

ODBORNÝ POSUDEK

číslo 025 / 2025

Ve věci: stanovení ceny v místě a čase obvyklé, případně tržní hodnoty nemovité věci – pozemku parc.č. 275/2, jehož součástí je stavba – rodinný dům č.p. 611 a pozemku parc.č. 275/1 vedených na LV 2079 v k. ú. Šitbořice, obec Šitbořice, okres Břeclav, Jihomoravský kraj



Objednatel: GAVLAS, spol. s r.o., Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1
pobočka Veselá 24, 602 00 Brno
IČO: 60472049

Vlastník: SJ Srba Miroslav a Srbová Dagmar,

Účel ocenění: Ocenění se provádí za účelem stanovení ceny v místě a čase obvyklé, případně tržní hodnoty nemovité věci pro potřebu insolvenčního řízení

Vypracoval: Ing. Viktor Mrňous

Ocenění provedeno k datu: 15. 10. 2025

Datum vypracování: 22. 10. 2025

Posudek obsahuje 21 listů + 12 listů příloh.

Předáno elektronicky v PDF.

Výtisk číslo: 1

1. SITUACE

Prohlídka předmětu ocenění

Prohlídka pozemků a rodinného domu byla uskutečněna v termínu 25.9.2025 bez vstupu do nemovitosti a dále dne 15. 10. 2025, kdy byl umožněn vstup na pozemky a do budovy RD vlastníky nemovité věci. Prohlídky byl přítomen pan Miroslav Srba (spoluvlastník nemovitosti) a paní Svídová (zástupce GAVLAS, spol. s r.o.).

Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 2079, k.ú. Šitbořice, obec Šitbořice, okres Břeclav, vyhotovený dálkovým přístupem dne 15. 5. 2025,
- kopie katastrální mapy s vyznačením oceňovaných pozemků dle LV č. 2079 pro k.ú. Šitbořice získaná dne 20.10.2025 z nahlížení do katastru nemovitostí dostupného na internetu,
- mapa lokality, získaná z internetu, včetně leteckého snímku,
- stavební povolení č.j.: výst. 573/Vo-330 vydané MěÚ Hustopeče – stavebním úřadem dne 2. 5. 2001,
- Kolaudační rozhodnutí č.j. výst. 5201/02/22-330/A/20 vydané MěÚ Hustopeče – stavebním úřadem dne 5. 9. 2002,
- Projektová dokumentace rodinného domu se třemi byty pro stavební povolení zpracovaná Ing. arch. Tomášem Dvořákem v 02/2001,
- Stavební povolení č.j.výst. 9576/04/22-330-A/20 k umístění a provedení stavby zastřešeného stání pro 3 auta a uzavřeného skladu kol vydané MěÚ Hustopeče – stavebním úřadem dne 10.11.2004,
- Kolaudační rozhodnutí č.j.: výst./10786/06/22 – povolení užívání stavby zastřešeného stání aut a skladu kol, vydané MěÚ Hustopeče – stavebním úřadem dne 26.10.2006,
- Znalecký posudek č. 9-6/2022 zpracovaný dne 23.6.2022 Ing. Stanislavem Juráněm pro exekuční řízení,

Účel ocenění

Ocenění se provádí za účelem stanovení odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení. Ocenění nelze použít pro jiné účely.

Práva a závady

1.4.1 Zástavní práva

Na předloženém listu vlastnictví č. 2079 je v oddíle C zapsáno

- zástavní právo smluvní ve prospěch České spořitelny a.s., dále je zde zapsán závazek nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí nový dluh nebo zápis nového zástavního práva namísto starého a zákaz zcizení
- zástavní právo exekutorské ve prospěch Komerční banky a.s.
- zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky pro: Urban Luboš, [REDACTED]
Vsetín, zároveň se souvisejícími zápisy – závazek nezajistit zást.pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a zákaz zcizení a zatížení

1.4.2 Věcná břemena

Na předloženém listu vlastnictví č. 2079 není zapsáno žádné věcné břemeno ani ostatní omezení.

1.4.3 Ostatní omezení

Na předloženém listu vlastnictví č. 2079 jsou v oddíle D zapsána tato omezení:

- **Zahájení exekuce;** povinnost pro Srba Miroslav, [REDACTED] podle listiny Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 198EX-1135/2022 ze dne 3.10.2022; právní účinky zápisu k 3.10.2022 (Z-40341/2022-703)
- **Zahájení exekuce;** povinnost pro Srba Miroslav, [REDACTED] podle listiny Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 198EX-1480/2023-15 ze dne 13.6.2023; právní účinky zápisu k 13.6.2023 (Z-9454/2023-703)

Související zápisy

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti;** povinnost k parcela 275/1 a 275/2; podle listiny Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 198EX-1480/2023-16 ze dne 13.6.2023; zápis proveden dne 22.6.2023 (Z-2143/2023-735)
- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona);** povinnost k Srba Miroslav, [REDACTED]
- **Zahájení exekuce;** povinnost pro Srbová Dagmar, [REDACTED] podle listiny Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 143 EX-00140/2024-009 ze dne 5.3.2024; právní účinky zápisu k 18.3.2024 (Z-704/2024-735)

Související zápisy

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti;** povinnost k parcela 275/1 a 275/2; podle listiny Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 143 EX-00140/2024-035 ze dne 12.3.2024; zápis proveden dne 28.3.2024 (Z-634/2024-735)

1.4.4 Ekologické zátěže

Nepředpokládá se, že by na nemovitých věcech vážly ekologické zátěže.

2. NÁLEZ

2.1. Vlastnické a evidenční údaje

LIST VLASTNICTVÍ číslo 2079					
Kraj:	CZ064 Jihomoravský	Okres:	CZ0644 Břeclav		
Obec:	584932 Šitbořice	Katastrální území:	762687 Šitbořice		
Ulice:	Dlouhá	č.o.:			
Vlastníci				Podíl	
SJ	Srba Miroslav a Srbová Dagmar			1 / 1	
	Miroslav Srba				
	Dagmar Srbová				
Stavby		stavba je součástí pozemku			
část obce Šitbořice	Rodinný dům	č.p. 611	na pozemku p.č. 275/2	ANO	
Pozemky					
275/1	Pozemková parcela	Parcela KN	941 m ²	zahrada	
275/2	Pozemková parcela	Parcela KN	276 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	

2.2. Vyhodnocení souladu právního stavu se skutečností

Z dostupných podkladů nebyly zjištěny žádné zásadní nesrovnalosti.

2.3. Dokumentace a skutečnost

Předpokládá se, že užívání nemovitých věcí je správné bez zásadních rozdílů oproti skutečnosti..

2.4. Popis předmětu ocenění

2.4.1. Obecná situace

Obec/město:	Šitbořice (2 137 obyvatel dle ČSÚ 2024)
	Obec Šitbořice se nachází v okrese Břeclav v Jihomoravském kraji. Nachází se cca 25 km jihovýchodně od krajského města Brna, při komunikaci III. třídy odbočující z komunikace č. 380 (Brno – Hodonín) ve směru na Šitbořice a Nikolčice.
Lokalita:	Obec patří do správního obvodu obce s rozšířenou působností Břeclav. Nachází se místech, kde se Dyjskosvratecký úval mění v úpatí Ždánického lesa.
Situování nemovitostí:	Oceňovaný rodinný dům se nachází východně od centra obce při ulici Dlouhá, jedná se o vedlejší místní komunikaci. Oceňovaný rodinný dům je do uliční zástavby začleněn jako samostatně stojící, dvoupodlažní se sedlovou a pultovou střechou, půdorysně ve tvaru přibližného L. V rodinném domě se nacházejí celkem tři samostatné byty. Lokalita obce je zvlněná, oceňovaný rodinný dům je osazen ve svažitém pozemku tak, že úroveň podlahy 1.NP je v severovýchodním směru pod úrovní terénu. Lokalita s oceňovaným rodinným domem se nachází v 1. záplavové zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně.
Občanská vybavenost:	Obec Šitbořice má vybavenost a infrastrukturu základní, v obci se nachází obecní úřad, mateřská a základní škola, pošta, sokolovna, kostel, obchody, pohostinství, veřejná knihovna apod. Širší možnosti jsou v blízkém městě

	Hustopeče, kompletní pak v blízkém krajském městě Brně. Obec je napojena na hromadnou dopravu autobusovou.
Okolní zástavba:	V nejbližším okolí oceňovaných nemovitých věcí se nacházejí objekty bydlení - rodinné domy.
Životní prostředí:	Běžná zástavba rodinných domů bez negativního dopadu na životní prostředí.
Přístup k nemovitosti:	Přístup k rodinnému domu je z veřejné komunikace a pozemku.
Inženýrské sítě:	V obci rozvedeny veřejné inženýrské sítě elektro, plynu, kanalizace a vody. Rodinný dům je napojen na všechny tyto veřejné sítě.

2.4.2. Popis nemovitosti

Oceňovaná nemovitá věc je tvořena pozemkem parc.č. 275/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je rodinný dům č.p. 611, a pozemek parc.č. 275/1 vedený jako zahrada – tyto pozemky tvoří funkční celek.

2.4.2.1. Rodinný dům

Evidence dle KN:	Stavba č.p. 611 je v operátu katastru nemovitostí na listu vlastnictví vedená jako rodinný dům, který je součástí pozemku parc.č. 275/2 vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří.
Situování:	Rodinný dům je začleněn do uliční zástavby jako samostatně stojící, je dvoupodlažní, se sedlovou a pultovou střechou, půdorysně ve tvaru přibližného L.
Dispoziční řešení:	V rodinném domě se nachází celkem tři samostatné byty. V hlavní uliční části se nachází mezonetový byt 4+kk a vnitřní bazén. V bočním dvorním křídle se nachází v 1.NP samostatný byt 2+1 a ve 2.NP samostatný byt 2+1.
Konstrukční řešení:	Základy tvoří betonové pasy a deska, svislé konstrukce tvoří plášťový stavební systém DURISOL tvořený TCD deskami s polystyrénem vylitými betonem, stropní konstrukce tvoří rovněž systém DURISOL s vloženými tvarovkami vylitými betonem. Střecha je sklonitá sedlová a pultová s dřevěnou konstrukcí a taškovou krytinou. Sedlovou střechu tvoří dřevěné vazníky a pultovou trámová konstrukce. Klempířské konstrukce jsou z titanizinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné štukové, v hygienických prostorách jsou keramické obklady. Vnější fasádu je zateplená s probarvenou omítkou. Okna jsou dřevěná nebo plastová s izolačními dvojskly, dveře hladké plné nebo prosklené s obložkovými zárubněmi, podlahy plovoucí laminátové, vinylové nebo dřevěné, v sociálních zařízeních tvořené keramickou dlažbou. Příslušenství tvoří v každém bytě koupelna s vanou, sprchou a umyvadlem, a samostatné WC. Vytápění domu je ústřední etážové s plynovými kotli. V mezonetovém bytě se nachází krb, přístup do vnitřního bazénu se saunou, prosklená stěna přes dvě podlaží. Ve dvou bytech je nainstalována klimatizace, v domě je centrální zabezpečovací systém.

Stáří: Rodinný dům byl stavebně dokončen v roce 2002 jako novostavba se třemi samostatnými byty a vnitřním bazénem v 1.NP. Rodinný dům má nadstandardní vybavení, je napojený na inženýrské sítě v kompletním rozsahu a ke dni ocenění je běžně užívaný.

Technický stav: Oceňovaný rodinný dům byl stavebně dokončen a kolaudován v roce 2002. Technický stav rodinného domu je velmi dobrý, nejsou zde patrné známky nadměrného opotřebení či poškození.

Opotřebení: 23 %
Zastavěná plocha: 276 m²
Započitatelná podl. plocha: 397,57 m²
Obestavěný prostor: 1 938,61 m³

Výčet místností

Název podlaží				
Typ prostoru	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.nadzemní podlaží				
byt	společný komunikační prostor	22,60 m ²	1,00	22,60m ²
byt	Byt 1 - obývací pokoj	46,50 m ²	1,00	46,50m ²
byt	Byt 1 - kuchyňský kout	17,69 m ²	1,00	17,69m ²
byt	Byt 1 - komora	4,80 m ²	1,00	4,80m ²
byt	Byt 1 - WC	3,69 m ²	1,00	3,69m ²
byt	Byt 1 - chodba	2,00 m ²	1,00	2,00m ²
byt	Byt 1 - sklad	13,27 m ²	1,00	13,27m ²
byt	Byt 2 - vstupní hala	10,13 m ²	1,00	10,13m ²
byt	Byt 2 - kuchyně	13,50 m ²	1,00	13,50m ²
byt	Byt 2 - obývací pokoj	25,20 m ²	1,00	25,20m ²
byt	Byt 2 - pokoj	15,75 m ²	1,00	15,75m ²
byt	Byt 2 - koupelna	4,62 m ²	1,00	4,62m ²
byt	Byt 2 - WC	2,31 m ²	1,00	2,31m ²
byt	Byt 2 - komora, tech.místnost	4,51 m ²	1,00	4,51m ²
1.nadzemní podlaží - celkem		186,57 m²		186,57 m²
2.nadzemní podlaží				
byt	Byt 1 - hala	20,50 m ²	1,00	20,50m ²
byt	Byt 1 - pracovna	14,40 m ²	1,00	14,40m ²
byt	Byt 1 - chodba	9,70 m ²	1,00	9,70m ²
byt	Byt 1 - ložnice	21,50 m ²	1,00	21,50m ²
byt	Byt 1 - chodba	7,70 m ²	1,00	7,70m ²
byt	Byt 1 - WC	1,90 m ²	1,00	1,90m ²
byt	Byt 1 - koupelna	12,50 m ²	1,00	12,50m ²
byt	Byt 1 - pokoj	24,80 m ²	1,00	24,80m ²
byt	Byt 1 - technická místnost	3,20 m ²	1,00	3,20m ²
balkon, lodžie	Byt 1 - balkon	11,90 m ²	0,50	5,95m ²
byt	Byt 3 - hala	10,50 m ²	1,00	10,50m ²
byt	Byt 3 - kuchyně	13,50 m ²	1,00	13,50m ²

byt	Byt 3 - obývací pokoj	25,20 m ²	1,00	25,20m ²
byt	Byt 3 - pokoj	15,80 m ²	1,00	15,80m ²
byt	Byt 3 - koupelna	3,80 m ²	1,00	3,80m ²
byt	Byt 3 - WC	2,30 m ²	1,00	2,30m ²
byt	Byt 3 - komora, tech.místnost	8,00 m ²	1,00	8,00m ²
balkon, lodžie	Byt 3 - terasa	19,50 m ²	0,50	9,75m ²
2.nadzemní podlaží - celkem		226,70 m²		211,00 m²

2.4.2.3. *Ostatní stavby, venkovní úpravy*

K nemovité věci dále náleží stavba na pozemku parc.č. 275/1 před RD – stavba se čtyřmi otevřenými zastřešenými stání pro čtyři osobní auta a dílnou, a venkovní úpravy – altán s venkovním sezením a udírnou, venkovní jezírko, zavlažovací systém zahrady, zpevněné plochy, oplocení, přípojky IS apod.

2.4.2.4. *Trvalé porosty*

Na pozemku zahrady parc.č. 275/1 se nacházejí okrasné keře a stromy.

2.4.2.5. *Ostatní*

Nebylo zjištěno.

2.4.3. *Pozemky*

Parc.č.:	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Součást pozemku	Způsob ochrany
275/1	941	zahrada		
275/2	276	zastavěná plocha a nádvoří	Rodinný dům č.p. 611	
Celkem	1 217			

2.5. *Využití*

Nemovitá věc – rodinný dům je určen výhradně k bydlení, v rodinném domě se nacházejí tři samostatné byty.

3. POSUDEK

3.1. *Metody ocenění a právní předpisy*

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (zák. č. 237/2020 Sb.) a dalších souvisejících zákonů.

§ 1

Předmět úpravy

(1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na

cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.

(2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

(3) Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí

- a) v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování,
- b) při převádění majetku podle zvláštního předpisu.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

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

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

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

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

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. **Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška č. 370/2024 Sb.**

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

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

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

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

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Vyhláška 370/2024 Sb., ze dne 3. prosince 2024,

kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

ČÁST DRUHÁ

OBVYKLÁ CENA A TRŽNÍ HODNOTA

§ 1a

Určení obvyklé ceny

(1) 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.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b

Určení tržní hodnoty

(1) 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.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.“.

Způsoby (metody) oceňování:

1) Způsob porovnávací

Výsledná cena je stanovena na základě srovnání s obdobnými nemovitými věcmi v obdobných podmínkách a známou cenou sjednanou při prodeji těchto nemovitých věcí. V případě, že není k dispozici dostatek informací o realizovaných cenách, lze využít i nabídek v realitní inzerci. V takovém případě je ovšem nezbytné zohlednit, že většina prodávajících si nechává prostor pro vyjednávání a skutečné realizované ceny mohou být nižší. Dalším problémem je možná nepřesnost nebo nedostatek v inzerci uváděných informací.

2) Způsob nákladový

Výsledkem nákladového způsobu ocenění je věcná hodnota, tedy reprodukční cena nemovité věci (cena nové věci) snižená o příslušné opotřebení. Věcná hodnota často doplňuje ostatní metody ocenění a umožňuje investorovi získat představu, zda je ekonomicky výhodnější koupit stávající nemovitost nebo postavit novou.

3) Způsob výnosový

Při tomto způsobu ocenění je na nemovitou věc nahlíženo z pohledu zisku, který může její vlastnictví formou pronájmu přinášet. Tyto zisky se odúročí (diskontují) na současnou hodnotu. Výnosové metody ocenění se zpravidla používají u nemovitostí komerčního charakteru, resp. nemovitostí u nichž se předpokládá výnos z pronájmu.

Použitá metoda ocenění

Pro zjištění obvyklé ceny nemovité věci bylo provedeno cílené vyhledávání uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitých věcí, tak aby mohlo být provedeno ocenění nemovité věci porovnávacím způsobem.

Výsledné ocenění je z výše uvedeného důvodu provedeno určením tržní hodnoty, v souladu s ustanovením § 2 odst. 3, zák. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

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

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

3.2. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 2079
 Kraj: Jihomoravský
 Okres: Břeclav
 Obec: Šitbořice
 Katastrální území: Šitbořice
 Počet obyvatel: 2 137
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 421,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,432,00\,Kč/m^2}$

Obsah

1. Rodinný dům č.p. 611
2. Zastřešené stání aut s dílnou
3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
4. Altán zahradní
5. Pozemky parc.č. 275/1 a 275/2

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

5

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum P_i) = \mathbf{0,954}$

$$i = 1$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,992}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

1. Rodinný dům č.p. 611

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.nadzemní podlaží	276,00	3,35 m
2.nadzemní podlaží	255,53	3,05 m
	531,53 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba	$276 \cdot 3,35 + 255,53 \cdot 3,05 =$ 1 703,97
Z	zastřešení	$10,1 \cdot 14,2 \cdot 1,95/2 + 5,2 \cdot 18,7 \cdot 1,95/2 =$ 234,64
Obestavěný prostor - celkem:		1 938,61 m³

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	N	22,30	100	1,54	34,34
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	N	0,50	100	1,54	0,77
24. Vnitřní vybavení	N	5,10	100	1,54	7,85
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	N	3,60	100	1,54	5,54
27. vnitřní bazén, sauna, krb	A	7,32	100	1,00	7,32

cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K₅ * K_i) $800\,000,00 / (1\,938,61 \cdot 1\,975,- \cdot 0,9000 \cdot 3,1710) = 7,32$

Součet upravených objemových podílů

124,32

Koeficient vybavení K₄:**1,2432**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,2432
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 007,24
Plná cena: 1 938,61 m ³ * 7 007,24 Kč/m ³	=	13 584 305,54 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 23 / 100 = 23,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 23,0 \% / 100)$	* 0,770
Nákladová cena stavby CS_N	= 10 459 915,27 Kč
Koeficient pp	* 1,040
Cena stavby CS	= 10 878 311,88 Kč
Rodinný dům č.p. 611 - cena zjištěná	= 10 878 311,88 Kč

2. Zastřešené stání aut s dílnou**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.nadzemní podlaží	64,00	
	64,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba 64,0*3,5 =	224,00
	Obestavěný prostor - celkem:	224,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
----------------------	----------------	----------	-------	---------------------

1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>3,0760</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 076,30
Plná cena: 224,00 m ³ * 2 076,30 Kč/m ³	=	465 091,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 61 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 19 / 80 = 23,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 23,8 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N**Koeficient pp****Cena stavby CS**

*	0,762
=	354 399,49 Kč
*	1,040
=	368 575,47 Kč

Zastřešené stání aut s dílnou - cena zjištěná	=	368 575,47 Kč
--	---	----------------------

3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům č.p. 611	10 878 311,88 Kč
Zastřešené stání aut s dílnou	368 575,47 Kč
Celkem	11 246 887,35 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		11 246 887,35
5,00 % z ceny staveb	*	0,0500

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - cena = 562 344,37 Kč zjištěná

4. Altán zahradní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 23. Altán zahradní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 20,00 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	3 250,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,6070
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	10 550,48
Plná cena: 20,00 m ² * 10 550,48 Kč/m ²	=	211 009,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 60 = 38,3 %
Koeficient opotřebení: (1 - 38,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,617
=	130 192,92 Kč
*	1,040
=	135 400,64 Kč

Altán zahradní - cena zjištěná

= **135 400,64 Kč**

5. Pozemky parc.č. 275/1 a 275/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,040

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = 1,040$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 432,-	1,040		1 489,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	275/2	276	1 489,28	411 041,28
§ 4 odst. 1	zahrada	275/1	941	1 489,28	1 401 412,48
Stavební pozemky - celkem			1 217		1 812 453,76

Pozemky parc.č. 275/1 a 275/2 - cena zjištěná celkem = 1 812 453,76 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 611	10 878 311,90 Kč
2. Zastřešené stání aut s dílnou	368 575,50 Kč
3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	562 344,40 Kč
4. Altán zahradní	135 400,60 Kč
5. Pozemky parc.č. 275/1 a 275/2	1 812 453,80 Kč

Cena zjištěná - celkem: 13 757 086,20 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 13 757 090,- Kč

3.3. Věcná hodnota

3.3.1. Stavby

		Rodinný dům č.p. 611
		1.
Obestavěný prostor celkem	m ³	1 938,61
Výchozí jednotková cena	Kč/ m ³	7 800,00
Koeficient úpravy	x	1,10
Jednotková cena upravená	Kč/ m ³	8 580,00
Reprodukční cena dokončené stavby	Kč	16 633 000,00
Opotřebení	%	23,00
Odpočet za opotřebení	Kč	3 826 000,00
Věcná hodnota dokončené stavby	Kč	12 807 000,00
Rozpracovanost	%	100,00
Odpočet za nedokončené konstrukce	Kč	0,00
Věcná hodnota objektu ke dni ocenění	Kč	12 807 000,00

3.3.2. Pozemky

Výměry pozemků:	m²	1 217,00
Jednotková cena hlavních pozemků	Kč	2 500,00

Jednotková cena ostatních pozemků	Kč	0,00
Hodnota pozemků	Kč	3 043 000,00

3.3.3. Rekapitulace věcné hodnoty

		Rodinný dům č.p. 611
Reprodukční cena staveb dokončených	Kč	16 633 000,00
Věcná hodnota staveb ke dni ocenění	Kč	12 807 000,00
Hodnota pozemků	Kč	3 043 000,00
Věcná hodnota staveb a pozemků celkem	Kč	15 850 000,00

3.4. Stanovení jednotkové ceny a tržní hodnoty rodinného domu metodou porovnávací

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítaná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c				Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Oceňovaná nemovitá věc							
Šitbořice, okr. Břeclav	397,57	1 217	4+kk, 2x 2+1				
RD se třemi byty							
Srovnávané nemovité věci							
Šitbořice, ul. Nikolčická, okr. Břeclav	157,00	1 057	4+1	8 380 000	53 376	0,88	46 971
RD 4+1 Šitbořice, okr. Břeclav, Prodej rodinného domu o dispozici 4+1, s prostornou zahradou a garáží, v obci Šitbořice, okrese Břeclav. Dům je po celkové rekonstrukci, kdy byly použity nové obklady, dlažby, zavedena klimatizace, nová sedlová střecha a fasáda. Jedná se o přízemní, řadový RD, s jihozápadní orientací a skládá se z vstupní předsíně, 4 pokojů (z toho 3 se samostatnými vstupy, 1 pokoj se šatnou), kuchyně, jídelnou a obývací částí, prostornou koupelnou s vanou, sprchovým koutem a WC, prádelnou, druhou toaletou a komorou. Z kuchyně se vstupuje na krytou terasu a dvůr s udírnou a krbem. Na dvoře se také nachází přístavek, který lze použít jako pokoj pro hosty, a dále také sklepní místnosti. Zastavěná plocha a nádvoří 481 m², zahrada 532 m², užitná plocha 130 m² (+ garáž 40 m², + terasa 27 m², + sklepy cca 40 m²), celková plocha pozemku 1057 m². Prostorná garáž pro 2 auta, možnost parkování až pro 3 další auta na vlastním pozemku před domem. Vytápění a ohřev vody zajišťuje kombinovaný kotel. Šitbořice jsou významnou vinařskou obcí a nachází se cca 25 km jihovýchodně od Brna, s výbornou dopravní dostupností do centra Brna. Obcí také prochází Velkopavlovická vinařská cyklostezka, jejíž trasa prochází národopisnou oblastí Hanáckého Slovácka a nabízí pestrý výběr terénu pro všechny kategorie cyklistů. Jižní větev stezky prochází rovinami Dolnomoravského úvalu, severní průběh stezky zdobí zvlněný terén Ždánického lesa. Prodejní cena z 04/2025; zdroj: Databáze Valuo							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - Prodejní cena z 04/2025 - koeficient 1,00; Lokalita - stejná obec - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší výměra podl.ploch - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - bez vnitřního bazénu - koeficient 1,10; Celkový stav - velmi dobrý stav - koeficient 1,00; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - nedoložena - koeficient 1,00;							
Klobouky u Brna, ul. Nádražní, okr. Břeclav	250,00	4 165	6+1	8 990 000	35 960	1,28	46 029
RD 6+1 Klobouky u Brna, okr. Břeclav, Prodej dvoupodlažního rodinného domu ve městě Klobouky u Brna o velikosti 6+1 s krásnou zahradou, hospodářskou budovou, dílnou, garáží a velkým pozemkem za domem. Nemovitost je kompletně zařízená vhodná jak pro rodinné bydlení tak i pro podnikatelskou činnost s možností vybudování několika samostatných bytových jednotek. Zastavěná plocha činí 215 m², rozloha pozemku 4165 m². Dům je velmi udržovaný s částečnou							



modernizací, napojen na všechny inženýrské sítě (obecní vodovod, elektřinu, plyn, veřejnou kanalizaci) a přináležejí jí nádrže na dešťovou vodu a vlastní studna. Dispozice domu: přízemí - vstupní chodba, prosluněná veranda s posezením, prostorná nová kuchyně s jídelní částí a krbovými kamny Jotul, spíž, obývací pokoj, ložnice, menší kancelář, koupelna s vanou i sprchovým koutem, samostatné WC s umyvadlem. V patře - vstupní chodba, hala s pracovnou, pokoj s krásnými výhledy, ložnice a další dva menší půdní prostory s možností vybudování šatny, pracovny nebo spícího koutu. Ve větším půdním prostoru možnost vybudovat kuchyni s jídelnou a sociálního zařízení - vana, umyvadlo, WC. V mezipatře dále prostor pro šatnu či další sociální zázemí. Nemovitost je také z větší části podsklepená jejíž součástí je místnost s technickým zázemím domu, místnost s posezením a menší sklad. K domu přináležejí také zahrada s posezením, garáž, parkovací stání pro 3 auta, dílna včetně nářadí, dvorní budova se samostatným výminkem a letní kuchyně. Za domem se pak nachází rozlehlá louka s příjezdovou cestou, kterou lze dále pronajímat. Město Klobouky u Brna mají výbornou občanskou vybavenost (mateřská školka, základní škola s krytým bazénem, víceleté gymnázium, hudební škola, pošta, sportovní zařízení, obchody - v těsné blízkosti supermarket Penny, restaurace, lékaři, zdravotní středisko) a velmi dobrou dopravní dostupnost (Hodonín, Brno, Kyjov, Hustopeče).
Prodejní cena z 07/2025; zdroj: Databáze Valuo



Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodejní cena z 07/2025 - koeficient 1,00; Lokalita - město s lepší vybaveností - koeficient 0,95; Velikost objektu - menší výměra podl.ploch - koeficient 0,85; Provedení a vybavení - bez vnitřního bazénu - koeficient 1,10; Celkový stav - horší technický stav - koeficient 1,50; Vliv pozemku - velký pozemek - koeficient 0,96; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - nedoložena - koeficient 1,00;

Šitbořice, okr. 130,00 559 4+kk 11 990 000 92 231 0,65 59 950
Tocháčkova, okr. Břeclav

RD 4+kk Šitbořice, okr. Břeclav, Prodej atraktivní novostavby rodinného domu o dispozici 4+kk s prostornou technickou místností, nacházející se v oblíbené a klidné lokalitě Šitbořice, pouhých 30 minut od Brna. Dům je ihned k nastěhování a nevyžaduje žádné další investice – vše je dokončeno, pečlivě udržováno a připraveno pro nové majitele. V domě byly použity moderní a nadstandardní prvky, které zajišťují pohodlné bydlení po celý rok. O tepelný komfort se stará podlahové vytápění v celém domě, v letních měsících oceníte klimatizaci. Dispozice 4+kk nabízí dostatek prostoru pro rodinu, a navíc velká technická místnost usnadní každodenní provoz domácnosti. Na upravené zahradě se nachází bazén, krytá pergola s udrnou a terasa – ideální prostor pro odpočinek, grilování a setkávání s přáteli. Obec Šitbořice nabízí kompletní občanskou vybavenost – najdete zde základní i mateřskou školu, praktického lékaře pro dospělé, dětského lékaře, zubaře i několik obchodů s potravinami.
Prodejní cena z 04/2025; zdroj: Databáze Valuo



Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodejní cena - koeficient 1,00; Lokalita - stejná obec - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší výměra podl.ploch - koeficient 0,60; Provedení a vybavení - bez vnitřního bazénu - koeficient 1,04; Celkový stav - novostavba - koeficient 0,97; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - venkovní bazén - koeficient 0,97;

Krumvíř, okr. 228,70 2 419 6+1 17 900 000 78 268 0,64 50 092
Břeclav

RD Krumvíř, okr. Břeclav, Nabídka k prodeji dvoupodlažního rodinného domu v klidné obci Krumvíř, jen 30 minut od Brna. Tento kompletně zařízený dům s užitnou plochou přes 200 m² nabízí 6 prostorných pokojů, zahradu s terasou, bazénem a příjemnou atmosférou pro rodinný život i relaxaci. Vstup do domu je řešen přes zádveří, ze vstupního prostoru se vchází do předsíně se stěnou pro odkládání oblečení a obuvi. Ze zádveří je přístupný obývací pokoj, kuchyň prostorově propojena s jídelnou. Kuchyň je vybavena rohovou kuchyňskou sestavou. V pravé části přízemí je chodba, odkud jsou přístupny ložnice, WC a koupelna. V podkroví jsou 3 ložnice, šatna, koupelna a WC a kuchyň s jídelnou.



Vybavení: krytá terasa s posezením, garáž pro 4 vozy a další parkovací místa na pozemku, zahrada se zavlažovacím systémem, zděná dílna na pozemku + dřevostavba zateplená, dále chladicí box 2x4x2 m, klimatizace. Vytápění: klasická akumulární kamna, plynové, funkční krbová kamna v podkroví, plynový kotel, ohřev vody i elektro i plyn, centrální vytápění dřevoplynem. FTVE 10 kWh z roku 2021

Nabídková cena z 09/2025; zdroj: Sreality.cz

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,95; Lokalita - větší obec - koeficient 0,95; Velikost objektu - menší výměra podl.ploch - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - bez vnitřního bazénu - koeficient 1,04; Celkový stav - lepší - téměř novostavba - koeficient 0,96; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 0,92; Úvaha zpracovatele ocenění -

venkovní bazén - koeficient 0,97; Energetická náročnost budovy - nedoložena - koeficient 1,00;			
Variační koeficient před úpravami:	33,52 %	Variační koeficient po úpravách:	10,86 %
Započítatelná plocha	397,57 m ²		
Minimální jednotková cena:	46 029 Kč/m ²	Minimální cena:	18 299 750 Kč
Průměrná jednotková cena:	50 761 Kč/m ²	Průměrná cena:	20 181 051 Kč
Maximální jednotková cena:	59 950 Kč/m ²	Maximální cena:	23 834 322 Kč
Stanovená jednotková cena:	50 800 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	20 196 556 Kč

3.5. Analýza výsledků

Rekapitulace hodnot:

Cena zjištěná	13 757 090,00 Kč
Věcná hodnota	15 850 000,00 Kč
Porovnávací hodnota	20 196 000,00 Kč

4. ZÁVĚR

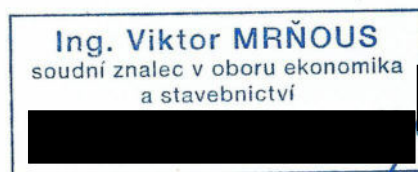
Výsledná tržní hodnota pozemku parc.č. 275/2, jehož součástí je rodinný dům č.p. 611 a pozemku parc.č. 275/1	20 190 000,-- Kč
---	-------------------------

Obvyklá cena v místě a čase obvyklá, případně tržní hodnota nemovité věci – pozemku parc.č. 275/2, jehož součástí je stavba – rodinný dům č.p. 611 a pozemku parc.č. 275/1 vedených na LV 2079 v k. ú. Šitbořice, obec Šitbořice, okres Břeclav, Jihomoravský kraj ke dni 15. 10. 2025 činí:

20.190.000,-- Kč

Cena slovy: dvacetmilionůjedenostodevadesátisíc korun českých

V Brně dne 24. 10. 2025



PŘÍLOHY

1. Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 2079
2. Katastrální mapa + ortofoto mapa
3. Fotodokumentace nemovitých věcí
4. Mapa – situace širších vztahů

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2079 ze dne 15.5.2025

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.05.2025 13:35:02

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584932 Šitbořice
 Kat.území: 762687 Šitbořice List vlastnictví: 2079

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Srba Miroslav a Srbová Dagmar, [REDACTED]	[REDACTED]	
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	275/1	941	zahrada		
	275/2	276	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Šitbořice, č.p. 611, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 275/2					

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 smluvní

k zajištění pohledávky: Označená jiným způsobem, Označená jiným způsobem, veškeré peněžité existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky podle článku 2.1 smlouvy o zřízení zástavního práva, a to: 1) pohledávky na zaplacení jistiny úvěru a příslušenství podle smlouvy č. 0605936119 o poskytnutí úvěru do výše 2.000.000,00 Kč, 2) veškeré další pohledávky a jejich případné příslušenství vzniklé do 20. 9. 2031 na základě zajištěných smluv (včetně smlouvy o zřízení zástavního práva), jako jsou pohledávky na zaplacení veškerých cen, smluvní pokuty a náhrady škody (včetně nároků na náhradu ušlého zisku), a dále pohledávky na vydání bezdůvodného obohacení, to vše až do celkové výše 2.000.000,00 Kč

Oprávněný pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 275/1, Parcela: 275/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN2/0605936119 ze dne 05.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2017 10:40:42. Zápis proveden dne 30.05.2017; uloženo na prac. Hustopeče

V-1993/2017-735

Pořadí k 05.05.2017 10:40

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN2/0605936119 ze dne 05.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2017 10:40:42. Zápis proveden dne 30.05.2017; uloženo na prac. Hustopeče

V-1993/2017-735

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN2/0605936119 ze dne 05.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2017 10:40:42. Zápis proveden dne 30.05.2017; uloženo na prac. Hustopeče

V-1993/2017-735

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

prokazující stav evidovaný k datu 15.05.2025 13:35:02

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

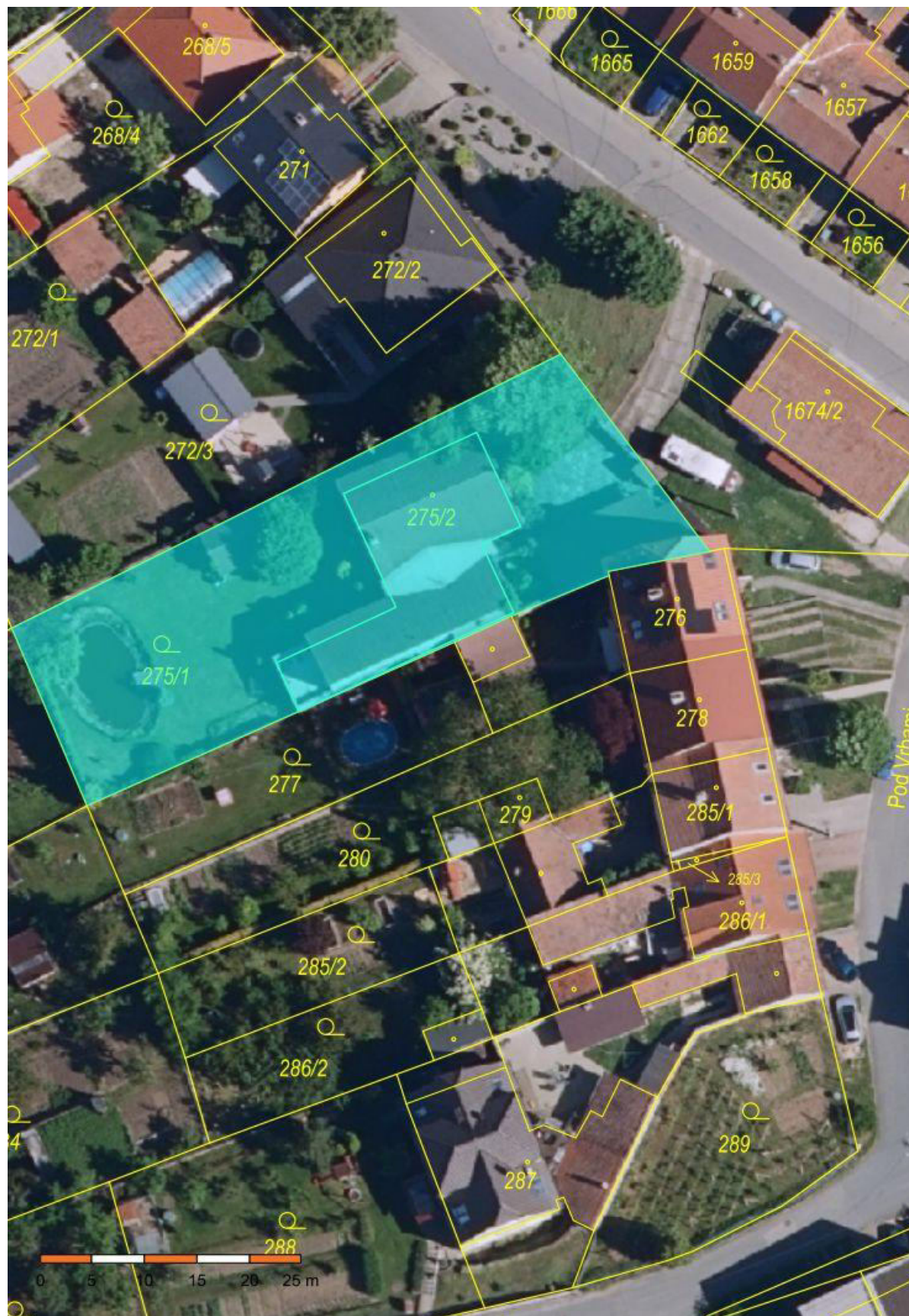
Řízení PÚ:

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

Kopie katastrální mapy z Internetu



Ortofoto



Fotodokumentace pořízená dne 15.10.2025



Zpevněná plocha před domem



Parkovací stání s dílnou



Vjezd na pozemek



Parkovací stání s dílnou



Přístup do domu



Zahrada s jezírkem



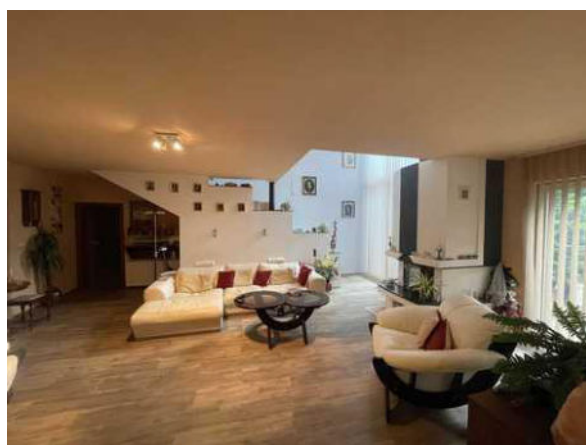
Pohled na RD ze zahrady, vlevo altán



Mezonetový byt č. 1



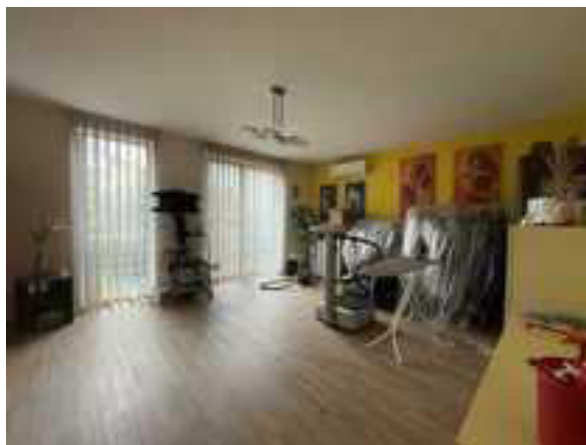
Mezonetový byt č. 1



Mezonetový byt č. 1 - s krbem



Schodiště do patra mezonet. bytu



Pokoj mezonet. bytu



Vnitřní bazén se saunou



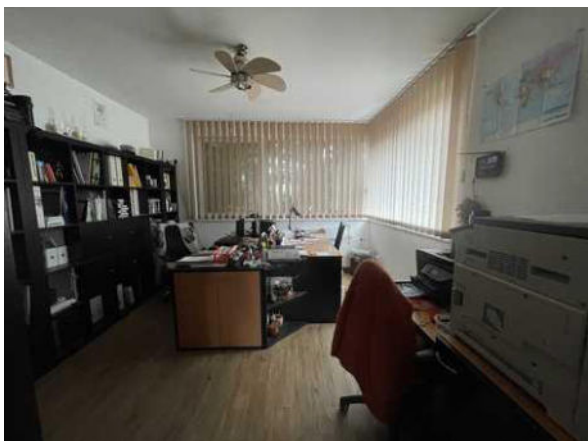
Sauna u bazénu



Koupelna s vanou a sprch. koutem



Galerie mezonet. bytu



Pracovna



Byt č. 3



Byt č. 3



Byt č. 3



Byt č. 2 v přízemí



Byt č. 2



Byt č. 2



Byt č. 2

Mapa oblasti

