

ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 014/2025



Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 409/2 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 222, která je součástí pozemku vše v části obce Bratčice na LV 614 pro katastrální území Bratčice a obec Bratčice vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov

Zhotovitel: ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Číslo jednací: 016/2025-VD

TRŽNÍ HODNOTA	2 700 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 27 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 17.5.2025

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 25.5.2025

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 409/2 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 222, která je součástí pozemku vše v části obce Bratčice na LV 614 pro katastrální území Bratčice a obec Bratčice vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprojednávají 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. 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., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

NÁLEZ

Místopis

Bratčice jsou obec v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji cca 12 km jižně od metropole Brna. Rozkládají se v Dyjsko-svrateckém úvalu, obcí protékají potoky Lejtna a Šatava. Žije zde cca 700 obyvatel. Jižně od obce jsou velká ložiska vysoce kvalitního písku, který se zde ve velkém měřítku těží. U Bratčic se také nachází rozsáhlá skládka provozovaná firmou STAVOS Brno. V obci převládá bytová zástavba, je zde základní infrastruktura a občanská vybavenost.

Areál rodinného domu č.p. 222 se nachází v kmenové části obce Bratčice na severním okraji zastavěné části obce v lokalitě místní vesnické zástavby rodinných domů. Příjezd k objektu je umožněn z veřejné komunikace ve vlastnictví Obce Bratčice. Lokalita je územním plánem obce Bratčice určena k převažující funkci vesnického bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území dle údajů ČAP a dle údajů povodňové mapy ČR leží mimo záplavové území.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Bratčice, k.ú. Bratčice
Adresa nemovité věci: Bratčice 222, 664 67 Bratčice

Vlastnické a evidenční údaje

Michaela Jakšová, č. p. 222, 664 67 Bratčice, LV: 614, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Podklady

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.jihomoravskereality.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/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 17.5.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka paní Michaely Jakšové, která umožnila provést prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.jihomoravskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Konzultace - na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.5.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka paní Michaely Jakšové.

Situace

- | | | | |
|--|--|---|--|
| Typ pozemku: | ☒ zast. plocha | ☐ ostatní plocha | ☐ orná půda |
| | ☐ trvalé travní porosty | ☐ zahrada | ☐ jiný |
| Využití pozemků: | ☒ RD | ☐ byty | ☐ rekr.objekt ☐ garáže |
| Okolí: | ☒ bytová zóna | ☐ průmyslová zóna | ☐ nákupní zóna |
| | ☐ ostatní | | |
| Přípojky: | ☒ / ☐ voda | ☒ / ☐ kanalizace | ☒ / ☐ plyn |
| veř. / vl. | ☒ / ☐ elektro | ☐ telefon | |
| 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: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

398/1 Obec Bratčice

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
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace stavby RD ani ostatních staveb.

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 222 na parcele č. 409/2 - zastavěná plocha a nádvoří a venkovními úpravami např. přípojky inženýrských sítí, oplocení či zpevněné plochy. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu.

Původní stáří objektu je, dle informace vlastníka, z roku 1973. Před cca 40 lety byla provedena nepodsklepená dvojpodlažní přístavba. V roce 2000 byla vyměněna okna a provedeny přípojky. Běžná údržba není v posledních letech prováděna vůbec, Technický stav objektu je zanedbaný, v části objektu je zvýšená vlhkost a v některých místnostech se objevují plísně. Objekt je ke dni ocenění vyklizen. Přílehlá zahrada není vůbec udržovaná.

Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 222

2. Porovnávací hodnota

2.1. Areál RD č.p. 222 vč. pozemků

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

ODBORNÝ POSUDEK

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 222

Věcná hodnota dle THU

Objekt rodinného domu je koncový řadový, částečně podsklepený, v části dvojpodlažní obdélníkového půdorysu s možností provedení vestavby podkroví. Objekt je zděný z cihelného zdiva. Krov je sedlový dřevěný vázaný s taškovou krytinou.

V objektu je jedna bytová jednotka vel. 3+1. Dům je napojen na přívod elektrické energie, přípojkou na místní vodovod, na místní kanalizaci a na zemní plyn. Původní stáří rodinného domu je z roku 1973. V roce 2000 byla provedena částečná přestavba. Objekt byl užíván k trvalému bydlení, ke dni místního šetření je vyklizený.

Základy : základové pasy betonové

Nosná konstrukce : zděná z cihelného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : břízolit a štuková omítka

Stropy : hurdisové

Střecha : polovalbová a pultová

Střešní krytina : tašková

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : proveden

Popis vybavení a zařízení

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : keramické dlažby, linoleum, cementový potěr

Schodiště : betonové

Okna : plastová s izolačním dvojsklem

Dveře : hladké a plastové vstupní

El. instalace : 220 V/380 V, pojistné automaty

Obklady : keramické běžné

Vytápění : etážové s radiátory a s kotlem na PP

Rozvod vody : studené i teplé

Sanitární zařízení : 1x koupelna s vanou a splachovací záchod

Rozvod plynu : proveden

Zdroj teplé vody : EI bojler

Kuchyňské vybavení : 1x linka s dřezem a s plynovým sporákem

Ostatní : nevyskytuje se

Běžná údržba není v posledních letech prováděna vůbec, technický stav je zanedbaný, v objektu je zvýšená vlhkost, v některých místnostech je patrná plíseň a některé prvky stavby vykazují zvýšené opotřebení např. podlahy, systém vytápění, část omítek.

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1.PP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklep	11,19 m ²	0,50	5,60 m ²
sklep	11,59 m ²	0,50	5,80 m ²
sklep	9,50 m ²	0,50	4,75 m ²
sklep	8,82 m ²	0,50	4,41 m ²
sklep	6,20 m ²	0,50	3,10 m ²

23,65 m²

1.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	1,80 m ²	1,00	1,80 m ²
kuchyně	11,13 m ²	1,00	11,13 m ²
koupelna	4,16 m ²	1,00	4,16 m ²
WC	1,26 m ²	1,00	1,26 m ²
pokoj	11,18 m ²	1,00	11,18 m ²
komora	2,27 m ²	1,00	2,27 m ²
chodba	10,83 m ²	1,00	10,83 m ²
pokoj	6,92 m ²	1,00	6,92 m ²
chodba	2,27 m ²	1,00	2,27 m ²
obývací pokoj	23,90 m ²	1,00	23,90 m ²

75,72 m²0,00 m²

2.NP

99,37 m²**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	55,00	2,50 m
1.NP	79,00	2,90 m
2.NP	29,00	2,90 m
163,00 m ²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(55,00)*(2,50) = 137,50
NP	1.NP	(79,00)*(2,85) = 225,15
NP	2.NP	(29,00)*(2,85) = 82,65
Z	zastřešení	(55,00)*(2,80/2) + (29,00)*(1,00/2) = 91,50

Obestavěný prostor - celkem:

536,80 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	cihelne zdivo
3. Stropy	hurdisové
4. Střecha	dřevěný krov, polovlabová a pultová střecha
5. Krytina	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štuková omítka
8. Fasádní omítky	štuková omítka a břizolit
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	betonové
12. Dveře	hladké a plastové vstupní
13. Okna	plastová zdvojená
14. Podlahy obytných místností	linoleum

15. Podlahy ostatních místností	betonové, keramická dlažba
16. Vytápění	etážové s radiátory a s kotlem na PP
17. Elektroinstalace	světelná a motorová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	EI bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	1x linka, dřez, plynový sporák, trouba
24. Vnitřní vybavení	1x koupelna
25. Záchod	1x splachovací
26. Ostatní	

Jednotková cena	6 500 Kč/m ³
Množství	536,80 m ³
Reprodukční cena	3 489 200 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	150 036	149 338	4,29
2. Zdivo	24,30	847 876	845 084	24,32
3. Stropy	9,30	324 496	323 100	9,30
4. Střecha	4,20	146 546	146 197	4,21
5. Krytina	3,00	104 676	104 327	3,00
6. Klempířské konstrukce	0,70	24 424	24 424	0,70
7. Vnitřní omítky	6,40	223 309	222 611	6,41
8. Fasádní omítky	3,30	126 658	126 309	3,63
9. Vnější obklady	0,40	13 957	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,40	83 741	83 392	2,40
11. Schody	3,90	136 079	135 730	3,91
12. Dveře	3,40	118 633	118 284	3,40
13. Okna	5,30	184 928	184 230	5,30
14. Podlahy obytných místností	2,30	80 252	79 903	2,30
15. Podlahy ostatních místností	1,40	48 849	48 849	1,41
16. Vytápění	4,20	146 546	146 197	4,21
17. Elektroinstalace	4,00	139 568	139 219	4,01
18. Bleskosvod	0,50	17 446	17 446	0,50
19. Rozvod vody	2,80	97 698	97 349	2,80
20. Zdroj teplé vody	1,60	55 827	55 478	1,60
21. Instalace plynu	0,50	17 446	17 446	0,50
22. Kanalizace	2,90	101 187	100 838	2,90
23. Vybavení kuchyně	0,50	17 446	17 446	0,50
24. Vnitřní vybavení	5,00	174 460	173 762	5,00
25. Záchod	0,40	13 957	13 957	0,40
26. Ostatní	3,00	104 676	104 327	3,00
Upravená reprodukční cena			3 475 243 Kč	
Množství			536,80 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		6 474 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	79
Užitná plocha (UP)	[m ²]	99
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	536,80
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 474
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 474
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 475 243
Stáří	roků	52
Další životnost	roků	48
Opotřeбені	%	52,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 668 117

2. Porovnávací hodnota

2.1. Areál RD č.p. 222 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	99,37 m ²
Obestavěný prostor:	536,80 m ³
Zastavěná plocha:	79,00 m ²
Výměra pozemku:	203,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD v obci Jezeřany-Maršovice
Lokalita:	zastavěná část obce Jezeřany-Maršovice
Popis:	Koncový rodinný dům v obci Jezeřany-Maršovice o zastavěné ploše 71m², dispozice 2+1 s možností podkroví o rozloze dalších 50m². Nová střecha 9/2022, celkové zateplení + fasáda 6/2024, obecní vodovod, elektřina, plynový kotel, rozvod topení v mědi, kanalizační přípojka v roce 2018. Dále zemědělská budova 12m² na pozemku 140m². Přílehlá zahrada k nemovitosti 410m² vedená jako stavební parcela. Možnost výstavby dalšího rodinného domu. Vybavenost obce: místní potraviny, hospoda, škola a krásný kostel. Obec se nachází mezi Pohořeliciemi a Moravským Krumlovem. Hromadná autobusová doprava, zastávka 3 min od domu. Cesta autem do Brna 15 min. Nemovitost je volná, možnost ihned k nastěhování. Velikost pozemku : 550 m² Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu a dle zásad ČBA : 71 m²
Pozemek:	550,00 m ²
Užitná plocha:	71,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,85
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.5.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 980 000	71,00	70 141	0,42	29 459

Název: RD v obci Prštice**Lokalita:** zastavěná část obce Prštice, ul. Kelendrov

Popis: RD o vel. 3+1 s možností rozšíření a dalším domkem ve dvoře – Prštice, 20 km od Brna.

- Přízemí: Prostorná předsíň, kuchyň, obývací pokoj, dvě ložnice, koupelna a samostatné WC.
- Suterén: Garáž, spíž a další úložné prostory přístupné vnitřním schodištěm, což umožňuje pohodlný přístup „suchou nohou“ z garáže do obytné části domu.
- Dvorek a další dům: Cihlová stavba ve dvoře s potenciálem pro dílnu, sklad, nebo přebudování na další obytný prostor. Přes dvorek je vstup na zahradu o rozloze 157 m², která je ideální pro relaxaci či zahradničení.
- Schodiště do půdních prostor: Půda s možností vestavby pro rozšíření obytné plochy.
- Ústřední plynové vytápění pomocí plynového kotle, s možností využití krbových kamen.
- Napojení na dálkový vodovod, elektřinu (230 V a 400 V) a obecní kanalizaci.
- Široké možnosti rozšíření – od půdní vestavby po revitalizaci stávajících prostor.
- Skvělá dopravní dostupnost a klidná lokalita s kompletní občanskou vybaveností.

Lokalita:

Obec Prštice leží v Bobravské vrchovině, na okraji přírodního parku Bobrava. V obci je základní i mateřská škola, obchod, restaurace, dětské hřiště i cyklostezky. Klidné prostředí s výbornými sousedskými vztahy dělá z Prštice atraktivní místo pro bydlení.

Velikost pozemku : 371 m²Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu a dle zásad ČBA : 100 m²**Pozemek:** 371,00 m²**Užitná plocha:** 100,00 m²**Zastavěná plocha:** 115,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,80



Zdroj: www.sreality.cz

K6 Vliv pozemku - větší výměra			0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.5.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 990 000	100,00	49 900	0,55	27 445

Název:	RD v obci Prštice			
Lokalita:	zastavěná část obce Prštice, ul. Pod Horkou			
Popis:	Rodinný dům o dispozici 4+1 k celkové rekonstrukci v malebné vesničce Prštice pouhých 25 od Brna. Po vstupu do domu jsou na každé straně dva pokoje. Na konci chodby je prostorná veranda, kuchyně a koupelna s WC. Dům má uliční šíři 12m. Dvůr orientovaný na jihovýchod. Technický stav domu je zhoršený, neboť zde byla prováděna pouze nutná údržba. Vybavení domu již zcela nesplňuje požadavky na moderní bydlení a objekt vyžaduje celkovou rekonstrukci a komplexní modernizaci. Do domu je zaveden dálkový vodovod i kanalizace. Výhodou je klidná lokalita s krásnou přírodou a výbornou dostupností do Brna (20 km). Velikost pozemku : 393 m² Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu a dle zásad ČBA : 115 m² - odpočet sklep 0,50 * 20 m² = 105 m²			
Pozemek:	393,00 m ²			
Užitná plocha:	105,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,85	
K2 Velikosti objektu - srovnatelná			1,00	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné			1,00	
K5 Celkový stav - srovnatelný			1,00	
K6 Vliv pozemku - větší výměra			0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.5.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 500 000	105,00	33 333	0,77	25 666



Zdroj: www.sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	25 666 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	27 523 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	29 459 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	27 523 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	99,37 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 734 961 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Jedná se o cenu samostatných pozemků. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Bratčice a okolí pohybuje v rozmezí 4 000 - 6 000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době omezena.

Jednotková cena pozemků je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků s možností napojení na inženýrské sítě a s ohledem na menší výměru pozemku a pouze základní občanskou vybavenost v místě.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	409/2	203	5 000,00		1 015 000
Celková výměra pozemků		203	Hodnota pozemků celkem		1 015 000

REKAPITULACE

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 222 1 668 117,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Areál RD č.p. 222 vč. pozemků 2 734 961,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky 1 015 000,- Kč

Porovnávací hodnota	2 734 961 Kč
Věcná hodnota	2 683 117 Kč
z toho hodnota pozemku	1 015 000 Kč

Tržní hodnota	2 700 000 Kč
slovy: Dva miliony sedm set tisíc Kč	

Silné stránky

+ klidná lokalita vhodná k bydlení

Slabé stránky

- zanedbaný technický stav
- malá výměra pozemku
- neudržovaná zahrada

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních i nabídkových cen objektů venkovských rodinných domů v obci Bratčice a okolí. Lokalita je v hodná k venkovskému bydlení, v docházkové vzdálenosti v kmenové části obce je základní občanská vybavenost, kompletní občanské vybavenost je v nedalekém městě Brno. Parkování je umožněno přímo na příjezdové komunikaci. V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

Závěr

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 409/2 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 222, která je součástí pozemku vše v části obce Bratčice na LV 614 pro katastrální území Bratčice a obec Bratčice vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov. byla odhadnuta ve výši 2 700.000,- Kč.

V Českých Budějovicích 25.5.2025

ZUOM, a.s.
Jírovceva 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.0.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 014/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 614 ze dne 24.2.2025.	4
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 17.5.2025 .	1
Fotodokumentace ze dne 17.5.2025	5
Povodňová mapa	1

prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2025 16:35:02

Obec: 582883 Bratčice

List vlastnictví: 614

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B *Nemovitosti*

Parcela

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

Zástavní právo:

- a) zajištění úvěru 500.000,- Kč s příslušenstvím,
b) zajištění podmíněné Pohledávky na vrácení, bezdůvodného obohacení ve stejné výši pro případ neplatnosti smlouvy o úvěru,
c) zajištění vrácení půjčené částky pro případ odstoupení od smlouvy o úvěru,
d) zajištění případných budoucích nároků, a to 1/ smluvních pokut a veškerých dalších nároků vzniklých ze smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy či v souvislosti s nimi, 2/ náhrady škod vzniklých v důsledku porušení smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy a 3/ nákladů spojených s vymáháním pohledávek ze smlouvy o úvěru a/nebo ze zástavní smlouvy, a to společně do výše jedenapůlnásobku půjčené částky, přitom zajišťované pohledávky mohou vznikat ode dne 27.06.2019 po dobu 300 měsíců.

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000

Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Parcela: 409/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. CA 100875/2019 ze dne 27.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2019 06:40:00. Zápis proveden dne 19.07.2019; uloženo na prac. Brno-venkov

V-10747/2019-703

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 16.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2022 07:00:12. Zápis proveden dne 02.02.2022; uloženo na prac. Brno-venkov

V-533/2022-703

Pořadí k 28.06.2019 06:40

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. CA 100875/2019 ze dne 27.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2019 06:40:00. Zápis proveden dne 19.07.2019; uloženo na prac. Brno-venkov

V-10747/2019-703

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 16.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2022 07:00:12. Zápis proveden dne 02.02.2022; uloženo na prac. Brno-venkov

V-533/2022-703

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2025 16:35:02

Obec: 582883 Bratčice

List vlastnictví: 614

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

9

pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šustek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Jakšová Michaela, č.p. 222, 66467 Bratčice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -
Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-434/2023 -11 ze dne 16.05.2023. Právní účinky
zápisu k okamžiku 19.05.2023 22:00:06. Zápis proveden dne 24.05.2023; uloženo
na prac. Olomouc

Z-3772/2023-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 409/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Olomouc 185EX-434/2023 -18 ze dne 19.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2023 22:00:27. Zápis proveden dne 26.05.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-7908/2023-703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Olomouc 185EX-434/2023 -18 ze dne 19.05.2023. Právní moc ke dni 24.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2023 22:00:22. Zápis proveden dne 25.07.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-10940/2023-703

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Jakšová Michaela, č.p. 222, 66467 Bratčice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-13910/2023 -9 ze dne 24.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2023 16:33:54. Zápis proveden dne 27.11.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-18285/2023-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 409/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov
137Ex-13910/2023 -20 ze dne 15.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
15.01.2024 16:33:37. Zápis proveden dne 19.01.2024; uloženo na prac. Brno-
venkov

Z-659/2024-703

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

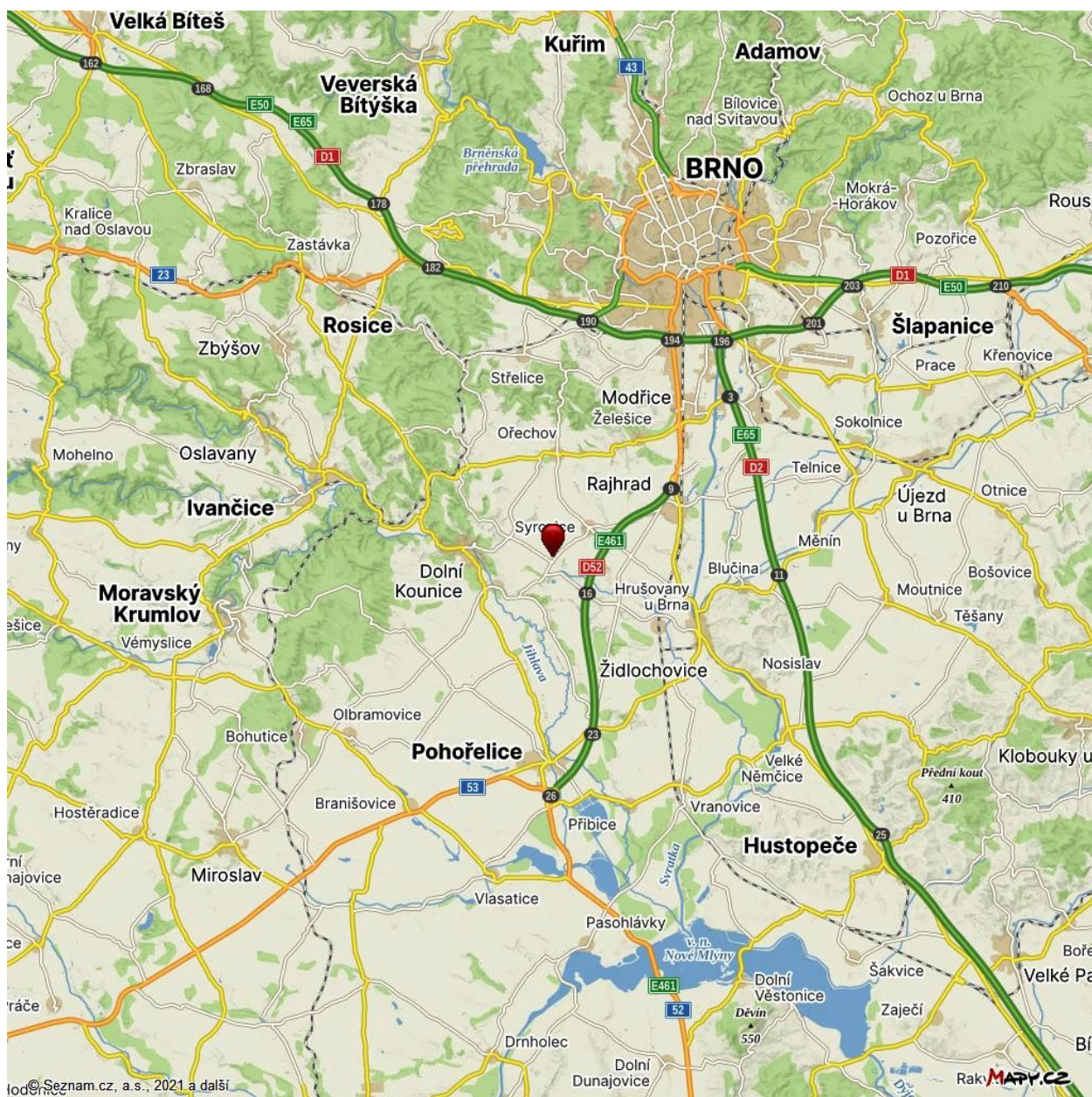
Jakšová Michaela, č.p. 222, 66467 Bratčice, RČ/IČO:

Plomby a upozornění - Bez zápisu

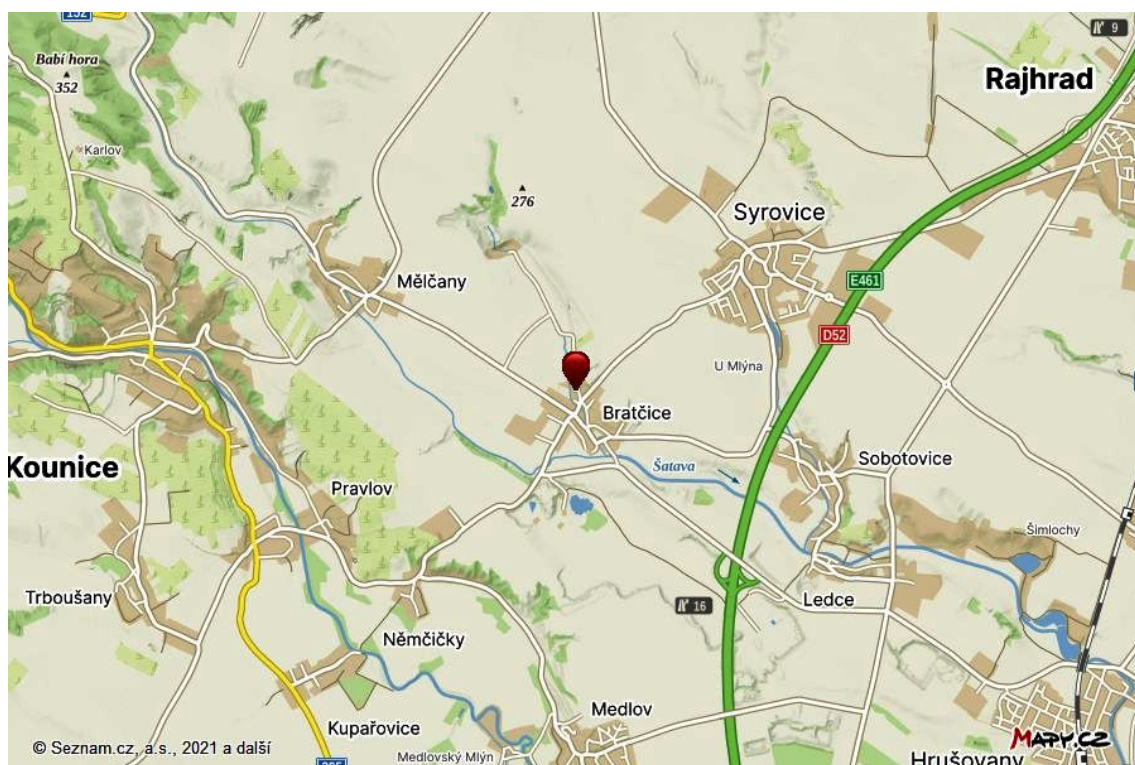
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703

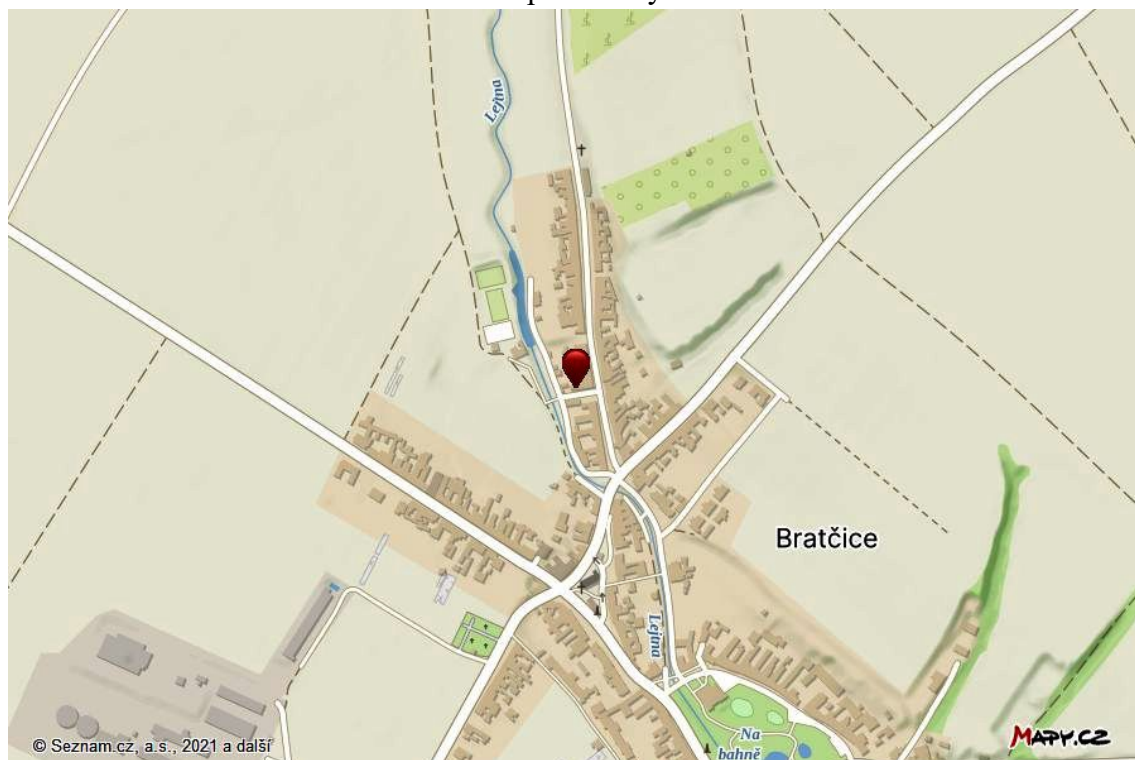
strana 3



mapa oblasti



mapa lokality



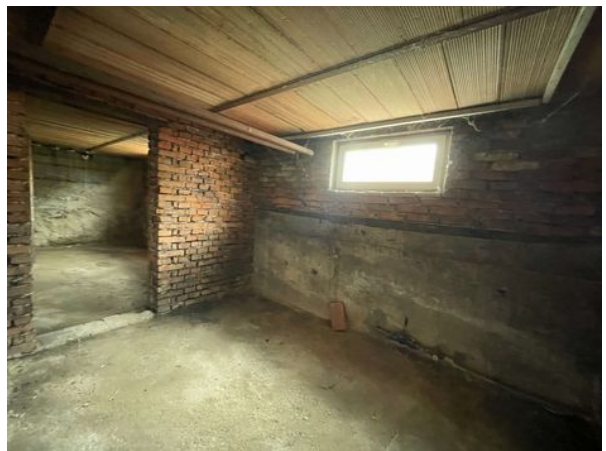
mapa části obce

Kopie katastrální mapy ze dne 26.5.2025

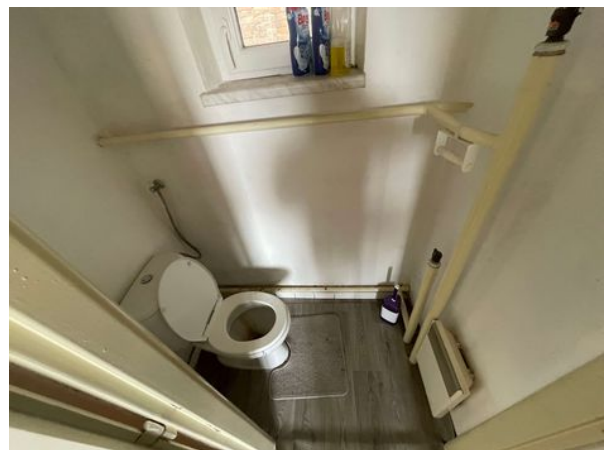


oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře

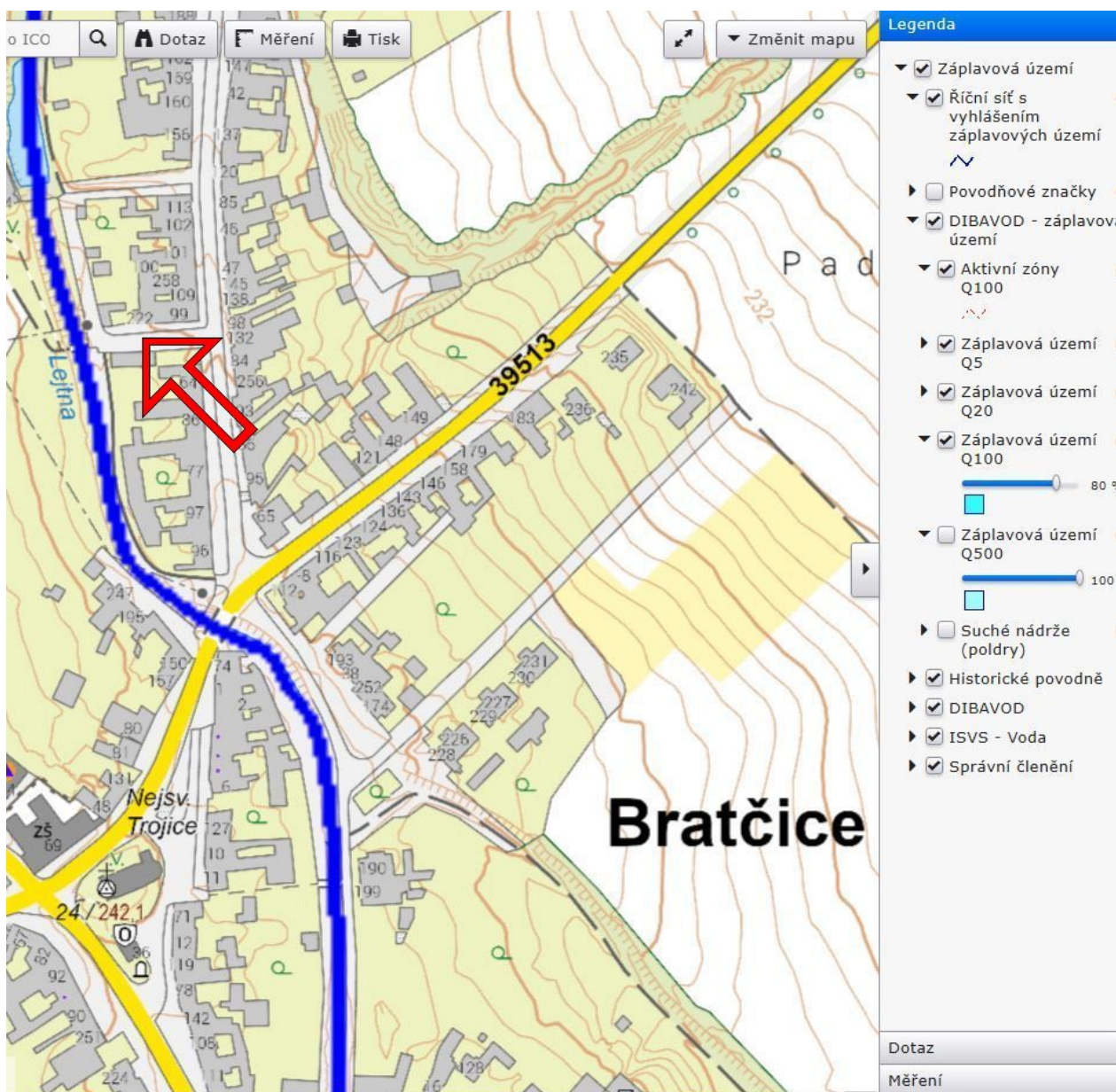












povodňová mapa Q5, Q20 a Q100