

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 026767/2025

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/10 na bytové jednotce č. 803/4 nacházející se v bytovém domě č.p. 803 na pozemku parc.č. 1747 včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5880/93400 na společných částech bytového domu č.p. 803 a ideální spoluvlastnický podíl ve výši 147/23350 na pozemcích parc.č. 1745/4, 1745/5, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Poštorná, obec Poštorná, okres Břeclav, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 4480, 4478.

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Tomáš Chalupa</b>	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
		www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	388/2025	

<b>Zadavatel:</b>	<b>Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor</b>
	Veveří 125
	616 45 Brno

<b>Číslo jednací:</b>	137EX18437/10
-----------------------	---------------

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>230 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

Počet stran: 31

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 24.4.2025

Vyhotoveno: V Brně 16.5.2025

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 4480, 4478 pro k.ú. Poštorná ze dne 24.3.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 24.4.2025.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

### 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.4.2025 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpisy z Katastru nemovitostí, LV č. 4480, 4478, k.ú. Poštorná vyhotoveno dne 24.3.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Poštorná vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 24.4.2025 (nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 24.4.2025.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX18437/10 ze dne 25.3.2025.
- Informace získané z internetového serveru: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) a z dalších veřejných zdrojů.

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

### Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 4480, 4478 ze dne 24.3.2025 pro k.ú. Poštorná vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby zákona exekučního řízení.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

### § 2

#### **Způsoby oceňování majetku a služeb**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v*

*místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,*

*b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),*

*c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,*

*d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,*

*e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,*

*f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,*

*g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.*

### **Použité zkratky**

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou

známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Získána data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Břeclav, k.ú. Poštorná  
Adresa nemovité věci: Dělnická 803, 690 02 Břeclav

#### Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

#### Místopis

Předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl na bytové jednotce č. 803/4 situované v budově č.p. 803 na pozemku parc.č. 1747 ve městě Břeclavi, katastrálním území Poštorná při ul. Dělnické a dále ideální spoluvlastnický podíl na pozemcích v okolí bytového domu parc.č. 1745/4, 1745/5. Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 2+1 je umístěna ve 2.NP cihlového bytového domu (dle prohlášení vlastníka budovy). Jedná se o samostatně stojící bytový dům se dvěma vstupy, pravidelného půdorysného tvaru se sedlovou střechou, podsklepený se 2.NP a obytným podkrovím, kde v 1.PP jsou umístěny sklepní kóje k bytům a společné prostory a ve vyšších podlažích potom bytové jednotky. V okolí bytového domu se nacházejí obdobné bytové domy, nedaleko obchody, školka, kostel, v docházkové vzdálenosti železniční stanice, autobusová zastávka a vzdálenější centrum města (cca 2 km).

#### Popis domu:

Nosná konstrukce bytového domu je zděná, střecha je sedlová s taškovou krytinou, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, okna jsou plastová, fasáda je ze štitových stěn zateplená se strukturovanou omítkou jinak břizolitová, sokl je upraven. Propojení jednotlivých podlaží je pomocí schodiště, výtah v domě není instalován, objekt je s napojením na veškeré inženýrské.

#### Situace

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

#### Přístup přes pozemky

1744	Město Břeclav
1745/	Město Břeclav

#### Celkový popis nemovité věci

##### Popis bytové jednotky:

Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 2+1 je umístěna ve 2.NP cihlového bytového domu (dle prohlášení vlastníka budovy). Vnitřní povrchy stěn se předpokládají vápenné hladké, povrchy podlah jsou pravděpodobně z PVC povrchem, parketové či dlážděné, sociální zařízení je umístěno v bytovém jádře, obklady budou pravděpodobně keramické. Okna jsou plastová, vnitřní dveře se předpokládají dřevěné. Vytápění bytové jednotky je pravděpodobně ústřední s vlastním zdrojem vytápění, či z centrální kotelny v domě, ohřev TUV je

pravděpodobně boilerem či karmou, vnitřní hygienické vybavení tvoří pravděpodobně vana, umyvadlo a WC samostatně umístěné, kuchyně se předpokládá ve standardním provedení, elektroinstalace je 230/400 V, ostatní vybavení se předpokládá standardního charakteru.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

2.NP - 2x pokoj, kuchyně, chodbička, předsíň, koupelna, WC, předsíň, sklep.

Celkem užitná plocha bytu pro výpočet srovnávací metody (dle prohlášení vlastníka budovy) činí 58,80 m<sup>2</sup>.

*Poznámka: podlahová plocha bytové jednotky pro výpočet srovnávací metody ocenění je převzata z prohlášení vlastníka budovy vzhledem k nepřístupnosti jednotky, v porovnávací metodě ocenění jsou pro výpočet použity také výměry z prohlášení vlastníka budovy (dle prohlášení vlastníka budovy a podílu zapsaných v Katastru nemovitostí) či srovnatelné bytové jednotky s dostupných databází.*

Stáří a stavebně technický stav bytu a bytového domu:

Bytový dům je dle získaných informací (dle RUIÁN) pochází z roku 1960, bytový dům byl částečně revitalizován (provedeno vizuální prohlídkou). Bytový dům se jeví v dobrém stavebně technickém stavu s běžnou údržbou, odpovídající stáří a provedené revitalizaci, stavebně technický stav bytové jednotky je pravděpodobně průměrný, údržba nezjištěna.

Příslušenství bytové jednotky

Příslušenství jednotky nebylo zjištěno.

Součástí bytové jednotky

Součástí jednotky nebyly zjištěny.

Pozemky zapsané na LV č. 4478:

Jedná se o pozemky v okolí bytového domu tvořící plochy před, za bytovým domem a okapovou plochu u bytového domu. Předmětem ocenění je spoluvlastnickým podíl na těchto pozemcích náležících k bytové jednotce, které tvoří přístupové pozemky k bytovému domu z veřejné komunikace a neměli by být samostatně obchodovatelné (komentář: pozemky by měly být v podílovém spoluvlastnictví majitelů jednotlivých bytových jednotek v bytovém domě).

*Poznámka: vzhledem k výše uvedenému je ocenění nemovitých věcí zapsaných na LV č. 4480 a 4478 jako jeden celkem nikoli po samostatných listech vlastnictví.*

## 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

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 4480 ze dne 24.3.2025 pro k.ú. Poštorná v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: nařízení exekucí a zahájení exekuce (viz. LV č. 4480, příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 4480, tj. na nařízení exekucí a zahájení exekuce není při tomto ocenění brán zřetel.

V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 4478 ze dne 24.3.2025 pro k.ú. Poštorná v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní práva, zákaz zcizení, zákaz zatížení, nařízení exekucí, rozhodnutí o úpadku, zahájení exekuce a omezení označením P - právní vztahy jsou dotčeny změnou (viz. LV č. 4478, příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 4478, tj. na zástavní práva, zákaz zcizení, zákaz zatížení, nařízení exekucí, rozhodnutí o úpadku, zahájení exekuce a omezení označením P není při tomto ocenění brán zřetel.

#### Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

### 3.4. Obsah

#### Obsah ocenění na tržních principech

##### 1. Porovnávací hodnota

###### 1.1. Bytová jednotka

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

#### Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

#### Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

#### Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

#### Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

## 4.2. Ocenění

### Ocenění na tržních principech

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Bytová jednotka

###### Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, využití, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny přepočtené na 1 m<sup>2</sup> užité plochy bytových jednotek a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

<b>Užitná plocha:</b>	58,80 m <sup>2</sup>
-----------------------	----------------------

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

##### **K jednotlivým koeficientům**

###### Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

###### Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

###### Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

###### Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

###### Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

###### Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

###### Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocenění jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Byt</b>				
<b>Lokalita:</b>	Dělnická 803, Břeclav-Poštorná				
<b>Popis:</b>	Jedná se o bytovou jednotku č. 2 ve stejném bytovém domě z roku 1960, ve stejné lokalitě, prodej 1.10.2024.				
<b>Podlaží:</b>	-				
<b>Dispozice:</b>	3+kk				
<b>Typ stavby:</b>	cihla				
<b>Užitná plocha:</b>	58,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (10/2024)					1,01
K2 Velikost - obdobná					1,00
K3 Poloha - stejná poloha					1,00
K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení					1,00
K5 Celkový stav - uvažuj obdobný celkový stav					1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu					1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování					1,00
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	
k 10/2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	<b>K<sub>c</sub></b>		
2 600 000	58,00	44 828	1,01	<b>45 276</b>	



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-5793/2024-704

<b>Název:</b>	<b>Byt</b>				
<b>Lokalita:</b>	Nádražní 785/3, Břeclav-Poštorná				
<b>Popis:</b>	Jedná se o bytovou jednotku č. 10 v obdobném bytovém domě z roku 1960, ve stejné lokalitě, prodej 16.1.2025.				
<b>Podlaží:</b>	-				
<b>Dispozice:</b>	3+kk				
<b>Typ stavby:</b>	cihla				
<b>Užitná plocha:</b>	54,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (01/2025)					1,00
K2 Velikost - o něco menší byt					0,98
K3 Poloha - stejná poloha					1,00
K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení					1,00
K5 Celkový stav - uvažuj o něco lepší celkový stav					0,98
K6 Vliv pozemku - bez vlivu					1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování					1,00
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	
k 01/2025	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	<b>K<sub>c</sub></b>		
2 880 000	54,00	53 333	0,96	<b>51 200</b>	



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-238/2025-704

<b>Název:</b>	<b>Byt</b>				
<b>Lokalita:</b>	Budovatelská 1089/7, Břeclav-Poštorná				
<b>Popis:</b>	Jedná se o bytovou jednotku č. 3 v panelovém bytovém domě z roku 1980, v obdobné lokalitě, prodej 14.1.2025.				
<b>Podlaží:</b>	-				
<b>Dispozice:</b>	3+kk				
<b>Typ stavby:</b>	panel				

<b>Užitná plocha:</b>	56,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (01/2025)			1,00	
K2 Velikost - o něco menší			1,00	
K3 Poloha - obdobná poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení - uvažují obdobné provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav - uvažují lepší celkový stav			0,95	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
k 01/2025	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	<b>K<sub>c</sub></b>	
3 049 000	56,00	54 446	0,95	<b>51 724</b>



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-182/2025-704

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 45 276,- Kč/m<sup>2</sup> až 51 724,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy bytové jednotky. Jednotková obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména lokalitu, stavebně technický stav, velikost a poptávku realitního trhu, právní vztahy pro zadanou bytovou jednotku navržena jako průměrná na 49 400,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy bytové jednotky.

#### Komentář k ceně podílu na nemovité věci:

Nemovité věci v podílovém vlastnictví se dle mých odborných zkušeností, informací získaných z realitních kanceláří a podle standardu Asociace znalců a odhadců České republiky obchodují o 15 – 25 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu, tj. ve výši 20 %.

Minimální jednotková porovnávací cena	45 276 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	49 400 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	51 724 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>49 400 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	58,80 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	2 904 720,00
ideální podíl	* 1,00 / 10,00
=	290 472,00
prodej podílu (srážka 20%)	* 0,80
=	232 377,60
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>232 378 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka 232 377,60 Kč

<b>Porovnávací hodnota po zaokrouhlení</b>	<b>230 000 Kč</b>
--	-------------------

**Silné stránky**

- klidná část města
- zděný bytový dům s menším počtem bytů
- bytový dům je po částečně revitalizaci

**Slabé stránky**

- hustější zástavba
- absence vlastního parkování
- byt bez balkónu

**Obvyklá cena****230 000 Kč**

slovy: Dvě stě třicet tisíc Kč

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání na 1 m<sup>2</sup> užité plochy bytu. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o bytovou jednotku nacházející v klidné lokalitě ve zděném bytovém domě po částečné revitalizaci s menším počtem bytů, nevýhodou je hustější zástavba v okolí, absence vlastního parkování a balkónu. Obdobné bytové jednotky se v současné době v dané lokalitě a dané velikosti obchodují průměrně.

**5. ODŮVODNĚNÍ****5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

**5.2. Kontrola postupu**

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e).:

- vybere zdroj dat, provedeno,
  - sebere nebo vytvoří data, provedeno,
  - zpracuje data, provedeno,
  - provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
  - interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
  - zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
  - zformuluje závěr, provedeno
- a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

**6. ZÁVĚR****6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 4480, 4478 pro k.ú. Poštorná ze dne 24.3.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 24.4.2025.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití bytové jednotky, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitým věcem, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

**A./ LV č. 4480 + B./ LV č. 4478:**

obvyklou cenu věcí nemovitých - ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/10 na bytové jednotce č. 803/4 nacházející se v bytovém domě č.p. 803 na pozemku parc.č. 1747 včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5880/93400 na společných částech bytového domu č.p. 803 a ideální spoluvlastnický podíl ve výši 147/23350 na pozemcích parc.č. 1745/4, 1745/5, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Poštorná, obec Poštorná, okres Břeclav, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 4480, 4478, vedených u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Břeclav podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 24.4.2025 po zaokrouhlení na 230.000,- Kč (slovy: dvě stě třicet tisíc korun českých).

**Obvyklá cena**

**230 000 Kč**

slovy: Dvě stě třicet tisíc Kč

## 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

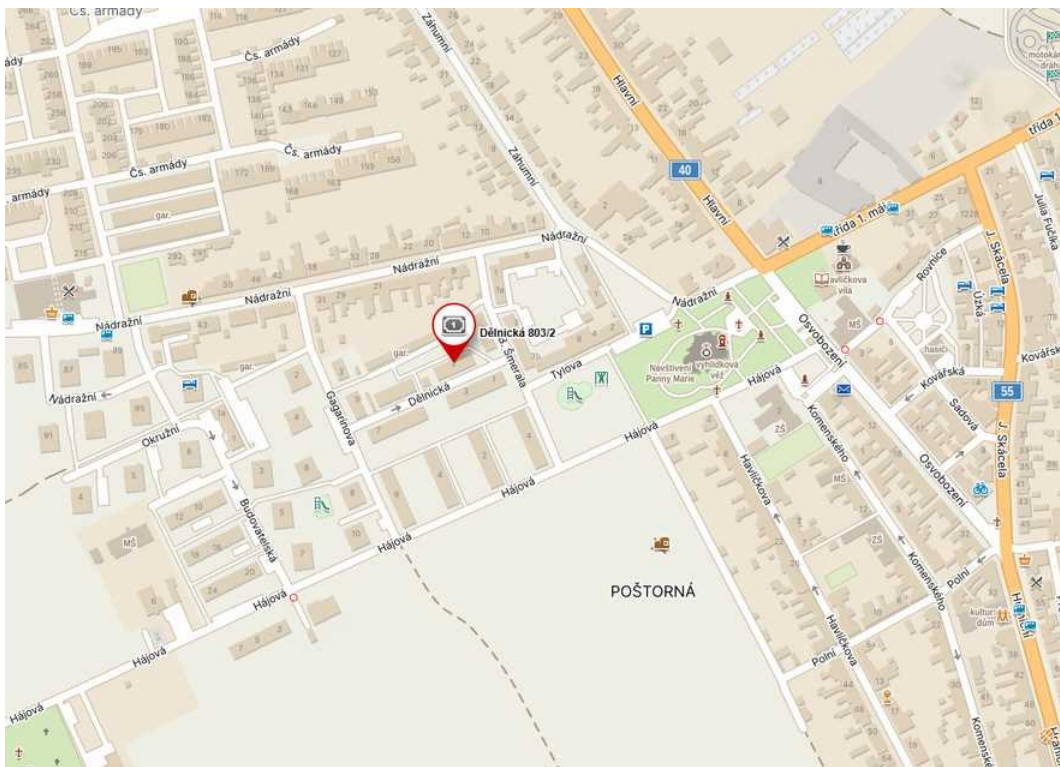
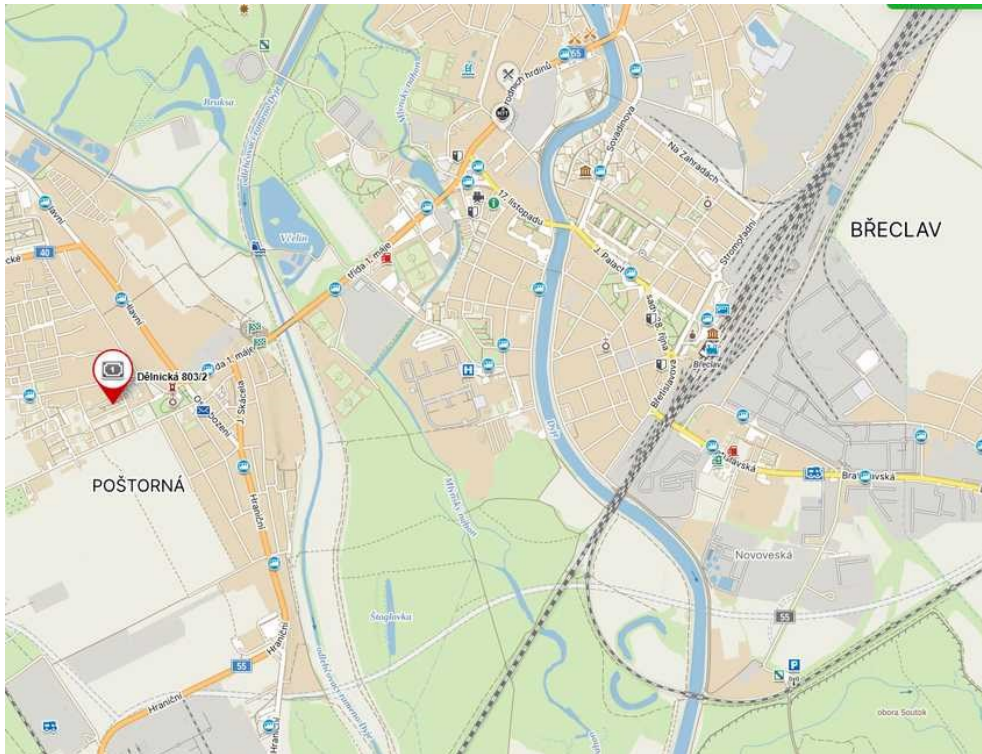
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

## SEZNAM PŘÍLOH

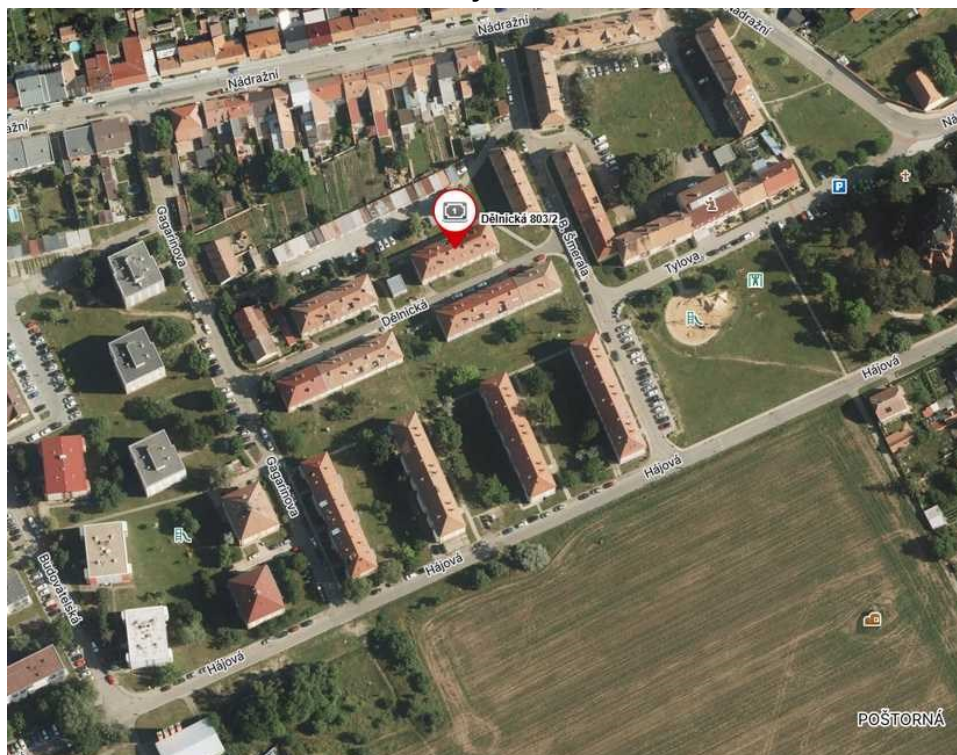
počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpisy z katastru nemovitostí.	6
Kopie katastrální mapy.	2
Dodejka.	1
Část prohlášení vlastníka budovy.	5

### Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



### Letecký snímek



**Fotodokumentace**



Příjezdová komunikace



Uliční pohled na bytový dům



Uliční pohled na bytový dům



Zadní pohled na bytový dům



Vstup do bytového domu



Prostor za bytovým domem



Prostor před bytovým domem



Prostor před bytovým domem

## LV č. 4480

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2025 08:20:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.  
 Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 18437/10 pro Exekutorský úřad Brno-venkov  
 JUDr. Petr Kocián  
 soudní exekutor

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584291 Břeclav  
 Kat.území: 726346 Poštorná List vlastnictví: 4480  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
<i>Vlastnické právo</i>				
Drnovská Leona, náměstí T. G. Masaryka 42/3, 69002 Břeclav	██████████	1/10		
Kovanič Tomáš, Dělnická 803/2, Poštorná, 69141 Břeclav	██████████	9/10		
<b>B Nemovitosti</b>				
<i>Jednotky</i>				
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
803/4	byt		byt.z.	5880/93400
<b>Vymezeno v:</b>				
Budova	Poštorná, č.p. 803, byt.dům, LV 4475			
	na parcele	1747, LV 4475		
Parcela	1747	zastavěná plocha a nádvoří		398m2
<b>B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu</b>				
<b>C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu</b>				
<b>D Poznámky a další obdobné údaje</b>				
<i>Typ vztahu</i>				
o Nařízení exekuce				
53 Nc 2946/2005-4				
Povinnost k				
Drnovská Leona, náměstí T. G. Masaryka 42/3, 69002 Břeclav, RČ/IČO: ██████████				
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 53 Nc-2946/2005 -4 v Břeclavi ze dne 02.11.2005. Právní moc ke dni 08.03.2006; uloženo na prac. Břeclav Z-758/2006-704				
o Nařízení exekuce				
pověřený soudní exekutor JUDr. Petr Kocián, Brno-venkov				
Povinnost k				
Drnovská Leona, náměstí T. G. Masaryka 42/3, 69002 Břeclav, RČ/IČO: ██████████				
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 54 Nc-2887/2009 -5 v Břeclavi ze dne 28.08.2010; uloženo na prac. Břeclav Z-7198/2010-704				
<i>Související zápisy</i>				
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu id. 1/10				
Povinnost k				
Drnovská Leona, náměstí T. G. Masaryka 42/3, 69002				

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





## Část LV č. 4478

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
 prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2025 08:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 18437/10 pro Exekutorský úřad Brno-venkov  
 JUDr.Petr Kocián  
 soudní exekutor

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584291 Břeclav  
 Kat.území: 726346 Poštorná List vlastnictví: 4478  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Chlupová Marta, Dělnická 803/2, Poštorná, 69141 Břeclav		5830/93400
Crhounková Hana, Mikulovská 112, 69144 Lednice		6090/93400
Cupalová Dana, Dělnická 803/2, Poštorná, 69141 Břeclav		5480/93400
Čapka František, Dělnická 803/2, Poštorná, 69141 Břeclav		5800/93400
Daňková Miroslava, J. Skácela 746/23, Poštorná, 69141 Břeclav		147/46700
Drnovská Leona, náměstí T. G. Masaryka 42/3, 69002 Břeclav		147/23350
SJ Husička Marek a Husičková Milena, J. Skácela 151/3, Poštorná, 69141 Břeclav		577/9340
Jandová Vladislava, Dělnická 803/2, Poštorná, 69141 Břeclav		5850/93400
Kovanič Tomáš, Dělnická 803/2, Poštorná, 69141 Břeclav		588/11675
Lenzová Klára Ing., Družstevní 1232/10, 69003 Břeclav		5770/93400
Pelikán Vít, Dělnická 803/2, Poštorná, 69141 Břeclav		5480/93400
Petrjanošová Drahomíra, Dělnická 803/2, Poštorná, 69141 Břeclav		6190/93400
Sedláček Jaroslav, Dělnická 803/2, Poštorná, 69141 Břeclav		5900/93400
Slezák Bronislav, Dělnická 803/2, Poštorná, 69141 Břeclav		5740/93400
Solařík Lukáš, Dělnická 803/2, Poštorná, 69141 Břeclav		1197/9340
Škodová Libuše, Hřbitovní 981/4, 69145 Podivín		147/46700
Veselský Miroslav, Vinohradní 2829/3, 69003 Břeclav		581/9340
Votava Jaroslav, Dělnická 803/2, Poštorná, 69141 Břeclav		73/2335
Votavová Iveta, Dělnická 803/2, Poštorná, 69141 Břeclav		73/2335

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

## B Nemovitosti

<i>Pozemky</i>					
	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	1745/4	121	ostatní plocha	jiná plocha	
P	1745/5	144	ostatní plocha	zeleň	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

## 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

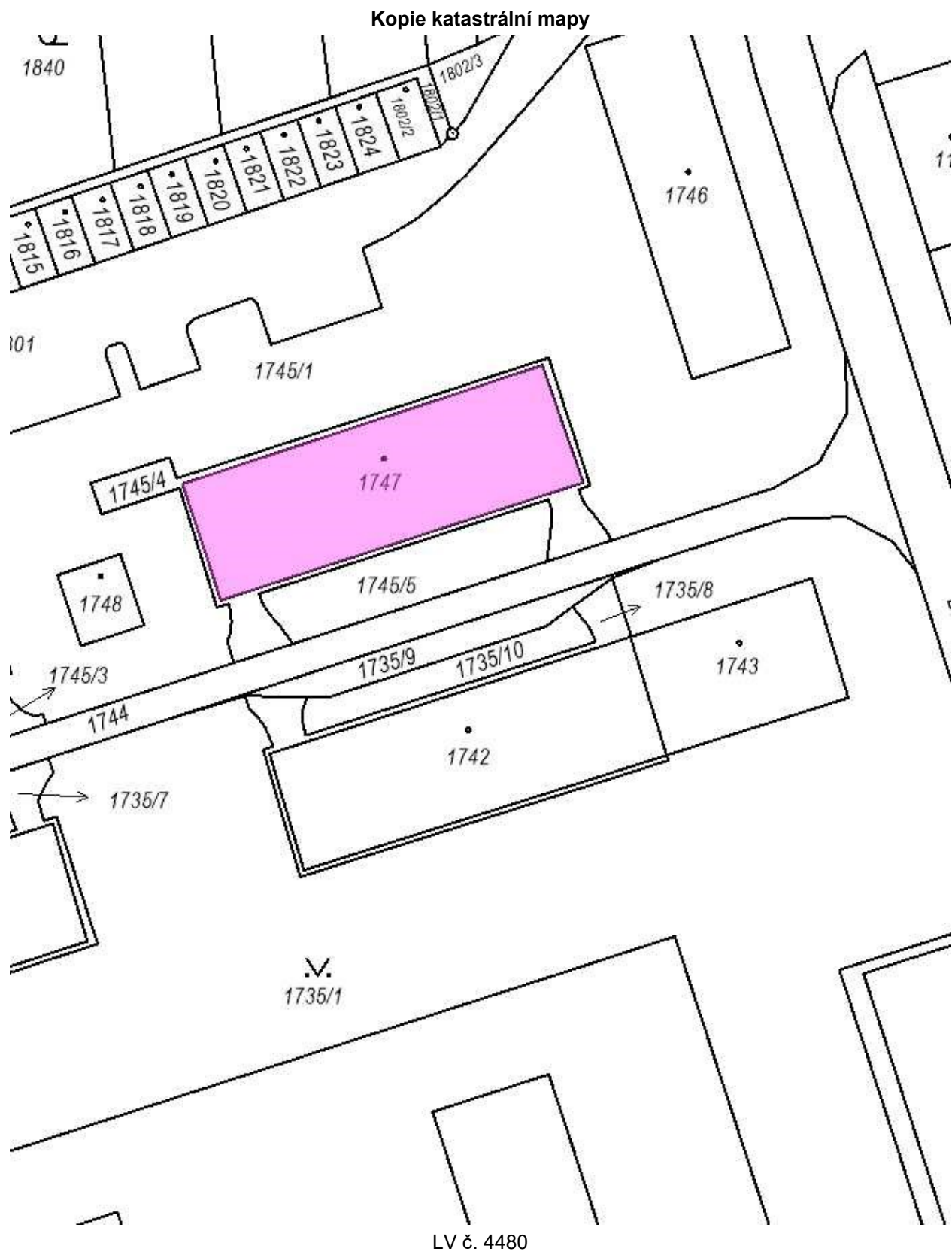
k zajištění pohledávek včetně příslušenství, které vznikly nebo vzniknou ze smlouvy o překlenovacím úvěru: číslo 3243806151, dohodnutá výše úvěru - jistiny: 750.000,00 Kč k podílu id. 11970/93400

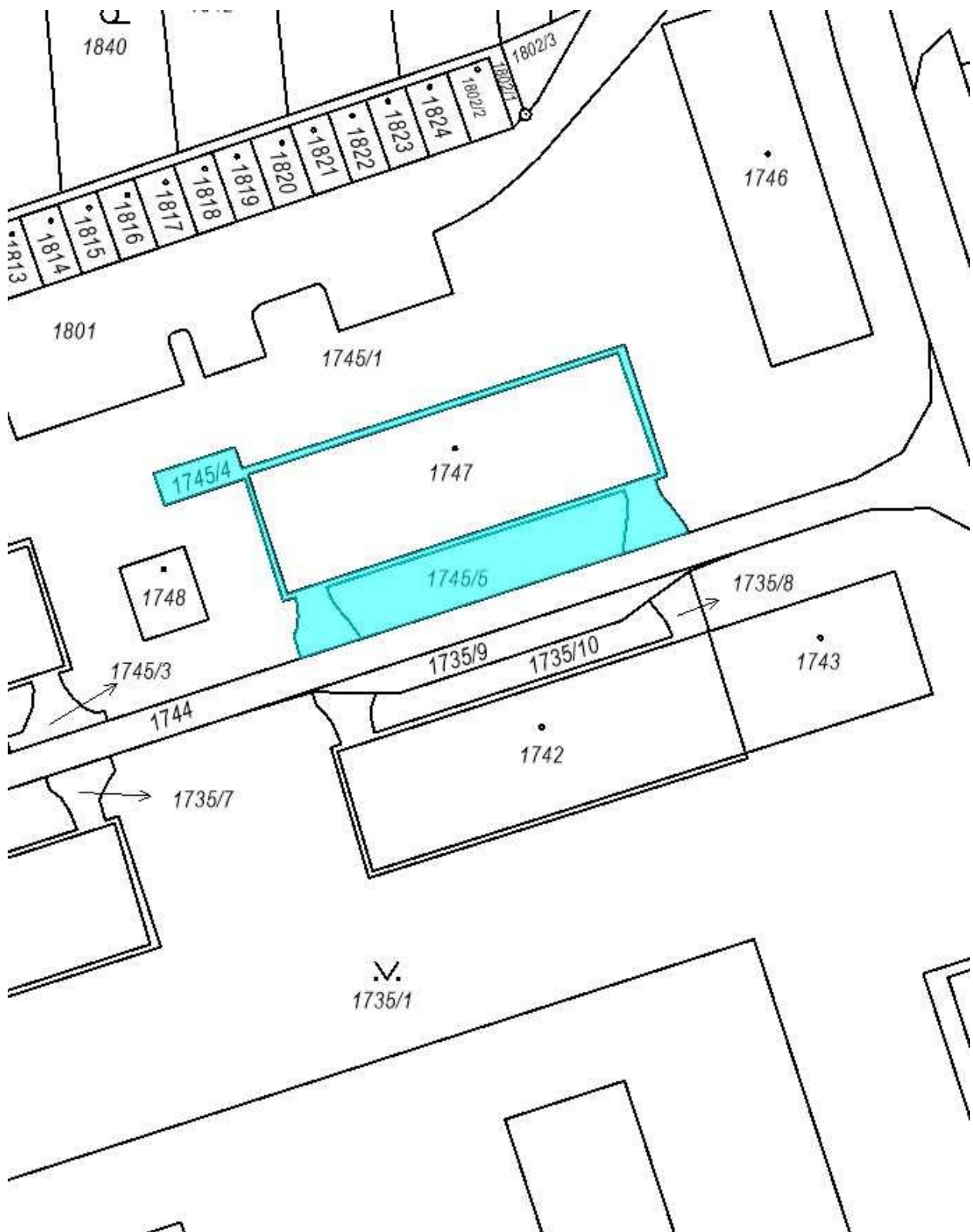
*Oprávnění pro*

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









LV č. 4478

### Dodejka

**R** 664 48 Moravany u Brna  
Doporučené  
Recommended  
Česká pošta  
RR 88190960 9 CZ

**Ing. Tomáš Chalupa**  
ceny a odhady nemovitostí  
Nebovidy 191, 664 48  
IČ: 44906935, DIČ: CZ691122552

Adresát: 66448 Moravany u Brna

RR88190960  
01.04.25 201 343 0.013kg  
EK, DR, NU  
ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC

**DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU**  
 **VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA**

Prohlášení doručujícího orgánu:  
 Zásilka byla odeslána dne .....  
 Protože adresát nebyl zastižen, byla zásilka uložena .....  
 Uložena zásilka byla vyzvednuta .....  
 Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do adresátově určené schránky (domovní schránka, poštovní příhrádka, dodávací schránka) .....  
 Jméno a příjmení vydávající osoby .....  
 Jméno a příjmení doručovatele .....  
 Jméno a příjmení doručujícího orgánu: .....  
 Podpis doručovatele .....  
 Razítko .....  
 Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi: .....

Odesílatel: **Ing. Tomáš Chalupa**  
ceny a odhady nemovitostí  
Nebovidy 191, 664 48  
IČ: 44906935, DIČ: CZ691122552

**DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU**  
 **VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA**  
č.j.: 134 Ex 12434 / 10

Adresát: **LEONA DELVOUSKÁ**  
**UMĚSTÍ T. G. MASARÍKA 42/2**  
**690 02 BŘECLAV**

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala: .....  
Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi: .....

Česká pošta **Z1**  
Zásilka byla vrácena označeného křížem  
 nepřijato  
 nevyzvednuto  
 odstěhoval  
 na uvedené  
 adresa neplatná

Prohlášení doručujícího orgánu:  
 Protože jste si uloženu zásilku nevyzvedl ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní příhrádka, dodávací schránka) .....  
 a tím dodána dne.....  
 Jméno a příjmení doručovatele .....  
 Razítko .....  
 podpis doručovatele .....

**Na uvedené adresy sídlí pouze Městský úřad**  
**Nemá schránku**

8 592746 000854

## Část pohlášení vlastníka budovy

**Prohlášení vlastníka budovy**

**Město Břeclav**, se sídlem Břeclav, nám. T.G. Masaryka 42/3, PSČ 690 81, IČ 00283067, zastoupeno starostou města Ing. Dymo Piškulou,

Obec	Poštorná	3
Pol. čís.	Z-599/2010-704	

01-02-2010

dále jen „vlastník“

**prohlašuje,**

ve smyslu ust. § 4 zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,

že mu svědčí výlučné vlastnické právo ke stavbě - budově s č.p. 803 (Dělnická 2) - objekt k bydlení na pozemku p.č. 1747 a k pozemku p.č. 1747-zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsáno na LV č. 10001 pro obec Břeclav a k.ú. Poštorná u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav,

a že touto listinou určuje prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami ve smyslu ust. § 2 písm. h) a společnými částmi domu ve smyslu ust. § 2 písm. g) tohoto zákona.

**I.****Popis jednotek**

Vlastník vymezuje 14 částí budovy, které se stanou jednotkami - 14 bytů :

**Jednotka č. 803/1** je byt - 2+1 umístěný v 1. nadzemním podlaží (+ sklep v podzemním podlaží). Podlahová plocha jednotky s příslušenstvím je **58,30 m<sup>2</sup>**.

Jednotka se skládá z :

pokoj	13,60 m <sup>2</sup>
pokoj	20,00 m <sup>2</sup>
kuchyně	7,60 m <sup>2</sup>
chodbička	1,20 m <sup>2</sup>
předsíň	4,30 m <sup>2</sup>
koupelna	2,30 m <sup>2</sup>
WC	0,70 m <sup>2</sup>
sklep	8,60 m <sup>2</sup>

Vybavení jednotky tvoří :

umyvadlo .....	1 ks
mísíci baterie .....	3 ks
vana .....	1 ks
WC mísa se splachovací nádržkou .....	1 ks
topná tělesa .....	3 ks
elektroměr .....	1 ks
vodoměr .....	1 ks
plynoměr .....	1 ks
sporák .....	1 ks
světla .....	6 ks
plynový kotel .....	1 ks

**Jednotka č. 803/3** je byt – 2+1 umístěný v 1. nadzemním podlaží (+ sklep v podzemním podlaží).  
Podlahová plocha jednotky s příslušenstvím je **58,40 m<sup>2</sup>**.

Jednotka se skládá z :

pokoj	13,40 m <sup>2</sup>
pokoj	20,00 m <sup>2</sup>
kuchyně	7,70 m <sup>2</sup>
chodbička	1,20 m <sup>2</sup>
předsíň	4,30 m <sup>2</sup>
koupelna	2,30 m <sup>2</sup>
WC	0,70 m <sup>2</sup>
sklep	8,80 m <sup>2</sup>

Vybavení jednotky tvoří :

umyvadlo .....	1 ks
mísíci baterie .....	3 ks
vana .....	1 ks
WC mísa se splachovací nádržkou .....	1 ks
topná tělesa .....	3 ks
elektroměr .....	1 ks
vodoměr .....	1 ks
plynoměr .....	1 ks
sporák .....	1 ks
světla .....	7 ks
el. bojler.....	1 ks
listovní schránka .....	1 ks
zvonek .....	1 ks

Součástí bytu č. 803/3 je veškerá vnitřní instalace ( potrubní rozvody vody, rozvody plynu, elektroinstalace a trubkování slaboproudu, kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů).  
K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu činí 58,40m<sup>2</sup>. K vlastnictví jednotky č. 803/3 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 5840/93400 na společných částech domu a spoluvlastnický podíl o velikosti 5840/93400 na pozemku p.č. 1747-zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsáno na LV č. 10001 pro obec Břeclav a k.ú. Poštorná u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav.

**Jednotka č. 803/4** je byt – 2+1 umístěný ve 2. nadzemním podlaží (+ sklep v podzemním podlaží).  
Podlahová plocha jednotky s příslušenstvím je **58,80 m<sup>2</sup>**.

Jednotka se skládá z :

pokoj	13,40 m <sup>2</sup>
pokoj	20,10 m <sup>2</sup>
kuchyně	7,70 m <sup>2</sup>
chodbička	1,20 m <sup>2</sup>
předsíň	4,30 m <sup>2</sup>
koupelna	2,40 m <sup>2</sup>
WC	0,70 m <sup>2</sup>
sklep	9,00 m <sup>2</sup>

## Vybavení jednotky tvoří :

umyvadlo .....	1 ks
mísíci baterie .....	3 ks
vana .....	1 ks
WC mísa se splachovací nádržkou .....	1 ks
topná tělesa .....	3 ks
elektroměr .....	1 ks
vodoměr .....	1 ks
plynoměr .....	1 ks
sporák .....	1 ks
světla .....	6 ks
el. bojler.....	1 ks
plynový kotel.....	1 ks
listovní schránka .....	1 ks
zvonek .....	1 ks

Součástí bytu č. 803/4 je veškerá vnitřní instalace ( potrubní rozvody vody, rozvody plynu, elektroinstalace a trubkování slaboproudu, kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů).

K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu činí 58,80 m<sup>2</sup>. K vlastnictví jednotky č. 803/4 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 5880/93400 na společných částech domu a spoluvlastnický podíl o velikosti 5880/93400 na pozemku p.č. 1747-zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsáno na LV č. 10001 pro obec Břeclav a k.ú. Poštorná u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav.

**Jednotka č. 803/5** je byt – 2+1 umístěný ve 2. nadzemním podlaží ( + sklep v podzemním podlaží). Podlahová plocha jednotky s příslušenstvím je 57,70 m<sup>2</sup>.

## Jednotka se skládá z :

pokoj	15,20 m <sup>2</sup>
pokoj	17,60 m <sup>2</sup>
kuchyně	7,70 m <sup>2</sup>
chodbička	1,20 m <sup>2</sup>
předsíň	4,10 m <sup>2</sup>
koupelna	2,30 m <sup>2</sup>
WC	0,70 m <sup>2</sup>
sklep	8,90 m <sup>2</sup>

## Vybavení jednotky tvoří :

umyvadlo .....	1 ks
mísíci baterie .....	3 ks
vana .....	1 ks
WC mísa se splachovací nádržkou .....	1 ks
topná tělesa .....	3 ks
elektroměr .....	1 ks
vodoměr .....	1 ks
sporák .....	1 ks
světla .....	6 ks
el. bojler.....	1 ks
listovní schránka .....	1 ks

Správce je povinen zabezpečit opravy a údržbu společných částí domu a kompletní provoz domu, jakož i úhradu veškerých nákladů na správu domu uvedených v čl. V tohoto prohlášení.

Správce vede dokumentaci ke spravované nemovitosti potřebnou ke správě nemovitosti. Finanční prostředky vede na peněžním účtu zřízeném výlučně k účelu hospodaření s prostředky určenými k úhradě nákladů na správu domu. S těmito prostředky správce disponuje v souladu s jeho právy a povinnostmi vyplývajícími z příslušných právních předpisů, smlouvy o správě domu, rozhodnutí orgánů společenství vlastníků jednotek a tohoto prohlášení. Správce odpovídá společenství vlastníků jednotek za hospodaření se svěřenými finančními prostředky.

Správce je povinen na požádání a bez zbytečného odkladu informovat vlastníky jednotek o pohybu finančních prostředků a předložit pověřenému zástupci společenství vlastníků jednotek veškeré účetní doklady k nahlédnutí.

Končí-li správce svou činnost, je povinen předložit společenství vlastníků jednotek písemnou zprávu o své činnosti a předat veškeré materiály, které v souvislosti s touto činností vedl a získal.

#### VIII.

##### Závěr

Každý vlastník jednotky má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek.

Vzájemné vztahy mezi vlastníky jednotek se řídí tímto prohlášením, rozhodnutími příslušných orgánů společenství vlastníků jednotek, zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, občanským zákoníkem a dalšími prováděcími předpisy.

Nedílnou součástí tohoto prohlášení jsou schémata, určující půdorysy všech podlaží bytového domu a polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek.

V Břeclavi dne ..... 29.1.2009 .....



##### **Doložka**

Vymezení bytových jednotek v budově č.p. 803 na pozemku p.č. 1747 v k.ú. Poštorná bylo schváleno radou města na 52. zasedání dne 28.1.2009.

V Břeclavi dne ..... 29.1.2009 .....



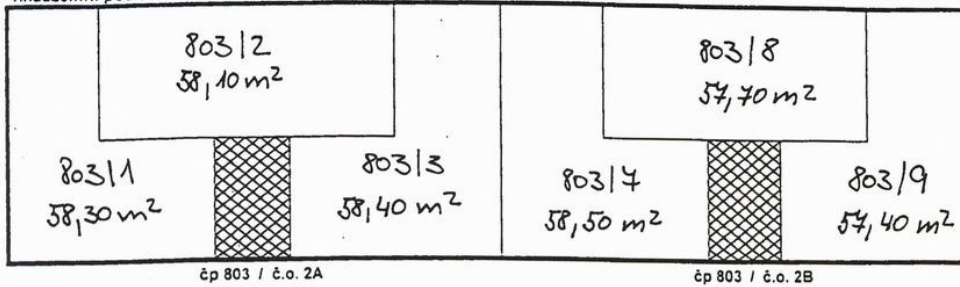
za vlastníka budovy  
Ing. Dymo Piškula  
starosta města Břeclav  
V zastoupení  
Ing. Pavel Dominik  
místostarosta

Ing. Dymo Piškula  
starosta města Břeclav  
V zastoupení  
Ing. Pavel Dominik  
místostarosta

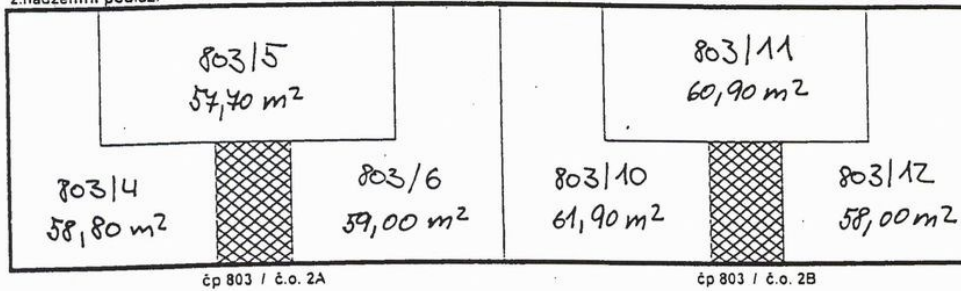
**Příloha**  
**k prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek**

**Půdorysy všech podlaží s vyznačením plochy jednotek a společných částí domu a s údaji o podlahových plochách jednotek v domě č.p. 803 na pozemku parc. č. 1747 v k.ú. Poštorná**

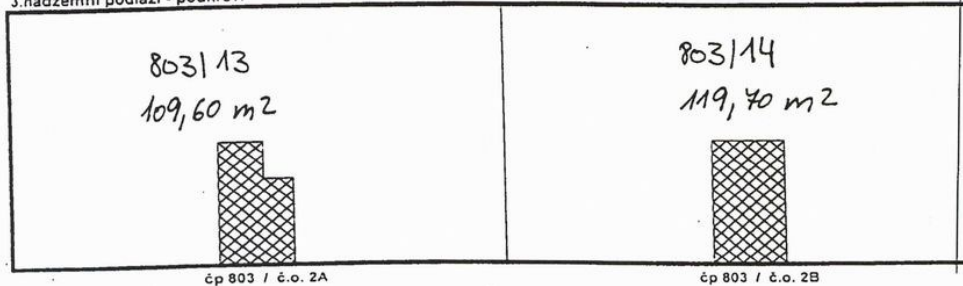
1.nadzemní podlaží



2.nadzemní podlaží



3.nadzemní podlaží - podkrovi



legenda :

- plochy jednotlivých jednotek
- společně prostory - schodiště

**Konzultant a důvod jeho přibrání**

K ocenění nebyl přizván konzultant.

**Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura 47/2025.

**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 026767/2025.

V Brně 16.5.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa  
Nebovidy 191  
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.0.