

# **ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 2503154**

|                                                                           |                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zadavatel vyjádření:</b>                                               | Kamil Stupka, Velké Hradební 484/2, 400 01 Ústí nad Labem                                                                                                                                                 |
| <b>Účel vyjádření:</b>                                                    | Odborné vyjádření o ceně nemovitostech věcí pro účely dražby nemovitého majetku.                                                                                                                          |
| <b>Obor, odvětví, specializace:</b>                                       | Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti                                                                                                                                                                     |
| <b>Adresa předmětu ocenění:</b>                                           | Bavory č.p. 66, okres Břeclav                                                                                                                                                                             |
| <b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:</b> | 12.11.2025                                                                                                                                                                                                |
| <b>Zpracováno ke dni:</b>                                                 | 12.11.2025                                                                                                                                                                                                |
| <b>Zhotovitel:</b>                                                        | XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Vyhnálek<br>Mánesova 1374/53, 12000 Praha<br>IČO: 28462572<br>Tel.: +420737858334<br>Email: info@xpinvest.cz |

Odborné vyjádření obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu + 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 20.11.2025

# **ZADÁNÍ**

## **1. Řešený úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 66 a pozemku parc. č. 420 v obci Bavory, okres Břeclav, katastrální území Bavory na listu vlastnictví č. 428.

## **2. Účel dokumentu**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby.

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

# **VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

## **2. Výčet zdrojů**

- snímek katastrální mapy,
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách,
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
- povodňová mapa,
- systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí,
- informace zjištěné při prohlídce,
- územní plán

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# NÁLEZ

## 1. Základní informace

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | Rodinný dům č.p. 66           |
| Adresa předmětu ocenění: | Bavory č.p. 66, okres Břeclav |
| Kraj:                    | Jihomoravský kraj             |
| Okres:                   | Břeclav                       |
| Obec:                    | Bavory                        |
| Ulice:                   | -                             |
| Katastrální území:       | Bavory                        |

## 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 12.11.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Vyhnálek. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Zpracovatel vychází z veřejně dostupných údajů a informací zjištěných při venkovní obhlídce.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

### Vlastnické právo:

|                                                                        |     |
|------------------------------------------------------------------------|-----|
| Elbogen David, Českova 1240, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice         | 1/4 |
| Jedlička Vojtěch Mgr. Bc., Valtická 1200/30, 69201 Mikulov             | 1/4 |
| JPM Invest s.r.o., Senovážné náměstí 982/20, Nové Město, 11000 Praha 1 | 1/8 |
| MAXELL Reality s.r.o., Štrossova 510, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice  | 1/4 |
| Virág Bruno, Zd. Nejedlého 1557/12, 69201 Mikulov                      | 1/8 |

### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 66 a pozemek parc. č. 420 v obci Bavory, okres Břeclav, katastrální území Bavory na listu vlastnictví č. 428.

## 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis rodinného domu**

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví. Základy má kamenné a objekt je smíšené konstrukce. Stropy jsou dřevěné trémové, střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno. Objekt byl postaven odhadem v letech mezi 1920 - 1930.

Vady rodinného domu:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: zastaralý prvek

střecha: zastaralý prvek

zdivo: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před celkovou rekonstrukcí.

Jelikož nebylo možné změřit vnitřní užitné plochy, vychází se ze zastavěné plochy dle KN, která je přenásobená redukčním koeficientem 0,75 který zohledňuje plochy zdí.

|                                                              |                       |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Zastavěná plocha domu                                        | 117,00 m <sup>2</sup> |
| Podlahová plocha obytná ( $117 * 0,75 = 88,00 \text{ m}^2$ ) | 88,00 m <sup>2</sup>  |

Okna jsou dřevěná zdvojená. Vchodové dveře jsou dřevěné. Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Ostatní informace nezjištěny.

### **Popis pozemku a lokality**

Celková výměra pozemku činí 221 m<sup>2</sup>. Sklon pozemku je rovinný. Trvalé porosty - bez porostů. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - hospodářská část vedle obytné. Přístup je bezproblémový. Rodinný dům je postaven ve východní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu. Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Vlastník nemá kontakt se sousedy a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

| Tabulkový popis                                 |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Popis<br/>rodinného<br/>domu</b>             | Typ rodinného domu         | samostatný objekt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                 | Počet nadzemních podlaží   | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                 | Dům byl postaven v letech  | 1920 - 1930                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                 | Základy                    | kamenné                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                 | Konstrukce                 | smíšená                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                 | Stropy                     | dřevěné trámové                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                 | Střecha                    | sedlová                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                 | Krytina střechy            | eternitové šablony                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                 | Klempířské prvky           | pozinkované                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                 | Vnější omítky              | vápenocementové                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                 | Vady domu                  | rozvody: zastaralý prvek<br>vybavení: zastaralý prvek<br>podlahy: zastaralý prvek<br>okna: zastaralý prvek<br>střecha: zastaralý prvek<br>zdivo: zastaralý prvek                                                                                                                                                                          |
|                                                 | Typ oken                   | dřevěná zdvojená                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                 | Vstupní dveře              | dřevěné                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                 | Elektrina                  | 230V a 400V                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                 | Popis stavu                | před rekonstrukcí                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Popis<br/>pozemku<br/>rodinného<br/>domu</b> | Velikost pozemku           | 221 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                 | Trvalé porosty             | bez porostů                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                 | Vedlejší stavby            | hospodářská část vedle obytné                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                 | Sklon pozemku              | rovinatý                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                 | Přístupová cesta k objektu | přístupová cesta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Širší vztahy</b>                             | Popis okolí                | zástavba rodinnými domy se zahradami                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                 | Poloha v obci              | východní část obce                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                 | Vybavenost                 | dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu |

|                     |                              |                                                                                                                                                        |
|---------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | Životní prostředí            | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav |
|                     | Spojení a parkovací možnosti | pouze zastávka autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu                                                                            |
|                     | Sousedé a kriminalita        | bez kontaktu se sousedy; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné                                        |
| <b>Věcná práva,</b> | Věcná břemena                | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny                                                                                                  |

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 12.11.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

# Ocenění tržním porovnáním

## Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Bavyry č.p. 66, okres Břeclav

| Bavyry č.p. 66, okres Břeclav |                                                                    |                          |                      |                        |                   |                       |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| č.                            | K1 - lokalita                                                      | K2 - podlahová<br>plocha | K3 - stav            | K4 - plocha<br>pozemku | K5 - jiné         | K6 - úvaha<br>odhadce |
| Oceňovaný objekt              | Bavyry č.p. 66,<br>okres Břeclav                                   | 88 m <sup>2</sup>        | před<br>rekonstrukcí | 221 m <sup>2</sup>     | Hosp. prostory    | -                     |
| 1                             | Hlavní č.p. 48,<br>Břeží, okres<br>Břeclav                         | 100 m <sup>2</sup>       | před<br>rekonstrukcí | 1116 m <sup>2</sup>    | Dvorek, přístavky | -                     |
| 2                             | Sedlec č.p. 144,<br>okres Břeclav                                  | 91 m <sup>2</sup>        | před<br>rekonstrukcí | 338 m <sup>2</sup>     | Dvorek, stodola,  | -                     |
| 3                             | Dělnická č.p. 272,<br>Hrušovany nad<br>Jevišovkou, okres<br>Znojmo | 100 m <sup>2</sup>       | k demolici           | 266 m <sup>2</sup>     | -                 | -                     |
| 4                             | Uherčice č.p. 190,<br>okres Břeclav                                | 94 m <sup>2</sup>        | před<br>rekonstrukcí | 94 m <sup>2</sup>      | Dvorek,           | -                     |

| č.                                                                                                                                                            | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 lokalita | K2 podlahová plocha | K3 stav | K4 plocha pozemku | K5 jiné | K6 úvaha odhadce | K1 x ... x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------------|---------|-------------------|---------|------------------|---------------|-----------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                             | 22 760,42 Kč                                   | 1                       | 22 760,42 Kč              | 1           | 0.98                | 1.05    | 1.12              | 1       | 1                | 1.15248       | 19 749,08 Kč                                  |
| 2                                                                                                                                                             | 16 483,52 Kč                                   | 1                       | 16 483,52 Kč              | 1           | 1                   | 1.05    | 1.03              | 1       | 1                | 1.0815        | 15 241,35 Kč                                  |
| 3                                                                                                                                                             | 8 900,00 Kč                                    | 1                       | 8 900,00 Kč               | 1           | 0.98                | 0.8     | 1.01              | 0.95    | 1                | 0.752248      | 11 831,20 Kč                                  |
| 4                                                                                                                                                             | 18 085,11 Kč                                   | 1                       | 18 085,11 Kč              | 1           | 0.99                | 1.04    | 0.9               | 0.98    | 1                | 0.9081072     | 19 915,17 Kč                                  |
| Celkem průměr                                                                                                                                                 |                                                |                         |                           |             |                     |         |                   |         | 16 684,20 Kč     |               |                                               |
| Minimum                                                                                                                                                       |                                                |                         |                           |             |                     |         |                   |         | 11 831,20 Kč     |               |                                               |
| Maximum                                                                                                                                                       |                                                |                         |                           |             |                     |         |                   |         | 19 915,17 Kč     |               |                                               |
| Směrodatná odchylka - s                                                                                                                                       |                                                |                         |                           |             |                     |         |                   |         | 3 892,99 Kč      |               |                                               |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s                                                                                                                     |                                                |                         |                           |             |                     |         |                   |         | 12 791,22 Kč     |               |                                               |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s                                                                                                                      |                                                |                         |                           |             |                     |         |                   |         | 20 577,19 Kč     |               |                                               |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší                                                                                                 |                                                |                         |                           |             |                     |         |                   |         |                  |               |                                               |
| Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší                   |                                                |                         |                           |             |                     |         |                   |         |                  |               |                                               |
| Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx). |                                                |                         |                           |             |                     |         |                   |         |                  |               |                                               |

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

16 684,20 Kč/m<sup>2</sup>

\* 88 m<sup>2</sup>

= 1 468 210 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**1 468 000 Kč**



## Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

| Bavory č.p. 66, okres Břeclav |                                                                    |                          |                      |                        |                   |                       |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| č.                            | K1 - lokalita                                                      | K2 - podlahová<br>plocha | K3 - stav            | K4 - plocha<br>pozemku | K5 - jiné         | K6 - úvaha<br>odhadce |
| Oceňovaný objekt              | Bavory č.p. 66,<br>okres Břeclav                                   | 88 m <sup>2</sup>        | před<br>rekonstrukcí | 221 m <sup>2</sup>     | Hosp. prostory    | -                     |
| 1                             | Hlavní č.p. 48,<br>Břeží, okres<br>Břeclav                         | 100 m <sup>2</sup>       | před<br>rekonstrukcí | 1116 m <sup>2</sup>    | Dvorek, přístavky | -                     |
| 2                             | Sedlec č.p. 144,<br>okres Břeclav                                  | 91 m <sup>2</sup>        | před<br>rekonstrukcí | 338 m <sup>2</sup>     | Dvorek, stodola,  | -                     |
| 3                             | Dělnická č.p. 272,<br>Hrušovany nad<br>Jevišovkou, okres<br>Znojmo | 100 m <sup>2</sup>       | k demolici           | 266 m <sup>2</sup>     | -                 | -                     |
| 4                             | Uherčice č.p. 190,<br>okres Břeclav                                | 94 m <sup>2</sup>        | před<br>rekonstrukcí | 94 m <sup>2</sup>      | Dvorek,           | -                     |

### Výpočet relace č.1

| č.                                         | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny   | Cena po objektivizaci |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| 1                                          | 22 760,42 Kč                                        | 1                              | 22 760,42 Kč          |
| 2                                          | 16 483,52 Kč                                        | 1                              | 16 483,52 Kč          |
| 3                                          | 8 900,00 Kč                                         | 1                              | 8 900,00 Kč           |
| 4                                          | 18 085,11 Kč                                        | 1                              | 18 085,11 Kč          |
| Minimální hodnota                          |                                                     | (případ č.3)                   | 8 900,00 Kč           |
| Maximální hodnota                          |                                                     | (případ č.1)                   | 22 760,42 Kč          |
| Relace minimální vs. maximální hodnoty     |                                                     | (relace nesmí být větší než 2) | 2.56                  |
| Střední hodnota                            |                                                     |                                | 16 557,26 Kč          |
| Odchylka maximální hodnoty od průměru      |                                                     |                                | 6 203,16 Kč           |
| Odchylka minimální hodnoty od průměru      |                                                     |                                | 7 657,26 Kč           |
| Bude vyřazenaminimálníhodnota (případ č.3) |                                                     |                                |                       |

### Výpočet relace č.2

| č.                | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|-------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1                 | 22 760,42 Kč                                        | 1                            | 22 760,42 Kč          |
| 2                 | 16 483,52 Kč                                        | 1                            | 16 483,52 Kč          |
| 4                 | 18 085,11 Kč                                        | 1                            | 18 085,11 Kč          |
| Minimální hodnota |                                                     | (případ č.2)                 | 16 483,52 Kč          |

|                                        |              |              |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Maximální hodnota                      | (případ č.1) | 22 760,42 Kč |
| Relace minimální vs. maximální hodnoty | OK           | 1.38         |
| Střední hodnota                        |              | 19 109,68 Kč |
| Medián                                 |              | 22 760,42 Kč |
| Rozdíl max-min                         |              | 6 276,90 Kč  |

Základní cena: 19 109,68 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny: 19 109,68 Kč \* 1,0000 = 19 109,68 Kč/m<sup>2</sup>

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

19 109,68 Kč/m<sup>2</sup>

\* 88 m<sup>2</sup>

= 1 681 652 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**1 682 000 Kč**

### Výpočet dle metodiky MFČR

| Bavory č.p. 66, okres Břeclav |                                                                    |                          |                   |                        |                      |                       |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|
| č.                            | K1 - lokalita                                                      | K2 - podlahová<br>plocha | K3 - stav         | K4 - plocha<br>pozemku | K5 - jiné            | K6 - úvaha<br>odhadce |
| Oceňovaný objekt              | Bavory č.p. 66,<br>okres Břeclav                                   | 88 m <sup>2</sup>        | před rekonstrukcí | 221 m <sup>2</sup>     | Hosp. prostory       | -                     |
| 1                             | Hlavní č.p. 48,<br>Břeží, okres<br>Břeclav                         | 100 m <sup>2</sup>       | před rekonstrukcí | 1116 m <sup>2</sup>    | Dvorek,<br>přístavky | -                     |
| 2                             | Sedlec č.p. 144,<br>okres Břeclav                                  | 91 m <sup>2</sup>        | před rekonstrukcí | 338 m <sup>2</sup>     | Dvorek, stodola,     | -                     |
| 3                             | Dělnická č.p. 272,<br>Hrušovany nad<br>Jevišovkou, okres<br>Znojmo | 100 m <sup>2</sup>       | k demolici        | 266 m <sup>2</sup>     | -                    | -                     |
| 4                             | Uherčice č.p. 190,<br>okres Břeclav                                | 94 m <sup>2</sup>        | před rekonstrukcí | 94 m <sup>2</sup>      | Dvorek,              | -                     |

## Vyloučení extrémní hodnoty

### Výpočet relace č.1

| č.                                           | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny   | Cena po objektivizaci |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| 1                                            | 22 760,42 Kč                                        | 1                              | 22 760,42 Kč          |
| 2                                            | 16 483,52 Kč                                        | 1                              | 16 483,52 Kč          |
| 3                                            | 8 900,00 Kč                                         | 1                              | 8 900,00 Kč           |
| 4                                            | 18 085,11 Kč                                        | 1                              | 18 085,11 Kč          |
| Minimální hodnota                            |                                                     | (případ č.3)                   | 8 900,00 Kč           |
| Maximální hodnota                            |                                                     | (případ č.1)                   | 22 760,42 Kč          |
| Relace minimální vs. maximální hodnoty       |                                                     | (relace nesmí být větší než 2) | 2.56                  |
| Aritmetický průměr                           |                                                     |                                | 16 557,26 Kč          |
| Odchylka maximální hodnoty od průměru        |                                                     |                                | 6 203,16 Kč           |
| Odchylka minimální hodnoty od průměru        |                                                     |                                | 7 657,26 Kč           |
| Bude vyřazená minimální hodnota (případ č.3) |                                                     |                                |                       |

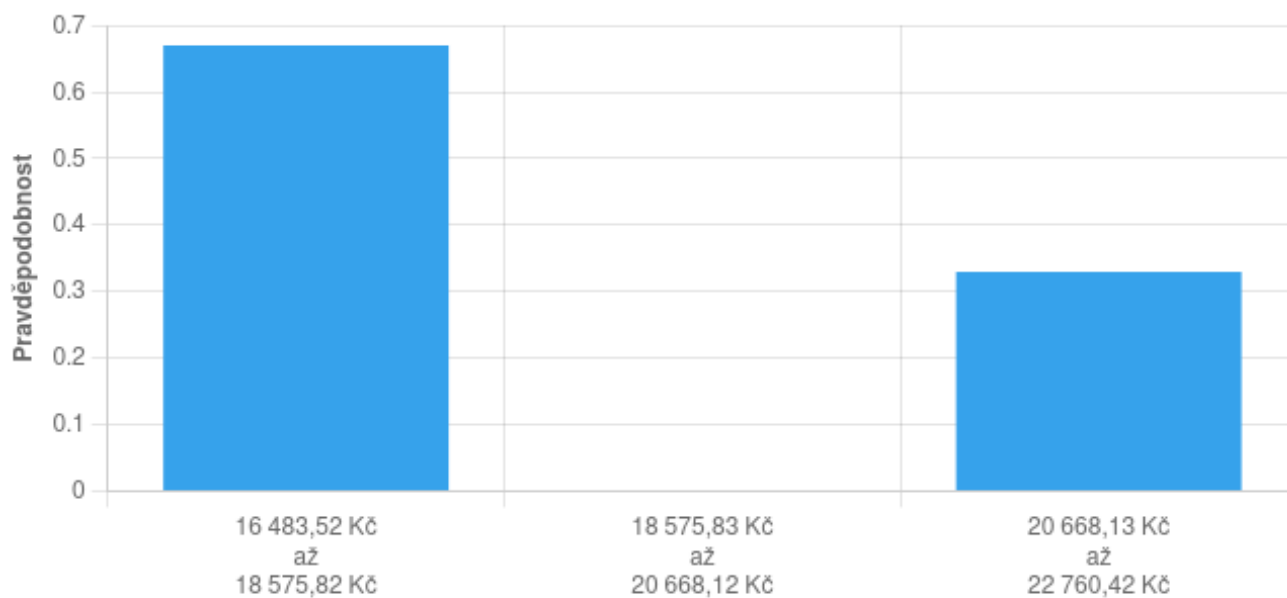
### Výpočet relace č.2

| č.                                     | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1                                      | 22 760,42 Kč                                        | 1                            | 22 760,42 Kč          |
| 2                                      | 16 483,52 Kč                                        | 1                            | 16 483,52 Kč          |
| 4                                      | 18 085,11 Kč                                        | 1                            | 18 085,11 Kč          |
| Minimální hodnota                      |                                                     | (případ č.2)                 | 16 483,52 Kč          |
| Maximální hodnota                      |                                                     | (případ č.1)                 | 22 760,42 Kč          |
| Relace minimální vs. maximální hodnoty |                                                     | OK                           | 1.38                  |
| <b>Aritmetický průměr</b>              |                                                     |                              | <b>19 109,68 Kč</b>   |

## Rozdělení četnosti

| Třídy        |    |              | Četnost | Pravděpodobnost |
|--------------|----|--------------|---------|-----------------|
| 16 483,52 Kč | až | 18 575,82 Kč | 2       | 0.67            |
| 18 575,83 Kč | až | 20 668,12 Kč | 0       | 0               |
| 20 668,13 Kč | až | 22 760,42 Kč | 1       | 0.33            |

## Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 16 483,52 Kč/m<sup>2</sup> do 18 575,82 Kč/m<sup>2</sup>

\* 88 m<sup>2</sup>

od 1 450 550,00 Kč do 1 634 672,00 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**od 1 451 000 Kč do 1 635 000 Kč**

# REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST OCENĚNÍ

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1 468 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1 682 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 1 451 000 Kč do 1 635 000 Kč

## ZÁVĚR

**Řešený úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 66 a pozemku parc. č. 420 v obci Bavory, okres Břeclav, katastrální území Bavory na listu vlastnictví č. 428.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**1.468 000,- Kč**

**Slovy: Jedenmiliončtyřistašedesátosmtisíckorunčeských**

**Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Václav Vyhnálek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 20.11.2025

Za zpracování vyjádření byla sjednána smluvní odměna.

 **XP invest, s. r. o.**  
IČO: 284 62 572  
Mánesova 53,  
120 00 Praha 2  
www.odhadonline.cz

# SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,  
Ortofoto mapa,  
Fotodokumentace předmětu ocenění,  
Srovnávané nemovitosti

## PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

#### Seznam nemovitostí na LV

|                    |                                 |
|--------------------|---------------------------------|
| Číslo LV:          | 428                             |
| Katastrální území: | <a href="#">Bavory [601209]</a> |

Zobrazení v mapě

#### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                                                       | Podíl |
|------------------------------------------------------------------------|-------|
| Elbogen David, Češkova 1240, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice         | 1/4   |
| Jedlička Vojtěch Mgr. Bc., Valtická 1200/30, 69201 Mikulov             | 1/4   |
| JPM Invest s.r.o., Senovážné náměstí 982/20, Nové Město, 11000 Praha 1 | 1/8   |
| MAXELL Reality s.r.o., Štrossova 510, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice  | 1/4   |
| Virág Bruno, Zd. Nejedlého 1557/12, 69201 Mikulov                      | 1/8   |

#### Pozemky

| Parcelní číslo                                  |
|-------------------------------------------------|
| <a href="#">420; součástí pozemku je stavba</a> |

#### Stavby

|                                    |
|------------------------------------|
| Na LV nejsou zapsány žádné stavby. |
|------------------------------------|

#### Jednotky

|                                      |
|--------------------------------------|
| Na LV nejsou zapsány žádné jednotky. |
|--------------------------------------|

#### Práva stavby

|                                          |
|------------------------------------------|
| Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby. |
|------------------------------------------|

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.11.2025 10:00.

## Informace o pozemku

|                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">420</a>             |
| Obec:                     | <a href="#">Bavory [584304]</a> |
| Katastrální území:        | <a href="#">Bavory [601209]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">428</a>             |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 221                             |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí    |
| Mapový list:              | <a href="#">DKM</a>             |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK           |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří      |



## Součástí je stavba

|                           |                                                       |
|---------------------------|-------------------------------------------------------|
| Budova s číslem popisným: | <a href="#">Bavory [1201]</a> ; č. p. 66; rodinný dům |
| Stavba stojí na pozemku:  | p. č. <a href="#">420</a>                             |
| Stavební objekt:          | <a href="#">č. p. 66</a>                              |
| Adresní místa:            | <a href="#">č. p. 66</a>                              |

## Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                                                       | Podíl |
|------------------------------------------------------------------------|-------|
| Elbogen David, Češkova 1240, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice         | 1/4   |
| Jedlička Vojtěch Mgr. Bc., Valtická 1200/30, 69201 Mikulov             | 1/4   |
| JPM Invest s.r.o., Senovážné náměstí 982/20, Nové Město, 11000 Praha 1 | 1/8   |
| MAXELL Reality s.r.o., Štросsova 510, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice  | 1/4   |
| Virág Bruno, Zd. Nejedlého 1557/12, 69201 Mikulov                      | 1/8   |

## Způsob ochrany nemovitosti

| Název                               |
|-------------------------------------|
| chráněná krajinná oblast - IV. zóna |
| ptačí oblast                        |
| chráněná krajinná oblast            |
| památkově chráněné území            |

## Seznam BPEJ

|                              |
|------------------------------|
| Parcela nemá evidované BPEJ. |
|------------------------------|

## Omezení vlastnického práva

|                                 |
|---------------------------------|
| Nejsou evidována žádná omezení. |
|---------------------------------|

## Jiné zápisy

|                                     |
|-------------------------------------|
| Nejsou evidovány žádné jiné zápisy. |
|-------------------------------------|

## Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 5)

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-6645/2025](#).

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.11.2025 10:00.



## Ortofoto mapa





## Fotodokumentace předmětu ocenění



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

|                             |                                                                                                                                                       |                                      |                            |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| <b>Lokalita</b>             | Hlavní č.p. 48, Březí, okres Břeclav                                                                                                                  | <b>Cena dle KS</b>                   | 2 276 042 Kč               |
| <b>Právní účinky ke dni</b> | 06.09.2024                                                                                                                                            | <b>Číslo řízení</b>                  | V-5257/2024-704            |
| <b>Poznámka k ceně</b>      | Včetně právního servisu , veškerých poplatků i provize RK!. V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce. včetně provize RK | <b>Vlastnictví</b>                   | Osobní                     |
| <b>Voda</b>                 | Vodovod                                                                                                                                               | <b>Kanalizace</b>                    | Veřejná kanalizace         |
| <b>Vybaveno</b>             | Ne                                                                                                                                                    | <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 1                          |
| <b>Elektřina</b>            | 230V                                                                                                                                                  | <b>Energetický štítek (PENB)</b>     | G - Mimořádně nehospodárná |
| <b>Plyn</b>                 | Ano                                                                                                                                                   | <b>Stav</b>                          | Před rekonstrukcí          |
| <b>Stav objektu</b>         | Před rekonstrukcí                                                                                                                                     | <b>Konstrukce</b>                    | Cihlová                    |
| <b>Plocha pozemku</b>       | 1 116 m <sup>2</sup>                                                                                                                                  | <b>Užitná plocha</b>                 | 100 m <sup>2</sup>         |
| <b>Podlahová plocha</b>     | 100 m <sup>2</sup>                                                                                                                                    | <b>Dispozice</b>                     | 3+kk                       |
| <b>Vytápění</b>             | Plynový kotel                                                                                                                                         | <b>Poloha nemovitosti</b>            | Klidná část obce           |

Dovolte mi nabídnout Vám ke koupi jedinečnou příležitost. Tento dům z roku 1960 stojí na stavební parcele o výměře 1116 m<sup>2</sup>, takže jestli potřebujete dvougenerační bydlení, nabízí se zde výstavba druhého domu. Jde o velmi klidnou část obce Březí se skvělou dostupností do okolních měst a obcí, popřípadě dobrá dostupnost do Rakouska. Samotný dům má dispozici 3+1. Prošel během posledních let úpravami, jako je například dlažba, položení PVC, nová výmalba a nové omítky, plastová okna a také se chystá výměna nových vchodových dveří. Dům je obyvatelný, avšak vhodný k rekonstrukci. Jestli hledáte místo kde založíte rodinu a usadíte se, je obec Březí velmi dobrou volbou. Tak neváhejte a buďte na prohlídce mezi prvními. Naše hypoteční specialistka s mnohaletou praxí, Vám zajistí výhodné financování v jakékoliv bance. Budeme se těšit.

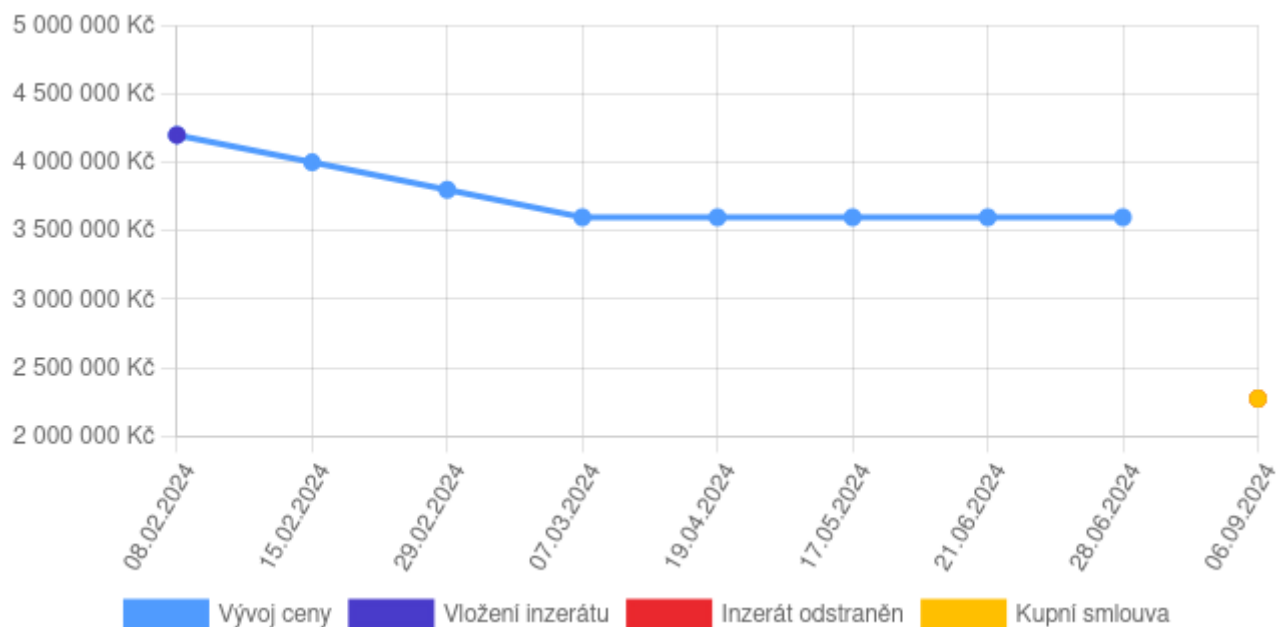
#### 2. Fotodokumentace



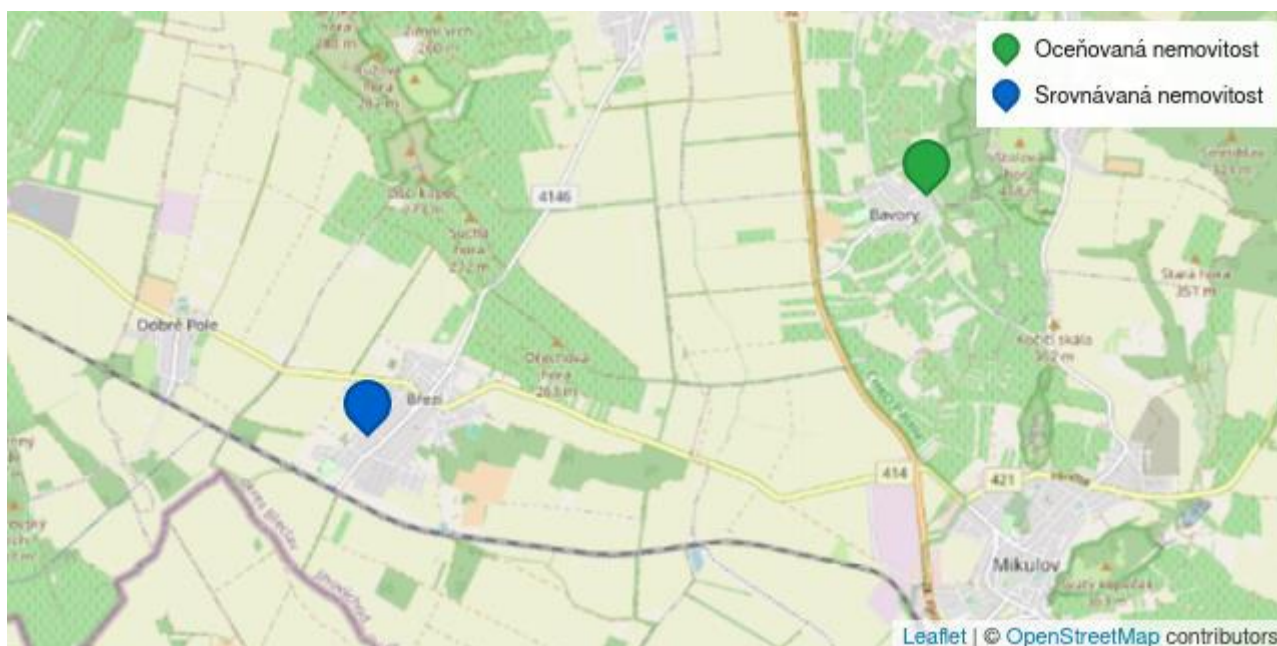




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

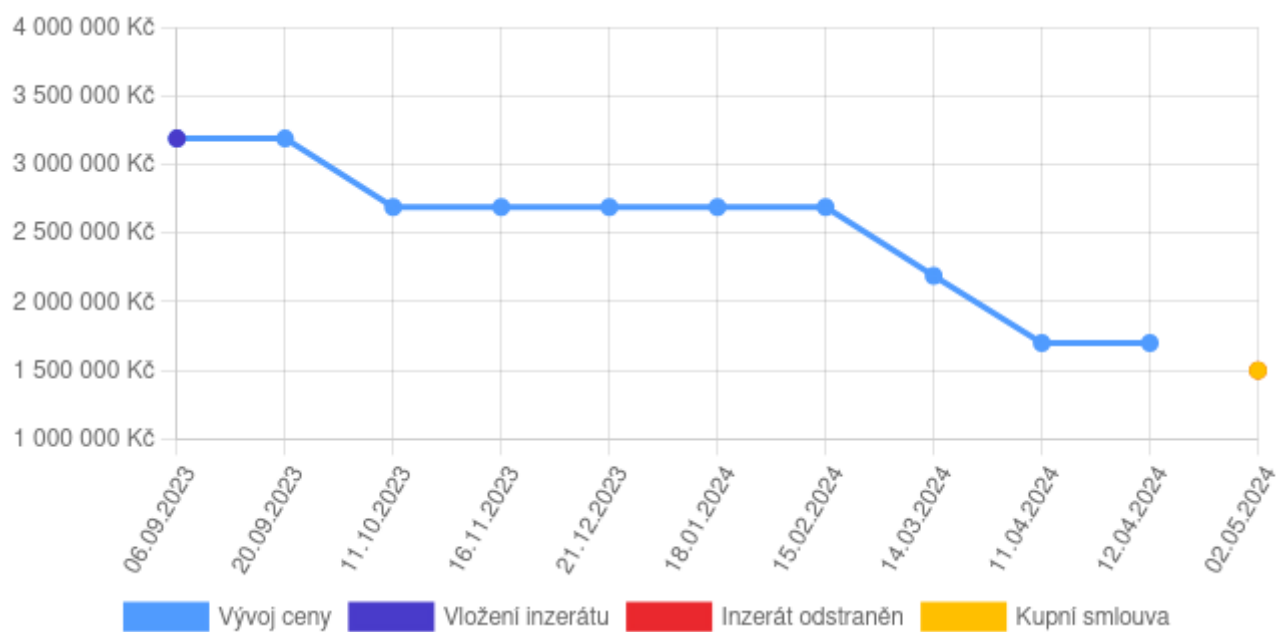
|                                  |                                |                         |                    |
|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>                  | Sedlec č.p. 144, okres Břeclav | <b>Cena dle KS</b>      | 1 500 000 Kč       |
| <b>Právní účinky ke dni</b>      | 02.05.2024                     | <b>Číslo řízení</b>     | V-2566/2024-704    |
| <b>Poznámka k ceně</b>           | + provize RK                   | <b>Voda</b>             | Vodovod            |
| <b>Vybaveno</b>                  | Ne                             | <b>Elektřina</b>        | 230V               |
| <b>Energetický štítek (PENB)</b> | G - Mimořádně nehospodárná     | <b>Plyn</b>             | Plynovod           |
| <b>Stav</b>                      | Před rekonstrukcí              | <b>Stav objektu</b>     | Před rekonstrukcí  |
| <b>Konstrukce</b>                | Cihlová                        | <b>Plocha pozemku</b>   | 338 m <sup>2</sup> |
| <b>Užitná plocha</b>             | 124 m <sup>2</sup>             | <b>Podlahová plocha</b> | 91 m <sup>2</sup>  |
| <b>Poloha nemovitosti</b>        | Klidná část obce               | <b>Příjezdová cesta</b> | Asfaltová          |
| <b>Dostupnost dopravy</b>        | Silnice, Vlak, Autobus         | <b>Typ objektu</b>      | Přízemní           |

Ve výhradním zastoupení majitele zprostředkujeme prodej rodinného domu k rekonstrukci v obci Sedlec u Mikulova. Cihlový rodinný dům o dispozici 2+1 je určený ke kompletní rekonstrukci a je vhodný ke zbudování penzionu či k rodinnému bydlení. V domě je elektřina, voda a plyn. Kanalizace není zavedena a nachází se ze zadu pozemku. Před čtyřmi lety byla opravena střecha se zánovní krytinou a novým oplechováním jak na domě, tak na stodole. Pozemek je přístupný po zpevněné asfaltové komunikaci z obou stran. Zastavěná plocha činí 124 m<sup>2</sup> rodinného domu s chlévy. Za domem se nachází stodola o zastavěné ploše 105 m<sup>2</sup>. Celková plocha pozemku činí 338 m<sup>2</sup>. Pozemek je dostupný z obou stran a je možné k němu užívat pronajatou zahradu od obce, která se nachází ze zadu za stodolou. Uliční šíře pozemku je zepředu 14 m a ze zadu od stodoly 13,2 metru. Pro více informací kontaktujte makléře.

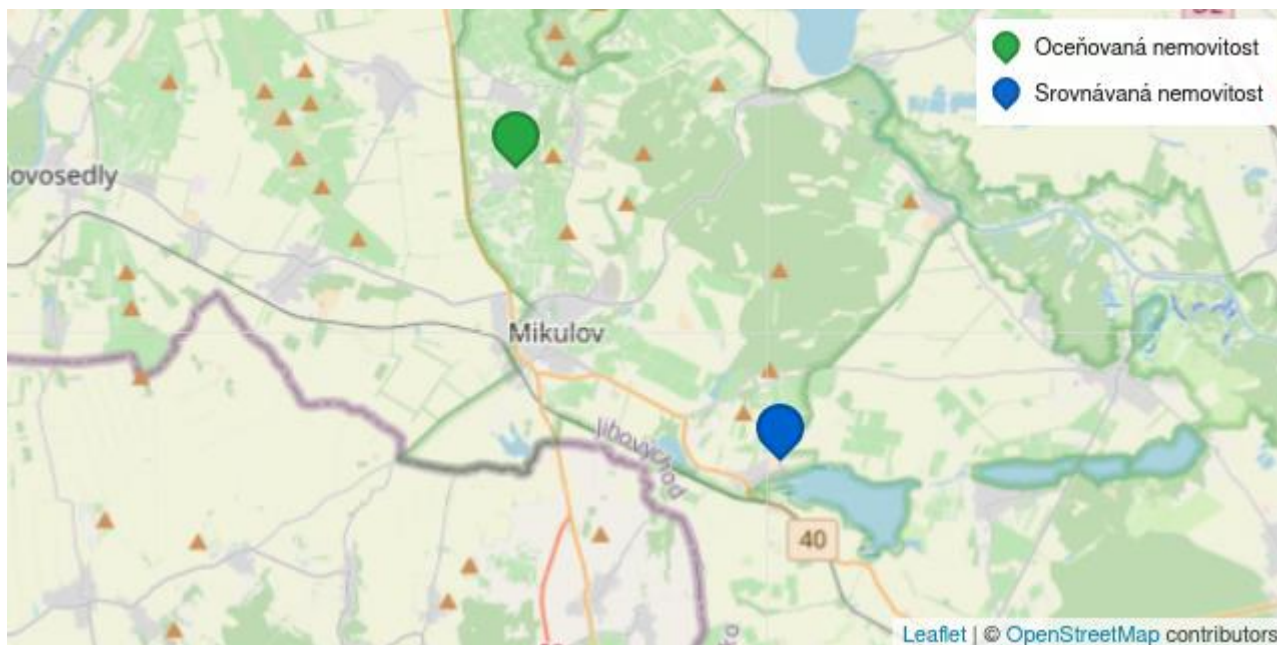
### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

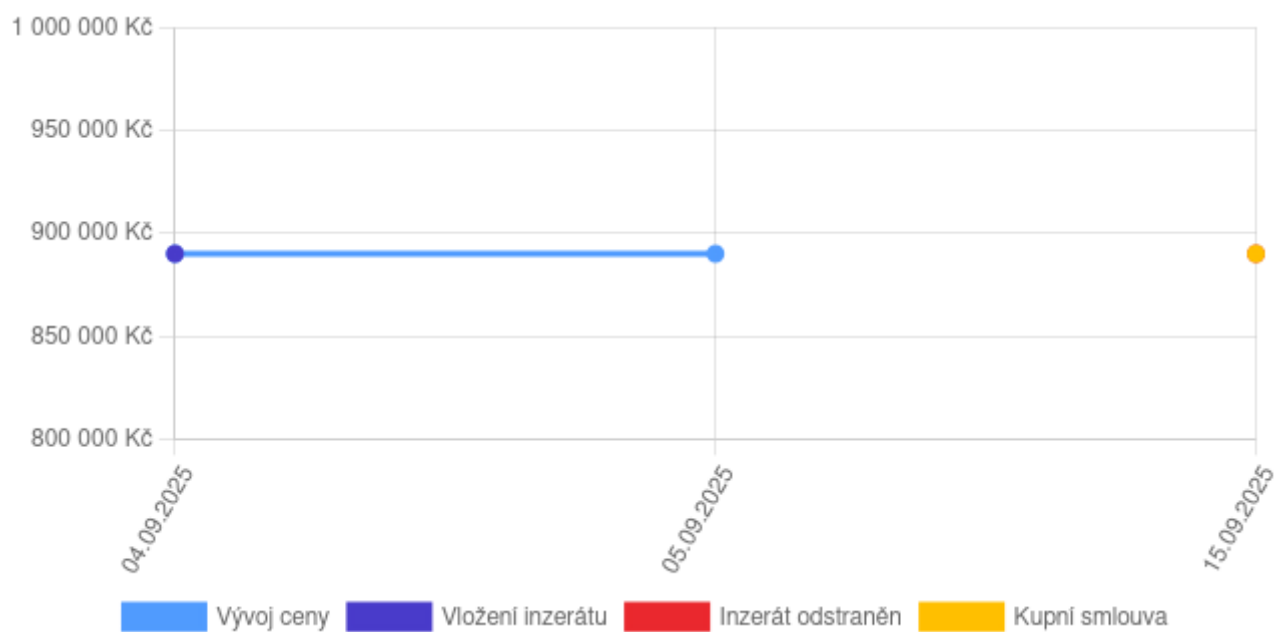
|                             |                                                           |                                  |                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| <b>Lokalita</b>             | Dělnická č.p. 272, Hrušovany nad Jevišovkou, okres Znojmo | <b>Cena dle KS</b>               | 890 000 Kč                  |
| <b>Právní účinky ke dni</b> | 15.09.2025                                                | <b>Číslo řízení</b>              | V-7882/2025-713             |
| <b>Poznámka k ceně</b>      | včetně provize                                            | <b>Voda</b>                      | Vodovod                     |
| <b>Kanalizace</b>           | Veřejná kanalizace                                        | <b>Vybaveno</b>                  | Ano                         |
| <b>Garáž</b>                | Ne                                                        | <b>Parkovací místo</b>           | Ne                          |
| <b>Elektřina</b>            | 230V                                                      | <b>Energetický štítek (PENB)</b> | G - Mimořádně ne hospodárná |
| <b>Stav</b>                 | K demolici                                                | <b>Stav objektu</b>              | K demolici                  |
| <b>Konstrukce</b>           | Smíšená                                                   | <b>Plocha pozemku</b>            | 266 m <sup>2</sup>          |
| <b>Užitná plocha</b>        | 100 m <sup>2</sup>                                        | <b>Vytápění</b>                  | Kotel na tuhá paliva        |
| <b>Poloha nemovitosti</b>   | Klidná část obce                                          | <b>Příjezdová cesta</b>          | Asfaltová                   |
| <b>Dostupnost dopravy</b>   | Silnice, Autobus                                          | <b>Typ objektu</b>               | Přízemní                    |

Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme ke koupi rodinný dům o dispozici 4+1 v obci Hrušovany nad Jevišovkou. Nemovitost je určena ke kompletní rekonstrukci či demolici. Dům je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci. Stojí na pozemku o celkové výměře 266 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha a nádvoří). Je možné odkup sousední parcely o výměře 134 m<sup>2</sup> od města Hrušovany nad Jevišovkou a tím, tak zvětšit pozemek. Jedná se o klidnou obytnou zástavbu, která poskytuje příjemné a klidné bydlení s dobrou dostupností občanské vybavenosti. Tato nemovitost představuje zajímavou příležitost pro ty, kteří hledají stavební místo pro nový rodinný dům, nebo chtějí investovat do rekonstrukce dle vlastních představ. PENB se zpracovává. Ukazatel energetické náročnosti G - mimořádně ne hospodárná. Údaje budou průběžně aktualizovány. Doplnující informace, případně prohlídku žádejte v RK.

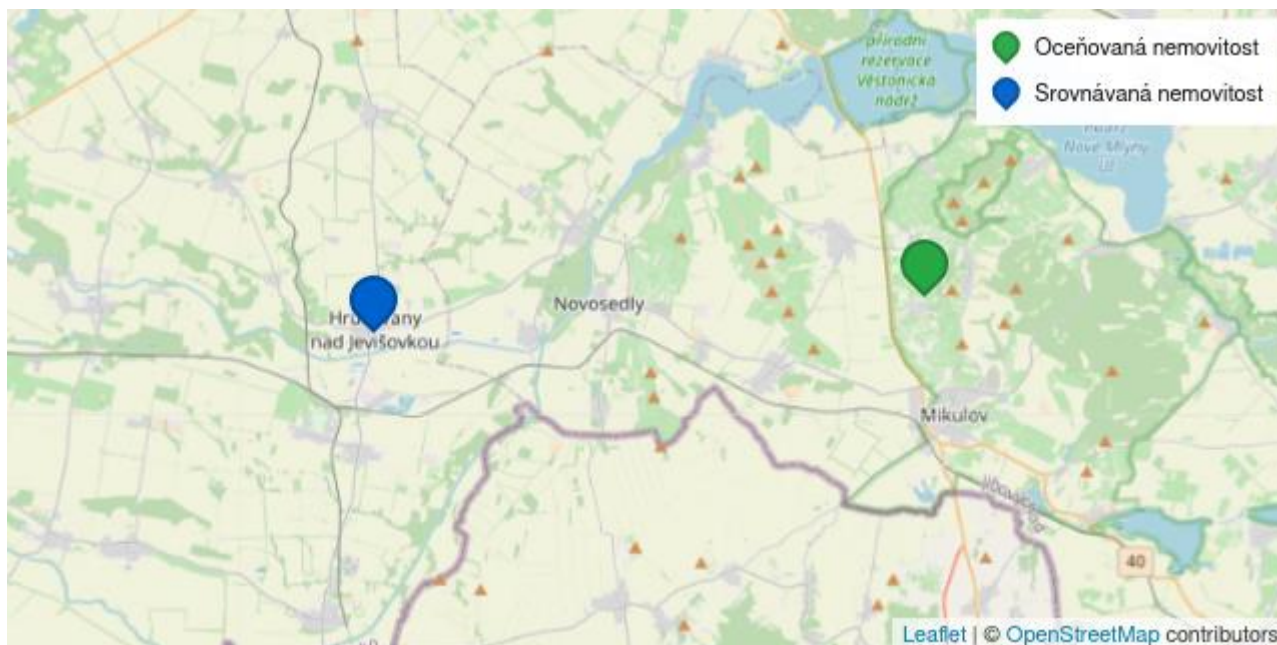
### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

|                                  |                                  |                                      |                    |
|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>                  | Uherčice č.p. 190, okres Břeclav | <b>Cena dle KS</b>                   | 1 700 000 Kč       |
| <b>Právní účinky ke dni</b>      | 11.09.2024                       | <b>Číslo řízení</b>                  | V-2768/2024-735    |
| <b>Voda</b>                      | Vodovod                          | <b>Kanalizace</b>                    | Veřejná kanalizace |
| <b>Vybaveno</b>                  | Částečně                         | <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 1                  |
| <b>Energetický štítek (PENB)</b> | G - Mimořádně nehospodárná       | <b>Plyn</b>                          | Plynovod           |
| <b>Stav</b>                      | Před rekonstrukcí                | <b>Stav objektu</b>                  | Před rekonstrukcí  |
| <b>Konstrukce</b>                | Smíšená                          | <b>Plocha pozemku</b>                | 94 m <sup>2</sup>  |
| <b>Užitná plocha</b>             | 94 m <sup>2</sup>                | <b>Vytápění</b>                      | Plynový kotel      |
| <b>Poloha nemovitosti</b>        | Klidná část obce                 | <b>Typ objektu</b>                   | Přízemní           |

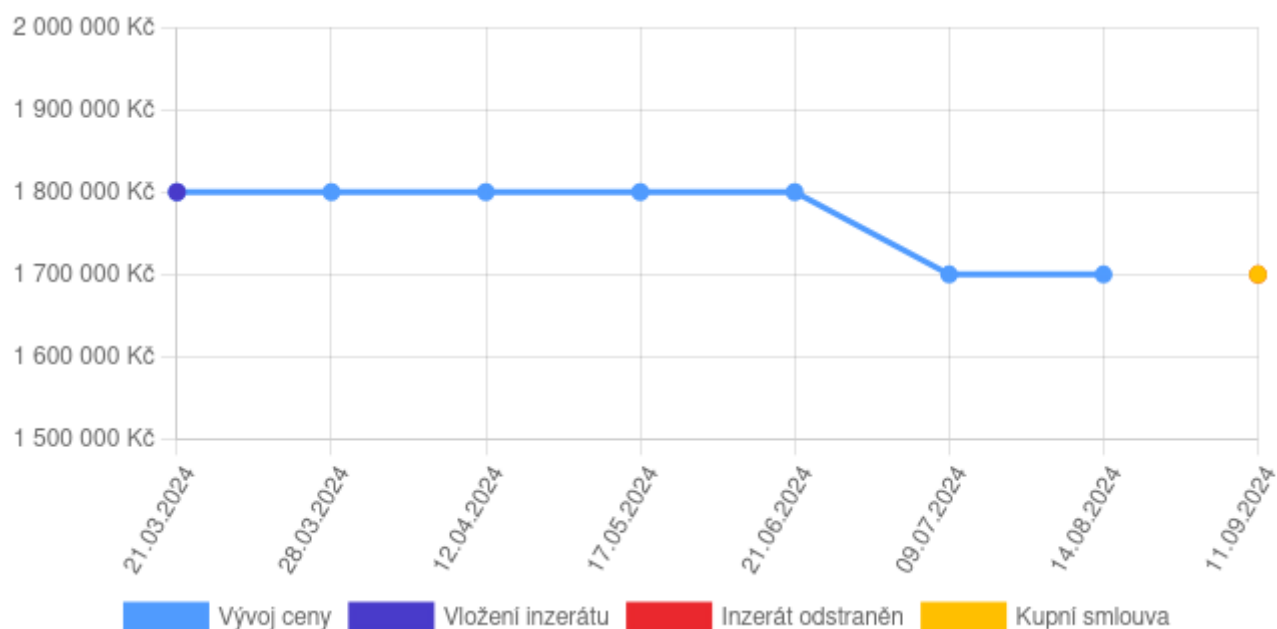
Nabízíme ke koupi menší dům, který je ideální jak pro relaxaci, tak i pro trvalý pobyt. Vinařská obec Uherčice se nachází v okrese Břeclav v Jihomoravském kraji. 6 km severozápadně od města Hustopeče, Pohořelice jsou vzdálené 13 km a do Brna je to cca 30 km. Celková zastavěná plocha této nemovitosti je 94m<sup>2</sup>. Nemovitost je částečně vybavena a nabízí veškeré potřebné vybavení pro pohodlný pobyt. Dispozičně je upravena na 2+1 s koupelnou. Dále součástí domu je prostorná chodba, toaleta, spíž, 2 sklepy, 2 technické místnosti, skleník. Díky plotu zde budete mít soukromí a bezpečí. Dům je však potřeba rekonstruovat a modernizovat. Objekt je napojen na kanalizaci, dálkový vodovod a plynovod. Elektrina je zde zajištěna 380 V. Topení je zajištěno lokálním plynovým topením, které zaručuje vytápění v chladnějších měsících. Dům v zadní části je obklopen zahradou, která je k dispozici pro Vaše využití. Můžete si zde vytvořit krásný relaxační prostor, kde si budete moci užívat zahradničení, kutilství nebo jen posezení s přáteli u grilu. Je zde také místo pro auto, což je výhodou pro bezpečné parkování Vašeho vozidla. V okolí se nachází mnoho možností pro turistiku, cykloturistiku a další outdoorové aktivity. Také je v obci škola a školka, lékař, pošta a supermarket a spolky pro dospělé, takže všechno, co rodina potřebuje, je na dosah ruky. Kromě toho se nacházíme v blízkosti vinařské oblasti, což je skvělá příležitost pro vinařské nadšence, např. vinařský spolek a vinařská stezka. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat. Těšíme se na vaši zprávu.

### 2. Fotodokumentace





### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení

