Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo: 27164/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně majetkového celku sestávajícího z:
I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 958** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Mikulov, č.p. 511, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 958), LV č. 1570, v k.ú. Mikulov na Moravě, obec Mikulov, okres Břeclav.
II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/7 k nemovité věci - pozemku **p.č. 959/1** - zahrada, LV č. 3484, v k.ú. Mikulov na Moravě, obec Mikulov, okres Břeclav.

Zadavatel posudku:	Mgr. Lucie Valentová soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-město Cejl 494/25 602 00 Brno IČ: 72547251
Číslo jednací zadavatele:	**169EX 1249/22-84**
Číslo položky v evidenci posudků:	**044026/2025**
Účel posudku:	Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 19. 6. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

Posudek byl vypracován v počtu 4 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 18 stran a 8 stran příloh.

V Praze, dne 30. 6. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 26. 5. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Brno-město**, č.j. **169EX 1249/22-84**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 958** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 255 m^2, jehož součástí je stavba: **Mikulov, č.p. 511, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 958), LV č. 1570, v k.ú. Mikulov na Moravě, obec Mikulov, okres Břeclav.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/7 k nemovité věci - pozemku **p.č. 959/1** - zahrada o výměře 77 m^2, LV č. 3484, v k.ú. Mikulov na Moravě, obec Mikulov, okres Břeclav.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **169EX 1249/22-84.** Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 1570, pro k.ú. Mikulov na Moravě, obec Mikulov, okres Břeclav, vyhotovený objednavatelem dne 30.4.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 3484, pro k.ú. Mikulov na Moravě, obec Mikulov, okres Břeclav, vyhotovený objednavatelem dne 30.4.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Mikulov na Moravě, obec Mikulov, okres Břeclav, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 19. 6. 2025.

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

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

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 19. 6. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a podílového vlastníka předmětu ocenění paní Vlasty Vojtekové, která neumožnila prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny účastnicí místního šetření pouze ústně.

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

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

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

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

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

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

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

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

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

Kraj	Jihomoravský	
Okres	Břeclav	
Obec	Mikulov	
Katastrální území	Mikulov na Moravě (694193)	
Ulice	Wolkerova 511/5	
PSČ	692 01	
Počet obyvatel	7 638	
List vlastnictví číslo	1570	
Vlastník	Salay Petr Náměstí 158/1, 69201 Mikulov	podíl 1 / 14
List vlastnictví číslo	3484	
Vlastník	Salay Petr Náměstí 158/1, 69201 Mikulov	podíl 1 / 7

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 958** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 255 m^2, jehož součástí je stavba: **Mikulov, č.p. 511, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 958), LV č. 1570, v k.ú. Mikulov na Moravě, obec Mikulov, okres Břeclav.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/7 k nemovité věci - pozemku **p.č. 959/1** - zahrada o výměře 77 m^2, LV č. 3484, v k.ú. Mikulov na Moravě, obec Mikulov, okres Břeclav.

Při místním šetření bylo pracovníkem Znalecké kanceláře zjištěno, že část rodinného domu (průjezd) je situována na pozemku p.č. 959/1.

Jedná se o přízemní, částečně podsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, vnitřní části města Mikulov, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese Wolkerova 511/5, 692 01 Mikulov. Parkování je možné ve vlastním průjezdu. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 3280/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví města Mikulov.

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

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 5+1 s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	kamenné	*bez izolací*
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	dřevěné trámové a stropní systém Hurdis	*s rovným podhledem*
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška pálená	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody, parapety	*pozinkované, keramické*
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	vápenné hladké	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	-	
Dveře:	*	
Okna:	dřevěná zdvojená	
Podlahy obytných místností:	*	
Podlahy ostatních místností:	*	
Vytápění:	*	
Elektroinstalace:	220V/400V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	*	
Zdroj teplé vody:	*	
Instalace plynu:	zemní plyn	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	

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

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníků místního šetření přes 100 roků. V roce 1979 byla provedena přístavba dvorního traktu oceňovaného rodinného domu a celková modernizace vnitřního vybavení. V roce 2001 byla z části vyměněna nová střešní krytina. V roce 2004 byla provedena přístavba průjezdu (na pozemku p.č. 959/1). Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:
a) vedlejší stavby:

Na obytnou část rodinného domu, vpravo (pohled ze dvora) navazuje přízemní, zděná kůlna s plochou střechou krytou plechovou krytinou.

Na obytnou část rodinného domu, vlevo, navazuje přízemní, zděná kůlna s pultovou střechou krytou taškou cementovou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:
- zpevněné plochy
- přípojky IS

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

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

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:
- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:
- malý přilehlý pozemek
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.* ***Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."***

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".*

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."*

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

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

4.1. Popis postupu při analýze dat:

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

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena nemovitých věcí na LV č. 1570, k.ú. Mikulov na Moravě

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

Použité koeficienty:

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

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Mikulov na Moravě, okres Břeclav

Pozemek: **955/1, LV 2804** *Součástí je stavba:* **Mikulov, č.p. 508, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.500.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 05.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2024 08:08:49. Zápis proveden dne 29.08.2024. **V-4657/2024-704**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **955/1, LV 2804** *Součástí je stavba:* **Mikulov, č.p. 508, rod.dům**

2. Rodinný dům, k.ú. Mikulov na Moravě, okres Břeclav

Pozemek: **290, LV 4112** *Součástí je stavba:* **Mikulov, č.p. 183, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.578.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 08.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2024 08:36:37. Zápis proveden dne 11.12.2024. **V-7033/2024-704**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **290, LV 4112** *Součástí je stavba:* **Mikulov, č.p. 183, rod.dům**

3. Rodinný dům, k.ú. Mikulov na Moravě, okres Břeclav

Pozemek: **141/1, LV 6245** *Součástí je stavba:* **Mikulov, č.p. 95, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.870.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 22.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2024 11:42:05. Zápis proveden dne 16.10.2024. **V-5658/2024-704**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **141/1, LV 6245** *Součástí je stavba:* **Mikulov, č.p. 95, rod.dům**

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Mikulov na Moravě, okres Břeclav		
Cena nemovité věci (CN)	4 500 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,00	177 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{datum\ realizace}$	0,96	8.8.2024
Upravená cena (UC)	4 687 500,– Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Mikulov na Moravě, okres Břeclav		
Cena nemovité věci (CN)	4 578 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	191 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{datum\ realizace}$	0,98	20.11.2024
Upravená cena (UC)	4 917 293,23 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Mikulov na Moravě, okres Břeclav		
Cena nemovité věci (CN)	4 870 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,00	310 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{datum\ realizace}$	0,96	24.9.2024
Upravená cena (UC)	5 072 916,67 Kč	

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

Minimální cena		4 687 500,– Kč
Průměrná cena	$\sum$ UC / 3	4 892 569,97 Kč
Maximální cena		5 072 916,67 Kč
Obvyklá cena		4 890 000,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 14
Cena po úpravě	=	349 285,71 Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/14 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě	=	279 428,57 Kč

Obvyklá cena **279 428,57 Kč**

II. Obvyklá cena nemovitých věcí na LV č. 3484, k.ú. Mikulov na Moravě

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m^2.

Použité koeficienty:

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

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemky, k.ú. Mikulov na Moravě, okres Břeclav

Pozemek: **1982/26, LV 27**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **213.590,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva o převodu vlastnictví (zákon č. 503/2012 Sb.) č.j. SPU 335047/2024, č. 1074932459 podle §10 odst. 5 ze dne 27.09.2024. Právní moc ke dni 27.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2024 10:00:00. Zápis proveden dne 23.10.2024. — **V-5821/2024-704**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **1982/26, LV 27**; **1982/27, LV 27**

2. Pozemek, k.ú. Mikulov na Moravě, okres Břeclav

Pozemek: **412/2, LV 4548**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **68.240,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva o převodu vlastnictví (zákon č. 503/2012 Sb.) č. 1081932459, č.j. SPU 322823/2024 podle § 10 odst.5, ze dne 10.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2024 11:00:00. Zápis proveden dne 04.10.2024. — **V-5383/2024-704**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **412/2, LV 4548**

3. Pozemek, k.ú. Březí u Mikulova, okres Břeclav

Pozemek: **5647/2, LV 78**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **96.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva o převodu vlastnictví (zákon č. 503/2012 Sb.) č.j. SPU 190669/2024,č.sml. 1025932459 podle § 10 odst. 5 ze dne 17.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2024 12:00:00. Zápis proveden dne 11.07.2024. — **V-3577/2024-704**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **5647/2, LV 78**

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Mikulov na Moravě, okres Břeclav		
Cena nemovité věci (CN)	213 590,– Kč	
Výměra (V)	71,00 m²	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{stavební\ připravenosti}$	1,00	srovnatelná
$K_{přístupu}$	1,00	srovnatelný
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	0,98	2.10.2024
Jednotková cena za m² (JC)	3 069,70 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Mikulov na Moravě, okres Břeclav		
Cena nemovité věci (CN)	68 240,– Kč	
Výměra (V)	22,00 m²	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{stavební\ připravenosti}$	1,00	srovnatelná
$K_{přístupu}$	1,00	srovnatelný
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	0,97	13.9.2024
Jednotková cena za m² (JC)	3 197,75 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Březí u Mikulova, okres Břeclav		
Cena nemovité věci (CN)	96 000,– Kč	
Výměra (V)	48,00 m²	
K_{polohy}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{stavební\ připravenosti}$	1,00	srovnatelná
$K_{přístupu}$	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	0,95	19.6.2024
Jednotková cena za m² (JC)	2 599,09 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m²		2 599,09 Kč
Průměrná jednotková cena za m²	$\sum$ JC / 3	2 955,51 Kč
Maximální jednotková cena za m²		3 197,75 Kč
Stanovená jednotková cena za m²	SJC	2 955,– Kč
Výměra	V	77,00 m²
Porovnávací hodnota	SJC × V	227 535,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 7
Cena po úpravě	=	32 505,– Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/7 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800	
Cena po úpravě	=	26 004,–	Kč

Obvyklá cena (zaokrouhleno) **26 000,– Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 1570 určená ze sjednaných cen	279 000,– Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 3484 určená ze sjednaných cen	26 000,– Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	**305 000,– Kč**
Movité věci	**0,– Kč**
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	**0,– Kč**
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	**0,– Kč**

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

5.2. Kontrola postupu:

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 26. 5. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Brno-město**, č.j. **169EX 1249/22-84**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:
I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 958** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 255 m^2, jehož součástí je stavba: **Mikulov, č.p. 511, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 958), LV č. 1570, v k.ú. Mikulov na Moravě, obec Mikulov, okres Břeclav.
II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/7 k nemovité věci - pozemku **p.č. 959/1** - zahrada o výměře 77 m^2, LV č. 3484, v k.ú. Mikulov na Moravě, obec Mikulov, okres Břeclav.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

6.2. Odpověď:

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

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

305 000,- Kč

Cena slovy: třistapěttisíc Kč

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

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

Seznam příloh obsahující celkem 8 stran:
Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Náhled katastrální mapy

Konzultant a důvod jeho přibrání:
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant**.

Osoby podílející se na zpracování posudku:
Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

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

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **044026/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 30. 6. 2025

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

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