MŠ, knihovna, kulturní dům, obchod s potravinami, restaurace, hřiště, koupaliště, jsou zavedeny všechny inženýrské sítě.

Obec leží ve zvláště krásné krajině, která je užívána převážně zemědělsky.

#### Poloha nemovitosti:

Oceňovaný **rodinný dům č.p. 230 (LV 1035)** se nachází v obci Horní Bojanovice, v jižní části obce. Přijezd je po veřejně užívané zpevněné silnici, která je ve vlastnictví obce, v okolí se nachází převážně starší rodinné domy. Zastávka autobusů je ve vzdálenosti 550 m. Parkování je možné před domem na vlastním pozemku a ve 2 garážích v domě. Dům neleží v záplavovém území.

Zákres půdorysu rodinného domu (na parcele č. St. 306) v katastrální mapě neodpovídá skutečnosti, nejsou zde zakresleny přístavby. Na parcele č. 3193/9 nejsou zakresleny vedlejší stavby.

Za domem je další pozemek - dvůr s bazénem (p.č. 3193/88) a zahrada (p.č. 3193/21), tyto pozemky jsou v nájmu od Pozemkového fondu ČR. Nájemní smlouva je uzavřena od 1.1.2008 na dobu neurčitou, nájemné je stanoveno celkem na 100 Kč/rok.

Další nemovitosti – **pozemky na LV 1035, LV 630 a LV 11162** leží mimo zastavěné území obce ve vzdálenostech 0,5 - 1,6 km od obce, v 6 lokalitách (zákres v mapě viz příloha). Pozemky jsou převážně zemědělské, jejich využití podle skutečnosti je uvedeno v tabulce porovnávacích cen pozemků.

## LV 1035 – Rodinný dům č.p. 230 (s pozemky ve funkčním celku)

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

### Přístup přes pozemky:

3193/44      LV 10001 - Obec Horní Bojanovice

### Celkový popis

Předmětem ocenění je nemovitost, obsahující následující objekty:

- Rodinný dům č.p. 230 - stojí na pozemku p.č. st. 306
- Vedlejší stavba 1 (letní kuchyně s posezením) - na pozemku p.č. 3193/9
- Vedlejší stavba 2 (sklad) - na pozemku p.č. 3193/9
- Vedlejší stavba 3 (sklad) - na pozemku p.č. st. 306
- Venkovní úpravy na pozemku p.č. 3193/9, 3193/24, 3193/55 a 3193/88, 3193/88
- Pozemek p.č. st. 306 - zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemek p.č. 3193/9 - orná půda
- Pozemek p.č. 3193/24 - orná půda
- Pozemek p.č. 3193/55 - orná půda

**Dům č.p. 230** je zděný, řadový koncový, z části podsklepený, se 2 nadzemními podlažními, se sedlovou a valbovou střechou bez obytného podkroví, dvorní křídlo má střechu pultovou. Půdorys domu je nepravidelný, přibližně do tvaru U. Vstup je ze dvora do chodby v 1.NP, odtud do dalších místností. Po schodišti je vstup do 1.PP, 2.NP a na půdu. Ze dvora je další samostatný vstup do bytu 2+1, který má 1 pokoj ve dvorním křídle. Do garáže v 1.PP je vjezd z ulice.

Vytápění i ohřev vody zajišťuje kombikotel na zemní plyn.

Objekt je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a zemní plyn.

Dům obsahuje 2 bytové jednotky 4+1 a 2+1, skládá se z těchto částí:

**1.PP** - 2 garáže, komora, chodba, schodiště

**1.NP** - 2 pokoje, kuchyň, koupelna, WC, chodba

- 1 pokoj, kuchyň, koupelna, WC, chodba, schodiště, balkon

**2.NP** - 3 pokoje, koupelna s WC, 2 chodby, 2 terasy

Ve dvoře proti domu vedlejší stavba 1 (letní kuchyně s posezením), k ní je přistavěna vedlejší stavba 2 (sklad). Z VS 1 je vstup do zemního klenutého sklepa. Ke dvornímu křídle domu je přistavěna vedlejší stavba 3 (sklad). Dále se na pozemcích, které jsou v nájmu, nachází zapuštěný bazén a zatravněná oplocená zahrada se 3 ovocnými stromy.

Před domem přes silnici leží pozemek p.č. 3193/55, který je dlážděný a je využíván pro parkování aut.

**Příslušenství:** vedlejší stavba 1 (letní kuchyně s posezením), vedlejší stavba 2 (sklad), vedlejší stavba 3 (sklad), venkovní úpravy (plot zděný, plotová vrata, plot z drátěného pletiva, plotová brána, zpevněné plochy dlážděné, opěrné zídky, venkovní bazén zapuštěný, zemní sklep, přípojky IS)

**Technický stav:** Dům je z r. 1976, v r. 1996 byl zaveden zemní plyn, v r. 2002 byly provedeny některé modernizace - zateplení fasády, plastová okna, vnitřní vybavení kuchyně a 1 WC v bytě 4+1, vnitřní vybavení kuchyně, koupelny a WC v bytě 2+1, dlažby. V domě jsou původní 2 koupelny v bytě 4+1 a rozvody vytápění s plechovými radiátory. Dům je v průměrném stavebně-technickém stavu, s průběžně prováděnou údržbou. Zjištěné drobné závady: Do 2 pokojů zatéká voda střešní konstrukcí - v 1 pokoji ve 2.NP a v 1 pokoji ve dvorním křídle.

Podrobný popis konstrukcí - viz. tabulka Výpočet věcné hodnoty stavby.

## ZNALECKÝ POSUDEK

### LV 1035 - Rodinný dům č.p. 230 (s pozemky ve funkčním celku)

#### 1. Věcná hodnota staveb

##### 1.1. Rodinný dům č.p. 230

##### Věcná hodnota dle THU

Výměry rodinného domu byly převzaty ze Znaleckého posudku z 09/2005.

Výměry užitných ploch místností domu byly zaměřeny při místním šetření dne 19.2.2021.

Pro stanovení porovnávací ceny rodinného domu je do celkové užitné plochy domu započítána redukovaná užitná plocha 1. podzemního podlaží - tj. násobená koeficientem 0,5. Plocha garáže se nezapočítává, je zohledněna v porovnávacích tabulkách v koeficientu K7.

#### Užitná plocha

Název				Užitná plocha
<b>1.PP</b>				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
komora	6,50 m <sup>2</sup>	0,50	3,25 m <sup>2</sup>	
chodba	1,60 m <sup>2</sup>	0,50	0,80 m <sup>2</sup>	
garáž	35,00 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>	
garáž	19,00 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>	
				<b>4,05 m<sup>2</sup></b>
<b>1.NP</b>				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba	7,30 m <sup>2</sup>	1,00	7,30 m <sup>2</sup>	
WC	1,00 m <sup>2</sup>	1,00	1,00 m <sup>2</sup>	
schodiště	8,30 m <sup>2</sup>	1,00	8,30 m <sup>2</sup>	
kuchyň	19,00 m <sup>2</sup>	1,00	19,00 m <sup>2</sup>	
pokoj	27,20 m <sup>2</sup>	1,00	27,20 m <sup>2</sup>	
koupelna	5,30 m <sup>2</sup>	1,00	5,30 m <sup>2</sup>	
chodba	2,30 m <sup>2</sup>	1,00	2,30 m <sup>2</sup>	
WC	1,50 m <sup>2</sup>	1,00	1,50 m <sup>2</sup>	
pokoj	10,80 m <sup>2</sup>	1,00	10,80 m <sup>2</sup>	
kuchyň	14,10 m <sup>2</sup>	1,00	14,10 m <sup>2</sup>	
koupelna	3,00 m <sup>2</sup>	1,00	3,00 m <sup>2</sup>	
pokoj	20,30 m <sup>2</sup>	1,00	20,30 m <sup>2</sup>	
				<b>120,10 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba	4,40 m <sup>2</sup>	1,00	4,40 m <sup>2</sup>	
koupelna s WC	5,30 m <sup>2</sup>	1,00	5,30 m <sup>2</sup>	
chodba	5,00 m <sup>2</sup>	1,00	5,00 m <sup>2</sup>	
pokoj	13,50 m <sup>2</sup>	1,00	13,50 m <sup>2</sup>	
pokoj	19,00 m <sup>2</sup>	1,00	19,00 m <sup>2</sup>	
pokoj	20,20 m <sup>2</sup>	1,00	20,20 m <sup>2</sup>	
				<b>67,40 m<sup>2</sup></b>
				<b>191,55 m<sup>2</sup></b>

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.PP	98,84	2,80 m
1.NP	163,46	3,15 m
2.NP	101,31	3,00 m
	<b>363,61 m<sup>2</sup></b>	

**Obestavěný prostor**

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1.PP	(98,84)*(2,80) = 276,75
NP	1.NP	(163,46)*(3,15) = 514,90
NP	2.NP	(101,31)*(3,00) = 303,93
Z	Zastřešení	119,18*(2,4*0,5) = 143,02
Obestavěný prostor - celkem:		<b>1 238,60 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy s izolací
2. Zdivo	zděné (siporex, pál. cihly) pům. tl. 45 cm
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	dřevěný krov, střecha sedlová, valbová a pultová
5. Krytina	pálené tašky
6. Klempířské konstrukce	měděný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	zatepelní, minerální omítka
9. Vnější obklady	marmolit
10. Vnitřní obklady	koupelny, WC, kuchyně
11. Schody	železobetonové, keramická dlažba
12. Dveře	foliované a hladké
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	keram. dlažba, koberce
15. Podlahy ostatních místností	keram. dlažba
16. Vytápění	ústřední - plynový kombikotel, plechové radiátory
17. Elektroinstalace	světelná, motorová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	plynový kombikotel
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	vestavné el. spotřebiče
24. Vnitřní vybavení	umyvadla, 2x vana, 1x sprch. kout
25. Záchod	2x WC závěsné, 1x WC kombi
26. Ostatní	digestoře, el. krb, VZT, vestav. skříň, 2x sekční vrata

Jednotková cena	6 500 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	1 238,60 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	8 050 881 Kč

<b>Konstrukce</b>	<b>Obj. podíl. [%]</b>	<b>Standardní cena [Kč]</b>	<b>Upravená cena [Kč]</b>	<b>Upravený obj. podíl [%]</b>
1. Základy	4,30	346 188	346 188	4,31
2. Zdivo	24,30	1 956 364	1 956 364	24,36
3. Stropy	9,30	748 732	748 732	9,32
4. Střecha	4,20	338 137	338 137	4,21
5. Krytina	3,00	241 526	241 526	3,01
6. Klempířské konstrukce	0,70	56 356	90 000	1,12
7. Vnitřní omítky	6,40	515 256	515 256	6,41
8. Fasádní omítky	3,30	265 679	265 679	3,31
9. Vnější obklady	0,40	32 204	20 000	0,25
10. Vnitřní obklady	2,40	193 221	193 221	2,41
11. Schody	3,90	313 984	313 984	3,91
12. Dveře	3,40	273 730	273 730	3,41
13. Okna	5,30	426 697	426 697	5,31
14. Podlahy obytných místností	2,30	185 170	185 170	2,31
15. Podlahy ostatních místností	1,40	112 712	112 712	1,40
16. Vytápění	4,20	338 137	338 137	4,21
17. Elektroinstalace	4,00	322 035	322 035	4,01
18. Bleskosvod	0,50	40 254	0	0,00
19. Rozvod vody	2,80	225 425	225 425	2,81
20. Zdroj teplé vody	1,60	128 814	128 814	1,60
21. Instalace plynu	0,50	40 254	40 254	0,50
22. Kanalizace	2,90	233 476	233 476	2,91
23. Vybavení kuchyně	0,50	40 254	40 254	0,50
24. Vnitřní vybavení	5,00	402 544	402 544	5,01
25. Záchod	0,40	32 204	32 204	0,40
26. Ostatní	3,00	241 526	241 526	3,01
Upravená reprodukční cena			8 032 066 Kč	
Množství			1 238,60 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		6 485 Kč/m <sup>3</sup>	

<b>Ocenění</b>		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	163
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	192
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	1 238,60
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 485
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 485
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	8 032 302
Stáří	roků	45
Další životnost	roků	75
Opotřebení	%	35,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>5 220 996</b>



## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### Příslušenství rodinného domu:

- vedlejší stavba 1 (letní kuchyně s posezením): zděná stavba, zavedeno elektro, vodovod. a kanalizace. 1.NP - místnost s kuchyňským koutem (už.pl. 29,3 m<sup>2</sup>), podkroví - sklad (už.pl. 26,8 m<sup>2</sup>)
- vedlejší stavba 2 (sklad): zděná stavba, bez sítí, 1.NP (už.pl. 14,0 m<sup>2</sup>)
- vedlejší stavba 3 (sklad): zděná stavba, bez sítí, 1.NP (už.pl. 9,7 m<sup>2</sup>)
- venkovní úpravy (plot zděný, plotová vrata, plot z drátěného pletiva, plotová brána, zpevněné plochy dlážděné, opěrné zidky, venkovní bazén zapuštěný, zemní sklep, přípojky IS)


### Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	5 220 996,30
Procento příslušenství	%	7,00
<b>Věcná hodnota příslušenství</b>	<b>Kč</b>	<b>365 469,74</b>

## 3. Hodnota pozemků

### Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b> Novosedly				
<b>Lokalita:</b> Novosedly				
<b>Popis:</b> Východní část obce s novou zástavbou rodinnými domy. Pozemek je rovinný, volný a nezastavěný, je přístupný z veřejné komunikace a na hranici pozemku jsou veškeré sítě (NN, plyn, vodovod i kanalizace). Jedná se o proluku mezi novostavbami RD.				
<b>Koeficienty:</b> redukce pramene ceny - sjednaná cena 06/2020	1,05			
				
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 050 000	950	1 105,26	1,05	<b>1 160,52</b>

<b>Název:</b> Klobouky u Brna				
<b>Lokalita:</b> Klobouky u Brna				
<b>Popis:</b> Stavební pozemek parc. č. 2445/3 o výměře 1252 m <sup>2</sup> , ost, plocha, jiná plocha. Lokalita na severním okraji obce, přístup z ul. Wolfova, nová výstavba rodinných domů, inženýrské sítě v komunikaci u pozemku.				
<b>Koeficienty:</b> redukce pramene ceny - sjednaná cena 02/2020	1,10			



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 750 000	1 252	1 397,76	1,10	<b>1 537,54</b>

**Název:** Kurdějov

**Lokalita:** Kurdějov

**Popis:** Pozemek je velmi mírně svažité s celkovou výměrou 1.748 m<sup>2</sup>, ke stavbě rodinného domu. Dle územního plánu se nachází v ploše SV – plochy smíšené obytné – venkovské. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realitní inzerce inem.cz 01/2021 0,95



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
4 499 352	1 748	2 574,00	0,95	<b>2 445,30</b>

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**1 714,45 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Ceny stavebních pozemků pro bydlení (po zohlednění redukce na pramen ceny) se ve srovnatelných lokalitách pohybují v rozmezí 1 160 - 2 445 Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a využitelnosti stanovují jednotkovou cenu stavebního pozemku na **1 500 Kč/m<sup>2</sup>**.

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Celková cena pozemku</b> [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 306	263	1 500,00	394 500
orná půda	3193/9	137	1 500,00	205 500
orná půda	3193/24	126	1 500,00	189 000
orná půda	3193/55	131	1 500,00	196 500
<b>Celkem</b>		<b>657</b>		<b>985 500</b>

#### Rekapitulace ocenění - věcná hodnota

RD č.p. 230	[Kč]	5 220 996
Ostatní stavby	[Kč]	365 470
Pozemky	[Kč]	985 500
<b>Celkem</b>	<b>[Kč]</b>	<b>6 571 966</b>

## 4. Porovnávací hodnota

### 4.1. Rodinný dům č.p. 230 (s pozemky ve funkčním celku)

Je provedeno porovnání sjednaných cen obdobných rodinných domů v obdobných lokalitách z vlastní databáze sjednaných cen nemovitostí.

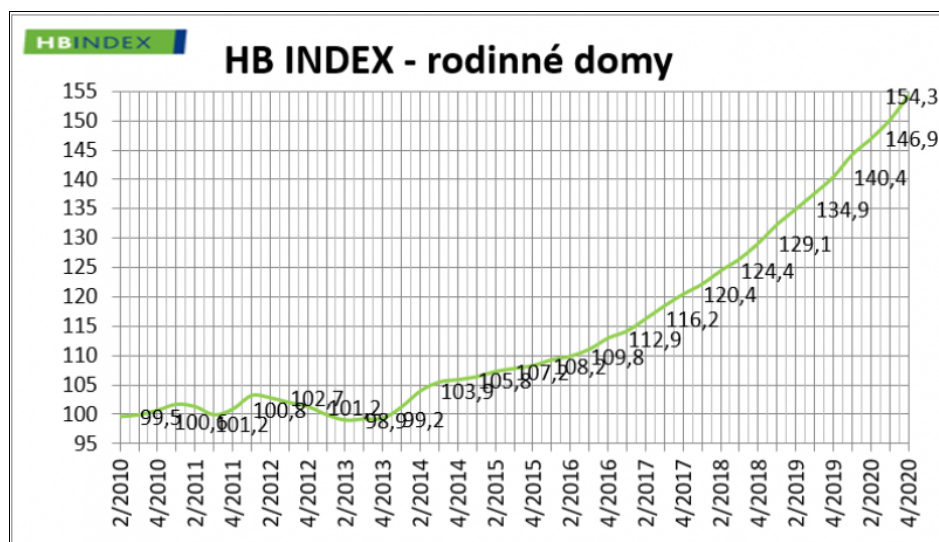
#### **Porovnávací koeficienty:**

Je-li v daném kritériu oceňovaná nemovitost lepší než porovnávaná, je koeficient větší než 1,0. Rozpětí koeficientů: min 0,8 - max 1,2.

Koeficient K1: redukce na pramen ceny - u vzorků starších více než 6 měsíců je sjednaná cena upravena na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který zohledňuje vývoj cen nemovitostí v čase.

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

Koeficient K6: vliv pozemku - s pozemky u RD (657 m<sup>2</sup>) je užíván i pozemek, který je v nájmu na dobu neurčitou (1 091 m<sup>2</sup>). Porovnávaná je tedy celková výměra pozemků (1 748 m<sup>2</sup>).



Oceňovaná nemovitá věc	
<b>Užitná plocha:</b>	191,55 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	1 238,60 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	163,46 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	657,00 m <sup>2</sup>

#### **Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	Podivín
<b>Lokalita:</b>	Podivín
<b>Popis:</b>	RD 5+kk, 1PP+1NP. Asi r r. 1920, 2018- celková modernizace. Zděný dům, zateplená fasáda, obložení z palubek, plastová okna, PVC, keramické dlažby. Vytápění el. podlahové, 4 x klimatizační jednotka. 2 x koupelna (umyvadlo, vana, WC, pisoár, sprcha), kuchyň s vest. el. spotřebiči. U domu 2-garáž, zastřešená terasa.
<b>Pozemek:</b>	771,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	263,73 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - sjednaná cena 11/2020	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,07
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - menší	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - menší příslušenství	1,05



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
5 900 000	263,73	22 371	1,00	22 371

**Název:** Hustopeče**Lokalita:** Hustopeče

**Popis:** RD 3+kk, 3+kk, 1PP+1NP+podkroví. Z r. 1936; 2002 celková modernizace a přestavba, z původních konstrukcí zachována část zdiva a stropů. Velmi dobrý stav. Zateplená fasáda; okna plast; lamino, keramické dlažby; ohřev TUV bojler; vytápění ÚT plyn. kotel, krbová kamna; vybavení kuchyní – kuchyňské linky, vestavěné el. spotřebiče; koupelny: vana, umývadla, sprchový kout, WC závěsná. Chybí příslušenství.

**Pozemek:** 202,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 219,16 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - sjednaná cena 06/2020	1,05
K2 Velikosti objektu - větší	1,03
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,97
K5 Celkový stav - srovnatelný	0,95
K6 Vliv pozemku - malý pozemek	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - chybí příslušenství	1,10



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 550 000	219,16	20 761	1,13	23 460

**Název:** Březí**Lokalita:** Březí

**Popis:** RD 3+1, 2+kk, 1PP+1NP. Zděný dům z r. 1920 (byt 3+1); 2014 dvorní přístavba (dřevostavba, byt 2+kk); 2017 částečná modernizace uliční části. Vápenné omítky, okna plast i dřevěná EURO; podlahy plovoucí, koberce, PVC, keramické dlažby; ohřev TUV chybí (bojler odmontován); vytápění ÚT kotel na dřevoplyn, krbová kamna; kuchyně bez vybavení; vybavení koupelny a WC – vana, umývadlo, WC. Dvorní přístavba: dřevěná konstrukce, OSB desky, zateplení, sedlová střecha, střešní krytina profilovaný pozinkovaný plech; dveře běžného provedení, plně i prosklené; okna dřevěná zdvojená i plastová okna; PVC, koberce; vytápění krbová kamna na TP; rozvod studené i teplé vody; odpady do veřejné kanalizace; vybavení kuchyně – kuchyňská linka, sporák elektrický, digestoř, myčka nádobí; vybavení koupelny –

vana, umývadlo, WC závěsné. U domu sklad, 2 přístřešky, bazén.

**Pozemek:** 1 489,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 146,56 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - sjednaná cena 08/2020	1,03
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - mírně horší	1,02
K6 Vliv pozemku - srovnatelný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - menší příslušenství- není garáž	1,05



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 100 000	146,56	21 152	1,05	<b>22 210</b>

**Název:** Břeclav

**Lokalita:** Břeclav

**Popis:** RD 5+1, 1PP+2NP, z r. 1970. 2005 - výměna oken, oprava fasády; 2010 - oprava střechy a vytápění, solární panely; 2016 - modernizace kuchyně, koupelen, WC a podlah. Dobrý stav. Okna plast; podlahy lamino, keramické dlažby, PVC; ohřev TUV bojler i solární ohřev; vytápění ÚT plynový kotel; kuchyňská linka- vestavěné spotřebiče; umývadla, sprchové kouty, WC. Garáž v domě, u domu sklad a přístřešek.

**Pozemek:** 793,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 171,81 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - sjednaná cena 11/2020	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,98
K3 Poloha - výrazně lepší	0,80
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,96
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - menší příslušenství	1,06



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 200 000	171,81	24 446	0,88	<b>21 512</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	21 512 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	22 388 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	23 460 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>22 388 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	191,55 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>4 288 421 Kč</b>

## Pozemky

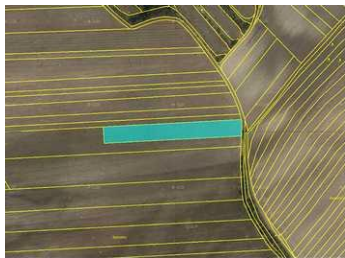
### 1. Hodnota pozemků

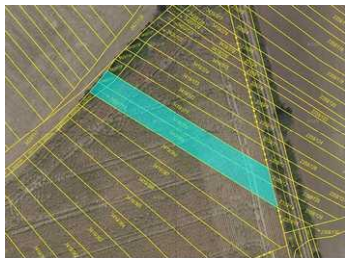
#### Porovnávací metoda

Je provedeno porovnání s cenami obdobných pozemků - sjednané ceny (z vlastní databáze a z realitní inzerce s uvedenou kupní cenou) a nabídky cen z realitní inzerce na [www.inem.cz](http://www.inem.cz).

#### Přehled srovnatelných pozemků:

##### Zemědělské pozemky - orná půda

<b>Název:</b> Kurdějov				
<b>Lokalita:</b> Kurdějov				
<b>Popis:</b> Pozemek v katastrálním území Kurdějov, v okrese Břeclav, LV 435, podíl 1/2 o výměře 3069 m <sup>2</sup> . Parcela č. 4858 - o výměře 6137 m <sup>2</sup> (orná půda).				
<b>Koeficienty:</b> redukce pramene ceny - realitní inzerce inem.cz 03/2021 0,95				
				
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
86 086	3 069	28,05	0,95	<b>26,65</b>

<b>Název:</b> Klobouky u Brna				
<b>Lokalita:</b> Klobouky u Brna				
<b>Popis:</b> Pozemky v k.ú. Klobouky u Brna, v okrese Břeclav, LV 9, o celkové výměře 1 224 m <sup>2</sup> . Bonita půdy - 9,58. Celkem 4 pozemky druhu trvalý travní porost a orná půda.				
<b>Koeficienty:</b> redukce pramene ceny - realitní inzerce inem.cz 02/2021 0,95				
				
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
39 168	1 224	32,00	0,95	<b>30,40</b>

<b>Název:</b> Kobyly				
<b>Lokalita:</b> Kobyly				
<b>Popis:</b> Prodej pozemků ve výlučném vlastnictví, orná půda a trvalý travní porost, katastrální území – Kobyly na Moravě, kde celková výměra je 0,85 hektaru. Dle LPIS je aktuálně půda v užívání.				

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realitní inzerce inem.cz 02/2021 0,95



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
297 500	8 500	35,00	0,95	33,25

**Zemědělské pozemky – sad****Název:** Velké Bílovice**Lokalita:** Velké Bílovice**Popis:** Ovocný sad - ve vzdálenosti 2-3 km od města. Mírně svažité pozemek.**Koeficienty:**

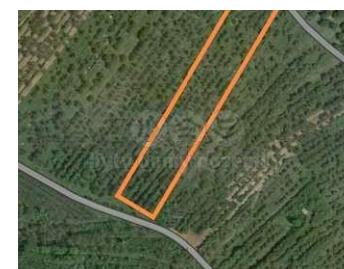
redukce pramene ceny - sjednaná cena 07/2019 1,05



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
100 000	6 573	15,21	1,05	15,97

**Název:** Hustopeče**Lokalita:** Hustopeče**Popis:** Prodej pozemků, vedeno v katastru nemovitostí jako ovocný sad o celkové ploše 21 293 m<sup>2</sup>. Celek se skládá ze čtyř parcel. V územním plánu plocha zemědělská. Přístupné po zpevněné cestě a jsou vzdáleny cca 300 m od hlavní silnice.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realitní inzerce inem.cz 01/2021 0,95



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 200 000	21 293	56,36	0,95	53,54

**Lesní pozemky****Název:** Diváky**Lokalita:** Diváky**Popis:** Pozemek v katastrálním území Diváky, v okrese Břeclav, LV 197. P. č. 5948 - celková výměra 886 m<sup>2</sup>. (druh pozemku - lesní pozemek)

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - sjednaná cena z inem.cz 11/2020 1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
25 694	886	29,00	1,00	<b>29,00</b>

**Název:** Uherčice**Lokalita:** Uherčice**Popis:** Prodáme pozemek parc.č. 3770/64, 3770/152 a 3770/157 v k.ú. Uherčice u Hustopečí. Lesní pozemky zcela zalesněny porostem stromů, s převahou jasanu, stáří 29 let.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realitní inzerce inem.cz 03/2021 0,95



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
172 634	4 543	38,00	0,95	<b>36,10</b>

**Stavební pozemky - komunikace****Název:** Hvězdlice**Lokalita:** Hvězdlice**Popis:** Pozemek ost. plocha (silnice) nacházející se v nezastavěné části obce. Vykupován v rámci majetkoprávního vypořádání stavby.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - sjednaná cena 05/2019 1,05



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
21 200	106	200,00	1,05	<b>210,00</b>

**Název:** Rakvice**Lokalita:** Rakvice**Popis:** Pozemek ost. plocha (silnice) nacházející se v nezastavěné části obce. Vykupován v rámci majetkoprávního vypořádání stavby.



**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - sjednaná cena 04/2019 1,05



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
140 700	469	300,00	1,05	<b>315,00</b>

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Ceny pozemků (po zohlednění redukce na pramen ceny) se v obdobných lokalitách pohybují v rozmezí: orná půda 27 - 33 Kč/m<sup>2</sup>, sad 16 - 54 Kč/m<sup>2</sup>, lesní pozemek 29 - 36 Kč/m<sup>2</sup>, komunikace 200 - 300 Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a využitelnosti stanovují jednotkové ceny:

30 Kč/m<sup>2</sup> - orná půda15 Kč/m<sup>2</sup> - mez40 Kč/m<sup>2</sup> - sad30 Kč/m<sup>2</sup> - lesní pozemek250 Kč/m<sup>2</sup> - komunikace**LV 1035**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Využití pozemku	Porovnávací cena pozemku [ Kč ]
orná půda	1676/49	96	30,00	orná půda	2 880
orná půda	1676/93	1 101	30,00	orná půda	33 030
ostatní plocha	1676/400	15	15,00	mez	225
orná půda	1919/28	177	30,00	orná půda	5 310
orná půda	1919/105	819	30,00	orná půda	24 570
orná půda	1919/106	922	30,00	orná půda	27 660
orná půda	1919/189	1 350	30,00	orná půda	40 500
orná půda	1919/190	2 678	30,00	orná půda	80 340
<b>Celkem</b>		<b>7 158</b>			<b>214 515</b>

**LV 630**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Využití pozemku	Porovnávací cena pozemku [ Kč ]
vinice	3780/1	11 804	30,00	orná půda, les (20 %)	354 120
<b>Celkem</b>		<b>11 804</b>			<b>354 120</b>

**LV 11162**

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Jednotková cena [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Využití pozemku</b>	<b>Porovnávací cena pozemku [ Kč ]</b>
lesní pozemek	139/25	2 154	30,00	les – převážně akát 70 r.	64 620
ostatní plocha	2761/33	101	250,00	komunikace	25 250
orná půda	2761/71	894	30,00	orná půda	26 820
orná půda	2761/129	6	15,00	orná půda	90
orná půda	3537/112	267	30,00	orná půda	8 010
orná půda	3537/126	1 288	30,00	orná půda	38 640
trvalý travní porost	3537/207	945	40,00	sad	37 800
<b>Celkem</b>		<b>5 655</b>			<b>201 230</b>

## ODŮVODNĚNÍ

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Byla provedena analýza trhu s obdobným typem nemovitostí v obdobných lokalitách. Pro **ocenění rodinného domu** byly použity 4 porovnávací vzorky, všechny vzorky jsou sjednané ceny nemovitostí z databáze znalce. Pro ocenění byly použity sjednané ceny, proto se dle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb. jedná o **obvyklou cenu**. Věcná hodnota má v posudku pouze informativní charakter.

Pro **ocenění samostatných pozemků** bylo použito 9 porovnávacích vzorků, 4 vzorky se sjednanou cenou (z databáze znalce a z realitní inzerce s uvedenou kupní cenou) a 5 vzorků - nabídek cen z realitní inzerce. Pro ocenění byly použity vzorky se skutečně sjednanými cenami v kombinaci s realitní inzerce. Nepodařilo se zajistit dostatečný počet vzorků pro určení ceny obvyklé, proto se dle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb. jedná o **tržní hodnotu**.

### LV 1035 - Rodinný dům č.p. 230 (s pozemky ve funkčním celku)

#### Silné stránky

- dům je z r. 1976, v r. 2002 byl částečně modernizován - zateplení fasády, plastová okna, vnitřní vybavení (kromě 2 koupelen)
- v domě jsou 2 byty (4+1, 2+1) a 2 garáže
- u domu jsou 3 vedl. stavby a venkovní bazén
- u domu je i zahrada, která je v nájmu na dobu neurčitou (1091 m<sup>2</sup>)

#### Slabé stránky

- zjištěny drobné závady - do 2 pokojů zatéká dešťová voda

### LV 1035 – Rodinný dům č.p. 230 (s pozemky p.č. St. 306, 3193/9, 3193/24, 3193/55)

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota	6 571 966 Kč
Porovnávací hodnota	4 288 421 Kč
<b>Obvyklá cena podle odborného odhadu znalce</b>	<b>4 300 000 Kč</b>

Obvyklá cena - slovy: čtyřimilionytřístakorunčeských

## Pozemky

Cena spoluvlastnických podílů o velikosti id. 1/24 a 2/24 vypočítaná z ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

### LV 1035 – Pozemky p.č. 1676/49, 1676/93, 1676/400, 1919/28, 1919/105, 1919/106, 1919/189, 1919/190

Způsob ocenění	Cena
Porovnávací hodnota	214 515 Kč
<b>Tržní hodnota podle odborného odhadu znalce</b>	<b>214 500 Kč</b>

Tržní hodnota - slovy: dvěšestčtrnácttisícpěťsetkorunčeských

### LV 630 – Pozemek p.č. 3780/1

Způsob ocenění	Cena
Porovnávací hodnota	354 120 Kč
<b>Tržní hodnota podle odborného odhadu znalce</b>	<b>354 100 Kč</b>
Ideální 1/24 z obvyklé ceny	14 754 Kč
<b>Tržní hodnota spoluvlast. podílu o velikosti id. 1/24</b>	<b>13 300 Kč</b>

Tržní hodnota - slovy: třístapadesátčtyřitisícejednostokorunčeských

Tržní hodnota id. 1/24 - slovy: třinácttisícčtristakorunčeských

### LV 11162 – Pozemky p.č. 139/25, 2761/33, 2761/71, 2761/129, 3537/112, 3537/126, 3537/207

Způsob ocenění	Cena
Porovnávací hodnota	201 230 Kč
<b>Tržní hodnota podle odborného odhadu znalce</b>	<b>201 200 Kč</b>
Ideální 1/24 z obvyklé ceny	16 767 Kč
<b>Tržní hodnota spoluvlast. podílu o velikosti id. 1/24</b>	<b>15 100 Kč</b>

Tržní hodnota - slovy: dvěštėjedentisícdvěštekorunčeských

Tržní hodnota id. 2/24 - slovy: patnácttisícjednokorunčeských

## Celkem

Způsob ocenění	Cena
Obvyklá cena – LV 1035 - Rodinný dům č.p. 230 (s pozemky ve funk.celku)	4 300 000 Kč
Tržní hodnota - LV 1035 - Pozemky	214 500 Kč
Tržní hodnota - LV 630 - Pozemky - podíl id. 1/24	13 300 Kč
Tržní hodnota - LV 11162 - Pozemky - podíl id. 2/24	15 100 Kč
<b>Celkem</b>	<b>4 542 900 Kč</b>

Celkem - slovy: čtyřimilionpětsetčtyřicetdvatisícdevěťsetkorunčeských

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 655-018/2021 znaleckého deníku.

V Brně 12.3.2021

Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu

## SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1035 - str. 1	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 630 - str. 1	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 11162 - str. 1	1
Kopie katastrální mapy - RD	1
Fotodokumentace ze dne 19.2.2021 - RD	2
Pozemky - přehled lokalit	1
Kopie katastrální mapy s fotomapou - pro jednotl. lokality	4
Fotodokumentace ze dne 6.3.2021 - pozemky	1
Mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2020 09:15:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 31 INS 16600 / 2020 pro David Švrček,  
Mgr.

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584461 Horní Bojanovice  
Kat.území: 642444 Horní Bojanovice List vlastnictví: 1035  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Opršal František, č.p. 230, 69301 Horní Bojanovice	640302/0690	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 306	263	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Horní Bojanovice, č.p. 230, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 306				
1676/49	96	orná půda		zemědělský půdní fond
1676/93	1101	orná půda		zemědělský půdní fond
1676/400	15	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1919/28	177	orná půda		zemědělský půdní fond
1919/105	819	orná půda		zemědělský půdní fond
1919/106	922	orná půda		zemědělský půdní fond
1919/189	1350	orná půda		zemědělský půdní fond
1919/190	2678	orná půda		zemědělský půdní fond
3193/9	137	orná půda		zemědělský půdní fond
3193/24	126	orná půda		zemědělský půdní fond
3193/55	131	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

vedení vodovodu na p.č. 3193/24 , ze dne 22.4.1994 právní účinky vkladu ke dni  
12.5.1994

Oprávnění pro

Obec Horní Bojanovice, č.p. 96, 69301 Horní Bojanovice,  
RČ/IČO: 00283169

Povinnost k

Parcela: 3193/55

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1520/1994.

POLVZ:243/1994

Z-2000243/1994-735

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2020 09:35:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 31 INS 16600 / 2020 pro David Švrček,  
 Mgr.

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584461 Horní Bojanovice  
 Kat.území: 642444 Horní Bojanovice List vlastnictví: 11162  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Opršal František, č.p. 230, 69301 Horní Bojanovice	640302/0690	2/24
Opršal Milan, č.p. 269, 69301 Horní Bojanovice	870625/4480	2/24
Tesařová Svatava Ing., Krokova 304/6, Liberec VII-Horní Růžodol, 46007 Liberec	595306/0190	1/8
Veselý Pavel Ing., Masarykova 14, 66701 Židlochovice	561231/2365	2/24
ZEČI, spol. s r.o., č.p. 426, 69112 Boleradice	46991034	5/8

**B Nemovitosti**

<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
139/25	2154	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
2761/33	101	ostatní plocha	silnice	
2761/71	894	orná půda		zemědělský půdní fond
2761/129	6	orná půda		zemědělský půdní fond
3537/112	267	orná půda		zemědělský půdní fond
3537/126	1288	orná půda		zemědělský půdní fond
3537/207	945	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

*Typ vztahu*

o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

id. 2/24 ve výši 6 297 194,55 Kč s příslušenstvím , právní účinky exekutorského zástavního práva ke dni 22.9.2011 , 2.povinný Tomáš Pavelák r.č. 560101/0052 , 3.povinný VEJA, spol. s r.o. IČ: 470909064

*Oprávnění pro*

Bibby Financial Services, a.s., Hlinky 505/118,  
 Pisárky, 60300 Brno, RČ/IČO: 25320513

*Povinnost k*

Opršal František, č.p. 230, 69301 Horní Bojanovice,  
 RČ/IČO: 640302/0690

Parcela: 139/25, Parcela: 2761/129, Parcela: 2761/33, Parcela: 2761/71, Parcela: 3537/112, Parcela: 3537/126, Parcela: 3537/207

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 139 EX-14407/2011 -021 ze dne 21.09.2011. Právní moc ke dni 18.10.2011.

Z-4232/2012-735

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

id. 2/24 , ve výši 11 729 879,00 Kč s příslušenstvím , právní účinky exekutorského

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



## Kopie katastrální mapy – RD



Kopie katastrální mapy – RD



Kopie katastrální mapy s fotomapou - RD

## Fotodokumentace – RD



pohled z ulice



pohled do dvora a zahrady



1.NP - byt 2+1



1.NP - byt 2+1



## Fotodokumentace - RD



1.NP - byt 4+1



1.NP - byt 4+1



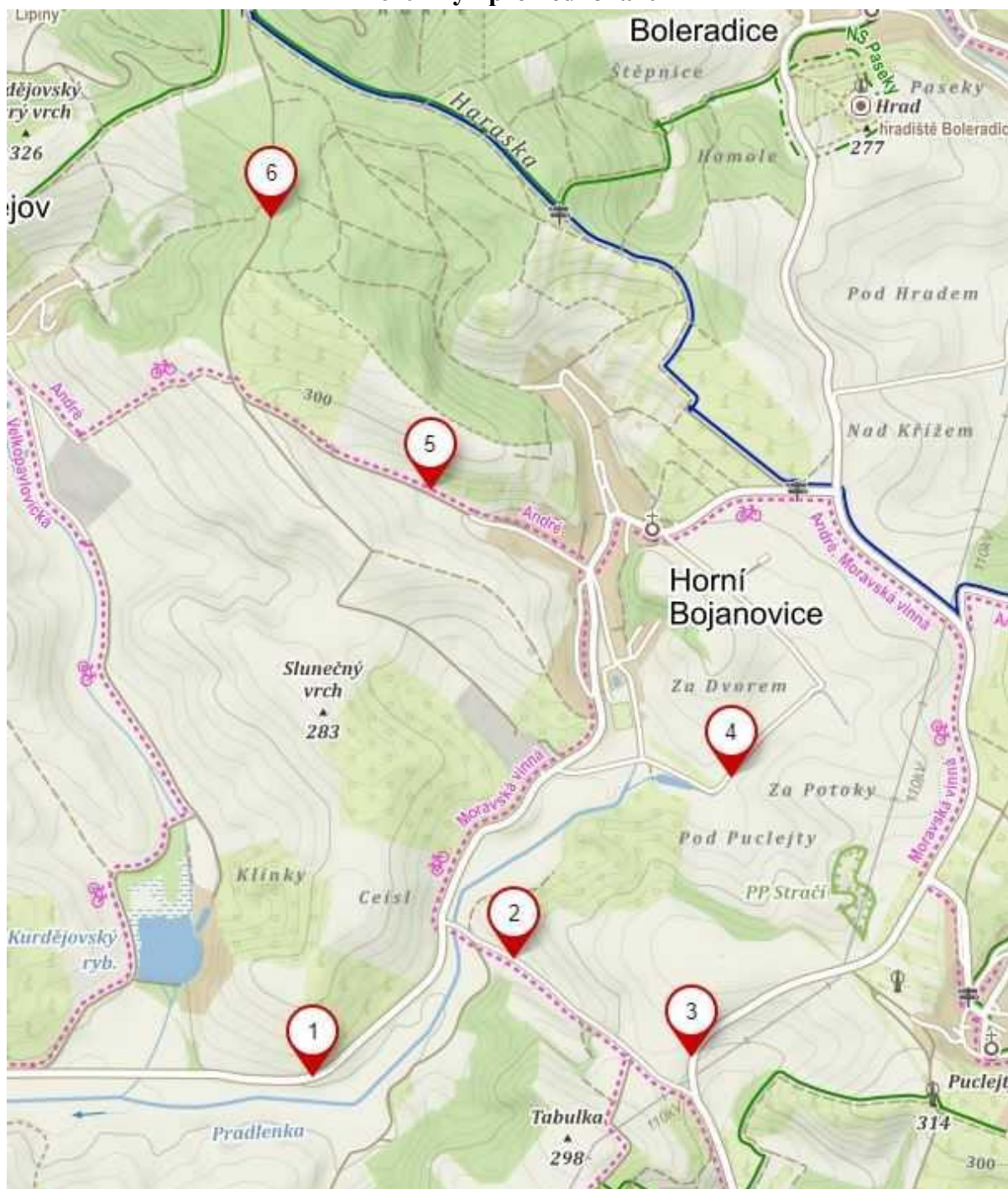
2.NP - byt 4+1



2.NP - byt 4+1



## Pozemky - přehled lokalit



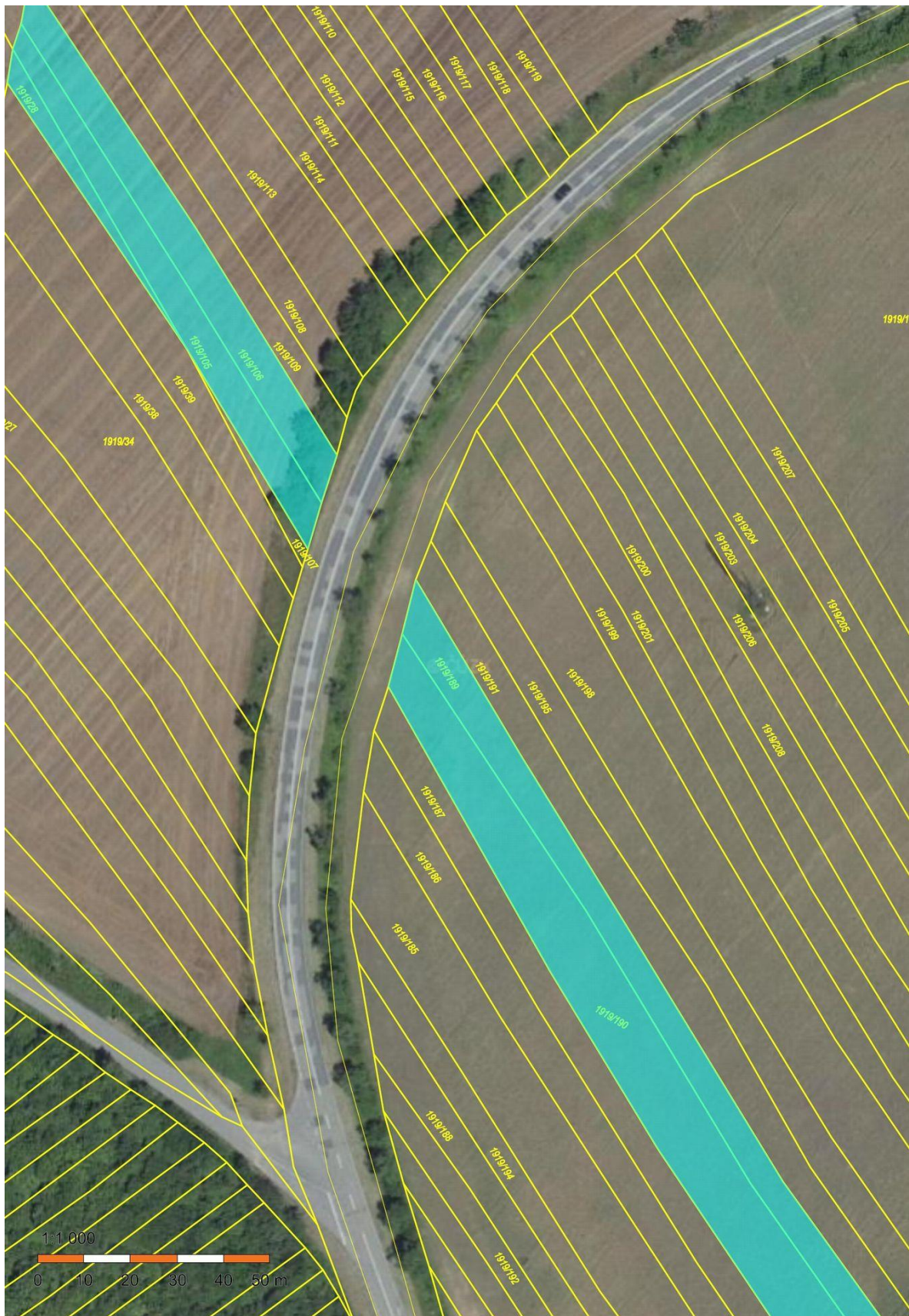
**Kopie katastrální mapy s fotomapou - pro jednotl. lokality**



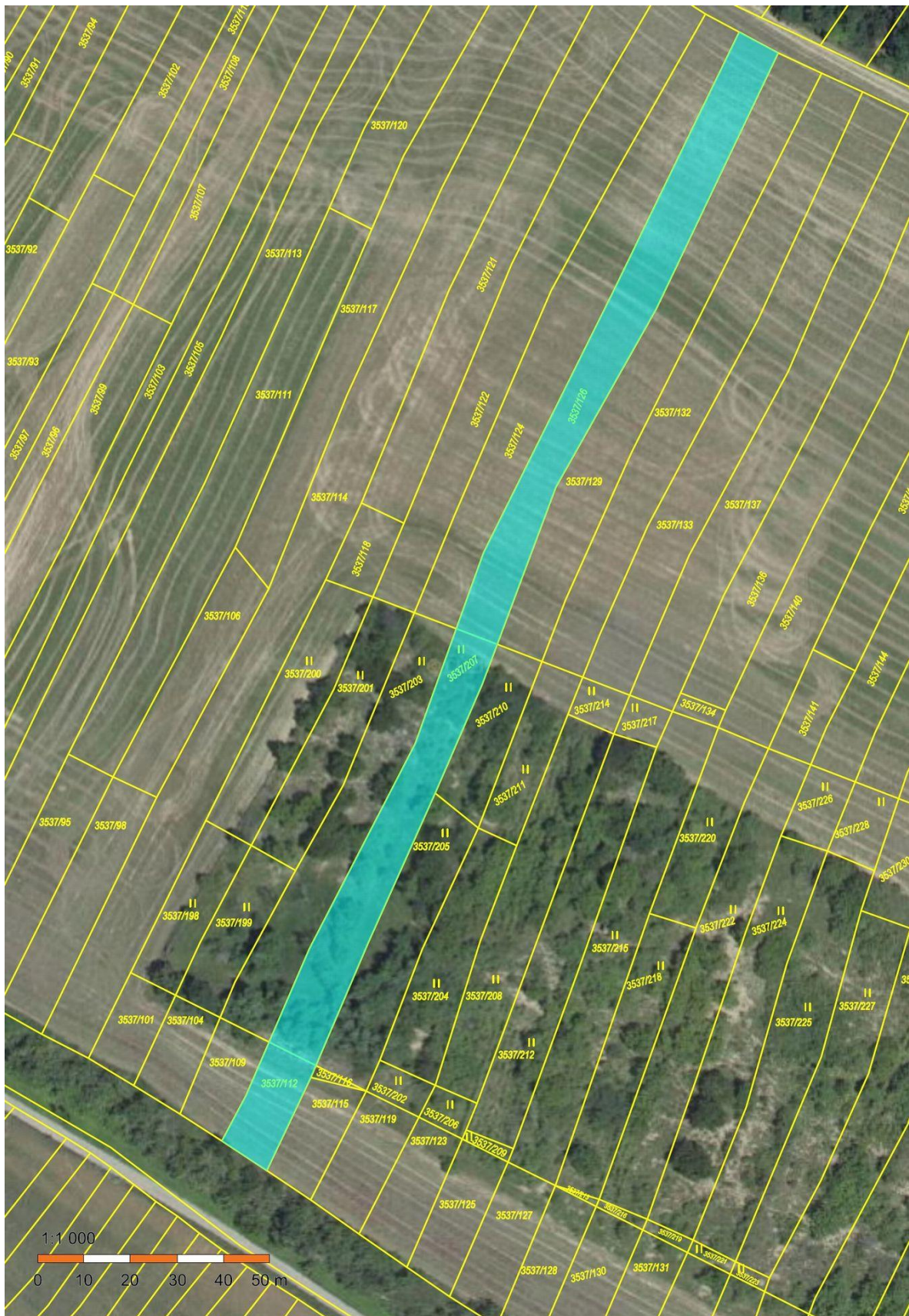
**Lokalita 1 - LV 11162**



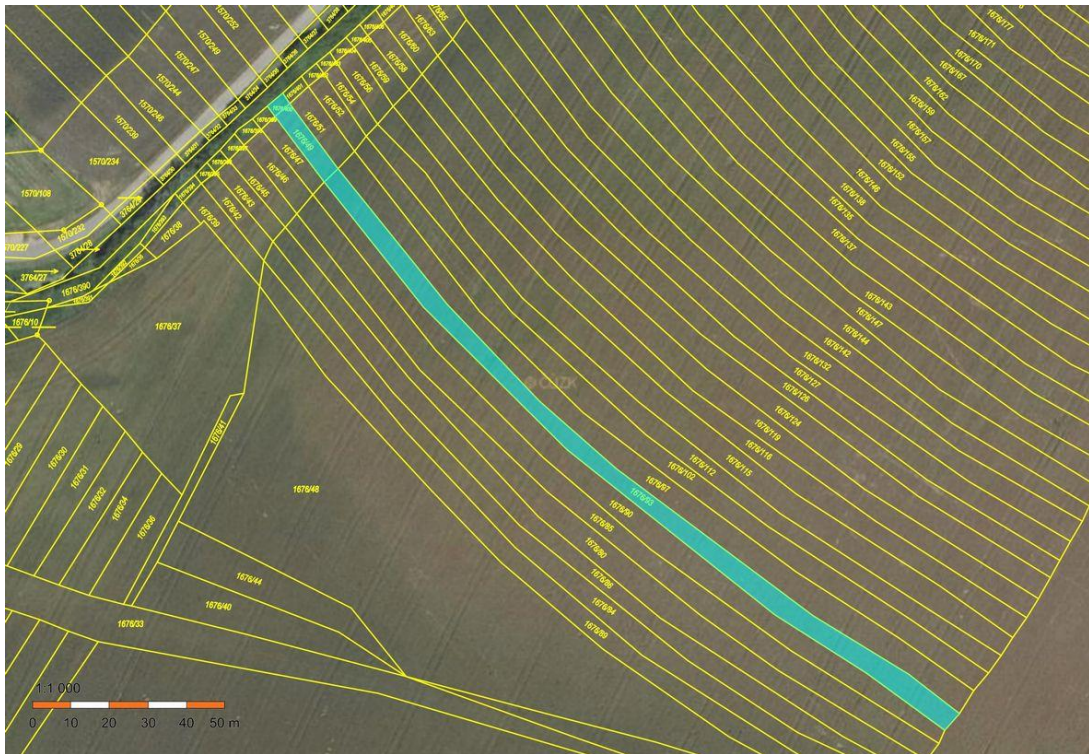
**Lokalita 2 - LV 630**



Lokalita 3 - LV 1035



Lokalita 5 - LV 11162



Lokalita 4 - LV 1035



Lokalita 6 - LV 11162



## Fotodokumentace – pozemky



Lokalita 1 - LV 11162



Lokalita 2 - LV 630



Lokalita 3 - LV 1035



Lokalita 4 - LV 1035



Lokalita 5 - LV 11162



Lokalita 6 - LV 11162

## Mapa oblasti

