

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 044896/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem znaleckého posudku je bytová jednotka č.j. 2512/10 v bytovém domě s č.p. 2512 na pozemku s parc.č. 2521 a spoluvlastnický podíl 725/19274 na společných částech nemovitosti v k.ú. Břeclav.

Znalec: Ing. Lukáš Žižka
Listnatá 1059/4, 641 00 Brno
telefon: 602693504
e-mail: zizka.lukas@gmail.com
datová schránka: 5f8cpd

Zadavatel: Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček
Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Číslo jednací: 179 EX 884/25

OBVYKLÁ CENA	4 390 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 39

Počet vyhotovení: 4

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 27.04.2026

Vyhotoveno: V Brně 28.5.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

II. Úkolem znalce je: stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství jako jednoho celku bez zjištěných závad spojených s nemovitými věcmi vymezených v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 179 EX 884/25-17 ze dne 5.12.2025, a to:

- byt číslo 2512/10 v budově č.p. 2512, 2513, stojící na pozemku parc. č. St. 2521 zapsaná v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Jihomoravský kraj - KP Břeclav, pro obec Břeclav, katastrální území Břeclav, na listu vlastnictví č. 10730 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti 725/19274

- podíl o velikosti 725/19274 na nemovité věci: byt.dům č.p. 2512, 2513 stojící na parcele č. St. 2521 zapsaná v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Jihomoravský kraj - KP Břeclav, pro obec Břeclav, katastrální území Břeclav, na listu vlastnictví č. 8688

- podíl o velikosti 725/19274 na nemovité věci: pozemek parcelní číslo. St. 2521 o výměře 359m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Jihomoravský kraj - KP Břeclav, pro obec Břeclav, katastrální území Břeclav, na listu vlastnictví č. 8688

III. Úkolem znalce je: ocenit samostatně zjištěné jednotlivé závady (věcný břemena, nájemní vztahy) s nemovitými věcmi spojenými (v případě, že závady nebudou zjištěny, uvést že tyto zjištěny nebyly).

IV. Úkolem znalce je: stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství uvedených v bodě II. ve vlastnictví povinného jako jednoho celku se zohledněním závad spojených s nemovitými věcmi (věcná břemena, nájemní vztahy). Bod IV. není znalec povinen splnit v případě, že závady spojené s nemovitými věcmi nebyly zjištěny.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro účely exekučního řízení. Ocenění provedeno ke dni 27.04.2026.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.04.2026 za přítomnosti znalce Lukáše Žižky.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Po prvotním zjištění údajů o oceňovaných nemovitých věcech ve veřejných zdrojích, zejména v katastru nemovitostí, povodňových mapách apod., na základě místního šetření a dále na základě zatřídění nemovitých věcí do odpovídající kategorie dle platné oceňovací vyhlášky, byly zvoleny vhodné zdroje dat pro potřeby zpracování znaleckého posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Informace z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Místní šetření
Konzultace s realitními kancelářemi
Informace z realitních serverů
Cenové předpisy

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do KN pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely zákona (151/1997 Sb.) 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 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.

Tržní hodnota je (ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů) představitelem hodnoty při směně, je to částka, kterou by majetek přinesl, pokud by byl nabídnut k prodeji

na (otevřeném) trhu ke dni ocenění za podmínek, které vyhovují požadavkům definice tržní hodnoty. Za účelem stanovení tržní hodnoty musí odhadce nejprve odhadnout nejvyšší a nejlepší využití, nebo nejpravděpodobnější použití.

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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.

Zjištěná cena, je cenou, která je určena podle cenového předpisu. Zjištěná cena je povinnou součástí znaleckého posudku. V současné době je tímto předpisem zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), který nabyl účinnosti dnem 1.1.1998, ve znění zákonů 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., 350/2012 Sb., 303/2013 Sb., 340/2013 Sb., 344/2013 Sb., 228/2014 Sb., 225/2017 Sb., 237/2020 Sb., 36/2021Sb., 284/2021 Sb. Prováděcím předpisem k tomuto zákonu pak je vyhláška MF 441/2013 Sb., účinná od 01.01.2014, ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., 434/2023 Sb., 370/2024 Sb. a 523/2025 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Metody ocenění:

Porovnávací metoda - při porovnávací metodě kritériem ceny nemovitosti je cena, která byla dosažena v daném místě a čase při prodeji obdobných nemovitostí (ceny nemovitostí nabízených v realitní inzerci se mohou též použít, upraví-li se příslušnými koeficienty), ze všech metod je tato nejvíce používaná.

Metoda výnosová - při zjištění výnosové hodnoty kritériem ceny nemovitosti je zisk, který cena vložená do pořízení nemovitosti přinese formou nájemného (dosažitelné nájemné po odpočtu nákladů). Nájemné musí být reálně dosažitelné.

Metoda zjištění věcné hodnoty (časové ceny) - při zjištění věcné hodnoty nemovitosti jsou kritériem náklady, jež musí být vynaloženy na postavení stavby a pořízení pozemku. Tato složka tržního ocenění udává cenu, za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou nemovitost pořídit v době ocenění, sníženou o náklady na rekonstrukce, opravy a opotřebení nemovité věci odpovídající jejímu stáří a intenzitě užívání.

Stanovení zjištěné ceny - dle příslušného cenového předpisu.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro naplnění zadání znaleckého posudku byla sebrána, tvořena a analyzována data, která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena byla data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, bylo provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje a případné omezení vlastnického práva. Byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, byla provedena analýza trhu a byly vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě, kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence Katastru nemovitostí, povodňových map a dalších relevantních zdrojů. Byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a byly zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z databáze realizovaných prodejů. Bylo provedeno zatřídění nemovitých věcí do odpovídající kategorie dle platné oceňovací vyhlášky.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Břeclav, k.ú. Břeclav
Adresa nemovité věci: Slovácká 2512/14, 690 02 Břeclav

Vlastnické a evidenční údaje

Martina Jablonická, Slovácká 2512/14, 690 02 Břeclav, LV: 10730, podíl 1 / 1

Výčet sebraných a vytvořených dat:

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí
- informace z Katastru nemovitostí
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- data z databází nemovitostí INEM, Valuo, atp.
- data z realitní inzerce
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 523/2025 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- pořízená fotodokumentace

Dokumentace a skutečnost

Byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace. Prohlídka byla provedena dle možností a zpřístupněna byla celá nemovitost. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Břeclav je město ve stejnojmenném okrese v Jihomoravském kraji. Leží na řece Dyji, asi 50 kilometrů jihovýchodně od Brna, na hranici s Rakouskem a poblíž hranice se Slovenskem. Žije zde přibližně 25 tisíc obyvatel (třetí až čtvrté největší město v kraji, spolu s Hodonínem). Břeclav je důležitým hraničním přechodem a železniční křižovatkou mezinárodního významu. Břeclav je největší město oblasti a poskytuje veškeré občanské a kulturní zázemí. Sídlí zde státní úřady a instituce, pošta, banky a pojišťovny. Děti zde mají možnost navštěvovat několik mateřských a základních škol. Ze středních škol můžeme jmenovat - Střední odborná škola průmyslová Edvarda Beneše a Střední odborné učiliště, Obchodní akademie, Gymnázium a Jazyková škola s právem státní jazykové zkoušky, Soukromá střední odborná škola manažerská a zdravotnická s.r.o., Soukromá střední odborná škola Břeclav a Soukromá střední průmyslová škola Břeclav. Sídlo zde má také vysoká škola - Bankovního institutu s možností studia bakalářský a magisterský program - finance, bankovníctví, pojišťovnictví, veřejná správa, management, právo, hospodářství, sociální a zdravotní služby, kurzy. V Břeclavi je také nemocnice a poliklinika. Je zde také domov důchodců, pečovatelská služba Remedia centrum. Město žije bohatým kulturním životem. Dopravní spojení s okolím zajišťuje pravidelná autobusová a železniční doprava.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže
jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice
autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice
II.,III.tř.

Poloha v obci: širší centrum - sídlištní zástavba

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

251/2 Město Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 42/3, 69002 Břeclav
3729/2 Město Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 42/3, 69002 Břeclav
3730/1 Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veverí, 60200 Brno

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je bytová jednotka s dispozicí 3+1 ve 5. NP s balkonem, skladovací kóji na patře a spoluvlastnický podíl na společných částech bytového domu a pozemcích. Bytový dům postavený v roce 1970 je panelového typu, na železobetonových základech. Vodorovná nosná konstrukce je železobetonová. Střešní konstrukce je tvořena plochou střechou a jako střešní krytina je použit asfalt. V roce 2014 v bytě proběhla rekonstrukce interiéru a jádra. V roce 2016 proběhla výměna výtahu a revitalizace fasády a zateplení. Bytový dům je vytápěný dálkově, ohřev vody je dálkový. Z IS dům je napojen na vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu. Bytový dům má 1 PP a 8 NP a je v něm 32 bytových jednotek.

Příslušenství bytu tvoří sklad na patře a balkon.

Energetická náročnost budovy C.

Na LV se nachází zástavní právo smluvní. Oprávnění pro: Komerční banka, a.s., Povinnost k: Jednotka: 2512/10.

Na LV se nachází zahájení exekuce - pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček. Povinnost k: Jablonická Martina, Slovácká 2512/14, 69002 Břeclav.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Na LV se nachází zástavní právo smluvní. Oprávnění pro: Komerční banka, a.s., Povinnost k: Jednotka: 2512/10.

Na LV se nachází zahájení exekuce - pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček. Povinnost k: Jablonická Martina, Slovácká 2512/14, 69002 Břeclav.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Dle sdělení vlastníka není oceňovaná věc pronajímána.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka 2512/10
2. Spoluvlastnický podíl 725/19274 na pozemku s parc.č. 2521 v k.ú. Břeclav.

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Bytová jednotka 2512/10

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Spoluvlastnický podíl 725/19274 na pozemku s parc.č. 2521 v k.ú. Břeclav.

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Bytová jednotka 2512/10

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Za účelem ocenění nemovitostí byly aplikovány fundamentální metodologie řídicí se standardy oceňovací praxe: věcná hodnota a porovnávací metoda. V rámci znaleckého posudku byla dále integrována "cena zjištěná", tzn. ocenění podle zákona o oceňování majetku a příslušných ustanovení oceňovací vyhlášky, která je povinnou součástí znaleckého posudku.

Celková metodologická struktura zahrnovala komplexní sběr a analýzu dat z prodejních transakcí analogických nemovitostí. Tyto analytické procesy byly podpořeny vytvořenou databází uskutečněných prodejů a aktuálních tržních nabídek. Následně byly formovány odpovídající závěry vyplývající z výše zmíněných oceňovacích metodik.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.j. 2512/10 v bytovém domě s č.p. 2512 na pozemku s parc.č. 2521 a spoluvlastnický podíl 725/19274 na společných částech nemovitosti v k.ú. Břeclav.

Adresa předmětu ocenění: Slovácká 2512/14
690 02 Břeclav

LV: 10730

Kraj: Jihomoravský

Okres: Břeclav

Obec: Břeclav

Katastrální území: Břeclav

Počet obyvatel: 24 538

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **3 529,00 Kč/m²**

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. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	1,10
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,398}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,100}$$

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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

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

$$\text{Koeficient } p_p = I_T * I_P = \mathbf{1,496}$$

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

$$\text{Koeficient } p_p = I_T * I_P = \mathbf{1,177}$$

1. Bytová jednotka 2512/10

Předmětem ocenění je bytová jednotka s dispozicí 3+1 ve 5. NP s balkonem, skladovací kóji na patře a spoluvlastnický podíl na společných částech bytového domu a pozemcích. Bytový dům postavený v roce 1970 je panelového typu, na železobetonových základech. Vodorovná nosná konstrukce je železobetonová. Střešní konstrukce je tvořena plochou střechou a jako střešní krytina je použit asphalt. V roce 2014 v bytě proběhla rekonstrukce interiéru a jádra. V roce 2016 proběhla výměna výtahu a revitalizace fasády a zateplení. Bytový dům je vytápěný dálkově, ohřev vody je dálkový. Z IS dům je napojen na vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu. Bytový dům má 1 PP a 8 NP a je v něm 32 bytových jednotek.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Břeclav
Stáří stavby:	56 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2014
Základní cena ZC (příloha č. 27):	57 010,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
balkon:	9,46 * 0,17 =	1,61 m ²
pokoj 1:	12,14 * 1,00 =	12,14 m ²
pokoj 2:	16,06 * 1,00 =	16,06 m ²
chodba:	8,25 * 1,00 =	8,25 m ²
WC:	0,90 * 1,00 =	0,90 m ²
kuchyně:	10,73 * 1,00 =	10,73 m ²
koupelna:	3,00 * 1,00 =	3,00 m ²
pokoj 3:	20,54 * 1,00 =	20,54 m ²
sklad:	1,31 * 0,10 =	0,13 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>73,36 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní	III	0,00

provedení - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu

- | | | |
|--|-----|------|
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem:
Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu | III | 0,00 |
| 8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu | III | 0,00 |
| 9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu | III | 0,00 |
| 10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu | II | 1,00 |

Koeficient pro stavby 12 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (12 + 15) = \mathbf{0,865}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,865 = \mathbf{0,865}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,100}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,070}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_v = 57\,010,- \text{ Kč/m}^2 * 0,865 = 49\,313,65 \text{ Kč/m}^2$

CB_P = PP * ZCU * $I_T * I_P = 73,36 \text{ m}^2 * 49\,313,65 \text{ Kč/m}^2 * 1,100 * 1,070 = 4\,257\,973,30 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 4 257 973,30 Kč

2. Spoluvlastnický podíl 725/19274 na pozemku s parc.č. 2521 v k.ú. Břeclav.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,100}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,070}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

6

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

Celkový index I = $I_T * I_o * I_P = 1,100 * 1,000 * 1,070 = 1,177$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	3 529,-	1,177		4 153,63

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2521	359	4 153,63	1 491 153,17
Stavební pozemek - celkem			359		1 491 153,17
Spoluvlastnický podíl 725/19274 na pozemku s parc.č. 2521 v k.ú. Břeclav. - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	1 491 153,17 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	<u>725 / 19 274</u>

Spoluvlastnický podíl 725/19274 na pozemku s parc.č. 2521 v k.ú. Břeclav. - cena zjištěná celkem = 56 090,38 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka 2512/10

Věcná hodnota dle THU

Předmětem ocenění je bytová jednotka s dispozicí 3+1 ve 5. NP s balkonem, skladovací kóji na patře a spoluvlastnický podíl na společných částech bytového domu a pozemcích. Bytový dům postavený v roce 1970 je panelového typu, na železobetonových základech. Vodorovná nosná konstrukce je železobetonová. Střešní konstrukce je tvořena plochou střechou a jako střešní krytina je použit asfalt. V roce 2014 v bytě proběhla rekonstrukce interiéru a jádra. V roce 2016 proběhla výměna výtahu a revitalizace fasády a zateplení. Bytový dům je vytápěný dálkově, ohřev vody je dálkový. Z IS dům je napojen na vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu. Bytový dům má 1 PP a 8 NP a je v něm 32 bytových jednotek.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
balkon	Ostatní prostory	9,46 m ²	0,50	4,73 m ²
pokoj 1	Obytné prostory	12,14 m ²	1,00	12,14 m ²
pokoj 2	Obytné prostory	16,06 m ²	1,00	16,06 m ²
chodba	Obytné prostory	8,25 m ²	1,00	8,25 m ²
WC	Obytné prostory	0,90 m ²	1,00	0,90 m ²
kuchyně	Obytné prostory	10,73 m ²	1,00	10,73 m ²
koupelna	Obytné prostory	3,00 m ²	1,00	3,00 m ²
pokoj 3	Obytné prostory	20,54 m ²	1,00	20,54 m ²
sklad (mimo jednotku)	Ostatní prostory	1,31 m ²	0,50	0,66 m ²
Celková podlahová plocha		82,39 m²		77,01 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	železobetonové
2. Svislé konstrukce	panelové
3. Stropy	železobetonové
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	asfaltové
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné, štukové
8. Úprava vnějších povrchů	KZS, tenkovrstvá omítka
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové
11. Dveře	hladké plné a náplňové dveře
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	lamino, keramická dlažba
15. Vytápění	dálkové
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	rozvod teplé a studené vody
19. Vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	dálkový
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka se spotřebiči
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	domácí telefon, digestoř
26. Instalační pref. jádra	zděné jádro

Jednotková cena	50 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	77,01 m ²
Reprodukční cena	3 850 500 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	207 927	207 927	5,40
2. Svislé konstrukce	18,20	700 791	700 791	18,20
3. Stropy	8,40	323 442	323 442	8,40
4. Krov, střecha	4,90	188 675	188 675	4,90
5. Krytiny střech	2,30	88 562	88 562	2,30
6. Klempířské konstrukce	0,70	26 954	26 954	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	219 479	219 479	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	111 665	111 665	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	50 057	50 057	1,30
10. Schody	2,90	111 665	111 665	2,90
11. Dveře	3,30	127 067	127 067	3,30
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	204 077	204 077	5,30
14. Povrchy podlah	3,00	115 515	115 515	3,00
15. Vytápění	4,80	184 824	184 824	4,80
16. Elektroinstalace	5,10	196 376	196 376	5,10
17. Bleskosvod	0,40	15 402	15 402	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,20	123 216	123 216	3,20
19. Vnitřní kanalizace	3,10	119 366	119 366	3,10
20. Vnitřní plynovod	0,40	15 402	15 402	0,40
21. Ohřev teplé vody	2,20	84 711	84 711	2,20
22. Vybavení kuchyní	1,90	73 160	73 160	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	150 170	150 170	3,90
24. Výtahy	1,30	50 057	50 057	1,30
25. Ostatní	5,70	219 479	219 479	5,70
26. Instalační pref. jádra	3,70	142 469	142 469	3,70

Upravená reprodukční cena	3 850 500 Kč
Podlahová plocha	77,01 m ²
Základní upravená jedn. cena (JC)	50 000 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	77,01
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	50 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 850 500
Stáří	roků	56
Opotřebení	%	25,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 887 875

2. Hodnota pozemků

2.1. Spoluvlastnický podíl 725/19274 na pozemku s parc.č. 2521 v k.ú. Břeclav. Porovnávací metoda

Oceňované pozemky se nachází při zpevněné veřejné komunikaci. Okolní zástavbu tvoří bytové domy. Pozemky jsou rovinné, obdélníkového tvaru.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V okolí obce Břeclav se v minulosti obchodovalo cca 5 nezastavěných zasíťovaných porovnatelných pozemků, jejich nabídkové ceny se podle velikosti pohybovaly od cca 6 000,- Kč/m² do 8 000,- Kč/m². Po provedené redukci 10 % na zastavěnost oceňovaného pozemku se tento interval sníží na 5 400,- Kč/m² až 7 200,- Kč/m². Oceňované pozemky jsou v zastavěné části obce, jsou zasíťované, tzn. že vzhledem k jejich výměře, poloze a zastavěnosti, lze pro stanovení jejich ceny použít jednotkovou cenu 6 000,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st 2521	359	6 000,00	725 / 19 274	81 024
Celková výměra pozemků		359	Hodnota pozemků celkem		81 024

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka 2512/10

Oceňovaná nemovitá věc



Užitná plocha: 77,01 m²
Výměra pozemku: 359,00 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pokud je oceňovaná nemovitost v lepším stavu, poloze nebo vybavení než srovnávané nemovitosti, použije se koeficient nižší než 1.00. Pokud je oceňovaná nemovitost v horším stavu, poloze nebo vybavení, použije se koeficient vyšší než 1.00. Pokud jsou parametry srovnatelné, použije se koeficient 1.00.

Srovnatelné nemovité věci:

1.	sídl. Dukelských hrdinů 2791/28, Břeclav			
Lokalita:	sídl. Dukelských hrdinů 2791/28, Břeclav			
Popis:	Zrekonstruovaný byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1 s balkonem se nachází v klidné části Břeclavi na ulici sídliště Dukelských hrdinů. Vnitřní prostory, které prošly rekonstrukcí před více než 15 lety, nabízejí praktické dispoziční řešení se dvěma neprůchozími ložnicemi (jedna s přístupem na balkon), kuchyní navazující na obývací pokoj, koupelnou s vanou, samostatnou toaletou a chodbou s integrovanou komorou. K technickému vybavení jednotky patří optické internetové připojení, přičemž k bytu náleží také sklepní kóje v přízemí budovy. Bytový dům prošel kompletní stavební revitalizací včetně modernizace výtahů (r. 2011) a nachází se v lokalitě s plnou občanskou vybaveností v bezprostřední docházkové vzdálenosti.			
Užitná plocha:	76,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 3/26	1,00			
K2 Velikosti objektu - srovnatelná velikost	1,00			
K3 Poloha - srovnatelná lokalita	1,00			
K4 Provedení a vybavení - lepší provedení	0,95			
K5 Celkový stav - srovnatelný celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku - srovnatelné	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00			
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 3/26; Velikosti objektu - srovnatelná velikost; Poloha - srovnatelná lokalita; Provedení a vybavení - lepší provedení; Celkový stav - srovnatelný celkový stav; Vliv pozemku - srovnatelné; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné;			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 31.3.2026	[m ²]	Kč/m ²	K_c	[Kč/m ²]
4 595 000	76,00	60 461	0,95	57 438



Zdroj: Valuo.cz -
V-2023/2026-704

2. Karla Hynka Máchy 3218/26, Břeclav V-1414/2026-704

Lokalita: Karla Hynka Máchy 3218/26, Břeclav V-1414/2026-704

Popis: Kompletně zařízený byt s oficiální dispozicí 2+1 a celkovou užitnou plochou 68 m² se nachází ve 4. podlaží bezbariérového zděného bytového domu s výtahem (kolaudace v r. 2000) na ulici Karla Hynka Máchy v Břeclavi. Vnitřní prostory jsou funkčně rozšířeny o praktickou komoru s oknem a radiátorem (6,56 m²) využívanou jako plnohodnotný třetí pokoj (efektivně 3+1), přičemž dispozice dále zahrnuje kuchyni s jídelní zónou, obývací pokoj s balkonem, navazující ložnici, samostatné WC a koupelnu s vanou. Otopný systém a ohřev TUV jsou řešeny vlastním plynovým kotlem, datové připojení zajišťuje kabelový internet a celkové měsíční provozní náklady jednotky činí 4 400 Kč (včetně fondu oprav ve výši 1 789 Kč).

Užitná plocha: 70,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 3/26 1,00

K2 Velikosti objektu - srovnatelná velikost 1,00

K3 Poloha - srovnatelná lokalita 1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší provedení 0,97

K5 Celkový stav - srovnatelný celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku - srovnatelné 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: Valuo.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 3/26; Velikosti objektu - srovnatelná velikost; Poloha - srovnatelná lokalita; Provedení a vybavení - lepší provedení; Celkový stav - srovnatelný celkový stav; Vliv pozemku - srovnatelné;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.3.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
4 150 000	70,00	59 286	0,97	57 507

3. U Splavu 2872/6, Břeclav

Lokalita: U Splavu 2872/6, Břeclav

Popis: Udržovaný byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1 s balkonem (2,3 m²) a přibližné užité ploše 73,2 m² se nachází ve 4. nadzemním podlaží pětipodlažního panelového domu s výtahem v žádané části Břeclavi. Nemovitost je v původním stavu s původním umakartovým jádrem a je určena ke kompletní rekonstrukci, přičemž vnitřní dispozice nabízí obývací pokoj (16,2 m²), dvě ložnice (14,3 m² a 12,3 m²), kuchyni, předsíň, samostatnou šatnu a praktickou komoru. Samotný bytový dům již prošel komplexní revitalizací, která zahrnovala zateplení obvodového pláště, novou fasádu, střechu, výměnu stoupaček, opravu lodžii a osazení plastových oken, díky čemuž je budova z hlediska energetické náročnosti registrována ve třídě C. Vytápění jednotky je zajištěno ústředním dálkovým rozvodem a k příslušenství bytu náleží sklepní kóje (2,3 m²), dodatečný sklep na patře a sdílené domovní prostory (kolárna, kočárkárna, sušárna), přičemž parkování je možné na přilehlých plochách přímo před domem.

Užitná plocha: 73,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 9/25 1,04

K2 Velikosti objektu - srovnatelná velikost 1,00

K3 Poloha - srovnatelná lokalita 1,00

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné provedení 1,00

K5 Celkový stav - srovnatelný celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku - srovnatelné 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné 1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 9/25; Velikosti objektu - srovnatelná velikost; Poloha - srovnatelná lokalita; Provedení a vybavení - srovnatelné provedení; Celkový stav - srovnatelný celkový stav; Vliv pozemku - srovnatelné; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné;



Zdroj: Valuo.cz
V-5442/2025-704

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.9.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
3 999 000	73,00	54 781	1,04	56 972

4. Fintajslova 2353/48, Břeclav V-5442/2025-704**Lokalita:** Fintajslova 2353/48, Břeclav V-5442/2025-704**Popis:** Světlý cihlový byt o dispozici 3+1 s balkonem a celkové užité ploše 63 m² se nachází ve 3. (nejvyšším) patře bytového domu na ulici Fintajslova v centru Břeclavi. Dispoziční řešení zahrnuje obývací pokoj (20 m²) se západní orientací a vstupem na balkon, dvě ložnice (14 m² s východní orientací a 9,5 m²), kuchyni (9 m²), předsíň, koupelnu se sprchovým koutem a samostatné WC, přičemž sanitární zázemí a kuchyně jsou připraveny k individuální modernizaci. Interiér disponuje renovovanými parketami, čerstvou malbou a novými plastovými okny s izolačním trojsklem. Bytový dům se zateplenou střechou a novou izolační fólií má v plánu celkové zateplení fasády a výstavbu nových lodžii. Měsíční provozní náklady jednotky činí 5 530 Kč, k příslušenství náleží sklepní kóje a parkování je v lokalitě řešeno formou rezidentních karet.**Užitná plocha:** 63,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 8/25 1,04

K2 Velikosti objektu - srovnatelná velikost 1,00

K3 Poloha - menší objekt 0,96

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné provedení 1,00

K5 Celkový stav - srovnatelný celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku - srovnatelné 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné 1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 13.8.2025	63,00	56 349	1,00	56 349

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. sídl. Dukelských hrdinů 2791/28, Břeclav											57 438,-
4 595 000,-	76	60 461,-	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	
2. Karla Hynka Máchy 3218/26, Břeclav V-1414/2026-704											57 507,-
4 150 000,-	70	59 286,-	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	
3. U Splavu 2872/6, Břeclav											56 972,-
3 999 000,-	73	54 781,-	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	
4. Fintajslova 2353/48, Břeclav V-5442/2025-704											56 349,-
3 550 000,-	63	56 349,-	1,04	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Na základě porovnávací metody byly použity referenční vzorky prodávaných nemovitostí. Tyto vzorky byly následně upraveny pomocí odpovídajících koeficientů, které vyrovnávají rozdíly mezi oceňovanou nemovitostí a referenčními vzorky, čímž je zajištěna co největší přesnost a srovnatelnost ocenění.

Minimální jednotková porovnávací cena	56 349 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	57 067 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	57 507 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	57 067 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	77,01 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 394 730 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka 2512/10	4 257 973,- Kč
2. Spoluvlastnický podíl 725/19274 na pozemku s parc.č. 2521 v k.ú. Břeclav.	56 090,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **4 314 063,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **4 314 060,- Kč**

slovy: Čtyři miliony tři sta čtrnáct tisíc šedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	4 314 060 Kč
slovy: Čtyři miliony tři sta čtrnáct tisíc šedesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Bytová jednotka 2512/10	2 887 875,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Spoluvlastnický podíl 725/19274 na pozemku s parc.č. 2521 v k.ú. Břeclav.	81 024,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Bytová jednotka 2512/10	4 394 730,- Kč

Porovnávací hodnota	4 394 730 Kč
Věcná hodnota	2 968 899 Kč
z toho hodnota pozemku	81 024 Kč

Obvyklá cena	4 390 000 Kč
slovy: Čtyři miliony tři sta devadesát tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedená analýza určila obvyklou cenu a zjištěnou cenu (jako povinnou součást znaleckého posudku) nemovité věci ke dni 27.04.2026.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem znaleckého posudku je bytová jednotka č.j. 2512/10 v bytovém domě s č.p. 2512 na pozemku s parc.č. 2521 a spoluvlastnický podíl 725/19274 na společných částech nemovitosti v k.ú. Břeclav.

Výčet znaleckých úkolů:

II. Úkolem znalce je: stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství jako jednoho celku bez zjištěných závad spojených s nemovitými věcmi vymezených v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 179 EX 884/25-17 ze dne 5.12.2025, a to:

- byt číslo 2512/10 v budově č.p. 2512, 2513, stojící na pozemku parc. č. St. 2521 zapsaná v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Jihomoravský kraj - KP Břeclav, pro obec Břeclav, katastrální území Břeclav, na listu vlastnictví č. 10730 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti 725/19274

- podíl o velikosti 725/19274 na nemovité věci: byt.dům č.p. 2512, 2513 stojící na parcele č. St. 2521 zapsaná v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Jihomoravský kraj - KP Břeclav, pro obec Břeclav, katastrální území Břeclav, na listu vlastnictví č. 8688

- podíl o velikosti 725/19274 na nemovité věci: pozemek parcelní číslo. St. 2521 o výměře 359m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Jihomoravský kraj - KP Břeclav, pro obec Břeclav, katastrální území Břeclav, na listu vlastnictví č. 8688

III. Úkolem znalce je: ocenit samostatně zjištěné jednotlivé závady (věcný břemena, nájemní vztahy) s nemovitými věcmi spojenými (v případě, že závady nebudou zjištěny, uvést že tyto zjištěny nebyly).

IV. Úkolem znalce je: stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství uvedených v bodě II. ve vlastnictví povinného jako jednoho celku se zohledněním závad spojených s nemovitými věcmi (věcná břemena, nájemní vztahy). Bod IV. není znalec povinen splnit v případě, že závady spojené s nemovitými věcmi nebyly zjištěny.

Odpovědi na znalecké úkoly:

Ad II

Na základě všech známých skutečností, získaných informací, provedeného místního šetření a výsledků získaných použitím vhodných oceňovacích metod stanovují výslednou **obvyklou cenu** předmětné nemovitosti včetně příslušenství, bez zjištěných práv a závad se zohledněním všech vlivů, podle stavu ke dni 27.04.2026, ve výši: **4 390 000 Kč**.

Ad III

Závady nebyly zjištěny.

Ad IV

Bod IV. nebyl znalec povinen splnit. Závady spojené s nemovitými věcmi nebyly zjištěny.

Obvyklá cena

4 390 000 Kč

slovy: Čtyři miliony tři sta devadesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

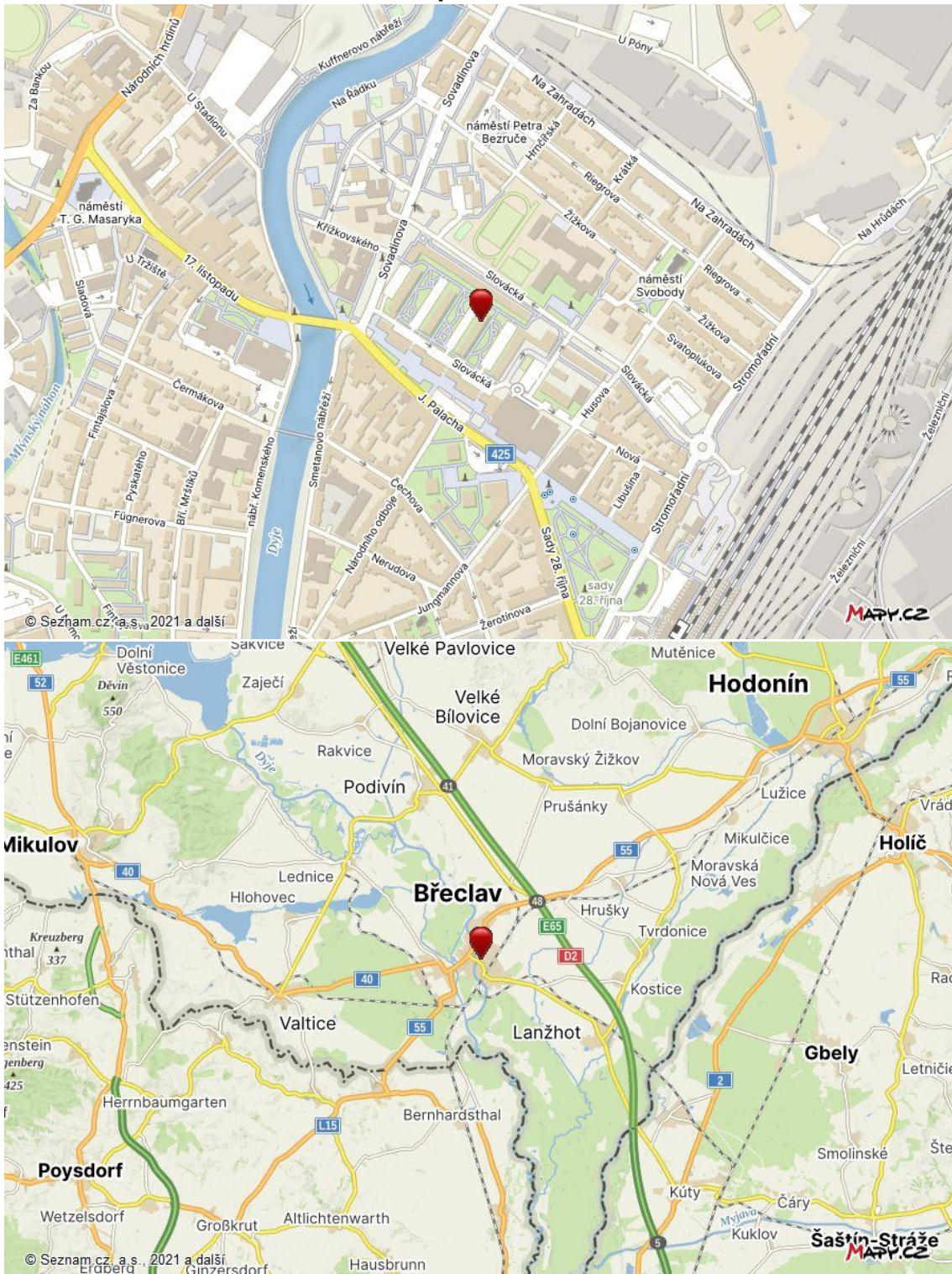
Ocenění předpokládá, že oceňované nemovité věci nemají žádné skryté vady (např. vady nosných konstrukcí, statiky, rozvodů IS), které by nebyly patrné při běžné vizuální prohlídce a které by mohly mít negativní vliv na jejich hodnotu.

Znalec předpokládá plnou funkčnost veškerých instalovaných inženýrských sítí a technického vybavení objektu.

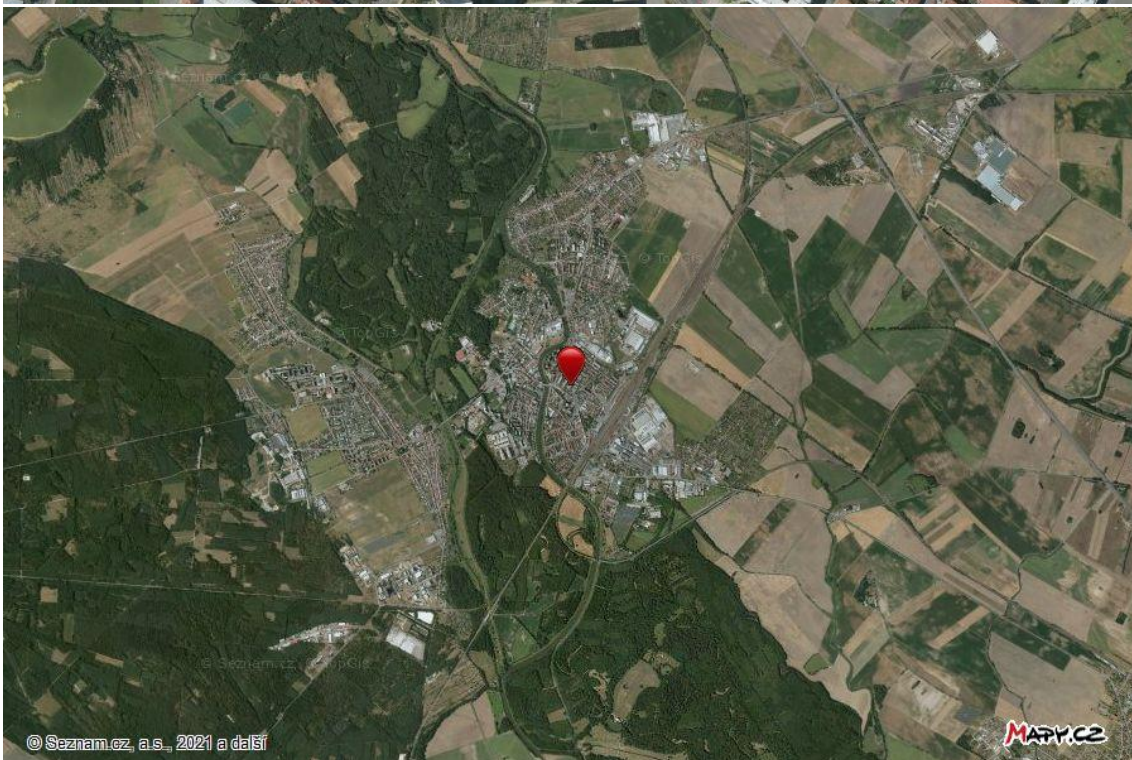
SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Mapa oblasti	2
Kopie katastrální mapy	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10730 ke dni 12.04.2026.	2
Povodňová mapa	1
PENB	1
Fotodokumentace	2

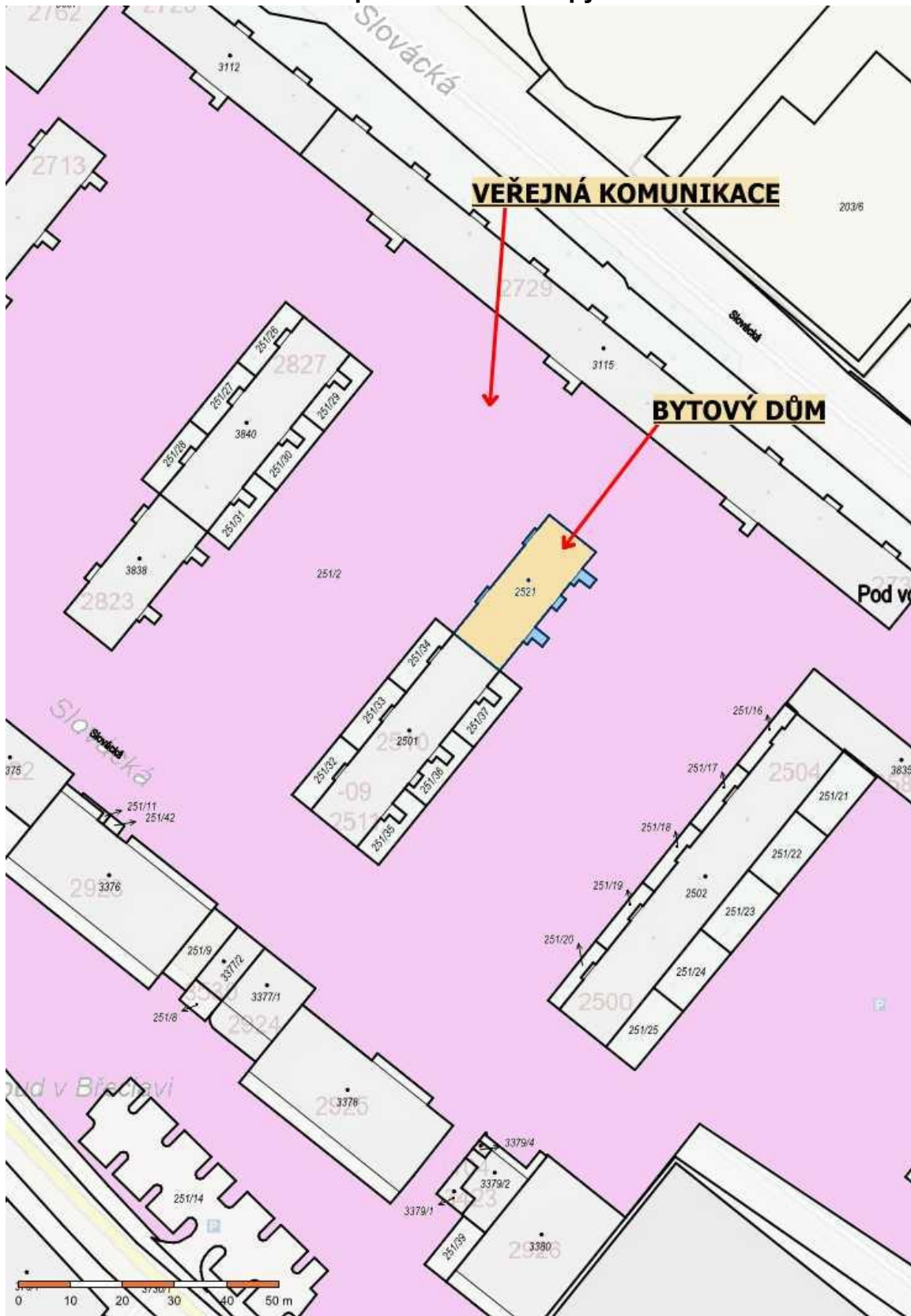
Mapa oblasti



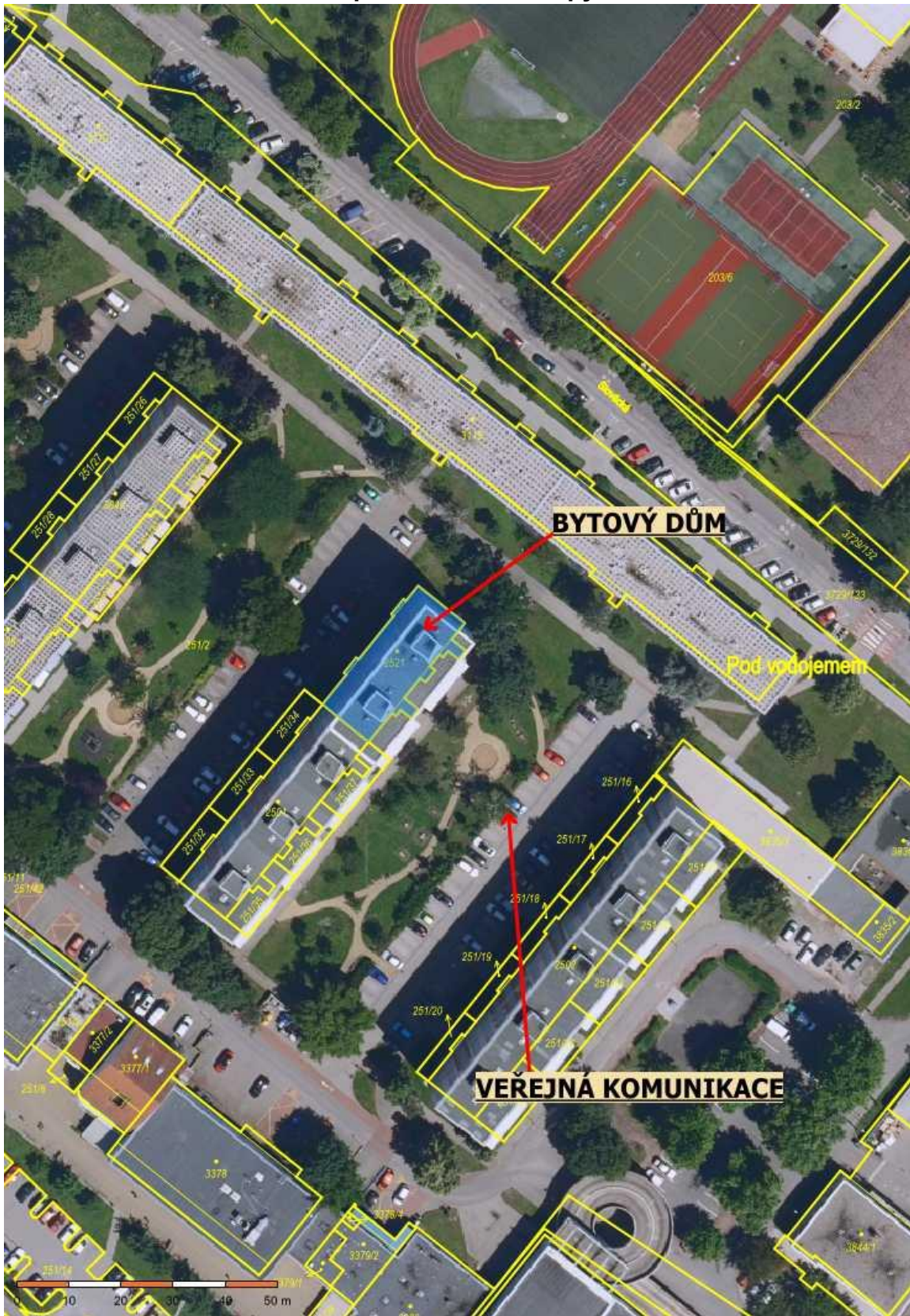
Mapa oblasti



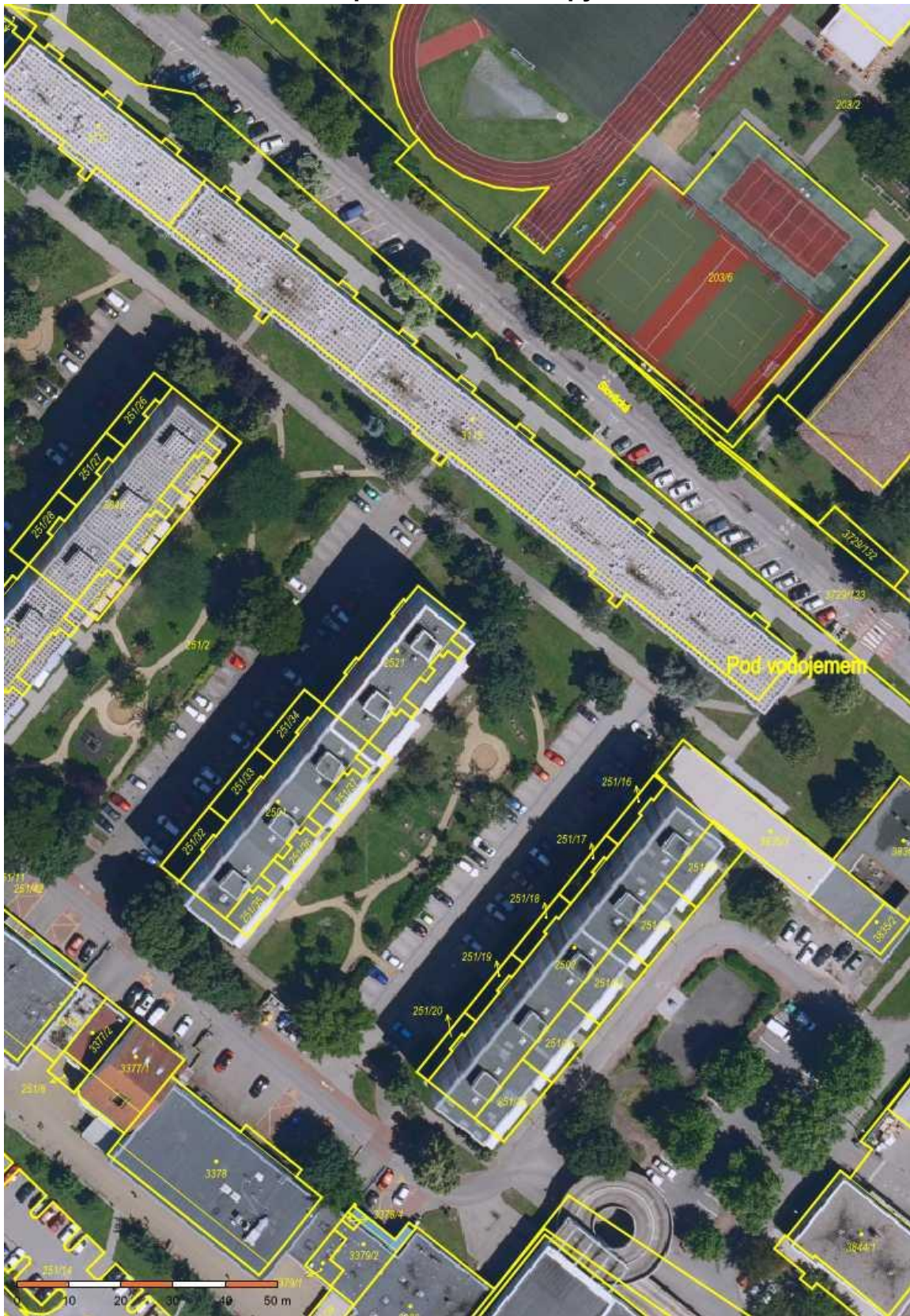
Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy



Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10730 ke dni 12.04.2026.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.04.2026 01:10:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 179EX 884/25 pro Soudní exekutor Ráček Zdeněk, Mgr.

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584291 Břeclav

Kat.území: 613584 Břeclav

List vlastnictví: 10730

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Jablonická Martina, Slovácká 2512/14, 69002 Břeclav	885527/4450	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
2512/10	byt		byt.z.	725/19274

Vymezeno v:

Budova Břeclav, č.p. 2512, 2513, byt.dům, LV 8688

na parcele St. 2521, LV 8688

Parcela St. 2521 zastavěná plocha a nádvoří 359m2

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:

1. Budoucí druhová, ze smlouvy o úvěru č. 0099006814541, a to z jejího porušení, odstoupení od smlouvy o úvěru, na zaplacení cen a poplatků, na náhradu nákladů při výkonu práv a povinností, z bezdůvodného obohacení pokud by smlouva o úvěru byla neplatná, pohledávka podle ní nevznikla, to vše do celkové výše 1 417 000,00 Kč vzniklé do 15.9.2043

2. Budoucí druhová, náhrada škody a smluvní pokuty podle této smlouvy do celkové výše Kč 143 500,00, vzniklé nejpozději do 15.9.2043

3. Budoucí konkrétní, na splacení jistiny úvěru ve výši 1 300 000,- Kč

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Jednotka: 2512/10

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., reg.č. 10000431438 ze dne 25.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.10.2013.

V-3677/2013-704

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Povinnost k

Jablonická Martina, Slovácká 2512/14, 69002 Břeclav,
RČ/IČO: 885527/4450

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

strana 1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10730 ke dni 12.04.2026.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.04.2026 01:10:00

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584291 Břeclav
Kat.území: 613584 Břeclav List vlastnictví: 10730
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-884/2025 -15 ze dne 05.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2025 10:24:02. Zápis proveden dne 09.12.2025; uloženo na prac. Velké Meziříčí

Z-3865/2025-746

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 2512/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 179 EX-884/2025 -17 ze dne 05.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2025 10:24:03. Zápis proveden dne 11.12.2025; uloženo na prac. Břeclav

Z-6440/2025-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 179 EX-884/2025 -17. Právní moc ke dni 22.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2026 16:47:36. Zápis proveden dne 28.01.2026; uloženo na prac. Břeclav

Z-657/2026-704

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 30.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.10.2013.

V-3678/2013-704

Pro: Jablonická Martina, Slovácká 2512/14, 69002 Břeclav

RČ/IČO: 885527/4450

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.**

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

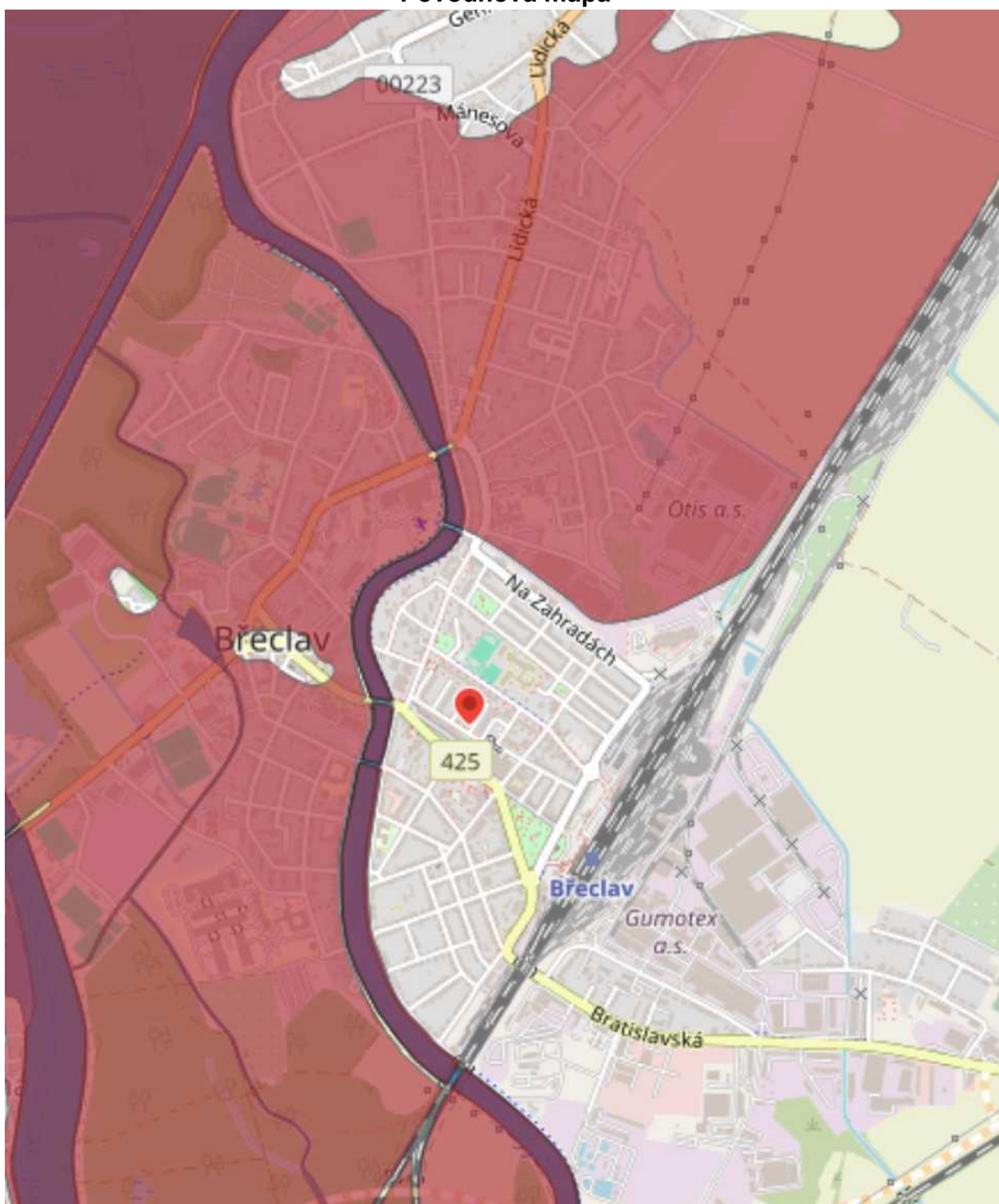
Vyhotoveno: 12.04.2026 03:53:03

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

strana 2

Povodňová mapa



PENB

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vystavý podle zákona č. 408/2006 Sb., o hospodáření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: Slováká 2512/14, 2513/15

PSČ, místo: 690 02 Břeclav

Typ budovy: Bytový dům

Plocha obálky budovy: 2528,3 m²

Objemový faktor tvaru A/V: 0,34 m²/m³

Energeticky vztáhná plocha: 2623,7 m²

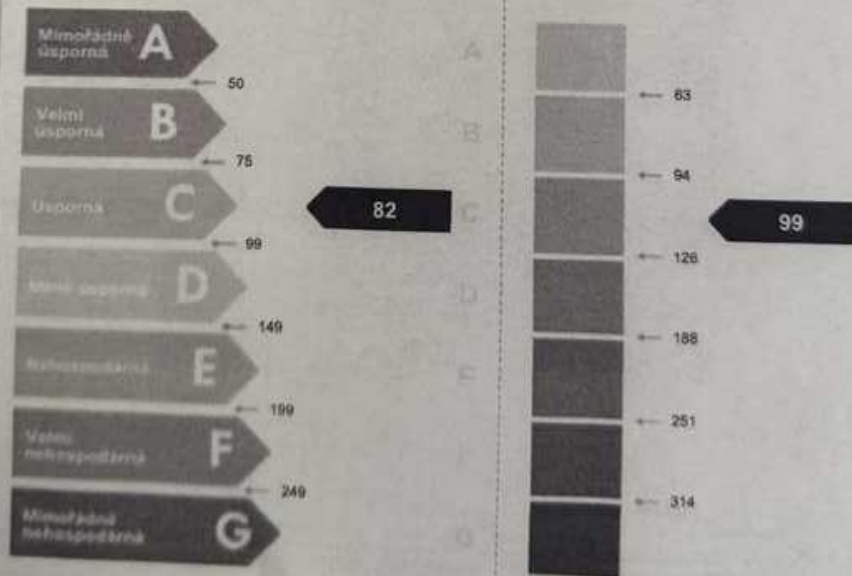


ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie
(Energie na vstupu do budovy)

Neobnovitelná primární energie
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)



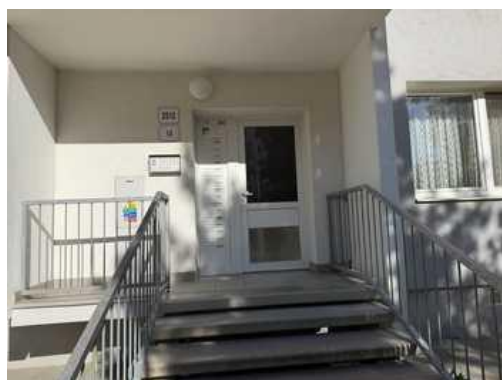
985

258,477

Fotodokumentace



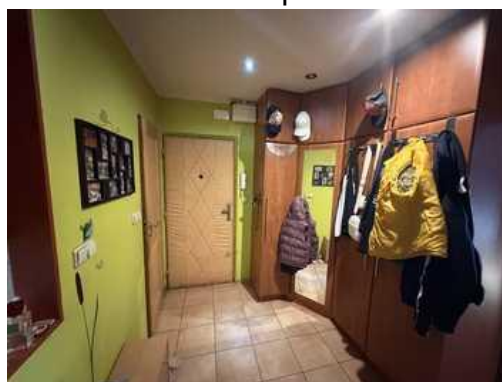
Pohled na dům



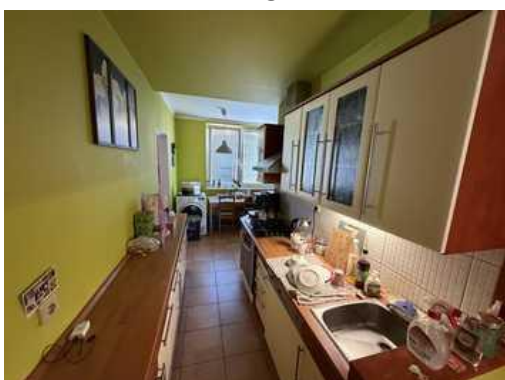
Vstup



WC



Chodba



Kuchně



Kuchně



Koupelna



Pokoj

Fotodokumentace



Pokoj



Pokoj



Pokoj



Balkon



Sklad

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Nejedná se o přezkum znaleckého posudku podaného jiným znalcem.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 044896/2026.

V Brně 28.5.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Lukáš Žižka
Listnatá 1059/4
641 00 Brno

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.11.