ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.
znalecká kancelář ve smyslu zák.č254/2020
nám.28. října 3, 602 00 Brno
www.znalciaodhadci.cz,

IČ : 25 57 72 98
DIČ : CZ25577298
tel. 533 039 051
znalciaodhadci@gmail.com, ID schránky p6uc9e7

ZNALECKÝ POSUDEK
ev.č. 010296/2025

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty /reálné hodnoty vybraného zájmového majetku, a to pozemků parc.č. 2181/2 a parc.č. 2181/7, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 3661, k.ú. Charvátská Nová Ves, obec Břeclav, okres Břeclav, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav a dalšího hmotného a nehmotného majetku.

Zadavatel:	**eFi Břeclav, s.r.o.** **IČO 06252559, DIČ CZ06252559** **Bratislavská 234/52, Zábrdovice,** **602 00 Brno**
Účel posudku:	stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty nemovitých a movitých věcí společnosti eFi Břeclav, s.r.o., IČO 06252559, na adresním místě Bratislavská 234/52, 602 00 Brno, zaps. v OR, vedeném u Krajského soudu v Brně, pod sp.zn. C 100982 pro konsolidovanou účetní závěrku podle mezinárodních účetních standardů IFRS na reálnou hodnotu a pro účely nepeněžitého vkladu
Zvláštní požadavky:	viz str.4 posudku
Datum místního šetření:	30.12.2024
Datum, ke kterému je ocenění provedeno:	ocenění majetku je provedeno ke dni 31.12.2024
Ev.číslo vydavatele:	**6823-132/2025**
Použitý oceňovací předpis:	ocenění nemovitého majetku je provedeno podle obecně uznávaných metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC, dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení:

Mgr. Dana Sojková,
odhadce, právní a ekonomický poradce

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec odpovědný za činnost kanceláře

Posudek obsahuje:	stran, vč. strany titulní a příloh
Počet vyhotovení, číslo:	**dvě/ V + elektronická kopie**
V Brně, dne :	06.05.2025

OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Znalec (zpracovatel, vydavatel) tímto osvědčuje, že:

1) odměna získaná za vyhotovení tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu není závislá na určených/ stanovených hodnotách (cenách),
2) nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
3) zpracovaný posudek zohledňuje všechny znalci (zpracovateli, vydavateli) známé skutečnosti k datu zpracování tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
4) nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

Omezující výhrady:

1) zadavatel (objednatel, klient) prohlašuje, že znalci (zpracovateli, vydavateli) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí,
2) znalec (zpracovatel, vydavatel) neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací,
3) znalec (zpracovatel, vydavatel) neodpovídá za případné vady znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných zadavatelem nebo dalšími osobami,
4) znalec (zpracovatel, vydavatel) vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány a neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost,
5) další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné,
6) znalec (zpracovatel, vydavatel) zpracoval znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky; pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti ve znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu zohledněny,
7) datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo elaborátu
8) hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu uvedených,
9) vlastnická práva k tomu znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na zadavatele (objednatele, klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu); do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám; poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí; znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 a.n. zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst.1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění,
10) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem,
11) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu zpracování,
12) v posudku není zohledněn vliv případných právních vad na majetku (zástavní práva, soudcovská zástavní práva, exekuce apod.), které by ovlivnily posudkem určenou obvyklou cenu (hodnotu) zájmového majetku,
13) dynamika světové ekonomiky se v průběhu předchozího roku dále zpomalila v důsledku značného geopolitického napětí a výrazného zpřísňování měnových politik klíčovými centrálními bankami v reakci na předchozí inflační šok; globální cyklus utahování měnových podmínek ve většině zemí již ale pravděpodobně skončil a analytici počítají v letošním roce s postupným uvolňováním měnových politik; vyhlídky oživování ekonomické aktivity pro následující dva roky jsou přesto velmi opatrné (zdroj: www.cnb.cz),
14) pokud bude požadováno ocenění tržní hodnotou, je třeba z důvodu turbulence cen na trhu značně omezit časovou platnost výsledku ocenění na několik měsíců, podle vývoje na relevantním trhu s tím, že pro jakékoliv následné použití tohoto ocenění si musí objednatel zajistit jeho verifikaci.

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

A. ZADÁNÍ
- A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele
- A.2 Účel znaleckého posudku
- A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku
- A.4 Prohlídka a zaměření
- A.5 Další rozhodné údaje

B. VÝČET PODKLADŮ
- B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat, Popis použitých metodik
- B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis, Podklady pro vypracování posudku
- B.3 Věrohodnost zdroje dat

C. NÁLEZ
- C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat
- C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat
- C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat
- C.3.1 Základní informace
- C.3.2 Informace o oblasti
- C.3.3 Informace o obci a o majetku
- C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkovi)
- C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje
- C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti
- C.3.7 Dokumentace a skutečnost
- C.3.8 Celkový popis nemovité věci
- C.3.9 Rozbor tržního prostředí – pro porovnání růstu cen
- C.4 Obsah

D. POSUDEK 1 - PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ
- D.1 Popis postupu při analýze dat
- D.2 Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota)
- D.3 Výsledky analýzy dat

E. POSUDEK 2 - PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ
- E.1 Popis postupu při analýze dat
- E.2 Ocenění Metodou výnosovou
- E.3 Výsledky analýzy dat

F. POSUDEK 3 - PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ
- F.1 Popis postupu při analýze dat
- F.2 Ocenění Metodou porovnání obchodovatelných/ obchodovaných cen
- F.3 Výsledky analýzy dat

G. POSUDEK 4 OCENĚNÍ DALŠÍHO HMOTNÉHO A NEHMOTNÉHO MAJETKU
- G.1 Popis postupu při analýze dat
- G.2 Ocenění Metodou nákladového ocenění
- G.3 Výsledky analýzy dat

H. ODŮVODNĚNÍ
- H.1 Interpretace výsledků analýzy
- H.2 Kontrola postupu

I. ZÁVĚR
- I.1 Citace zadané odborné otázky
- I.2 Odpověď
- I.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
- I.4 Seznam příloh
- I.5 Přezkum znaleckého posudku
- I.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
- I.7 Odměna nebo náhrada nákladů

J. ZNALECKÁ DOLOŽKA

K. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

A. ZADÁNÍ

A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty /reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to :
pozemek parc.č. 2181/2 a pozemek parc.č. 2181/7, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na **LV č. 3661**, k.ú. Charvátská Nová Ves, obec Břeclav, okres Břeclav, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav.

Vymezení vybraného (hmotného a nehmotného) majetku:
1) Hmotný nemovitý majetek
– pozemek parc.č. 2181/2 a pozemek parc.č. 2181/7, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na **LV č. 3661**, k.ú. Charvátská Nová Ves, obec Břeclav, okres Břeclav, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav.

2) Nehmotný majetek – představované zejména, projektovou dokumentací :
- projektová dokumentace *„Novostavba - Bytové domy Břeclav, Charvátská Nová Ves“*, vypracoval Ing. Aleš Radmil, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D, e-Finance Developer, s.r.o., výstavba a rekonstrukce nemovitostí se sídlem Bratislavská 234/52, 602 00 Brno, 01/2021,
Projektová dokumentace je zpracována k budoucí stavbě - *„Novostavba - Bytové domy Břeclav, Charvátská Nová Ves“*, na pozemku parc.č. 2181/2 a pozemku 2181/7, k.ú. Charvátská Nová Ves. Stavebníkem budoucí stavby je společnost e-Finance Developer, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Brno, Zábrdovice, 602 00, IČ 27754979, DIČ CZ27754979.

3. Hmotný majetek – představovaný zejména provedenými stavebními přípravnými pracemi, které vedou k technickému zhodnocení pozemků parc.č. 2181/7 a parc.č.2181/2, k.ú. Charvátská Nová Ves.

Ocenění je provedeno na základě stavu ke dni **31.12.2024,**

Zadavatelem znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty je společnost eFi Břeclav, s.r.o., IČO 06252559, na adresním místě Bratislavská 234/52, 602 00 Brno, zaps. v OR, vedeném u Krajského soudu v Brně, pod sp.zn. C 100982.

Zpracovatelem znaleckého posudku je znalecká kancelář ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., IČO 25577298, hlavní provozovna nám.28.října 1896/3, 602 00 Brno.

Místní šetření bylo provedeno dne **28.11.2024.** Aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **30.12.2024**.

Znalecký posudek je zpracován na základě stavebně – technického a stavebně – právního stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu ocenění nacházel.

Znalecký posudek je vypracován v souladu se zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a dle vyhlášky č.503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

Zvláštní požadavky zadavatele:
a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/obvyklou cenou pro účely sestavení účetní závěrky podle IFRS a pro účely nepeněžitého vkladu,
b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o. ® v Brně, © 1999-2025, znalecká kancelář ve smyslu zák.č.254/2019 Sb.

A.2 Účel znaleckého posudku

Úkolem znaleckého posudku je stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty nemovitých a movitých věcí společnosti eFi Břeclav, s.r.o., IČO 06252559, na adresním místě Bratislavská 234/52, 602 00 Brno, zaps. v OR, vedeném u Krajského soudu v Brně, pod sp.zn. C 100982 pro konsolidovanou účetní závěrku podle mezinárodních účetních standardů IFRS na reálnou hodnotu a pro účely nepeněžitého vkladu.

Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS), anglicky *International Financial Reporting Standards*, je soubor standardů vydávaných Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), anglicky *International Accounting Standards Board*, upravující sestavování a prezentaci finančních výkazů účetní závěrky.
Většina standardů stále platí pod starým názvem „Mezinárodní účetní standardy" (IAS). Standardy IAS byly vydávány v letech 1973 až 2001 Výborem pro mezinárodní účetní standardy (IASC). V dubnu 2001 byl výbor IASC nahrazen radou IASB, která pokračuje ve vydávání nových standardů pod názvem IFRS. Tyto standardy postupně nahrazují dřívější standardy IAS. V současné době (říjen 2018) je v platnosti 16 standardů IFRS, koncepční rámec společný pro všechny standardy a 41 standardů IAS. Některé IAS jsou však již zrušeny a nahrazeny novými IAS nebo IFRS.
zdroj: www.portal.pohoda.cz

IFRS 13 Ocenění reálnou hodnotou, ve znění Nařízení Komise (EU) č. 2017/1986.
Znění standardu bylo nově vyhlášeno s platností od 16.10.2023.

- IFRS požadavky: Podle IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou je třeba při oceňování zohlednit budoucí peněžní toky tak, aby odrážely tržní podmínky a očekávání tržních účastníků. Delší projekční období může být nezbytné pro splnění těchto požadavků, zejména pokud se očekává významná změna peněžních toků v budoucnu.
- Financování a úvěry: banky a další finanční instituce často vyžadují dlouhodobé projekce pro posouzení schopnosti podniku splácet dluhy a pro stanovení úvěrových podmínek.

V souladu s TEGoVA (Evropská organizace národních asociací odhadců) a s mezinárodním oceňovacím standardem EVS (Evropské oceňovací standardy) vychází Česká komora odhadců majetku pro stanovení tržní hodnoty majetku z následujících metod oceňování:

- ***Metoda zjištění věcné hodnoty** – založena na principu náhrady. Věcná hodnota (substance) podniku vyjadřuje, kolik by bylo třeba investovat, aby byl pořízen stejný majetek. Je podkladem v rozhodovacím procesu **investora**, zda je výhodnější koupit již existující podnik nebo vybudovat nový. Tato metoda ocenění spočívá v postupném aktuálním tržním ocenění jednotlivých položek aktiv, v sečtení jednotlivých jejich hodnot a v odečtení všech položek **cizích zdrojů**. **Použití**: zjišťování vlastního kapitálu*
- ***Metody výnosové** – založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Investor (kupec) ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů, čili budoucí peněžní tok (cash-flow). Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku nebo úvaha o jeho možném nejlepším a nejvýnosnějším využití.*
    - *Metoda kapitalizace zisku – tržní hodnota majetku (V) se rovná jeho stabilizovanému a trvale dosažitelnému **čistému ročnímu výnosu** (Z), vydělenému odpovídající **kapitalizační mírou** (r) v % V= (Z/r) x 100*
- *Metoda diskontovaného cash flow (DCF), příp. free cash flow (DFCF) – varianta **výnosových metod**, kde zisk je nahrazen finančními toky*
- ***Metoda porovnání tržních hodnot (realizovaných cen)** – hojně rozšířená v dobře fungujících **tržních ekonomikách**. Srovnatelné podniky jsou ty, které působí ve stejném sektoru, odvětví či oboru s řádově stejnou velikostí. Metodu lze uplatnit ve třech rovinách:*
    - *Srovnání s obdobnými podniky, jejichž hodnota je známa*
    - *Srovnání s obdobnými podniky, které byly předmětem transakcí a je známa jejich realizační cena*
    - *Srovnání s obdobnými podniky podle údajů o podnicích uváděných na burzu*
- ***Metoda kombinovaná** – metoda, která do **tržní hodnoty** zohledňuje jak její majetkovou podstatu (výši produkovaného stabilizovaného zisku), tak také tržní chování firmy ve všech činnostech, mající vliv na výsledný efekt podnikání - zisk.*

Historie vzniku mezinárodních organizací zabývajících se standardy pro oceňování podniků:
*Historie **oceňování majetku** sahá do 30. let minulého století. Postupně se během 60. a 70. let v jednotlivých státech vytvářely oceňovací standardy. Koncem 70.let bylo ale v důsledku vysokého tempa globaliza investičních trhů nutné harmonizovat tyto standardy. Proto byl na základě spolupráce odhadců z UK a USA založen v roce*

1981 Výbor pro mezinárodní standardy oceňování majetku (IVSC) sdružující profesionální oceňovací asociace celého světa. Další člen podílející se na vytváření standardů je evropské sdružení TEGoVA.
(zdroj: https://managementmania.com.)

A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.
Zadavatel nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

Stavební souhlas k budoucí stavbě vydal dne 29.01.2025 Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životní prostředí, oddělení stavební úřad, nám. T.G. Masaryka 42/3, 690 02 Břeclav, a to formou Veřejné vyhlášky jako rozhodnutí: č.j. MUBR 12857/2025.
Výstavba bude spočívat v realizaci novostavby dvou bytových domů, zpevněných ploch a chodníků s napojením na technickou a dopravní infrastrukturu.

A.4 Prohlídka a zaměření

Místní šetření k nemovitému majetku bylo provedeno dne **28.11.2024,** bez přítomnosti zástupce zadavatele tohoto znaleckého posudku, pouze za přítomnosti pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře. Aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **30.12.2024** za přítomnosti pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře.

Místní šetření bylo provedeno bez většinového zaměření – na majetku nedošlo ke změnám stavebně-technických parametrů.
Zpracovatel při zpracování posudku vycházel z vlastních zjištění a z výsledků technické prohlídky, dále z informací získaných od objednavatele posudku, z dalších poskytnutých listinných a digitálních podkladů a z veřejně dostupných informací (např. www, veřejné seznamy, www.breclav.cz, apod.), zodpovězeny byly dotazy k oceňovanému majetku, byly poskytnuty ústní informace a listinné doklady o stavebně-technickém a stavebně-právním charakteru majetku.
Současně byla pořízena fotodokumentace. Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření.

Ze strany zadavatele či místně příslušného stavebního úřadu nebyly sděleny žádné okolnosti, které by byly v rozporu se zjištěnou skutečností.

A.5 Další rozhodné údaje

Znalecký posudek je zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek nacházel k datu 31.12.2024

V části znaleckého posudku věnující se developerskému projektu zájmového majetku vycházel znalec z následujících předpokladů - rozsah tohoto zájmového majetku, stejně tak jako jeho materiálové a konstrukční provedení pro potřeby tohoto znaleckého posudku uvažované, vychází výhradně z podkladů, které zpracovateli tohoto znaleckého posudku předal zadavatel, přičemž zpracovatel posudku vychází z následujících předpokladů – okrajových podmínek:

Zadavatelem předložený rozsah developerského projektu:

Stavební objekt	Rozsah stavebního objektu
SO 01	Bytový dům , parc.č. 2181/2, (ostatní plocha), k.ú. Charvátská Nová Ves
SO 02	Bytový dům , parc.č. 2181/2, (ostatní plocha), k.ú. Charvátská Nová Ves
SO 03a	Zpevněné plochy, parkoviště a komunikace, parc. č. 2181/2, (ostatní plocha) 2181/7 (ostatní

	plocha), 2181/1 (ostatní plocha), v k. ú. Charvátská Nová Ves, 284/4 (ostatní plocha) v k. ú. Poštorná
SO 03b	Zpevněné plochy, chodníky parc. č. 2181/2 (ostatní plocha), 2181/1 (ostatní plocha), v k. ú. Charvátská Nová Ves
SO 04 - 1	Vodovodní přípojka pro SO01, parc. č. 2130/1 (ostatní plocha), 2131/1 (ostatní plocha), 2181/2 (ostatní plocha), v k. ú. Charvátská Nová Ves
SO 04 - 2	Vodovodní přípojka pro SO02, parc. č. 2130/1 (ostatní plocha), 2131/1 (ostatní plocha), 2181/2 (ostatní plocha), v k. ú. Charvátská Nová Ves
SO 05 - 1	Plynovodní přípojka pro SO01, parc. č. 2130/1(ostatní plocha), 2131/1 (ostatní plocha), 2181/2 (ostatní plocha), v k. ú. Charvátská Nová Ves
SO 05 - 2	Plynovodní přípojka pro SO02, parc. č. 2133 (ostatní plocha), 2131/1 (ostatní plocha), 2181/2 (ostatní plocha), v k. ú. Charvátská Nová Ves
SO 06 - 1	Kanalizační přípojka jednotná pro SO01, 2131/1 (ostatní plocha), 2181/2 (ostatní plocha), parc. č. 2130/1(ostatní plocha), v k. ú. Charvátská Nová Ves
SO 06 - 2	Kanalizační přípojka jednotná pro SO02, parc. č. 2133 (ostatní plocha), 2131/1 (ostatní plocha), 2181/2 (ostatní plocha), v k. ú. Charvátská Nová Ves
SO 07- 1	Domovní dešťová kanalizace pro SO01, parc. č. 2181/2, (ostatní plocha) v k. ú. Charvátská Nová Ves
SO 07- 2	Domovní dešťová kanalizace pro SO02, parc. č. 2181/2, (ostatní plocha) v k. ú. Charvátská Nová Ves
SO 08 - 1	Telekomunikace pro SO01, parc. č. 2181/1, (ostatní plocha) parc. č. 2181/2, (ostatní plocha) v k. ú. Charvátská Nová Ves
SO 08 - 2	Telekomunikace pro SO02, parc. č. 2181/1, (ostatní plocha) parc. č. 2181/2, (ostatní plocha) v k. ú. Charvátská Nová Ves
RN 01	Retenční nádrž pro SO01**,** parcely č. 2181/2 (ostatní plocha) v k. ú. Charvátská Nová Ves
RN 02	Retenční nádrž pro SO02, parc.č. 2181/2,(ostatní plocha), parc. č. 2181/7 (ostatníplocha), v k. ú. Charvátská Nová Ves

V tomto znaleckém posudku mohou být použity také pojmy „zájmový pozemek“, zájmový majetek“, „oceňovaný pozemek“, „oceňovaný majetek“, „zájmový areál“ apod.

Ocenění majetku bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2022), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila se zájmovým majetkem a okolím.

Pro případ tržního ocenění platí:
Pokud jsou v tomto znaleckém posudku, zejména v jeho části, která se věnuje tržnímu ocenění, uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.
Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Dle definice §498 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník jsou za nemovité věci považovány: pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

Vzhledem k tomu, že přímým použitím slovního spojení „nemovitá věc“ spatřujeme v této definici obsažené větší množství pojmů, což může vyvolat nejasnosti, uchylujeme se v tomto posudku z důvodů jasnějšího určení předmětu ocenění k pojmům „nemovitost“, „nemovitý majetek“, „stavba“, „objekt“ nebo „pozemek“. Obdobně platí i pro „věcná břemena“ a „služebnosti“.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

B. VÝČET PODKLADŮ

B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat Popis použitých metodik

Obecně lze říci, že oceňování nejrůznějších druhů majetku ve fungujícím tržním hospodářství je důležitou součástí ekonomického života každé společnosti, každého státu, resp. jeho správních celků, municipality apod. Na výsledcích profesních znaleckých posudků staví své závěry mnohá nejrůznější rozhodovací praxe hospodářské sféry, různé životní situace občanů, rovněž tak i vyšetřovací činnost policie a rozhodovací činnost soudů. Výsledky oceňovacích činností také využívají investoři, investiční poradci, developeři a využívají tak zkušeností a profesionality odhadců a znalců. Z toho vyplývá, že oceňovací činnost je činnost se značnými dopady pro různé kategorie společenského života a že je třeba klást určité nároky jak na úroveň samotných oceňovatelů, tak na úroveň jejich oceňovacích reportů, expertních stanovisek, resp. především znaleckých posudků.

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval znalec (zpracovatel) podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky.

Výběr zdrojů dat pro zpracování oceňovacích znaleckých posudků závisí především na použitém oceňovacím přístupu. Pro každou metodu jsou získávána jiná nebo rozdílná data. Obecně zná zák.č.151/1997 Sb. čtyři základní metody, a to určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty, případně mimořádné ceny, anebo určení ceny zjištěné (zjištěná cena dle předpisu).
Pokud se bude hledat obvyklá cena zájmového majetku, pak se oceňovatel bude řídit ve smyslu zák.č.151/1997 Sb. (§2 odst.2… *„Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním“,* tedy použije porovnávací metodu, porovnání již obchodovaných cen/ na rozdíl od současných obchodovatelných cen.

Pokud se bude hledat tržní hodnota, pak oceňovatel použije tři dílčí přístupy:
a) nákladová metoda, nákladový přístup (Cost Approach),
b) výnosová metoda, výnosový přístup (Income Approach),
c) porovnávací metoda, porovnání obchodovatelných cen (Comparable Sales Approach),
a z nich na základě vlastní rekonciliace navrhne tržní hodnotu.

Dalším zdrojem dat pro zpracování oceňovacího znaleckého posudku podle metodických přístupů je Mezinárodní standard účetního výkaznictví, a to IFRS 13. Ocenění reálnou hodnotou, ve znění Nařízení Komise (EU) č. 2017/1986. Znění standardu bylo nově vyhlášeno s platností od 16.10.2023.

- IFRS požadavky: Podle IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou je třeba při oceňování zohlednit budoucí peněžní toky tak, aby odrážely tržní podmínky a očekávání tržních účastníků. Delší projekční období může být nezbytné pro splnění těchto požadavků, zejména pokud se očekává významná změna peněžních toků v budoucnu.
- Financování a úvěry: banky a další finanční instituce často vyžadují dlouhodobé projekce pro posouzení schopnosti podniku splácet dluhy a pro stanovení úvěrových podmínek.

Obvyklá cena bude použita pro ty účely toho kterého zákona, který se na ni odvolává, jedná se např. o tyto zákony :
a) přehled zákonů viz např.§1 zák.č.151/1997 Sb.,
b) zák.č.219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích,
c) zák.č.128/2000 Sb., o obcích
d) zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění,
e) zák.č.563/1991 Sb., o účetnictví,
a další…..

V oblasti oceňování nemovitých věcí vycházíme ze základních pojmů :

Oceňování	je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota. V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.
Cena	Pojem CENA je užívaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby. CENA je peněžní částka : a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 zák.č.526/1990 Sb., o cenách ve znění nebo b) určená nebo zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.
Hodnota	HODNOTA není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce HODNOTA vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad HODNOTY provádí. Existuje řada HODNOT podle toho, jak jsou definovány (např. věcná HODNOTA, výnosová HODNOTA, střední HODNOTA, tržní HODNOTA ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká HODNOTA je určována.
Věcná hodnota	Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.
Obvyklá cena	Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto : *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*
	Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.434/2023 Sb. (aktuální v době ocenění): *§ 1a Určení obvyklé ceny* *(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.* *(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje* *a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,* *b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,* *c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,* *d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,* *e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a* *f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.* *(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.* *(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.*
Cena určená dle předpisu	*Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu je dána zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb.,vyhl.č.188/2019 Sb.,vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb. a vyhl.č. 434/2023 Sb. v platném znění. Metoda je založena na základě nepřímého porovnávání nákladů vynakládaných na pořízení obdobných druhů majetku, při použití administrativně stanovených koeficientů modelace.*
Tržní ekonomika	Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.
Tržní cena	Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od určené hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.
Tržní hodnota	Z hlediska tržního oceňování je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje. Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers´ Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee).

Tržní hodnota	Definice EU: Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji. Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU): Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle. Takto definovanou tržní hodnotu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji **„tržní hodnota“** (Market Value) – také obecná cena dle terminologie soudů. Pokud je nemovitost prodána/ směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/ směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.). Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to: **a) ze strany odhadce** byl proveden špatně odhad majetku nebo **b) ze strany kupujícího** nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní obliba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.) apod., **c) ze strany prodejce (či makléře)** nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitost nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovitosti, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazoval potencionální kupce atd. Cena, za kterou je nemovitost možné **bezpečně prodat v krátkém čase** (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV **„vynucená tržní cena“** (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísni (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV **nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu** za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“). FMV bez některých součástí nemovitosti krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „**záruční tržní cena**“ **(Securities Market Value)** – také zástavní cena nebo zastavitelná cena. Zpravidla se obvyklá cena určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku. Pro stanovení obvyklé hodnoty neexistuje podrobný předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy. Tržní hodnota a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.434/2023 Sb. (aktuální v době ocenění): *§ 1b Určení tržní hodnoty* *(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.* *(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.* *(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.*
Reálná hodnota	*Definice reálné hodnoty dle IFRS 13* *Reálná hodnota (Fair Value) je cena aktiv nebo cizích zdrojů získaná a zaplacená při transakci mezi prodejcem a nabyvatelem za oboustranně výhodných podmínek.* *Reálná hodnota v praxi: Výpočet reálné hodnoty se používá například při oceňování majetku, například při prodeji společnosti (reálná hodnota společnosti) nebo např. při výpočtu hodnoty futures (reálná hodnota futures). Volnější způsob výkladu a oceňování byl v roce 2011 upřesněn Standardem IFRS 13, který vydala Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB). Tento Standard definuje reálnou hodnotu, obsahuje postupy pro její stanovení a zavádí požadavky pro zveřejňování informací o ocenění reálnou hodnotou.* *Reálná hodnota se v praxi obvykle stanoví jednou ze tří oceňovacích metod nebo jejich kombinací:* *• Tržní metoda - na základě srovnání cenou podobných aktiv,* *• Výnosová metoda - na základě převodu budoucí hodnoty na běžnou hodnotu (diskontovanou),* *• Nákladová metoda - na základě nákladů nutných pro nahrazení užitkové kapacity aktiva.*
Shrnutí	Za důležité považujeme upozornit na časté zaměňování pojmů hodnota a cena. Zjednodušeně řečeno, hodnota věci (např. nemovitosti) je údaj za kolik by se s danou věcí mohlo obchodovat, jedná se v podstatě o rozmezí, interval, vyjádřený v Kč. Hodnotu věci (nemovitosti) při odhadcovské činnosti STANOVUJEME/ URČUJEME. Naopak cena je již skutečné vyjádření hodnoty v penězích a je odrazem realizace obchodu nebo např. vyjádření základu daně, je to jedno číslo, v Kč. Cenu při znalecké činnosti URČUJEME Pojem „cena věci“ chápejme spíše jako vyjádření minulosti, historický fakt. Hodnota věci naopak může kolísat v závislosti na čase, místě a vnějších podmínkách. Je to odraz v zrcadle realitního trhu nebo i výhled do blízké budoucnosti. Dále je nutno rovněž poznamenat, že při překladech anglicky psaných textů je třeba termín VALUE chápat ve smyslu HODNOTA, kdežto PRICE ve smyslu CENA.

Předpoklady pro splnění úkolu	Pro potřeby splnění úkolu, tj. stanovení/ určení hodnoty oceňovaného majetku, bude majetek oceněn obvyklou cenou, případně bude odhadnuta tržní hodnota v případech, kdy obvyklou cenu nelze stanovit. Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku a veškeré dále popsané postupy se týkají tržních principů stanovení hodnoty majetku.
Obecné metody ocenění	Pro tržní ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy: • nákladový, • výnosový, • porovnávací (tržní).
Přístup nákladový (Cost Approach)	Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by mohl toto aktivum nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách. Jedná se o ocenění **časovou cenou / věcnou hodnotou** - určí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Náklady se určí na základě THÚ ukazatelů (zpracovávaných např. spol. RTS, a.s., Brno nebo URS Praha a.s.). Rovněž je možno použít i oceňovací vyhlášku. Vzhledem k tomu, že vyhláška č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č.199/2014 Sb. a dalších vyhlášek používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), avšak bez koeficientu prodejnosti. **Věcná hodnota nemovitosti -** případě ocenění nemovitostí se hledají náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění, snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto určené věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, určená na základě porovnatelných prodejů.
Přístup výnosový (Income Approach)	Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy: Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti. Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti. Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby. Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti. **Diskontní míra** Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí. **Riziko** Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat, tedy riziko se se zohledněním prognóz.
Přístup porovnávací (Comparable Sales Approach) **Přístup tržní**	Určení reálných obchodovaných/ obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad, a to mezi nezávislými partnery. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena/ hodnota 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 nemovité věci a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Porovnávací metoda je tak založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen, resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se určí výsledná hodnota. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena") se určuje dle „oceňovacího předpisu", kterým je zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, který ve svém §33 odst.1) odkazuje na vyhlášku k provedení §3 až §13, §15 až §17 a §24a zákona a k ocenění některých věcí movitých a služeb. Touto vyhláškou je vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb. vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb. vyhlč.424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb. a vyhl.č.434/2023 Sb. (aktuální ke dni ocenění). Ocenění

	se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány. Ocenění, které je provedeno formou znaleckého posudku zpracovává znalec. Cena zjištěná slouží pro určení nabývací hodnoty podle § 12 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. anebo pro účely ocenění majetku nabývaného státem. **Nabývací hodnota:** Nabývací hodnota je např. základem daně z nabytí nemovitých věcí. Nabývací hodnota může být sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo zvláštní cena. Viz § 11 - § 21 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 Sb.). V současné době není daň z nabytí nemovitých věcí státem vybírána.

Podpora v zákoně o oceňování majetku

Ocenění je provedeno v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, dále v souladu s Návrhem oceňovacích standardů IOM – VŠE Praha, dále v souladu se Znaleckými standardy ÚSI VUT v Brně a *pomocně* ve smyslu zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.

§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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*
(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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*
(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*.

Metodické postupy aplikovatelné/ aplikované	
Přístup nákladový	bude v tomto posudku použit,
Přístup výnosový	nebude v tomto posudku použit,
Přístup porovnávací (Přístup tržní)	bude v tomto posudku použit,
Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny/ tržní hodnoty	bude proveden podle odborné úvahy znalce (rekonciliace), na základě zvážení všech okolností a určených cen jednotlivých druhů majetku podle výše uvedených oceňovacích přístupů,
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	nebude v tomto posudku použita, přestože vyplývá ze zák.č.151/1997 Sb., resp. z textace §1c vyhl.č.434/2023 Sb., zadavatel nepožaduje

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis Podklady pro vypracování posudku

Podklady pro zpracování znaleckého posudku jsou vybrány s ohledem na posuzovanou problematiku, dle požadavku úkolu.
Na základě studia podkladů je provedeno rekognoskační místní šetření, na jehož základě je ověřena kompletnost podkladového materiálu a vzneseny požadavky na případné doplnění podkladového materiálu.

Posudek je dále proveden se zohledněním českých technických norem, vztažných k posuzované problematice, stejně jako vztažné technické dokumenty dodaných konstrukcí, konstrukčních částí nebo použitých výrobků. Zohledněna je taktéž veškerá dřívější znalecká činnost jiných znalců, která byla v dané problematice prováděna.

Data, která byla použita pro zpracování znaleckého posudku mají několik zdrojů.
Zdrojem pro podklady právního rámce je Sbírka zákonů ČR.
Sbírka zákonů ČR je považována za věrohodný podklad.

Další zdroje jsou :
- podklady a informace poskytnuté zadavatelem/ objednatelem,
- podklady a informace zajištěné zpracovatelem/ znalcem,
- normativní technická základna České republiky a Evropské unie,
- veřejné zdroje, veřejné seznamy.

Pro účely zpracování tohoto posudku jsme se zaměřili na tyto informace:
- Informace o oblasti,
- Informace o obci a o majetku, vč. mapových údajů,
- Informace o územním plánu,
- Informace o společnosti.

Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování tohoto posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady (byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny):

1) Podklady získané ze strany zadavatele posudku:

- Projektová dokumentace *„Novostavba - Bytové domy Břeclav, Charvátská Nová Ves“*, vypracoval Ing. Aleš Radmil, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák PhD, e-Finance Developer, s.r.o., výstavba a rekonstrukce nemovitostí se sídlem Bratislavská 234/52, 602 00 Brno, 01/2021,
- Veřejná vyhláška rozhodnutí - Stavební souhlas, který schvaluje záměr ke stavbě *Novostavba - Bytové domy Břeclav, Charvátská Nová Ves“,* vydal dne 29.01.2025: Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životní prostředí, oddělení stavební úřad, nám. T.G.Masaryka 42/3, 690 02 Břeclav, a to formou Veřejné vyhlášky jako rozhodnutí: č.j. MUBR 12857/2025,
- Kupní smlouva ze dne 21.07.2017, právní účinky zápisu 26.07.2017,
- Kupní smlouva ze dne 07.02.2024, právní účinky zápisu 08.02.2024,
- podklady a informace poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku.

2) Podklady získané zhotovitelem posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2024, na LV č. 3661 pro k.ú. Charvátská Nová Ves, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 13.11.2024,
- Informace o pozemcích, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 13.11.2024,
- Územní plán města Břeclav, právní stav – aktuální,
- zák.č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění,

- zák.č.283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2020),
- Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020), (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020,
- Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
- Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství,
- Znalecké standardy AZO POSN Morava, 2013,2016,
- Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS), vydavatel: Rada pro mezinárodní účetní standardy, jež je nezávislým orgánem IFRSF pro tvorbu standardů, se sídlem v Londýně, právní stav od:01.01.2023,
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2024,
- informace o realitní nabídce obdobných objektů (www.sreality.cz a další),
- odborná knihovna znalce, nemovitostní databáze znalce a školení znalců, organizované AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM a ČSSTP,
- skutečnosti a informace zjištěné na místě v rámci technické prohlídky, konané v termínu výše uvedeném.

3) Použitá literatura a jiné zdroje (nové poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů:

LITERATURA:

- BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1,
- *Vybrané právní předpisy k problematice soudního inženýrství a obecných zásad oceňování majetku v ČR*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-942-4,
- BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0,
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3,
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik. ISBN 978-80-87576-77-9,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101-6,
- BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: 4.aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2009. Praktická právnická příručka,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Administrativní ceny nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí*. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2,
- ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 6, s. 313-320. ISSN 1211- 443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 1,2, s. 13-18. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi - příklad č. II. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 2, s. 65-70. ISSN 1211-443X,
- DROCHYTKA, R. KEPÁK, R. Zkušenosti s reálným dělením nemovitostí. Soudní inženýrství 2001, roč. 12, č. 2, s. 81-87. ISSN 1211-443X,

- HÁBA, J., ŠVANCAROVÁ, Š., JANAS, T., Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, Díl I., Díl II., nakladatelství ABF, Praha 2003,
- další odborná knihovna znalce a školení znalců, organizovaná AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM, ČSSTP,
- jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v platném znění.
- Metodický pokyn Ministerstva průmyslu a obchodu č. 2/2021 k aplikaci zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 20.12.2021,
- *Komentář, věcná břemena po 1.lednu 2014, 2016-03-29_Komentar-Vecna-bremena-po-1-lednu-2014%20(5).pdf,*
- Komentář k určování obvyklé ceny, MFČR, vydáno 25.09.2014 (https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-ajetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349),
- kniha "Věcná břemena od A do Z", Prof. Ing. Bradáč, Prof. JUDr. Fiala, Ing. Hába, Ing. Hallerová, Ing. Vitulová, PhDr. Skála, LINDE 2001, 2003, 2006, 2009,
- ORT, P. *Oceňování nemovitostí moderní metody a přístupy*. Příbram: Leges, 2013. 176 s.,
- HANÁK, J., KUHROVÁ, K. ORT, Petr. Oceňování, SEDLÁČEK, J., Oceňování služebností: teorie a praxe. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 176 s.,
- ORT, P. Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech. Praha: Leges, 2022, 229 s..
- ExFoS - Expert Forensic Science XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství 20.-21.01.2012 v Brně, ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, Hába Jaroslav,
- ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, www.epravo.cz, 2012,
- Stanovisko k problematice oceňování věcných břemen dle zákona o oceňování majetku s účinností od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 07.01.2022,
- Často kladené otázky k věcným břemenům dle právní úpravy účinné od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 06.01.2022,
- Souhrnné stanovisko ke zřizování a oceňování věcných břemen na majetku obcí od 01.01.2021, Ministerstvo financí České republiky, vydáno 02.08.2021, aktualizováno 03.12.2021,
- Komentář – věcná břemena po 01.01.2014 s platností do 31.12.2020, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 29.03.2016,
- Komentář k určování obvyklé ceny s platností od 01.01.2014, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno dne 26.09.2014.

STANDARDY OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů, (VŠE IOM, prosinec/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování, (VŠE IOM, prosinec/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování obchodních závodů, (VŠE IOM, prosinec/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nemovitých věcí (VŠE IOM, prosinec/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh směrnice pro oceňování nehmotných aktiv v podmínkách České republiky (VŠE IOM, prosinec 2020),
- České stavební standardy (www.stavebnistandardy.cz),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, Datum 1. vydání - listopad 2016,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. I - Oceňování motorových vozidel. VUT v Brně - ÚSI, Ministerstvo spravedlnosti, 1990,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, *ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU*, návrh, Praha, 2011,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC,

- Evropské oceňovací standardy - EVS 2020, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Comitee (2020): International Valuation Standards 2020, IVSC, 2020,
- Appraisal Institue: Real Estate Valuation in Global Markets, second edition (Oceňování nemovitostí na světových trzích, druhé vydání), ISBN 978-1-935328-12-4, 2011, 617 stran, editoval Howard C. Gelbtuch, MAI. Informace na http://www.appraisalinstitute.org,

JINÉ VEŘEJNÉ ZDROJE:

- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp),
- ČÚZK - Nahlížení do katastru nemovitostí (http://nahlizenidokn.cuzk.cz/),
- Česká komora odhadců majetku (http://www.ckom.cz/),
- Asociace znalců a odhadců České republiky, o.s. (https://www.azo.cz),
- Ústav oceňování majetku ČKOM, a.s. (http://www.ckom.cz/index.php/uom),
- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp),
- další internetové servery: www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz, www.mistopisy.cz (Místopisný průvodce po ČR) http://www.mapy.cz,
- Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha (http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/obecne-informace),
- Registr smluv (https://smlouvy.gov.cz/) – nájemní a prodejní smlouvy a další podklady,
- zákony - portál veřejné správy (http://portal.gov.cz/portal/obcan/),
- Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR,
- Mapa povodňových rizik, zdroj: www.cap.cz,
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - (http://www.uzsvm.cz/),
- Cenová Mapa Asociace realitních kanceláří ČR (ARK ČR) - (http://cenovamapa.eu/),
- Oficiální server českého soudnictví (www.justice.cz).

ZÁKONY A PŘEDPISY (platná legislativa):

- zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích) , v platném znění,
- zák.č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění,
- zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), v platném znění,
- zák.č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění,
- zák.č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění,
- zák.č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - účinnost od: 01.10.1976, zrušeno: 01.01.2007,
- zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění,
- zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění,
- zák.č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění,
- vyhl.č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění,
- zák.č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění,
- zák.opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 Sb.).)
- zák.opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informací, v platném znění,
- zák.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění,
- zák.č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, (zejm.§4 odst.1, písm. e),f)), v platném znění,
- zák.č.229/1991 Sb., o půdě, v platném znění,

- zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění,
- zák.č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- vyhl.č. 504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění.
- vyhl.č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, v platném znění.

B.3 Věrohodnost zdroje dat

Možnosti znalecké kanceláře k získávání podkladů pro znalecké posouzení jsou ovlivněny ochotou zúčastněných stran poskytovat podkladové materiály a možnostmi zadavatele (nařízení soudu k předložení případných potřebných podkladů), zároveň ale faktickou existencí/ neexistencí potřebných podkladů.
Podklady obsažené v rámci soudního spisu (nebo podkladů předložených zadavatelem) jsou považovány za věrohodné, ověřené a předložené soudem v soudním řízení (nebo předložené zadavatelem). Podklady doložené jednotlivými stranami sporu jsou považovány za věrohodné v případě, že se jedná o dokumenty oboustranně odsouhlasené (např. podpisem, v případě smlouvy, zápisů v KD a podobně), nebo jsou ověřeny příslušným orgánem veřejné moci (např. stavební úřad, orgány dotčené stavebním řízením apod.). Obdobně to platí i v případě jiných než soudních důvodů ke zpracování znaleckého posudku. Validita a použitelnost ostatních podkladů je ověřena při místním šetření a následnou znaleckou analýzou, která je provedena v rámci kap. C NÁLEZ. tohoto posudku, kde jsou uvedeny konkrétní zjištěné skutečnosti ovlivňující použitelnost a věrohodnost podkladu. To platí i o podkladech získaných z veřejně dostupných zdrojů, jako je např. síť internet. Validita technických dokumentů použitých konstrukcí, konstrukčních částí a výrobků (technické listy, technologické požadavky, montážní návody, návody na údržbu) jsou považovány za věrohodný podklad, na základě kterého výrobce nebo dodavatel deklaruje jejich vlastnosti. Jako věrohodné jsou zároveň považovány statistické údaje a mapové podklady, vydávané příslušnými statistickými a evidenčními organizacemi nebo vedené ve veřejném seznamu.

Jsme přesvědčeni o tom, že pro účely posouzení je získán maximální možný rozsah podkladového materiálu, který je racionálně možno znalcem zajistit.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

C. NÁLEZ

C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel v této fázi posuzování zahájil sběr dat v kanceláři, a to studiem podkladových materiálů (spisu), a zaměřil se na relevantní podkladové materiály, provede jejich analýzu, syntézu a jejich vyhodnocení a následně provede zapracování těchto dat do libreta odborného posudku.

Jako první si bude všímat širších vztahů (popis oblasti, kde se majetek nachází), aby došlo k vytvoření nadhledu a pochopení cíle znaleckého posudku. Následně je analyzováno bližší okolí zájmového majetku v obci, v daném místě a posléze vlastní zájmový majetek.

Kapitola svým charakterem a členěním přehledně specifikuje postup znalce (znalecké kanceláře) při tvorbě a zpracování podkladů (výběr dat) významných pro posouzení. Znalec prováděl sběr dat především ve veřejně přístupných seznamech (na internetu), ve vlastních databázích, v nabídkách realitních kanceláří.
Jednalo se zejména o katastr nemovitostí (nahlížení do katastru, textové a grafické informace, sbírka listin, cenové informace), o informace správního a demografického charakteru, o informace statistického zpracování, o studium zápisů z jednání zastupitelstva, vyhledávání a studium realitních nabídek v širokém okolí.

C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

Data byla zpracována formou zápisů, jejich vyhodnocením a zpracováním tabelárních podkladů. Data byla rovněž konzultována s jejich vydavateli.

C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

C.3.1 Základní informace

Název zájmového majetku:	viz Výpis z LV č. 3661
Adresa zájmového majetku:	při ulici Na Valtické
Kraj :	Jihomoravský
Okres :	Břeclav
Obec :	Břeclav
Katastrální území :	Charvátská Nová Ves [650684]
Obec :	Břeclav [584291]
Počet obyvatel :	24 863 (MLO ČR, 2024)
Cenová mapa pozemků :	ne
Územní plán :	ano

C.3.2 Informace o oblasti

Obec a okolí
Břeclav je město ležící zhruba 50 km jihovýchodně od Brna na řece Dyji, poblíž hranic s Rakouskem a Slovenskem. Břeclav je největší město oblasti a poskytuje veškeré občanské a kulturní zázemí. Sídlí zde státní úřady a instituce, pošta, banky a pojišťovny. Děti zde mají možnost navštěvovat několik mateřských a základních škol. Ze středních škol můžeme jmenovat - Střední odborná škola průmyslová Edvarda Beneše a Střední odborné učiliště, Obchodní akademie, Gymnázium a Jazyková škola s právem státní jazykové zkoušky, Soukromá střední odborná škola manažerská a zdravotnická s.r.o., Soukromá střední odborná škola Břeclav a Soukromá střední průmyslová škola Břeclav. Sídlo zde má také vysoká škola - Bankovního institutu s možností studia bakalářský a magisterský program - finance, bankovnictví, pojišťovnictví, veřejná správa, management, právo, hospodářství, sociální a zdravotní služby, kurzy. V Břeclavi je také nemocnice a poliklinika. Je zde také domov důchodců, pečovatelská služba Remedia centrum.

Město žije bohatým kulturním životem. Ke kulturnímu vyžití občanů slouží kino Koruna, Dům kultury Delta, Městská knihovna, Městské muzeum, galerie Břeclav, které zpřístupňuje renovovanou bývalou židovskou synagogu a lovecký zámeček Pohansko. Břeclav je přirozeným centrem výrazného národopisného regionu Podluží. Charakteristické lidové kroje dodnes oživující četné obřady jako jsou nedělní bohoslužby, hody či velikonoční pomlázka. Udivují návštěvníky bohatostí barev a výšivek, které vytvářejí dovedné a pracovité ruce zdejších žen. Bohaté národopisné tradice nejsou jen v kroji, ale také v dosud živém lidovém jazyce charakteristickém měkkostí a melodičností samohlásek i dlouhého ú, které posluchače neznalého prostředí zaujme. Jedním z nejvýraznějších prvků podlužáckého folklóru je lidový tanec a lidová píseň.
Ze sportovců je třeba uvést především břeclavské veslaře, kteří se dokonce účastnili i olympiád v Melbourne, odkud přivezli bronzovou medaili, v Mexiku a v Mnichově. Z mnoha sportovišť jmenujme krytý bazén, letní koupaliště a zimní stadión, lezecká stěna Orel, tenisový areál Bors, tenisová aréna, squash centrum, volejbal TJ Tatran a TJ Lokomotiva Břeclav. Působí zde rovněž aeroklub a několik fotbalových klubů.
Břeclav je železničním uzlem evropského významu. Kříží se zde I. a II. železniční koridor, po nichž je vedena dálková osobní i nákladní doprava ve směrech Brno - Praha - Berlín - Hamburk, Přerov - Ostrava - Polsko, Bratislava - Budapešť a Vídeň. Významná je i lokální osobní železniční doprava (vedle zmíněných tratí ještě trať 246 směr Mikulov a Znojmo), od roku 2008 začleněná do Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje (železniční linky R5, S3, S53, S8 a S9). Na regionální trati 247 Břeclav - Lednice je sezónní turistický provoz.
Břeclav je také významnou silniční křižovatkou. Kolem města vede dálnice D2, která se tu kříží se silnicí I/55 vedoucí na Uherské Hradiště a Olomouc v jednom směru a skrz město na hraniční přechod do Rakouska ve směru druhém. V Poštorné se z ní odpojuje silnice I/40 do Mikulova.
V Břeclavi je také Městská hromadná doprava, která zahrnuje 9 linek městské autobusové dopravy, od roku 2008 je začleněna do IDS JMK (jako linky 561 až 569).
Od první dekády 21. století se v Břeclavi rozvíjí turistická lodní doprava po řece Dyji. Vedle linek na Janův hrad a Pohansko byla roku 2009 zavedena i "městská linka" mezi Starou Břeclaví a stavidlem u Poštorné. Ve městě Břeclav fungují dvě půjčovny lodí a loděk.
U severního okraje města Břeclav bylo vybudováno letiště.
Zdroj: www.wikipedia.cz, www.mistopisy.cz

C.3.3 Informace o obci a o majetku

Obec a okolí majetku

Druh obce:	s rozšířenou působností
Správní funkce obce:	okresní město (ORP)
Počet obyvatel:	24 863 (dle MLO ČSÚ z r. 2024)
Obchod. centra	ano
Školy:	MŠ, ZŠ, střední školy
Poštovní úřady:	ano
Obecní úřad:	Městský úřad Břeclav
Stavební úřady:	ano
Kulturní zařízení:	ano
Sportovní zařízení:	ano
Struktura zaměstnanosti:	průmysl, úřady, obchody, služby, podnikání atd.
Životní prostředí:	průměrné
Poptávka nemovitostí:	ano
Hotely:	ano
Územní plán:	zpracován a schválen

Umístění majetku v obci

Poloha k centru:	okrajová část města Břeclav
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	rovinný
Převládající zástavba:	bytové domy
Parkovací možnosti:	parkovací možnosti na pozemku (vlastní parkovací plochy)
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované nemovitosti:	vodovod, kanalizace, elektrická síť NN a VN, zemní plyn, veřejné osvětlení, datové sítě

Poloha, okolí a dopravní dostupnost					
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba				
Okolí:	☒ byt. zóna	☐ prům. zóna	☒ nákupní zóna	☐ ostatní	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD		☒ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř			☒silnice II.,III.tř	

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.
V území nebyl proveden radonový průzkum.

Rizika

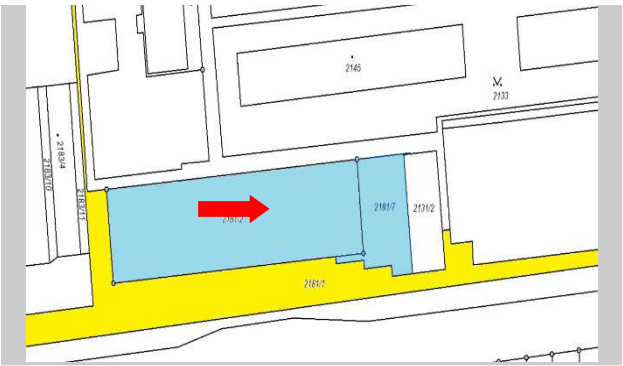
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: NEEXISTUJÍ	
	nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
	umožňuje podpis zástavní smlouvy
	skutečné užívání pozemků není v rozporu s KN
	přístup k nemovité věci je zajištěn
	příjezd k nemovitému majetku vede z veřejné komunikace
Komentář: vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.	

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: NEEXISTUJÍ	
	pozemky nejsou situovány v záplavovém území
	povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
	chráněná ložisková území
Komentář: Vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.	

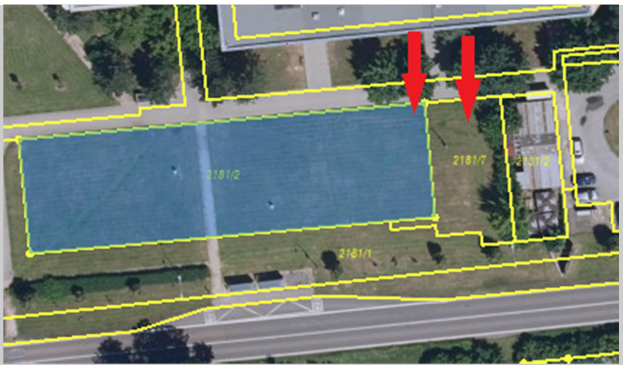
Věcná břemena a obdobná zatížení: NEEXISTUJÍ	
	věcné břemeno (podle listiny) o zřízení věcného břemene – bezúplatná č. OM/345/2023, ze dne 07.02.2024
Komentář: věcné právo zatěžující nemovitosti (viz LV č.3661, k.ú. Charvátská Nová Ves)	

Umístění zájmového majetku na LV č.3661, k.ú. **Charvátská Nová Ves**

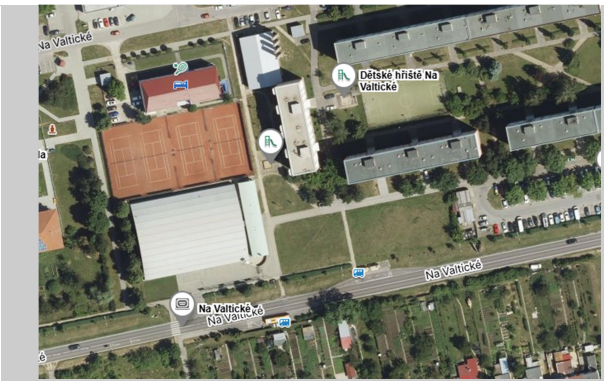
Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



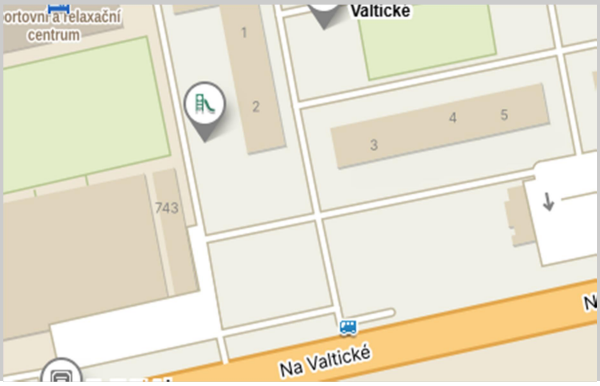
Umístění zájmového majetku na podkladu ortofotomapy:



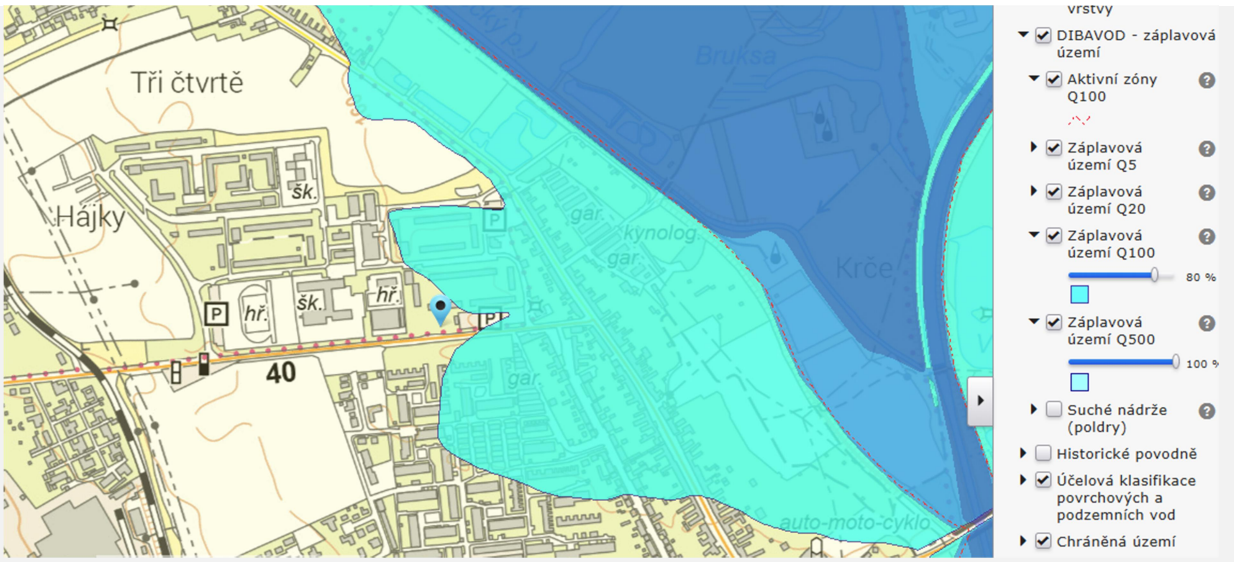
Umístění zájmového majetku na podkladu leteckého snímku:



Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu mapy záplavového území :



zdroj:www.dppcr.cz

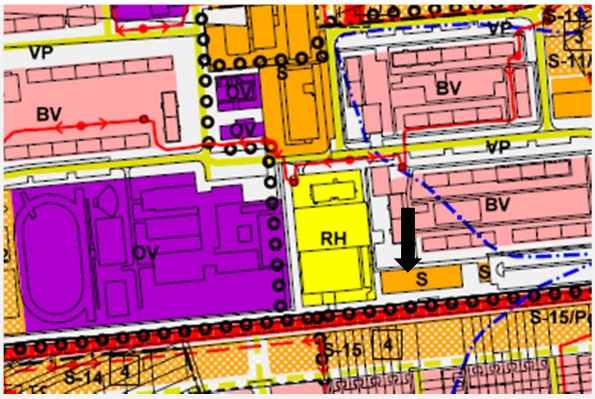
Povodňový plán České republiky – grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR – Záplavové území.

Oceňovaný majetek se nenachází v záplavovém území (ani v Q5 - záplavová území pětileté vody, ani v Q20 - záplavová území dvacetileté vody) a nenachází se ani v Q100 - záplavová území stoleté vody. Průběh je pouze orientační !!! Pro závazné informace je nutno kontaktovat správce daného vodního toku nebo místě příslušný vodoprávní úřad.

Umístění majetku na podkladu platného Územního plánu Břeclav

Zastupitelstvo města Břeclav, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití § 43 odst. 4 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti vydává územní plán Břeclav.
Územní plán Břeclav byl vydán zastupitelstvem města dne 24.5.2017 a nabyl účinnosti dne 9.6.2017**.**
Tímto dnem pozbývá účinnosti Územní plán sídelního útvaru Břeclav včetně všech jeho změn č. 1, 2, 3, 4, 5.01, 6, 7, 8, 10B, 10A a 11.
Následně Zastupitelstvo města Břeclav na svém zasedání dne 22.06.2022 vydalo Změnu č. 1 ÚP Břeclav, která nabyla účinnosti dne 03.08.2022**.**

Výřez z územního plánu Břeclav



Legenda k územnímu plánu

Funkce plochy: S - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Hlavní využití:
Plochy smíšené obytné jsou vymezeny v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umisťování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše.

Přípustné využití:
Plochy smíšené obytné zahrnují pozemky pro činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně souvisejí a jsou slučitelné s hlavním účelem využití. Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení (včetně pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře zastavěné plochy do 1500 m^2), plochy veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:
Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a výrazně nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území (např. vybavenost komerční, služby, lázeňství, nerušící drobná výroba, řemesla, zemědělství apod., které svým charakterem a kapacitou výrazně nezvyšují dopravní zátěž v území). V areálu pivovaru a v zámeckém areálu je přípustné pivovarnictví. Pokud je nová stavba s obytnou funkcí umísťována v těsné návaznosti na stavbu v ploše výrobní nebo dopravní s provozem rušivým nad běžně přípustnou míru, musí být v rámci správních řízení o umístění stavby a povolení stavby navržena taková opatření, aby negativní vlivy omezovala na míru přípustnou. Součástí ploch smíšených obytných mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které zjevně souvisejí s hlavním účelem využití a slouží pro naplnění účelu dané plochy.

Nepřípustné využití:
Činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně nesouvisejí nebo nejsou slučitelné s hlavním účelem využití a které svojí kapacitou, prostorovým uspořádáním nebo technickým řešením prokazatelně výrazně naruší kvalitu obytného prostředí nebo takové důsledky vyvolají druhotně (např. těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby, čerpací stanice pohonných hmot apod.). V plochách S46 a S22 (v OP zámku) výstavba RD a BD.

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkovi)

Vlastníkem zájmových pozemků, zapsaných na LV č. 3661, k.ú Charvátská Nová Ves, je společnost eFi Břeclav, s.r.o., IČO 06252559, se sídlem Bratislavská 234/52, 602 00 Brno.

Informace o subjektech obchodního vztahu, k němuž je posudek zpracováván, jsou dohledatelné na jejich webových stránkách a na www.cuzk.cz . Bližší informace ohledně fyzických osob (občanů) nejsou z hlediska GDPR, nad rámec údajů z katastrálního operátu, uváděny.
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz http://www.cuzk.cz/.

C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje

Výtah z výpisu z Listu vlastnictví č. 3661,k.ú. Charvátská Nová Ves [650684], Břeclav [584291]

Vlastník		
eFi Břeclav, s.r.o., IČO 06252559, se sídlem Bratislavská 234/52, 602 00 Brno		
List vlastnictví	LV č. 3661	
Katastrální území	Charvátská Nová Ves	
Obec, okres	Břeclav	
Pozemky	**druh pozemku**	**výměra pozemku**
pozemek parc.č. 2181/2	ostatní plocha - jiná plocha	1393,00 m^2
pozemek parc.č. 2181/7	ostatní plocha - jiná plocha	330,00 m^2
Způsob ochrany majetku		
Nejsou evidována žádná omezení – lokace nachází se chráněná ložisková území		
Omezení vlastnického práva		
Věcné břemeno (podle listiny) zřizování a provozování vedení NN ke kamerovým bodům a v právu vstupu a vjezdu za účelem provádění údržby zařízení, Věcné břemeno (podle listiny) zřizování a provozování vedení, osobní služebnost podle energetického zákona a smlouvy č. HO- 014330076856/002-MDP, dle geom. plánu č. 1794-20185/2024.		
Jiné zápisy		
Nejsou evidována žádná omezení		

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Právní vady – uvedeny viz výše a v Příloze (na LV č. 3661)

C.3.7 Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložena nebo znalcem byla zajištěna dokumentace uvedená v čl. B.2 tohoto znaleckého posudku.

V rámci poskytnutých podkladů byla poskytnuta Projektová dokumentace, která řeší budoucí výstavbu dvou bytových domů, vjezd na pozemek, včetně parkování a napojení na inženýrské sítě. Oba bytové domy disponují pěti nadzemními podlažími. Z toho 2.NP až 5.NP jsou obytná podlaží. Oba bytové domy budou mít jednoplášťové ploché střechy. Parkoviště bude obsahovat 30 parkovacích míst pro obyvatele bytových domů a 7 parkovacích míst pro veřejnost.
Cenu zájmového majetku stanovujeme na základě umístění pozemků a staveb v Územním plánu města Břeclavi a na základě jeho využitelnosti (která je ke dni ocenění možná, fyzicky dosažitelná, právně přípustná a ekonomicky proveditelná).

Současně akceptujeme kritéria nejvyššího a nejlepšího využití majetku, které zohledňuje Metoda HABU (Highest and Best Use). Jedná se o metodu oceňování majetku, kdy určujeme hodnotu nemovitého majetku za použití jeho možného zhodnocení. Na základě několika kritérií pak stanovíme, jak nejlépe nemovitý majetek zhodnotit a jaká by byla cena, resp. hodnota takto zhodnoceného majetku. Metoda HABU je pro stanovení tržní hodnoty stěžejní a její použití by mělo být alespoň v základních rysech použito v každém ocenění.

C.3.8 Celkový popis nemovitých věcí

.
Zájmové pozemky parc.č. 2181/2 a pozemek parc.č. 2181/7 se nachází v městské části Charvátská Nová Ves, při ulici Na Valtické v Břeclavi. Pozemky parc.č. 2181/2 a pozemek parc.č. 2181/7 sousedí katastrálně s pozemky ve vlastnictví města Břeclav.
Umístění bytových domů bude situováno do zastavěného území bytovými domy a bude doplňovat tak stávající zástavbu. Na jižní straně s pozemkem sousedí komunikace č.I/40, která je současně i městskou komunikací.
Širší území je využívané převážně k bydlení. V okolí se nachází sportoviště, gastro provozy a jiné nebytové budovy. Stávající pozemky jsou v současnosti nevyužívány.

3.8.1 Popis pozemků a developerského projektu

Jedná se o developerský projekt koncernu e-Finance, a.s. na pozemcích v Břeclavi o výměře 1 723 m^2, ve smíšených obytných plochách katastrálního území Charvátská Nová Ves. Pozemky jsou v územním plánu Břeclav situovány do smíšených obytných ploch, které jsou k zástavbě bytovými domy zcela vhodné.

V říjnu 2020 byly dokončeny práce na studiích bytových domů v Břeclavi. Během roku 2021 projekční oddělení e-Finance připravilo projektovou dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení. Stavební a územní rozhodnutí bylo vydáno na developerský projekt „ *Novostavba - Bytové domy Břeclav, Charvátská Nová Ves“* dne 29.01.2025 Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životní prostředí, oddělení stavební úřad, nám. T.G.Masaryka 42/3, 690 02 Břeclav, a to formou Veřejné vyhlášky, jako rozhodnutí: č.j. MUBR 12857/2025.
Dle předložené projektové dokumentace se jedná o plánovanou výstavbu dvou budoucích bytových domů, dále souvisejících zpevněných ploch a chodníků s napojením na technickou a dopravní infrastrukturu města Břeclavi.

Domy budou mít pět nadzemních podlaží, přičemž v 1.NP budou parkovací stání a ve 2. až 5.NP budou bytové jednotky o velikosti 1+kk až 2+kk o výměrách od 24 m^2 do 50 m^2. Celková podlahová plocha bytů by měla být okolo 500 m^2 v každém podlaží a tím pak celková plocha ve všech podlažích 2 000 m^2.

V současnosti probíhají přípravné inženýrské práce při přípravě výstavbě bytových domů. Zahájení výstavby developer předpokládá na jaře roku 2025.

Budoucí výstavba je plánovaná pro bydlení s vlastním parkováním. V 1.NP obou bytových domů se budou nacházet vstupy do objektů, technické zázemí, sklad popelnic a kočárkárna. Ve 2.NP až 5.NP budou samotné bytové jednotky v dispozicích 1+kk a 2+kk. Jednotlivá podlaží bude propojovat schodiště se třemi rameny, v zrcadle jimi vytvořeném se bude nacházet osobní výtah. Oba bytové domy budou postaveny na železobetonových sloupech a bude tak pod 2.NP vytvořen prostor pro parkování/ odstavování vozidel.

Celkové řešení developerského projektu
- SO 01 - Bytový dům, bude o největších půdorysných rozměrech 19,39m×14,10m. Celková zastavěná plocha bytového domu bude 282,70 m^2. Užitná plocha bude 711,30 m^2, obestavěný prostor bude 4 650,50m^3. V 1.NP se budou nacházet 3 vstupy do objektu, technické zázemí, sklady a kočárkárna. Pod 2.NP bude parkování/ odstavování vozidel. V bytovém domě bude 20 bytových jednotek (12 bytů o dispozici 1+kk a 8 bytů o dispozici 2+kk).

- SO 02 - Bytový dům bude o největších půdorysných rozměrech 25,40m×13,10m. Celková zastavěná plocha bytového domu bude 300,70 m^2. Užitná plocha bude 698,20m^2, obestavěný prostor bude 4 946,5 m^3). V 1.NP se budou nacházet 3 vstupy do objektu, technické zázemí, sklady a kočárkárna. Pod 2.NP bude parkování/ odstavování vozidel. V bytovém domě bude 16 bytových jednotek (16 bytů o dispozici 2+kk).

- SO 03a - Zpevněné plochy, parkoviště a komunikace; parkoviště bude o výměře 1 336,50m^2. Konstrukce vozovky parkovacích stání je navržena z distanční betonové dlažby.
Páteřní komunikace je navržena napříč obytným komplexem a bude šířky 5,00 m a délky 84,94m. Napojení na sil. I/40 bude oblouky o poloměru R=9 m. Konstrukce vozovky celkem 420 mm.

- SO 03b - Zpevněné plochy, chodníky, plochy areálových chodníků budou o výměře 217,00m^2. Kolem chodníku bude osazený zahradní obrubník ABO 100/8/25 do betonového lože z betonu C15/20-2b.

Na východní straně objektu SO 02 bude přístupový chodník částečně proveden jako pojížděný, a to z důvodu umožnění příjezdu těžších vozidel hasičů či svozu odpadů. Konstrukce chodníku bude shodná s páteřní komunikací.
Na konci účelové komunikace bude zřízeno obratiště a oba směrové oblouky provedené R=10 m. Plocha obratiště bude lemovaná betonovými obrubníky ABO 100/15/25 do betonového lože z betonu C15/20-2b s boční opěrou s převýšením 120 mm.
Konstrukce rozšíření vozovky: Asfaltový beton obrusný, asfaltový beton, asfaltový beton – podkladní, zpevněné kamenivo štěrkodrť. Konstrukce vozovky celkem bude 510 mm.

SO 04-1 - Vodovodní přípojka pro SO 01, bude napojena na stávající litinový vodovodní řad L DN100, z potrubí HDPE DN50, s umístěním vodoměrné šachty o rozměrech 2,05×1,40mx1,80m, celkové délky 9,60m (nebo 8,50m).

SO 04-2 - Vodovodní přípojka pro SO 02, bude napojena na stávající litinový vodovodní řad L DN 100, z potrubí z HDPE DN 50, s umístěním vodoměrné šachty o rozměrech 2,05×1,40 x1,80m, celkové délky 9,20m.

SO05-1 - Plynovodní přípojka pro SO 01, bude napojena na stávající STL plynovod, přípojkou ZPE-100-RC DN 40, celkové délky 13,30m (nebo16,00m).

SO05-2 - Plynovodní přípojka pro SO 02**,** bude napojena na stávající STL plynovod, přípojkou ZPE-100-RC DN 40, celkové délky 13,70m (nebo 20,70m).

SO06-1 - Kanalizační přípojka jednotná pro SO01, bude napojena na stávající kanalizační stoku PVC DN 250, z potrubí PP SN10 DN 200, celkové délky 2,00 m.

SO06-2 - Kanalizační přípojka jednotná pro SO02, bude napojena na stávající kanalizační stoku PVC DN 250, z potrubí PP SN10 DN 200, celkové délky 5,40 m.

SO07-1 - Domovní dešťová kanalizace pro SO01, odvod dešťových vod bude zajištěno gravitačním potrubím DN 200, v délce 65,00 m, do retenční nádrže RN 01.

Domovní dešťová kanalizace pro SO02, SO07-2 - odvod dešťových vod bude zajištěno gravitačním potrubím DN 200, v délce 65,00 m, do retenční nádrže RN 02.

- SO 08-1 - Telekomunikace pro SO 01, celkové délky 225,40 m.
- SO 08-2 - Telekomunikace pro SO 02, celkové délky 181,70m.
- RN 01 - Retenční nádrž pro SO 01, RN 01, bude o půdorysných rozměrech 3,70m×5,20m, o objemu 12 m^3.
- RN 02 - Retenční nádrž pro SO 02, RN 02 bude o půdorysných rozměrech 3,70m × 5,20m, o objemu 12 m^3.

Konstrukční systém obou objektů je stěnový se zděnými nosnými stěnami obvodovými a 2 vnitřními. Zbylé mezibytové stěny jsou uvažovány jako příčky zděné na nosné konstrukce pouze na výšku jednoho podlaží. V 1.NP přechází stěnový nosný systém ve skelet tvořený prefabrikovanými sloupy a průvlaky vynášejícími vyšší podlaží. Založení objektu je hlubinné na pilotách v kombinaci s monolitickými základovými pasy pod vyzdívkami v 1.NP.

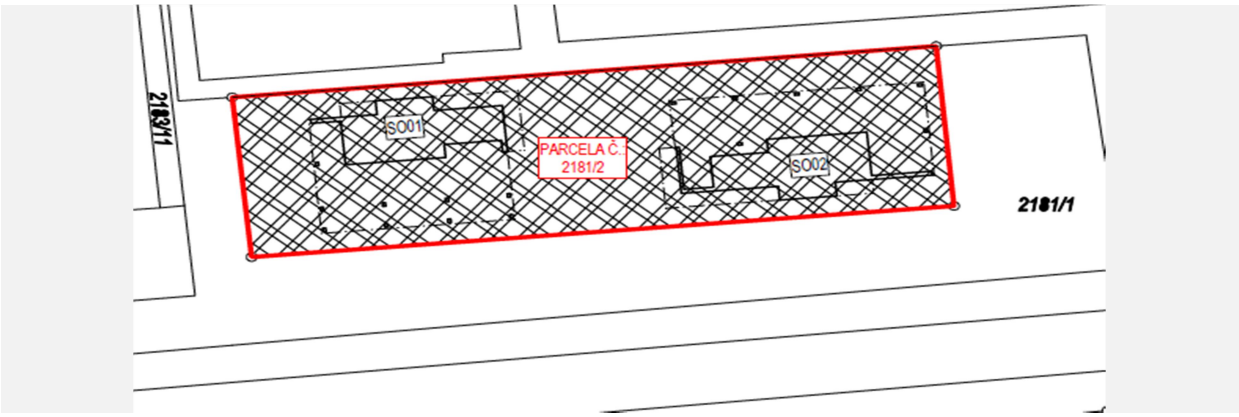
Bližší popis celkový developerského projektu

1. Bytový objekt „SO 01“

Rozsah této zájmové stavby, stejně tak jako její materiálové a stavebně-konstrukční provedení vychází z podkladů, které zpracovateli tohoto znaleckého posudku předal zadavatel.

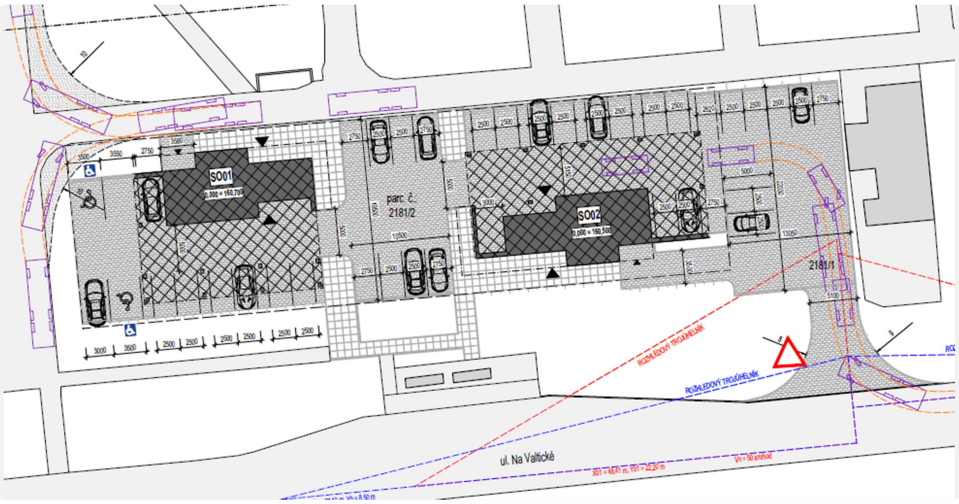
V zadavatelem poskytnuté PD se jedná o stavební objekt „*SO 01“*

Situační schéma zájmového majetku



zdroj: zadavatelem poskytnutá projektová dokumentace „Novostavba - Bytové domy Břeclav, Charvátská Nová Ves“ – SO 01 a SO 02.

Situační dopravní schéma zájmového majetku



zdroj: zadavatelem poskytnutá projektová dokumentace „Novostavba - Bytové domy Břeclav, Charvátská Nová Ves" – SO 01 a SO 02.

Stavebně-technický popis stavby:
Architektonické pojetí staveb bytového domu bude přizpůsobeno sousedním nemovitostem a charakteru lokality i okolní zástavby. Stavba svou výškou, objemem, typem střechy, umístěním a velikostí oken jakož i celkovým výrazem plynule navazuje na sousední budovy. Charakter okolní zástavby tedy nebude výstavbou narušen. Barevně nebude objekt reflektovat kontrast vůči okolní zástavbě. Budou voleny neutrální barvy pláště budov – bílá fasáda, tmavé výplně otvorů.
Dispoziční řešení objektů bude spočívat v neobytném 1.nadzemním podlažím, kde se bude nacházet vstup do objektu, technické zázemí, kočárkárna, sklad odpadu, apod. V 2.NP – 5NP se budou nacházet samotné bytové jednotky o dispozicích 1+kk – 2+kk. Ke Každé jednotce bude zbudována skladovací koje přístupná z veřejných prostor chodby. Podrobné dispoziční řešení viz. výkresová část
Celý objekt bude založen hlubině na pilotách. Konstrukční systém 1. nadzemního podlaží je navržen jako prefabrikovaný skelet tvořený betonovými prefabrikovanými sloupy osazovanými na předem zabetonované kotevní desky v monolitických základech. Sloupy budou navrženy průřezu 300/450 mm v oblasti parkovacích stání na osách A, B a C/1, průřezu 300/500 a 300/1030 v ose C a D uvnitř objektu. V úrovni stropní konstrukce nad 1.NP je dále navržen ocelový přístřešek na ose D a 4/C-D vyjma vystupující části komunikačního jádra. Střešní konstrukce objektu bude tvořena rovněž prefabrikovanými panely spiroll tl. 200 mm ukládanými na železobetonové monolitické věnce ve zhlaví stěn. Na střešní konstrukci je navržena zděná atika po obvodě objektu do výšky +16,200 a po obvodě komunikačního jádra do výšky +16,450. Nad úroveň střechy dále vystupuje stropní deska výtahové šachty.

Konstrukční a stavební řešení:

č.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy, vč. zemních prací, hydroizolace	celý objekt bude založen hlubině na pilotách, ve zhlaví pilotu budou základové patky pro osazení sloupů, pod zděnými stěnami 1.NP budou základové pasy šířky 600 mm a výšky 600mm, základová spára je na úrovni -1,520, piloty budou umístěny centricky pod sloupy 1.NP, v místě křížení základových pasů, pod dojezdem výtahové šachty a pod vnějšími rohy schodišťových stěn, ve vnitřním prostoru 1.NP je navržena železobetonová monolitická podlahová deska tl. 170 mm, základové konstrukce vyjma pilot budou provedeny na vrstvu min. 100 mm podkladního betonu
2.	Svislé nosné kce	konstrukční systém objektu je stěnový se zděnými nosnými stěnami obvodovými a 2 vnitřními, zbylé mezibytové stěny jsou uvažovány jako příčky zděné na nosné konstrukce pouze na výšku jednoho podlaží, svislé nosné konstrukce 2.NP – 5.NP budou tvořeny zdícími tvarovkami na tenkovrstvé lepidlo, obvodový plášť vytápěné části objektu bude zateplen zateplovacím systémem ETICS s izolačním materiálem z minerální vaty

3.	Stropy	stěny budou v hlavě v úrovni stropu opatřeny monolitickým železobetonovým věncem, na který budou ukládány stropní panely spiroll tl. 200 mm ve směru písmenných os,v rozích objektu jednotlivé stropní konstrukce přecházejí v konstrukci balkónu strop nad 1NP ve venkovním prostoru bude zespodu zateplen minerání vatou tl. 160 mm.
4.	Krov, střecha	střešní konstrukce objektu bude tvořena rovněž prefabrikovanými panely spiroll tl. 200 mm ukládanými na železobetonové monolitické věnce ve zhlaví stěn, na střešní konstrukci je navržena zděná atika po obvodě objektu do výšky +16,200 a po obvodě komunikačního jádra do výšky +16,450, nad úroveň střechy dále vystupuje stropní deska výtahové šachty
5.	Krytina střech	bude zcela nová na plnoplošném bednění, sedlová střecha bude mít krytinu z keramických tašek, plochá střecha je zastřešena fóliovou krytinou
6.	Klempířské kce	TiZn plech v kombinaci s poplastovaným plechem
7.	Úprava vnitřních povr.	budou provedeny vápenné hladké omítky + malba
8.	Úprava vnějších povr.	fasáda bude opatřena silikonovou difúzně otevřenou omítkou Baumit OpenTop
9.	Vnitřní obklady	Keramická dlažba,
10.	Schodiště	komunikační jádro objektu bude tvořeno výtahovou šachtou a tříramenným schodištěm, schodiště bude tvořeno jednotlivými prefabrikovanými schodišťovými rameny, výtahová šachta je zděná o tl. stěny 200 mm doplněná o železobetonové monolitické obvodové věnce v úrovni každé stropní konstrukce
11.	Dveře	budou z plastových profilů s povrchovou úpravou antracit, plné i prosklené
12.	Vrata	nejsou
13.	Okna	okenní otvory, které vyplňují obálku budovy, budou z plastových profilů s povrchovou úpravou antracit
14.	Povrchy podl.-obyt.m.	bude nášlapná vrstva z lepeného vinylu
14a	Povrchy podl.-ost. m.	nášlapná vrstva podlah bude tvořena ve společných prostorách, koupelnách, WC – keramickou dlažbou
15.	Vytápění	zdrojem tepla budou dva závěsné kondenzační kotle BAXI Luna Duo-Tec MP+ 1.50, každý o výkonu 45 kW, kotle budou umístěny v samostatné místnosti v 1. NP, vývod spalin a nasávání spalovacího vzduchu bude u kotlů provedeno jako dělené, kotle a jejich odtahy jsou spojeny do kaskády
16.	Elektroinstalace	napojení objektu bude provedeno z nové přípojkové skříně SS100 umístěné pod omítkou fasády kabelem CYKY-J 3x35+25 mm^2 ukončeným v elektroměrové rozvodnici RH, z elektroměrové rozvodnice RH budou napojeny plastové bytové rozvodnice umístěné nad vstupními dveřmi do bytu a rozvodnice společné spotřeby objektu RS
17.	Bleskosvod	ano
18.	Vnitřní vodovod	rozvody z potrubí PPr PN20, teplá a studená, cirkulační potrubí
19.	Vnitřní kanalizace	potrubí DN 100 až DN 150, oddílná kanalizace uvnitř objektu, matriál: PP HT
20.	Vnitřní plynovod	ano, ocelové bezešvé trubky
21.	Ohřev vody	pro přípravu teplé vody je navržen zásobník ACV o objemu 420 litrů, zásobník je schopen vydat špičkový průtok teplé vody 45°C teplé v množství 1 153 litrů za10 minut, nebo 2 946 litr za hodinu, okruh pro zásobník pracuje s max. spádem 75/55°C
22.	Vybavení kuchyně	kuchyňské linky
23.	Vnitřní hygienická vyb.	keramická umývadla, zavěšené WC, vana s podezdívkou nebo sprchový kout, bidet
24.	Výtah	osobní s nosností 630 kg

25.	Ostatní	nucené odvětrání prostorů hygienického i technického zázemí a kuchyní, EZS, EPS, MaR,

Poznámka k tabulce: tabulka zachycuje navrhovaný stav, dle zadavatelem poskytnuté projektové dokumentace.

Dispoziční řešení:

V 1NP obou bytových domů se budou nacházet vstupy do objektů, technické zázemí, sklad popelnic a kočárkárna. Ve 2NP až 5NP budou samotné bytové jednotky v dispozicích 1+KK a 2+KK. Jednotlivá patra bude propojovat schodiště se třemi rameny mezi nimiž se bude nacházet osobní výtah. Oba bytové domy budou postaveny na železobetonový sloupech a umožní tak pod 2. nadzemním podlažím průjezd vozidel a parkování, resp. zbudování zpevněných ploch – SO03.

1.NP
Hlavní vstupy do objektů jsou řešeny z nově budovaného parkoviště, které bude mít provedeno napojení z ulice Na Valtické. Hlavním vstupem je zajištěn přístup do zádveří, ze kterého se lze přesunout do prostoru kočárkárny případně pokračovat dále k výtahu či schodišti. Z prostoru schodišťové haly lze projít do ústřední kotelny pro jednotlivé byty, do rozvodných místností elektroinstalací či k úklidové místnosti.
Parkovací stání u SO 01
Na ploše určené k parkování u objektu SO 01 je rozmístěno 10 stání kolmých pro osobní automobily (4,50/2,50 m) a 1 stání pro tělesně postižené (4,50/3,5 m).Šířka bezpečnostního odstupu podél celé plochy činí min. 0,50 m.

Legenda místností :

1.NP

OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m^2)
1.01	Výtahová šachta	2.80
1.02	Schodiště	9.90
1.03	Chodba	9.30
1.04	Sklad popelnic	5.60
1.05	Kotelna	9.78
1.06	Úklidová místnost	3.73
1.07	Rozvodna PO	3.73
1.08	Zádveří	8.39
1.09	Kočárkárna	12.99
1.10	Rozvodna NN	1.76
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		67.98

2.NP

OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m^2)
2.01	Výtahová šachta	2.80
2.02	Schodiště	9.92
2.03	Chodba	18.28
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		31.00
BYT 2-A		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**
2.04	Zádveří	4.19
2.05	Obývací pokoj+ kk	18.16
2.06	Koupelna	4.67
2.07	Lodžie	3.23
2.08	Skladovací koje	1.27
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		31.52
BYT 2-B		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**
2.09	Zádveří	7.19

2.10	Obývací pokoj+ kk	17.58
2.11	Ložnice	12.82
2.12	Koupelna	4.24
2.13	Lodžie	3.13
2.14	Skladovací koje	1.27
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		46.23
BYT 2-C		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**
2.15	Zádveří	6.91
2.16	Obývací pokoj+ kk	18.16
2.17	Koupelna	4.74
2.18	Lodžie	2.77
2.19	Skladovací koje	1.32
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		33.90
BYT 2-D		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**
2.20	Zádveří	7.19
2.21	Obývací pokoj+ kk	17.58
2.22	Ložnice	12.82
2.23	Koupelna	4.24
2.24	Lodžie	3.13
2.25	Skladovací koje	1.27
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		46.23
BYT 2-E		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**
2.26	Zádveří	4.19
2.27	Obývací pokoj+ kk	18.16
2.28	Koupelna	4.67
2.29	Lodžie	3.23
2.30	Skladovací koje	1.27
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		31.52

3.NP

OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA(m^2)**
3.01	Výtahová šachta	2.80
3.02	Schodiště	9.92
3.03	Chodba	18.28
	PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:	31.00
BYT 3-A		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**
3.04	Zádveří	4.19
3.05	Obývací pokoj+ kk	18.16
3.06	Koupelna	4.67
3.07	Lodžie	3.23
3.08	Skladovací koje	1.27
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		31.52
BYT 3-B		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**
3.09	Zádveří	7.19
3.10	Obývací pokoj+ kk	17.58
3.11	Ložnice	12.82
3.12	Koupelna	4.24
3.13	Lodžie	3.13
3.14	Skladovací koje	1.27

PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		46.23
BYT 3-C		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m²)**
3.15	Zádveří	6.91
3.16	Obývací pokoj+ kk	18.16
3.17	Koupelna	4.74
3.18	Lodžie	2.77
3.19	Skladovací koje	1.32
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		33.90
BYT 3-D		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m²)**
3.20	Zádveří	7.19
3.21	Obývací pokoj+ kk	17.58
3.22	Ložnice	12.82
3.23	Koupelna	4.24
3.24	Lodžie	3.13
3.25	Skladovací koje	1.27
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		46.23
BYT 3-E		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m²)**
3.26	Zádveří	4.19
3.27	Obývací pokoj+ KK	18.16
3.28	Koupelna	4.67
3.29	Lodžie	3.23
3.30	Skladovací koje	1.27
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		31.52

4.NP

OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m²)**
4.01	Výtahová šachta	2.80
4.02	Schodiště	9.92
4.03	Chodba	18.28
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		31.00
BYT 4-A		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m²)**
4.04	Zádveří	4.19
4.05	Obývací pokoj+ kk	18.16
4.06	Koupelna	4.67
4.07	Lodžie	3.23
4.08	Skladovací koje	1.27
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		31.52
BYT 4-B		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m²)**
4.09	Zádveří	7.19
4.10	Obývací pokoj+ kk	17.58
4.11	Ložnice	12.82
4.12	Koupelna	4.24
4.13	Lodžie	3.13
4.14	Skladovací koje	1.27
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		46.23
BYT 4-C		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m²)**
4.15	Zádveří	6.91
4.16	Obývací pokoj+ kk	18.16

4.17	Koupelna	4.74
4.18	Lodžie	2.77
4.19	Skladovací koje	1.32
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		33.90

BYT 4-D		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**
4.20	Zádveří	7.19
4.21	Obývací pokoj+ kk	17.58
4.22	Ložnice	12.82
4.23	Koupelna	4.24
4.24	Lodžie	3.13
4.25	Skladovací koje	1.27
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		46.23

BYT 4-E		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**
4.26	Zádveří	4.19
4.27	Obývací pokoj+ kk	18.16
4.28	Koupelna	4.67
4.29	Lodžie	3.23
4.30	Skladovací koje	1.27
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		31.52

5.NP

OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA(m^2)**
5.01	Výtahová šachta	2.80
5.03	Chodba	18.84
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		21,64

BYT 5-A		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**
5.04	Zádveří	4.19
5.05	Obývací pokoj+ kk	18.16
5.06	Koupelna	4.67
5.07	Lodžie	3.23
5.08	Skladovací koje	1.27
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		31.52

BYT 5-B		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**
5.09	Zádveří	7.19
5.10	Obývací pokoj+ kk	17.58
5.11	Ložnice	12.82
5.12	Koupelna	4.24
5.13	Lodžie	3.13
5.14	Skladovací koje	1.27
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		46.23

BYT 5-C		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**
5.15	Zádveří	6.91
5.16	Obývací pokoj+ kk	18.16
5.17	Koupelna	4.74
5.18	Lodžie	2.77
5.19	Skladovací koje	1.32
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		33.90

BYT 5-D		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**
5.20	Zádveří	7.19
5.21	Obývací pokoj+ kk	17.58
5.22	Ložnice	12.82
5.23	Koupelna	4.24
5.24	Lodžie	3.13
5.25	Skladovací koje	1.27
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		46.23
BYT 5-E		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**
5.26	Zádveří	4.19
5.27	Obývací pokoj+ kk	18.16
5.28	Koupelna	4.67
5.29	Lodžie	3.23
5.30	Skladovací koje	1.27
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		31.52

Připojení na inženýrské sítě:
Objekt bude připojen na jednotnou kanalizaci, vodovod, elektrické rozvody, plynovod a datové sítě.

Připojení na komunikace:
Hlavní vstupy do objektů budou řešeny z nově budovaného parkoviště, které bude mít provedeno napojení z ulice Na Valtické. Hlavním vstupem je zajištěn přístup do zádveří, ze kterého se lze přesunout do prostoru kočárkárny případně pokračovat dále k výtahu či schodišti. Z prostoru schodišťové haly lze do ústřední kotelny pro jednotlivé byty, do rozvodných místností elektroinstalací či k úklidové místnosti. Na parkoviště bude zbudován nový vjezd z komunikace I. třídy, č. 40.

2. Bytový objekt „SO 02“

Rozsah této zájmové stavby stejně tak jako její materiálové a stavebně-konstrukční provedení vychází výhradně z podkladů, které zpracovateli tohoto znaleckého posudku předal zadavatel.

V zadavatelem poskytnuté PD se jedná o stavební objekt „SO 02 – Přístavba objektu B“.

Stavebně-technický popis stavby:
Celý objekt bude založen hlubině na pilotách. Součástí této technické zprávy je příloha zprávy IGP. Ve zhlaví pilot jsou navrženy základové patky pro osazení sloupů. Pod zděnými stěnami 1.NP jsou navrženy základové pasy šířky 600 mm a výšky 600 mm. Základová spára je na úrovni -1,520. Piloty jsou umístěny centricky pod sloupy 1.NP, v místě křížení základových pasů, pod dojezdem výtahové šachty a pod vnějšími rohy schodišťových stěn. Ve vnitřním prostoru 1.NP je navržena železobetonová monolitická podlahová deska tl. 170 mm. Konstrukční systém 1. nadzemního podlaží je navržen jako prefabrikovaný skelet tvořený betonovými prefabrikovanými sloupy osazovanými na předem zabetonované kotevní desky v monolitických základech. Sloupy jsou navrženy průřezu 300/450 mm. Konstrukční systém typického nadzemního podlaží je stěnový tvořený obvodovými zděnými stěnami tl. 300 mm a vnitřní nosnou stěnou v ose B tl. 250 mm. Stěny jsou v hlavě v úrovni stropu opatřeny monolitickým železobetonovým věncem, na který jsou ukládány stropní panely spiroll tl. 200 mm ve směru číselných os.
Střešní konstrukce objektu je tvořena rovněž prefabrikovanými panely spiroll tl. 200 mm ukládanými na železobetonové monolitické věnce ve zhlaví stěn a na prefabrikované průvlaky 300/400 mm okolo prostoru chodby. Na střešní konstrukci je navržena zděná atika po obvodě objektu do výšky +16,200 a po obvodě komunikačního jádra do výšky +16,450. Nad úroveň střechy dále vystupuje stropní deska výtahové šachty.
Komunikační jádro objektu je tvořeno výtahovou šachtou a tříramenným schodištěm. Schodiště je tvořeno jednotlivými prefabrikovanými schodišťovými rameny, výtahová šachta je zděná o tl. stěny 200 mm doplněná o železobetonové monolitické obvodové věnce v úrovni každé stropní konstrukce.

Konstrukční a stavební řešení:

č.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy, vč. zemních prací, hydroizolace	celý objekt bude založen hlubině na pilotách, ve zhlaví pilotu budou základové patky pro osazení sloupů, pod zděnými stěnami 1.NP budou základové pasy šířky 600 mm a výšky 600mm, základová spára je na úrovni -1,520, piloty budou umístěny centricky pod sloupy 1.NP, v místě křížení základových pasů, pod dojezdem výtahové šachty a pod vnějšími rohy schodišťových stěn, ve vnitřním prostoru 1.NP je navržena železobetonová monolitická podlahová deska tl. 170 mm, základové konstrukce vyjma pilot budou provedeny na vrstvu min. 100 mm podkladního betonu
2.	Svislé nosné kce	konstrukční systém objektu je stěnový se zděnými nosnými stěnami obvodovými a 2 vnitřními, zbylé mezibytové stěny jsou uvažovány jako příčky zděné na nosné konstrukce pouze na výšku jednoho podlaží, svislé nosné konstrukce 2NP – 5NP budou tvořeny zdícími tvarovkami na tenkovrstvé lepidlo, obvodový plášť vytápěné části objektu bude zateplen zateplovacím systémem ETICS s izolačním materiálem z minerální vaty
3.	Stropy	stěny budou v úrovni stropu opatřeny monolitickým železobetonovým věncem, na který budou ukládány stropní panely spiroll tl. 200 mm ve směru písmenných os, v rozích objektu jednotlivé stropní konstrukce přecházejí v konstrukci balkónu strop nad 1NP ve venkovním prostoru bude zespodu zateplen minerání vatou tl. 160 mm.
4.	Krov, střecha	střešní konstrukce objektu bude tvořena rovněž prefabrikovanými panely spiroll tl. 200 mm ukládanými na železobetonové monolitické věnce ve zhlaví stěn, na střešní konstrukci je navržena zděná atika po obvodě objektu do výšky +16,200 a po obvodě komunikačního jádra do výšky +16,450, nad úroveň střechy dále vystupuje stropní deska výtahové šachty
5.	Krytina střech	bude zcela nová na plnoplošném bednění, sedlová střecha bude mít krytinu z keramických tašek, plochá střecha je zastřešena fóliovou krytinou
6.	Klempířské kce	TiZn plech v kombinaci s poplastovaným plechem
7.	Úprava vnitřních povr.	budou provedeny vápenné hladké omítky + malba
8.	Úprava vnějších povr.	fasáda bude opatřena silikonovou difúzně otevřenou omítkou Baumit OpenTop
9.	Vnitřní obklady	keramická dlažba,
10.	Schodiště	komunikační jádro objektu bude tvořeno výtahovou šachtou a tříramenným schodištěm, schodiště bude tvořeno jednotlivými prefabrikovanými schodišťovými rameny, výtahová šachta je zděná o tl. stěny 200 mm doplněná o železobetonové monolitické obvodové věnce v úrovni každé stropní konstrukce
11.	Dveře	budou z plastových profilů s povrchovou úpravou antracit, plné i prosklené
12.	Vrata	nejsou
13.	Okna	okenní otvory, které vyplňují obálku budovy, budou z plastových profilů s povrchovou úpravou antracit
14.	Povrchy podl.-obyt.m.	bude nášlapná vrstva z lepeného vinylu
14a	Povrchy podl.-ost. m.	nášlapná vrstva podlah bude tvořena ve společných prostorách, koupelnách, WC – keramickou dlažbou
15.	Vytápění	zdrojem tepla budou dva závěsné kondenzační kotle BAXI Luna Duo-Tec MP+ 1.50, každý o výkonu 45 kW, kotle budou umístěny v samostatné místnosti v 1. NP, vývod spalin a nasávání spalovacího vzduchu bude u kotlů provedeno jako dělené, kotle a jejich odtahy jsou spojeny do kaskády
16.	Elektroinstalace	napojení objektu bude provedeno z nové přípojkové skříně SS100 umístěné pod omítkou fasády kabelem CYKY-J 3x35+25 mm^2 ukončeným v elektroměrové rozvodnici RH, z elektroměrové rozvodnice RH budou napojeny plastové bytové rozvodnice umístěné nad vstupními dveřmi do bytu a rozvodnice společné spotřeby objektu RS
17.	Bleskosvod	ano
18.	Vnitřní vodovod	rozvody z potrubí PPr PN20, teplá a studená, cirkulační potrubí
19.	Vnitřní kanalizace	potrubí DN 100 až DN 150, oddílná kanalizace uvnitř objektu, matriál: PP HT
20.	Vnitřní plynovod	ano, ocelové bezešvé trubky
21.	Ohřev vody	pro přípravu teplé vody je navržen zásobník ACV o objemu 420 litrů, zásobník je schopen vydat špičkový průtok teplé vody 45°C teplé v množství 1 153 litrů za10 minut, nebo 2 946 litr za hodinu, okruh pro zásobník pracuje s max. spádem 75/55°C
22.	Vybavení kuchyně	kuchyňské linky

23.	Vnitřní hygienická vyb.	keramická umývadla, zavěšené WC, vana s podezdívkou nebo sprchový kout, bidet
24.	Výtah	osobní s nosností 630 kg
25.	Ostatní	nucené odvětrání prostorů hygienického i technického zázemí a kuchyní, EZS, EPS, MaR

Poznámka k tabulce: tabulka zachycuje navrhovaný stav, dle zadavatelem poskytnuté projektové dokumentace.

Dispoziční řešení:

V 1.NP obou bytových domů se budou nacházet vstupy do objektů, technické zázemí, sklad popelnic a kočárkárna. Ve 2.NP až 5.NP budou samotné bytové jednotky v dispozicích 1+kk a 2+kk. Jednotlivá patra bude propojovat schodiště se třemi rameny mezi nimiž se bude nacházet osobní výtah. Oba bytové domy budou postaveny na železobetonový sloupech a umožní tak pod 2. nadzemním podlažím průjezd vozidel a parkování, resp. zbudování zpevněných ploch – SO03.

1.NP
Hlavní vstupy do objektů jsou řešeny z nově budovaného parkoviště, které bude mít provedeno napojení z ulice Na Valtické. Hlavním vstupem je zajištěn přístup do zádveří, ze kterého se lze přesunout do prostoru kočárkárny případně pokračovat dále k výtahu či schodišti. Z prostoru schodišťové haly lze projít do ústřední kotelny pro jednotlivé byty, do rozvodných místností elektroinstalací či k úklidové místnosti.
Parkovací stání u SO 02
Na ploše určené k parkování u objektu SO 02 je rozmístěno 21 stání kolmých pro osobní automobily (4,50/2,50 m) a 1 stání pro tělesně postižené (4,50/3,5 m). Část těchto stání bude vyhrazena i pro objekt SO 01. Šířka bezpečnostního odstupu podél celé plochy činí min. 0,50 m.

Objekt SO 02 –– Legenda místností

1.NP

OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA
1.01	VYTAHOVA ŠACHTA	2.80
1.02	SCHODISTE	9.90
1.03	CHODBA	9.30
1.04	SKLAD POPELNIC	5.60
1.05	KOTELNA	9.78
1.06	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	3.73
1.07	ROZVODNA PO	3.73
1.08	ZADVERI	8.44
1.09	KOČÁRKÁRNA	11.67
1.10	ROZVODNA NN	1.76
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		66.71

2.NP

OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m^2)
2.01	Výtahová šachta	2.80
2.02	Schodiště	9.92
2.03	Chodba	20,08
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		32,80
BYT 2-A		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**
2.04	Zádveří	7,56
2.05	Obývací pokoj+ kk	22,48
2.06	Ložnice	11,24
2.07	Šatna	2,45
2.08	Koupelna	6,01
2,09	Lodžie	4,91
2,10	Skladovací koje	1,67
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		56,32
BYT 2-B		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**

2.11	Zádveří	4,47
2.12	Obývací pokoj+ kk	20,46
2.13	Ložnice	9,92
2.14	Koupelna	4.51
2.15	Lodžie	4,91
2.16	Skladovací koje	1.67
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		45,94
BYT 2-C		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**
2.17	Zádveří	4,47
2.18	Obývací pokoj+ kk	20,46
2.19	Ložnice	9,92
2.20	Koupelna	4.51
2.21	Lodžie	4,91
2,22	Skladovací koje	1.67
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		45,94
BYT 2-D		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**
2.23	Zádveří	7.56
2.24	Obývací pokoj+ kk	22,48
2.25	Ložnice	11,24
2,26	Šatna	2,45
2.27	Koupelna	6,01
2.28	Lodžie	4,91
2.29	Skladovací koje	1,67
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		56,32

3.NP

OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**
3.01	Výtahová šachta	2.80
3.02	Schodiště	9.92
3.03	Chodba	20,08
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		32,80
BYT 3-A		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**
3.04	Zádveří	7,56
3.05	Obývací pokoj+ kk	22,48
3.06	Ložnice	11,24
3.07	Šatna	2,45
3.08	Koupelna	6,01
3,09	Lodžie	4,91
3,10	Skladovací koje	1,67
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		56,32
BYT 3-B		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**
3.11	Zádveří	4,47
3.12	Obývací pokoj+ kk	20,46
3.13	Ložnice	9,92
3.14	Koupelna	4.51
3.15	Lodžie	4,91
3.16	Skladovací koje	1.67
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		45,94
BYT 3-C		

OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m^2)
3.17	Zádveří	4,47
3.18	Obývací pokoj+ kk	20,46
3.19	Ložnice	9,92
3.20	Koupelna	4.51
3.21	Lodžie	4,91
3,22	Skladovací koje	1.67
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		45,94
BYT 3-D		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**
3.23	Zádveří	7.56
3.24	Obývací pokoj+ kk	22,48
3.25	Ložnice	11,24
3,26	Šatna	2,45
3.27	Koupelna	6,01
3.28	Lodžie	4,91
3.29	Skladovací koje	1,67
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		56,32

4.NP

OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m^2)
4.01	Výtahová šachta	2.80
4.02	Schodiště	9.92
4.03	Chodba	20,08
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		32,80
BYT 4-A		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**
4.04	Zádveří	7,56
4.05	Obývací pokoj+ kk	22,48
4.06	Ložnice	11,24
4.07	Šatna	2,45
4.08	Koupelna	6,01
4,09	Lodžie	4,91
4,10	Skladovací koje	1,67
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		56,32
BYT 4-B		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**
4.11	Zádveří	4,47
4.12	Obývací pokoj+ kk	20,46
4.13	Ložnice	9,92
4.14	Koupelna	4.70
4.15	Lodžie	4,91
4.16	Skladovací koje	1.67
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		46,13
BYT 4-C		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**
4.17	Zádveří	4,47
4.18	Obývací pokoj+ kk	20,46
4.19	Ložnice	9,92
4.20	Koupelna	4.70
4.21	Lodžie	4,91
4,22	Skladovací koje	1.67
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		46,13
BYT 4-D		

OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m^2)
4.23	Zádveří	7.56
4.24	Obývací pokoj+ kk	22,48
4.25	Ložnice	11,24
4,26	Šatna	2,45
4.27	Koupelna	6,01
4.28	Lodžie	4,91
4.29	Skladovací koje	1,67
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		56,32

5.NP

OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m^2)
5.01	Výtahová šachta	2.80
5.03	Chodba	20,08
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		32,80
BYT 5-A		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**
5.04	Zádveří	7,56
5.05	Obývací pokoj+ kk	22,48
5.06	Ložnice	11,24
5.07	Šatna	2,45
5.08	Koupelna	6,01
5,09	Lodžie	4,91
5,10	Skladovací koje	1,67
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		56,32
BYT 5-B		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**
5.11	Zádveří	4,47
5.12	Obývací pokoj+ kk	20,46
5.13	Ložnice	9,92
5.14	Koupelna	4.70
5.15	Lodžie	4,91
5.16	Skladovací koje	1.67
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		46,13
BYT 5-C		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**
5.17	Zádveří	4,47
5.18	Obývací pokoj+ kk	20,46
5.19	Ložnice	9,92
5.20	Koupelna	4.70
5.21	Lodžie	4,91
5,22	Skladovací koje	1.67
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		46,13
BYT 5-D		
OZNAČENÍ	**NÁZEV MÍSTNOSTI**	**PLOCHA (m^2)**
5.23	Zádveří	7.56
5.24	Obývací pokoj+ kk	22,48
5.25	Ložnice	11,24
5,26	Šatna	2,45
5.27	Koupelna	6,01
5.28	Lodžie	4,91
5.29	Skladovací koje	1,67
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		56,32

zdroj: zadavatelem poskytnutá projektová dokumentace „Novostavba - Bytové domy Břeclav, Charvátská Nová Ves" – SO 01.

Připojení na inženýrské sítě:
Objekt bude připojen na jednotnou kanalizaci, vodovod, elektrické rozvody, plynovod a datové sítě.

Připojení na komunikace:
Hlavní vstupy do objektů budou řešeny z nově budovaného parkoviště, které bude mít provedeno napojení z ulice Na Valtické. Hlavním vstupem je zajištěn přístup do zádveří, ze kterého se lze přesunout do prostoru kočárkárny případně pokračovat dále k výtahu či schodišti. Z prostoru schodišťové haly lze do ústřední kotelny pro jednotlivé byty, do rozvodných místností elektroinstalací či k úklidové místnosti. Na parkoviště bude zbudován nový vjezd z komunikace I. třídy, č. 40.

Rekapitulace jednotek dle podlaží a dispozičního řešení SO 01 a SO 02

Objekt SO 01

Jedn.č.	Dispoziční řešení - bytová jednotka	Užitná plocha jedn. bez terasy [m^2]	Plocha balkonu/terasy
2-A	1+kk	28,29	3,23
2-B	2+ kk	43,10	3,13
2-C	1+ kk	31,13	2,77
2-D	2+ kk	43,10	3,13
2-E	1+ kk	28,29	3,23
3-A	1+ kk	28,29	3,23
3-B	2+ kk	43,10	3,13
3-C	1+ kk	31,13	2,77
3-D	2+ kk	43,10	3,13
3-E	1+ kk	28,29	3,23
4-A	1+ kk	28,29	3,23
4-B	2+ kk	43,10	3,13
4-C	1+ kk	31,13	2,77
4-D	2+ kk	43,10	3,13
4-E	1+ kk	28,29	3,23
5-A	1+ kk	28,29	3,23
5-B	2+ kk	43,10	3,13
5-C	1+ kk	28,29	2,77
5-D	2+ kk	43,10	3,13
5-E	1+ kk	28,29	3,23
Celkem	8x – 2+ kk, 12x 1+ kk	692,80	61,96

zdroj: zadavatelem poskytnutá projektová dokumentace „Novostavba - Bytové domy Břeclav, Charvátská Nová Ves" – SO 01.

Objekt SO 02

Jedn.č.	Dispoziční řešení - bytová jednotka	Užitná plocha jedn. bez terasy [m^2]	Plocha balkonu/terasy
2-A	2+ kk	51,41	4,91
2-B	2+ kk	41,03	4,91
2-C	2+ kk	41,03	4,91
2-D	2+ kk	51,41	4,91
3-A	2+ kk	51,41	4,91
3-B	2+ kk	41,03	4,91
3-C	2+ kk	41,03	4,91
3-D	2+ kk	51,41	4,91
4-A	2+ kk	51,41	4,91
4-B	2+ kk	41,22	4,91
4-C	2+ kk	41,22	4,91
4-D	2+ kk	51,41	4,91
5-A	2+ kk	51,41	4,91
5-B	2+ kk	41,22	4,91
5-C	2+ kk	41,22	4,91
5-D	2+ kk	51,41	4,91
Celkem	16x 2+ kk	688,87	73,65

zdroj: zadavatelem poskytnutá projektová dokumentace „Novostavba - Bytové domy Břeclav, Charvátská Nová Ves" – SO 02.

3. Zpevněné plochy „SO 03a SO 03b“

Rozsah této zájmové stavby stejně tak jako její materiálové a stavebně-konstrukční provedení vychází výhradně z podkladů, které zpracovateli tohoto znaleckého posudku předal zadavatel.

Páteřní komunikace prochází napříč obytným komplexem a její základní šířka činí 5,00 m. Délka je 84,94 m. Napojení na sil. I/40 je řešeno oblouky o poloměru R=9 m. Rozhledové poměry jsou s ohledem na přímý úsek sil. I/40 velmi dobré pro rychlost 50 km/hod.
Niveleta páteřní komunikace navazuje na hranu sil. I/40 na kótě 160,46 m (měřeno na horní hraně sníženého obrubníku) a dále stoupá 1,06% směrem k objektu SO 02. Podél tohoto objektu probíhá v nulovém sklonu na výšce 160,48 m, aby po krátké stoupání 1,45% navázala na výšku 160.68 a v této výšce pokračuje až do konce úpravy.
Parkovací stání u SO 01
Na ploše určené k parkování u objektu SO 01 je rozmístěno 10 stání kolmých pro osobní automobily (4,50/2,50 m) a 1 stání pro tělesně postižené (4,50/3,5 m).Šířka bezpečnostního odstupu podél celé plochy činí min. 0,50 m.
Plocha bude lemovaná betonovými obrubníky ABO 100/15/25.do betonového lože z betonu C15/20-2b s boční opěrou s převýšením 80mm. Vlastní parkovací stání budou od příjezdové komunikace oddělené sníženými obrubníky ABO 100/15/15 N s převýšením 20 mm.
Parkovací stání u SO 02
Na ploše určené k parkování u objektu SO 02 je rozmístěno 21 stání kolmých pro osobní automobily (4,50/2,50 m) a 1 stání pro tělesně postižené (4,50/3,5 m). Část těchto stání bude vyhrazena i pro objekt SO 01. Šířka bezpečnostního odstupu podél celé plochy činí min. 0,50 m.
Parkovací stání veřejná (mimo areál obytných domů
Na ploše určené k veřejnému parkování a hostů u objektu SO 02 je rozmístěno 8 stání kolmých pro osobní automobily (4,50/2,50 m).
Obratiště
Na konci účelové komunikace bude zřízené obratiště a oba směrové oblouky provedené R=10 m. Plocha obratiště bude lemovaná betonovými obrubníky ABO 100/15/25.do betonového lože z betonu C15/20-2b s boční opěrou s převýšením 120mm.

4. Přípojka - vodovod SO 04

Rozsah této zájmové stavby stejně tak jako její materiálové a stavebně-konstrukční provedení vychází výhradně z podkladů, které zpracovateli tohoto znaleckého posudku předal zadavatel.

Popis:
Vodovodní přípojka bude vedena v dimenzi DN50 v délce 9,20 m. Přípojka vodovodu bude napojena z vodovodního potrubí TLT DN 100. Vlastní provedení bude univerzálním navrtávacím pasem HAWLE s ISO tvarovkou-přípojným uzávěrem ovládaným zemní soupravou. Ta bude ukončena pod litinovým hrncem položeným na betonové tvárnici.

5. Přípojka - plyn SO 05

Rozsah této zájmové stavby stejně tak jako její materiálové a stavebně-konstrukční provedení vychází výhradně z podkladů, které zpracovateli tohoto znaleckého posudku předal zadavatel.

V zadavatelem poskytnuté PD se jedná o stavební objekt „SO 05 – Přípojka plynu“.

Popis:
Přípojka přivádí plyn do zájmového majetku. Přípojka bude vedena pod veřejnou komunikací a bude napojena na veřejný plynovodní řad (NTL).
Plynofikovaný objekt bude napojen samostatnou STL plynovodní přípojkou z PE100 PE40x3,7 SDR11 připojenou na stávající STL plynovodní řad STL DN150 ocelový, uložený dle situace v komunikaci před objektem. Od místa napojení je přípojka vedena v kolmém směru na řad v délce 13,70 m a ukončena hlavním uzávěrem plynu „HUP“ v plynoměrné skříni. Za hlavním uzávěrem povede STL zemní část z PE dn40x3,7 k připojovanému objektu (dle situace) a ve vzdálenosti 1,1 m před vstupem do objektu bude umístěn přechodový kus PE-ocel a plynovod bude proveden z ocel. trub DN 32 opatřených tov. izolací BRALEN.

6. Přípojka – kanalizace SO 06

Rozsah této zájmové stavby stejně tak jako její materiálové a stavebně-konstrukční provedení vychází výhradně z podkladů, které zpracovateli tohoto znaleckého posudku předal zadavatel.

V zadavatelem poskytnuté PD se jedná o stavební objekt „SO 06 – Přípojka kanalizace“.

Popis:
Přípojka odvádí splaškové a dešťové vody do městské kanalizace.
Pro odvodnění objektu je navržen oddílný systém vnitřní kanalizace napojený do nových přípojek jednotné kanalizace. Jednotná kanalizační přípojka bude gravitační. Odpadní vody budou napojeny do domovní dešťové a splaškové kanalizace přes revizní šachtu Šd a Šs. Do přípojky budou odvedeny jak splaškové tak i dešťové vody. Na přípojce bude osazena revizní šachta 1000 s litinovým poklopem.
Kanalizační potrubí bude uloženo v pažené rýze šířky 1,0 m na podkladní pražce. Potrubí bude obetonováno a rýha bude zasypána zhutněným recyklátem popř. štěrkopískem v komunikaci.

Kanalizační šachty
V komunikacích budou provedeny z typizovaných betonových skruží dle normy DIN 4034.1 a poklop bude proveden z šedé litiny, třída únosnosti dle ČSN EN 124 (D400 –v komunikaci, B125 – v nezpevněné ploše). Typizované betonové části pro kanalizační šachtu budou opatřeny na dosedacích plochách pryžovými zámky.

Jednotná kanalizační přípojka je napojena na stávající na veřejnou rekonstruovanou jednotnou kanalizaci DN250 do koncové šachty. U stávající kanalizační revizní šachty RŠ1 bude upraveno šachtové dno. Revizní šachta RŠ2 bude nová. Tato část rekonstruované veřejné kanalizace bude ve stejné trase se stejným ochranným pásmem. Kanalizace je v havarijním stavu a bude vyměněna a snížena na kotu 158.75 m.n.m.

Přípojka vodovodu bude napojena na distribuční vodovod. Napojení bude pomocí litinového navrtávacího pasu d100/d50 se zemní soupravou a uzávěrem

7. Přípojka – dešťová kanalizace SO 06

Rozsah této zájmové stavby stejně tak jako její materiálové a stavebně-konstrukční provedení vychází výhradně z podkladů, které zpracovateli tohoto znaleckého posudku předal zadavatel.

V zadavatelem poskytnuté PD se jedná o stavební objekt „SO 07 – Dešťová kanalizace“.

Popis:
Domovní oddílná dešťová a splašková kanalizace je navržena z PP potrubí v profilech DN200. spojovaných těsnícími kroužky (dle specifikace výrobce) zabraňujícími úniku a vniku cizích látek do kanalizace dle ČSN EN 1610.

8. Přípojka telekomunikační pro SO 01 a SO 02

Rozsah této zájmové stavby stejně tak jako její materiálové a stavebně-konstrukční provedení vychází výhradně z podkladů, které zpracovateli tohoto znaleckého posudku předal zadavatel.

V zadavatelem poskytnuté PD se jedná o stavební objekt „SO 08 – Telekomunikace pro SO 01 a SO 02“.

Popis:
Přípojka přivádí telekomunikace do zájmového majetku.

9. Retenční nádrž pro SO 01 a SO 02

Rozsah této zájmové stavby stejně tak jako její materiálové a stavebně-konstrukční provedení vychází výhradně z podkladů, které zpracovateli tohoto znaleckého posudku předal zadavatel.

3.8.2 Pozemky

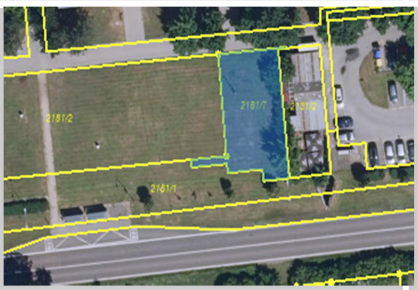
Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky v jednotném funkčním celku, které jsou rovinného charakteru, pozemky jsou pravidelného obdélníkového tvaru, jsou napojeny na kompletní inženýrské sítě a jsou přístupny z veřejné komunikace.

Zájmové pozemky jsou situovány vedle komplexu bytových domů, při ul. Na Valtické, Břeclav. Celková výměra zájmových pozemků je 1 723m^2. Oba pozemky parc.č. 2181/2 a pozemek parc.č.2181/7 budou zastavěny stavbami pozemního charakteru.

Parc.č.	Výměra [m^2]	Druh pozemku	Poznámka
2181/2	1 393	ostatní plocha – jiná plocha	chráněná ložisková území
2181/7	330	ostatní plocha – jiná plocha	chráněná ložisková území
Celkem	1 723		

Umístění majetku na podkladu katastrální ortofoto mapy:	Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:	Poznámka
Parc.č.2181/2		
		Jedná se o pozemek obdélníkového tvaru o celkové výměře 1393 m^2, - ostatní plocha – jiná plocha - podle územního plánu města Břeclavi je pozemek veden v ploše smíšené plochy pro bydlení.

Umístění majetku na podkladu katastrální ortofoto mapy:	Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:	Poznámka
Parc.č.2181/7		
		Jedná se o pozemek obdélníkového tvaru o celkové výměře 330 m^2, - ostatní plocha – jiná plocha - podle územního plánu města Břeclavi je pozemek veden v ploše smíšené plochy pro bydlení.

Fotodoumentace

zdroj: vlastní

Připojení na pozemní komunikace:
Objekt je připojen na síť městských pozemních komunikací (veřejné pozemky) a na základní komunikační systém (ZÁKOS).

Silné stránky	
	dobrá lokalita na okraji města
	novostavba bytového domu bude nadstandardního provedení
	příhodná dispozice bytového domu a jednotlivých bytů
	jedná se o dva bytové domy, celkem 40 bytových jednotek
	parkovací možnosti v 1.NP
	dobrá dosažitelnost centra města, před domy je autobusová zastávka
Slabé stránky	
	nezjištěny
	chráněná ložisková území (dobývací prostory a chráněná ložisková území ve SO ORP Břeclav, ropa, zemní plyn, lignit)

C.3.9 Rozbor tržního prostředí – informativně pro porovnání růstu cen

Na základě publikovaných zjištění je patrné, že trh s nemovitostmi na území města Břeclavi je stabilizovaný. Tento trh je ovlivněn obdobnými faktory jako u dalších velkých měst na území České republiky. Obchodně nejatraktivnější je trh se stavebními pozemky určenými pro bydlení.

Významným kritériem při analýze prodejů pozemků je jejich celková výměra. Díky dominanci poptávky po pozemcích pro bydlení je i z toho hlediska nejvýznamnějším segmentem trh s pozemky určenými pro výstavbu bytových a rodinných domů. V případě výše cen realizovaných prodejů mají výjimečné postavení pozemky v absolutním centru města Břeclavi bez ohledu na to, zda jsou využívány pro

bydlení nebo pro komerční účely. Ceny pozemků určených pro bydlení se liší jak dle lokality, tak rovněž i dle využití pro stavbu rodinných domů nebo bytovou výstavbu.
Trend vývoje cen stavebních pozemků pro bydlení je v posledních letech turbulentně rostoucí obdobně jako ve všech velkých městech. Ceny pozemků pro komerční využití nebo pro výrobu a průmysl jsou výrazně méně rozlišeny v závislosti na umístění v lokalitě. Vývoj výše cen těchto pozemků je stabilnější. Z publikovaných rozborů vyplývá, že oproti stabilizaci realitního trhu v Jihlavě, který je způsoben především ekonomickým poklesem, je realitní trh zastavitelných pozemků stále více dynamičtější.

V souladu s celospolečenskou poptávkou jsou nejatraktivnější ty pozemky, jejichž využití je v souladu s územním plánem a z těchto pozemků pak především pozemky pro bydlení. Právě shoda s územním plánem tvoří nejvýznamnější cenový faktor v případě obdobných pozemků v blízkých lokalitách. Růst realizovaných jednotkových cen potvrzuje rostoucí nedostatek zastavitelných pozemků.
Obecně lze říci, že jednotková cena stavebních pozemků je určena především možností zástavby a následně obchodní atraktivitou lokality, která výrazně stoupá směrem k centru města nebo v případě logistických center s dostupností dálniční sítě.
Dále byly na území města Břeclavi realizovány prodeje pozemků zejména v oblasti komerčních ploch, výrobních a průmyslových ploch a ploch určených pro rekreaci. Ze sledování realitní inzerce a skutečně realizovaných prodejů na území města je patrné, že zatímco prodej stavebně připravených pozemků kontinuálně probíhá a jejich cena stále roste, tak prodej pozemků větších výměr a stavebně nepřipravených probíhá pomaleji.

Struktura pozemků v roce 2025
Údaje o struktuře pozemků ČSÚ přebírá z Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Z celkové rozlohy Česka 78 871 km2 tvoří 53,20 % zemědělská půda, 34,00 % lesní pozemky, 2,20 % vodní plochy a 1,70 % zastavěné plochy a nádvoří. V dlouhodobém pohledu se za posledních 30 let snížila výměra zemědělské půdy o 88 tisíc ha (orné půdy o 273 tisíc ha), naopak vzrostla výměra lesních pozemků o 53 tisíc ha, vodních ploch o 12 tisíc ha, zastavěných ploch a nádvoří o 7 tisíc ha a ostatních ploch o 17 tisíc ha.
https://csu.gov.cz/

Co čeká český trh komerčních nemovitostí v roce 2025?

Poslední čtvrtletí letošního roku přinese další stabilizaci a příští rok postupné oživení trhu komerčních nemovitostí. Klíčovou roli hraje pokles úrokových sazeb, který probíhá od poloviny letošního roku a bude pravděpodobně pokračovat i napřesrok. Nižší sazby znamenají zlevnění financování nových projektů, které by mělo podpořit růst investiční aktivity a zvýšit atraktivitu komerčních nemovitostí pro investory.
Ceny komerčních nemovitostí v regionu střední Evropy by měly do konce roku 2024 zůstat stabilní. V roce 2025 pak očekávám mírný nárůst cen podpořený poklesem yieldů. Neočekávám ale návrat na úrovně z minulých let, kdy zejména západoevropské trhy byly v důsledku záporných úrokových sazeb přehřáté a yieldy klesaly na velice nízké, často až nesmyslné úrovně. Pro následující pětileté období očekáváme cenu dluhového financování v eurech pro komerční nemovitosti okolo 4 % za rok, což je zdravá tržní úroveň.
Důležitým faktorem pro výkonnost realitních fondů bude také předpokládaný růst nájmů. Díky levnějšímu financování a omezené nabídce nových nemovitostí by poptávka po pronájmech měla růst, což povede k růstu nájmů. Tato dynamika by měla pozitivně ovlivnit výnosy našich fondů, které nadále cílí na dlouhodobé průměrné roční zhodnocení 8-10 %.
Celkový výhled naznačuje, že je trh komerčních nemovitostí ve střední Evropě ve fázi stabilizace a příští rok přejde do postupného pozvolného růstu. Ten bude podpořen levnějším financováním a rostoucí poptávkou po kancelářských, maloobchodních i logistických prostorech.
Jiří Hrbáček (WOOD & Company)
https://www.investicniweb.cz/investice/nemovitosti

Trh komerčních nemovitostí v roce 2025 vstoupí do fáze stabilizace s potenciálem mírného růstu. Kancelářský segment se již zotavil z pandemie a míra neobsazenosti dosahuje jedné z nejnižších úrovní ve střední a východní Evropě (8,10 %). Firmy budou nadále klást důraz na flexibilitu a zdraví zaměstnanců, což dále posílí poptávku po modernizovaných a ekologicky udržitelných prostorách, včetně coworkingových center.
Retailový sektor čelí změnám spotřebitelského chování. Pandemie a následný rozvoj e-commerce přinesly nové výzvy. I přes pokles návštěvnosti obchodních center se tržby zotavily, podpořené

zejména inflací. Maloobchodníci se zaměřují na digitalizaci a integraci prodejních kanálů, udržitelnost je pak klíčovým faktorem při výstavbě a provozu.
Sektor logistiky zaznamenal během pandemie silný růst, ale v roce 2025 se očekává návrat k normálu s mírným nárůstem neobsazenosti a větším tlakem na pobídky pro nájemce. Hlavními hráči na trhu jsou nyní výrobní společnosti, což může podpořit další expanzi logistických a průmyslových nemovitostí.
Investoři budou nadále klást důraz na diverzifikaci a udržitelnost a poroste zájem o alternativní segmenty, jako jsou nájemní rezidence nebo zdravotnická zařízení. Projekty s environmentálními certifikacemi jako BREEAM nebo LEED budou stále atraktivnější, což odráží rostoucí důraz na ESG při rozhodování o investicích.
Jakub Stanislav (CBRE)
https://www.investicniweb.cz/investice/nemovitosti

Rozbor republikového tržního prostředí

Makroekonomické aspekty
Vývoj cen nemovitostí nelze odtrhnout od celkového vývoje hlavních ekonomických kategorií a nelze jej sledovat izolovaně. Trh nabídky a poptávky, trendy cen, realizovaných oproti nabídkovým, počty uskutečněných transakcí, stav a vývoj v jednotlivých nemovitostních sektorech, ale i podobný či odlišný vývoj v jednotlivých lokalitách nelze vyhodnocovat bez souvislostí ekonomických ale také i finančních z hlediska koupěschopnosti obyvatelstva a investorů a také z hlediska věřitelských, resp. investorských, tzn. z hlediska bank a finančních institucí. To vše se vzájemně podmiňuje, a proto nelze před tržní analýzu o stavu a vývoji v oblasti realit nezačlenit základní informace o vybraných aspektech makroekonomického dat a kategorií.

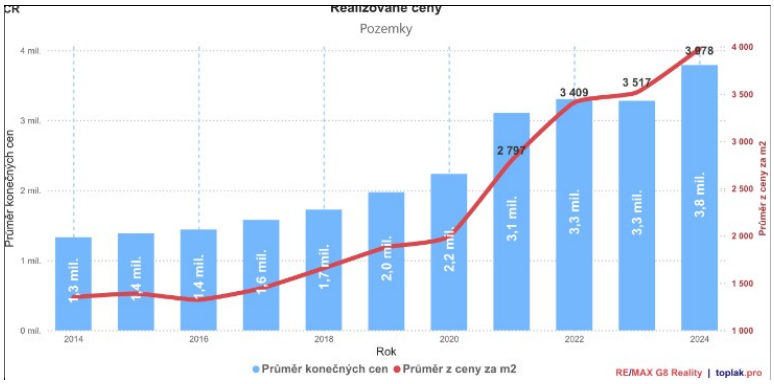
Vývoj nemovitostního trhu v ČR v postcovidovém období

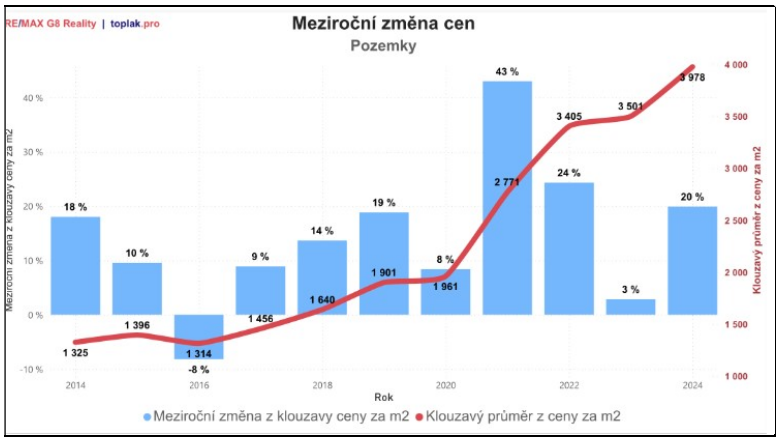
Podle odhadu Mezinárodního měnového fondu se globální ekonomicky vystup v roce 2023 zvýšil o 3,10 %, zatímco v roce 2022 vzrostl o 3,50 % a v roce 2021 o 6,00 %. Pro roky 2024 a 2025 Fond odhaduje rychlejší růst, přičemž vyspěle země, do nichž řadí Fond i Českou republiku, by měly růst dosti pomalu (1,50 a 1,80 %).

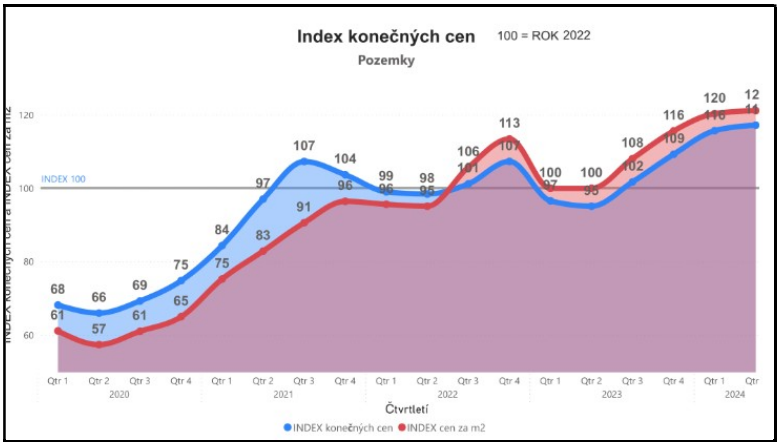
HDP v ČR se za cely rok 2023 podle lednového odhadu Českého statistického úřadu snížil o 0,40 %, když v roce 2022 vzrostl o 2,40 % a v roce 2021 o 3,60 %. Prognóza České národní banky (ČNB) počítá s tím, že v roce 2024 reálný HDP mírně vzroste (o 0,6 %) a napřesrok růst HDP dále zrychlí na 2,40 % i díky oživeni spotřeby a investic.

Analýza cen pozemků v ČR podle regionů – pouze informativně
Tento článek poskytuje přehled průměrných konečných cen a průměrných cen za metr čtvereční pozemků o velikosti 450 m² až 3 000 m² vhodných pro výstavbu rodinných domů v různých regionech České republiky: celá ČR, hlavní město Praha, okolí Prahy a ostatní regiony.

Celá Česká republika

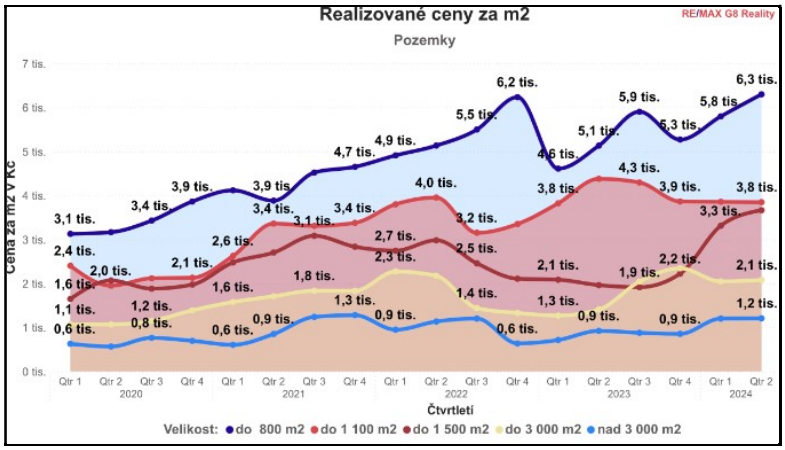






Průměrné ceny pozemků rostly až do druhého čtvrtletí roku 2022, kdy dosáhly svého maxima. Poté začaly konečné ceny klesat, podobně jako v jiných segmentech realitního trhu. Průměrné ceny za m² rostly až do konce roku 2022, což naznačuje zvýšenou poptávku po menších pozemcích. Od poloviny roku 2023 ceny opět rostly a nyní dosahují maxima přes 4,2 tisíce Kč/m².

Realizované ceny za metr čtvereční podle velikosti pozemku



Pozemky do 800 m² (modrá linie):

- *Ceny začínaly na cca 3,1 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.*
- *Dosáhly maxima 6,2 tis. Kč/m² ve 3. čtvrtletí roku 2022.*
- *Po poklesu na 4,6 tis. Kč/m² ceny vzrostly na 6,3 tis. Kč/m² ve 2. čtvrtletí 2024.*

Pozemky nad 800 m² do 1 100 m² (červená linie):

- *Ceny začínaly na cca 2,4 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.*
- *Nejvyšší hodnoty dosáhly ve 2. čtvrtletí 2023 na úrovni 4,3 tis. Kč/m².*
- *Ve 2. čtvrtletí 2024 ceny klesly na 3,8 tis. Kč/m².*
- *Začínaly na ceně 1,6 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.*
- *Dosáhly maxima 3,1 tis. Kč/m² ve 3. čtvrtletí 2021, poté klesly na 1,9 tis. Kč/m².*
- *Ve 2. čtvrtletí 2024 ceny dosáhly 3,7 tis. Kč/m².*

Pozemky nad 1 500 m² do 3 000 m² (žlutá linie):

- *Začínaly na ceně 1,1 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.*
- *Nejvyšší hodnoty dosáhly v 1. čtvrtletí 2022 na 2,3 tis. Kč/m².*
- *Po poklesu dosáhly minima 1,3 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2023.*
- *Ve 2. čtvrtletí 2024 ceny opět vzrostly a v současnosti se pohybují kolem 2,1 tis. Kč/m².*

Pozemky nad 3 000 m² (světle modrá linie):

- *Nejnižší ceny začínaly na 0,6 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.*
- *Nejvyšší bod dosáhly ve 4. čtvrtletí 2021 s 1,3 tis. Kč/m².*
- *Po poklesu na 0,6 tis. Kč/m² ceny ve 2. čtvrtletí 2024 vzrostly na 1,2 tis. Kč/m².*

Shrnutí

- *Nejdražší jsou malé pozemky do 800 m².*
- *Větší pozemky nad 3 000 m² mají nejnižší ceny za m².*
- *Trend ukazuje silnou korelaci cen pozemků s vývojem ostatních nemovitostí.*
- *V letošním roce ceny malých pozemků překročily svou maximální úroveň.*
- *Pozemky o rozloze 1 100 až 1 500 m² byly loni výrazně levnější než pozemky o rozloze 800 až 1 100 m², ale v letošním roce se ceny za m² téměř vyrovnaly.*
- *Větší pozemky nad 1 500 m² se tři roky pohybují na stejné cenové úrovni, s výjimkou období s nižšími cenami koncem roku 2022 a začátkem roku 2023.*

Zdroj: https://www.toplak.cz/wp-content/uploads/2024/07

C.4 Obsah

D. POSUDEK 1 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ
Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)
- **nebude v tomto znaleckém posudku použito**

E. POSUDEK 2 – PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ
Ocenění Metodou výnosovou
- nebude v tomto znaleckém posudku použito

F. POSUDEK 3 – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ – OCENĚNÍ POZEMKU
Ocenění Metodou porovnávání obchodovaných/ obchodovatelných cen
- bude v tomto znaleckém posudku použito

G. POSUDEK 4 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ
Ocenění hmotného a nehmotného majetku, projektové dokumentace a inženýrské činnosti pro potřeby zájmového majetku
- **bude v tomto znaleckém posudku použito**

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA .

D. POSUDEK 1 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

D.1 Popis postupu při analýze dat

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

D. 2 Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)

Ocenění Metodou nákladovou nebude v tomto znaleckém posudku použito.

D. 3 Výsledky analýzy dat

Nejsou.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

E. POSUDEK 2 - PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

E.1 Popis postupu při analýze dat

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

E.2 Ocenění Metodou výnosovou

Ocenění Metodou výnosovou nebude v tomto znaleckém posudku použito.

E.3 Výsledky analýzy dat

Nejsou.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

F. POSUDEK 3 - PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ, OCENĚNÍ POZEMKU

F. 1 Popis postupu při analýze dat

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

Ocenění majetku má být provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění daného majetku má být použita metoda porovnání na základě přímého porovnání podle Prof. Ing. Bradáče, DrSc. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných majetků je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých majetků odvozena cena oceňovaného majetku s parametry srovnávaného majetku. Indexy u jednotlivých majetků respektují jejich zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění majetku v obci ve vztahu k centru, k sousedním majetkům, v terénu, dostupnosti majetku, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Tato cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného majetku přepočtena na cenu majetku, potom je získána jeho porovnávací hodnota.
Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění je porovnávací způsob ocenění takový, *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*.

F.2 Ocenění Metodou porovnávání obchodovatelných/ obchodovaných cen

Ocenění porovnávacím přístupem je dostatečně signifikantní, co do vypovídací schopnosti stanovené porovnávací hodnoty, neboť disponujeme takovými informacemi (ať již jde o vlastní databázi, kupní smlouvy z katastru nemovitostí, nabídky realitní inzerce, dostupné komerční realitní databáze a jiné), které jsou dostatečně relevantní co do vypovídající schopnosti stanovené porovnávací hodnoty.

Rozlišujeme pojmy:
a) obchodovatelné ceny (ocenění na jejich bázi vede ke stanovení tržní hodnoty),
b) obchodované ceny (ocenění na jejich bázi vede k určení obvyklé ceny).

Ad a) obchodovatelné ceny
Pro tržní ocenění se nejčastěji používají nabídky realitních kanceláří. Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejích specifik.

U nabídek realitních kanceláří je třeba rozlišovat mezi nabídkovou cenou na prodej nemovitosti (nabídka) oproti poptávané ceně na koupi nemovitosti (poptávka).

Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované.

Z inzerce (realitní časopisy, nejčastěji ale realitní inzerce na internetu ap.) je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu majetků. V posudku se veškeré tyto informace uvedou.
U každé nemovité věci, použité pro srovnání, je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografii, například z internetu, je-li dostupná). Rovněž je záhodno si ověřit srovnávací (porovnávací) nemovitost ve službě street-view na www.mapy.cz nebo www.google.com (pokud je taková nemovitost podle poskytnutého množství informací v realitní anonci obsažených, dohledatelná), popřípadě i obhlédnout „in natura“, neboť záběry na street-view mohou být 2-3 roky staré.

Současně je třeba vzít v důležitý potaz, že oceňovanou nemovitost mám možnost si prohlédnout, zjistit její stavebně-technickou genezi, zjistit její stavebně-technický stav, stupeň údržby a průběžných oprav, zároveň také obhlédnout lokalitu, ve které se taková nemovitost nachází. Je nutno uvést, že o oceňované nemovitosti (porovnávané) jsme schopen zajistit dostatek informací např. v objemu 80% dat, zatímco o nemovitosti porovnávací např. jen 15-20% informací, v žádném případě není možno prohlédnout interiér takového objektu.

V inzertních anoncích se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerci a cenami skutečně za inzerované majetky dosaženými**.** Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem až 0,80 ±. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů (koeficienty odlišnosti), které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správní význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku. Důležitým je také rozlišit, zda se jedná o druh nemovitosti pro bydlení (pozemky, rodinné domy, bytové domy) nebo zda se jedná o objekty jiného účelu využití (např. administrativa, ubytování, občanská výstavba, výroba, skladování apod.). Pro každý druh segmentu trhu je třeba zohlednit rozdílný cenový meziroční index (nárůst), když v posledních letech např. nemovitosti pro bydlení zaznamenaly až 100% a více % nárůst cen oproti cenám v roce 2020-2022, kdežto u ostatních druhů nemovitostí takový nárůst cen nebyl zaznamenán.
.

Ad b) obchodované ceny
Na rozdíl od obchodovatelných cen znamenají obchodované ceny velké portfolio realizovaných kupních cen, které jsou nejčastěji získávány z archivů (Sbírka listin) místně příslušných katastrálních pracovišť a z různých databází např. VALUO, Octopus, ARTN, ADOL Monitor, systém MOISES a dalších.

Volba metodického přístupu
Podle toho jaké databáze či cenové podklady jsou k dispozici, zkoumá se nejdříve výskyt realizovaných kupních cen (obchodované ceny) v dané lokalitě, hledají se srovnatelné pozemkové nebo stavební objekty, obdobného stáří, typu, vybavenosti a dalších charakteristik. Pokud není nalezen dostatečný přehled takových kupních smluv (srovnávacích reprezentantů), pak se přikloníme ke stanovení tržní hodnoty na základě nabídkových cen realitních nabídek (obchodovatelné ceny).
Pro získání podkladů pro zpracování obvyklé ceny/ tržní hodnoty předmětného majetku jsou využívány zdroje, vlastní databáze a zejména získané kupní smlouvy.

Daný případ:
V řešeném případě bylo přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovatelných cen, která by měla být pro stanovení tržní hodnoty majetku nejvíce vystihující. V současné době platný územní plán určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného majetku v předmětné lokalitě. Jedná se o developerský projekt *„Novostavba - Bytové domy Břeclav, Charvátská Nová Ves“,* k tomuto projektu byla vydána Veřejná vyhláška rozhodnutí - Stavební souhlas, který schvaluje záměr ke stavbě *Novostavba - Bytové domy Břeclav, Charvátská Nová Ves“,* vydal dne 29.01.2025: Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životní prostředí, oddělení stavební úřad, nám. T.G. Masaryka 42/3, 690 02 Břeclav, a to formou Veřejné vyhlášky jako rozhodnutí: č.j. MUBR 12857/2025.
Pozemky budou oceňovány s navýšeným bonusem zpracované a schválené projektové dokumentace, vč. přípravných prací, vydaného stavebního a územního rozhodnutí.

Ocenění nemovitých věcí

Celkem jsme k ocenění pozemků porovnávací metodou zajistili z nabídek realitních kanceláří 4 porovnávací reprezentanty, dle územního plánu jsou pozemky uváděny v plochách smíšených obytných.

Porovnání na základě obchodovatelných cen v posuzované lokalitě

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:
Porovnání je provedeno na základě užitné plochy. 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 koeficient MENŠÍ než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Při zohlednění odlišností srovnávaných nemovitostí se používají tzv. koeficienty odlišnosti, které si odhadce sám stanoví na základě charakteru nemovitosti a vlastního odborného uvážení. Hodnotu koeficientu určí odhadce na základě prokazatelné analýzy trhu.

Nejčastěji používané koeficienty odlišnosti pro pozemky:

Ozn.	Název koeficientu odlišnosti
K1	redukce pramene ceny - nastavujeme na 0,95
K2	velikost pozemku - nastavujeme na 0,95 - 1,00
K3	poloha pozemku - nastavujeme na 1,00 - 1,10
K4	dopravní dostupnost - nastavujeme na 1,00
K5	možnost zastavění pozemku - nastavujeme na 1,20 – 1,30
K6	intenzita využití pozemku - nastavujeme na 1,20
K7	vybavenost pozemku - nastavujeme na 1,00 - 1,10
K8	úvaha zpracovatele ocenění - nastavujeme na 1,00

Komentář:
V ocenění Metodou porovnávání, kdy se jedná o vyselektované realitní nabídky je koeficient K1 nastaven na 0,95, rozhodujícím faktorem jsou většinou ostatní koeficienty, nejčastěji byla hodnota těchto koeficientů nastavena v rámci zažitých pravidel na základě vyhodnocení/ porovnání se zájmovým majetkem.

Ocenění pozemků v dané lokalitě Metodou porovnání je proveden z obchodovatelných nabídek.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**01 Prodej stavebního pozemku 481 m^2**
Lokalita:	Jihomoravský kraj, Břeclav, obec Břeclav
Popis:	*Máme pro Vás exkluzivní nabídku – prémiový stavební pozemek o výměře 481 m^2 v centru města Břeclav. Pozemek je rovinatý a má ideální obdélníkový tvar, a i díky tomu má vynikající možnosti využití pro výstavbu. Nachází se v blízkosti Mlýnského náhonu, což vytváří příjemné a relaxační prostředí pro Váš budoucí domov. Plocha je oplocena a kompletně vyčištěna od náletových dřevin. Všechny inženýrské sítě leží na hranici pozemku. V blízkosti najdete veškerou občanskou vybavenost – od centra města a supermarketů po nemocnici, fotbalové hřiště, zámecký areál a úřady, vše v pohodlné docházkové vzdálenosti. Tento stavební pozemek je skvělou příležitostí pro ty, kteří hledají ideální místo pro stavbu svého nového domova a hlavně nechtějí ztrácet nervy, peníze a dlouhé měsíce nebo roky čekáním na vyřízení stavebního povolení. Perfektní dostupnost, klidné okolí a veškerá občanská vybavenost z něj činí neodolatelnou nabídku.* Zdroj: sreality.cz, stav: aktuální nabídka

Koeficienty:	
redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
velikost pozemku - oceňovaný je větší (JC se předpokládá nižší)	0,95
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. – oceňované pozemky mají vydané územní	

a stavební povolení na výstavbu	1,30
intenzita využití poz. - oceňované pozemky mají větší možnost zastavění - zpracován developerský projekt na výstavbu dvou BD	1,20
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00

www.sreality.cz

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**K_C**	[Kč/m^2]
4 795 000	481	9 968,81	1,55	**15 451,66**

Název: **02. Prodej stavebního pozemku 443 m^2**

Lokalita: Jihomoravský kraj, Břeclav, Charvátská Nová Ves

Popis: *V Charvátské Nové Vsi ležící v těsné blízkosti Břeclavi se nachází stavební pozemek určený pro výstavbu RD s krásným výhledem přímo do přírodního parku Niva Dyje. Pozemek je v těsném sousedství Lednicko-valtického areálu, světového dědictví UNESCO, který nabízí neopakovatelné panorama zámeckých parků a meandrujícího toku řeky Dyje. Dle Územního plánu lze na pozemku postavit RD, který zachovává výšku okolních staveb, tedy 2NP, zastavitelnost je max. 50% z pozemku tedy cca 220 m^2 (včetně zahradního domku). V místě jsou veškeré potřebné inženýrské sítě jako elektrika, vodovod, splašková kanalizace a plyn a na pozemku je vlastní klasická kopaná studna. V obci je základní občanská vybavenost jako MŠ a ZŠ, obchod, ostatní je v nedaleké Břeclavi. Díky blízkosti hranic s Rakouskem a Slovenskem nabízí pozemek strategickou polohu s výbornou dopravní dostupností. Lokalita je vyhledávaná milovníky cykloturistiky, vinařství a přírodních krás.*
Zdroj: sreality.cz, stav: aktuální nabídka

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
velikost pozemku - oceňovaný je větší (JC se předpokládá nižší)	0,95
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - oceňované pozemky mají vydané územní a stavební povolení na výstavbu	1,20
intenzita využití poz. – oceňované pozemky mají zpracován developerský projekt na výstavbu dvou BD	1,20
vybavenost pozemku - oceňovaný je lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00

www.sreality.cz

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**K_C**	[Kč/m^2]
3 490 000	443	7 878,10	1,46	**11 502,03**

Název: **03. Prodej stavebního pozemku 451 m^2**

Lokalita: Jihomoravský kraj, Břeclav, Charvátská Nová Ves

Popis: *Prodej stavebního pozemku v Charvátské Nové Vsi v okrese Břeclav. Výstavba rodinných domů je v zastavěném územním plánu jako řadové domky. Inženýrské sítě mají být vybudovány hned u pozemku. Celková výměra pozemku je 451 m^2. Šíře pozemku je 7 m. Nachází se v klidné části tzv. u fotbalového hřiště. Cena včetně provize RK.*
Zdroj: sreality.cz, stav: aktuální nabídka

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
velikost pozemku - oceňovaný je větší (JC se předpokládá nižší)	0,95
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - oceňované pozemky mají vydané stavební a územní povolení, developerský projekt	1,30
intenzita využití poz. - oceňované pozemky mají větší možnost zastavění, zpracován developerský projekt na výstavbu dvou BD	1,20
vybavenost pozemku - oceňované jsou lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00

www.sreality.cz

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**K_C**	[Kč/m^2]
1 500 000	451	3 325,94	1,55	**5 155,21**

Název:	**04. Prodej stavebního pozemku**
Lokalita:	Moravský Žižkov
Popis:	*V zastoupení majitele prodáváme sousedící stavební parcely v atraktivní lokalitě Jižní Moravy v malebné lokalitě obklopené vinicemi, kulturními památkami a blízkostí turistických tras. Vhodné pro rodinné bydlení i investici, dle platného územního plánu určeny k výstavbě rodinného domu BR. Pro pozemky je také zpracovaná územní studie a předjednaná je zde řadová zástavba dvoupodlažních domů. K pozemkům bude zbudovaná komunikace a chodník. Místo je ideální i pro turistické apartmány nebo kombinaci bydlení a komerčních prostor. ID zakázky: 4N24003.* Zdroj: sreality.cz, stav: aktuální nabídka

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
velikost pozemku - obdobná	1,00
poloha pozemku - oceňované pozemky mají lepší polohu	1,10
dopravní dostupnost - oceňované mají lepší dostupnost	1,10
možnost zastavění poz. - oceňované pozemky mají vydané územní a stavební povolení na výstavbu	1,20
intenzita využití poz. - oceňované pozemky mají větší možnost zastavění zpracován developerský projekt na výstavbu dvou BD	1,20
vybavenost pozemku - obdobné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00

www.sreality.cz

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	K_C	[Kč/m^2]
10 370 850	1 866	5 557,80	1,66	**9 225,95**

Minimální jednotková porovnávací cena	5 155,21 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 333,71 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	15 451,66 Kč/m^2
Zaokrouhlená jednotková porovnávací cena	**10 300,00 Kč/m^2**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2181/2	1 393	10 300,00	14 347 900
zastavěná plocha a nádvoří	2181/7	330	10 300,00	3 399 000
Celková výměra pozemků		**1 723**		**17 746 900**

Pozemky zapsané na LV č. 3661, k.ú. Charvátská Nová Ves, obec Břeclav	17 746 900
Celkem hodnota pozemků zaokrouhleně	**17 750 000,- Kč**

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jedná se o pozemky v jednom celku, které jsou rovinného charakteru, pozemky jsou pravidelného obdélníkového tvaru, jsou napojeny na kompletní inženýrské sítě a jsou přístupny z veřejné komunikace

Pozemky se nacházejí, dle územního plánu Břeclavi v plochách smíšených obytných jejich hlavní využití je vymezeno s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umisťování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše. Plochy smíšené obytné zahrnují pozemky pro činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně souvisejí a jsou slučitelné s hlavním účelem využití. Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení (včetně pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře zastavěné plochy do 1500 m^2), plochy veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití pozemků jsou činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně nesouvisejí nebo nejsou slučitelné s hlavním účelem využití a které svojí kapacitou, prostorovým uspořádáním nebo technickým řešením prokazatelně výrazně naruší kvalitu obytného prostředí nebo takové důsledky vyvolají druhotně (např. těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby, čerpací stanice pohonných hmot apod.).

Celková hodnota pozemků je ovlivněna vypracováním developerského projektu „*Novostavba - Bytové domy Břeclav, Charvátská Nová Ves“,* k projektu byla vydána Veřejná vyhláška rozhodnutí - Stavební souhlas, který schvaluje záměr ke stavbě *Novostavba - Bytové domy Břeclav, Charvátská Nová Ves“,* vydal dne 29.01.2025 Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životní prostředí, oddělení stavební úřad, nám. T.G.Masaryka 42/3, 690 02 Břeclav, a to formou Veřejné vyhlášky jako rozhodnutí č.j. MUBR 12857/2025.

S ohledem na výše uvedená fakta uvažujeme jednotkovou cenu předmětných pozemků ve výši 10 300,- Kč/m^2.

F.3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého porovnávacího přístupu (za pomoci indikovaných reprezentantů z nabídek realitních kanceláří; tento způsob ocenění vede ke stanovení tržní hodnoty), stanovujeme hodnotu zájmového majetku porovnávací metodou ve výši:

Porovnávací hodnota pozemků	
Pozemek parc.č. 2181/2 a pozemek parc.č. 2181/7, k.ú.Charvátská Nová Ves	**17 750 000,-Kč**

Porovnávací hodnota zájmového majetku v k.ú. Charvátská Nová Ves, činí:

17 750 000,-Kč

slovy: sedmnáctmilionůsedmsetpadesáttisíc Kč

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

G. POSUDEK 4 – OCENĚNÍ DALŠÍHO HMOTNÉHO A NEHMOTNÉHO MAJETKU

G.1 Popis postupu při analýze dat

Ocenění nákladovým způsobem je takové ocenění, které vychází z nákladů na pořízení projektové činnosti, vč. nákladů na obstaravatelské a inženýrské činnosti v místě ocenění. Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za kterou by se projektová dokumentace, vč. jejích patřičných součástí a příslušenství pořídila, v daném místě a čase.

Od zadavatele posudku jsme obdrželi podklady svědčící o realizované projektové a inženýrské činnosti, které byly provedeny od roku 2018 do roku 2024. Byly provedeny přípravné projektové práce a získána Stavební a Územní rozhodnutí pro plánované stavební úpravy.

Ocenění zde provedené je stanoveno v historických cenách. Ve výpočtu nebylo provedeno přecenění zohledňující rozdílné stáří projektové dokumentace a souvisejících činností, protože takové přecenění není možné provést objektivním způsobem.

G.2 Ocenění Metodou nákladovou

Pro výpočet ocenění nehmotného majetku vycházíme z podkladů obdržených od zadavatele posudku.

Ocenění projektové dokumentace.

1. Zadavatelem vynaložené náklady na projektovou a inženýrskou činnost – nehmotný majetek

Rok pořízení	Název	Pořizovací cena (Kč)
2018	studie Břeclav	12 100,00
2023	inženýrská činnost při přípravě a povolovacích řízení výstavby 2 bytových domů	250 000,00
2023	projektová dokumentace pro územní řízení	2 800 000,00
2024	projekční práce a dozor, průběžné projekční konzultace a projektování výrobní dokumentace, studie dopravního napojení	5 837 900,00
2024	inženýrská činnost při přípravě a povolovacích řízení výstavba 2 bytových domů	250 000,00
Celkem		**9 150 000,00**

2. Zadavatelem vynaložené náklady na stavební přípravné práce – hmotný majetek

Rok pořízení	Název	Pořizovací cena (Kč)
2021	Připojení k DS	190 000,00
2021	Připojení k DS - doplatek	190 000,00
Celkem		**380 000,00**

1. Nehmotný majetek - Vynaložené náklady na projektovou a inženýrskou činnost	9 150 000,00
2. Hmotný majetek - Vynaložené náklady na stavební přípravné práce	380 000,00
Celkem vynaložené náklady	**9 530 000,00**

Zdroj: zadavatel

G.3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitých podkladů od zadavatele znaleckého posudku, stanovujeme hodnotu zájmového majetku ve výši :

REKAPITULACE OCENĚNÍ	**Pořizovací cena (Kč)**
Projektové práce a inženýrské činnosti	9 150 000,00
Provedené stavební přípravné práce	380 000,00
Celkem projektová, inženýrská činnost a stavební přípravné práce	9 530 000,00
Celkem, zaokrouhleno	**9 500 000,00**

Tuto část znaleckého posudku zpracovali : Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

H. ODŮVODNĚNÍ

H.1 Interpretace výsledků analýzy

Jedná se o zájmový majetek ve stabilizované a atraktivní lokalitě katastrálního území Charvátská Nová Ves s dobrým pozemkovým zázemím a dobrým předpokladem prodejnosti.
Současná hodnota oceňovaného zájmového majetku byla stanovena na základě porovnávací a nákladové metody. Ve stanovené hodnotě bylo přihlédnuto k tomu, že jde o nemovitou věc – pozemky, na kterých bude provedena výstavba dvou bytových domů.

U metody porovnávací byla stanovena dílčí analýza a zároveň byly zváženy všechny okolnosti ovlivňující tržní prostředí, čas a místo, ve kterém se oceňovaný majetek nachází.

REKAPITULACE POSUZOVANÉHO MAJETKU	
Porovnávací hodnota pozemku Pozemek parc.č. 2181/2 a pozemek parc.č. 2181/7	**17 750 000 Kč**
REKONCILIACE	
Pozemky zapsané na LV č. 3661, k.ú. Charvátská Nová Ves zaokrouhleně	**17 750 000 Kč**

REKAPITULACE	
Inženýrská, projektová činnost a stavební přípravné práce	9 530 000,- Kč
REKONCILIACE	
Celkem zaokrouhleno	**9 500 000,- Kč**

Komentář ke stanovení reálné hodnoty
Na základě zjištěných údajů, se započtením a zvážením rozhodujících podmínek, majících vliv na konečnou hodnotu nemovitostí, jeho velikost, poloha, umístění a pozemkové zázemí, kdy jsme se vzhledem k charakteru daného majetku přiklonili k porovnávacímu přístupu, a to na základě realizovaných kupních smluv. Cena stanovená na základě kupních smluv je považována na cenu obvyklou.

H. 2 Kontrola postupu

Kontrola postupu byla provedena v rámci odborné diskuze ve znalecké kanceláři a se spolupracujícími znalci v Břeclavi a v okolí.

I. ZÁVĚR

I.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to :
a) pozemek parc.č. 2181/2 a pozemek parc.č. 2181/7, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na **LV č. 3661**, k.ú. Charvátská Nová Ves, obec Břeclav, okres Břeclav, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav.

Vymezení vybraného (hmotného a nehmotného) majetku:
1) Hmotný nemovitý majetek
– pozemek parc.č. 2181/2 a pozemek parc.č. 2181/7, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na **LV č. 3661**, k.ú. Charvátská Nová Ves, obec Břeclav, okres Břeclav, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav.

2) Nehmotný majetek – představované zejména, projektovou dokumentací :
- projektová dokumentace *„Novostavba - Bytové domy Břeclav, Charvátská Nová Ves“*, vypracoval Ing. Aleš Radmil, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D, e-Finance Developer, s.r.o., výstavba a rekonstrukce nemovitostí se sídlem Bratislavská 234/52, 602 00 Brno, 01/2021,
Projektová dokumentace je zpracována k budoucí stavbě - *„Novostavba - Bytové domy Břeclav, Charvátská Nová Ves“*, na pozemku parc.č. 2181/2 a pozemku 2181/7, k.ú. Charvátská Nová Ves. Stavebníkem budoucí stavby je společnost e-Finance Developer, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Brno, Zábrdovice, 602 00, IČO 27754979, DIČ CZ27754979.

3. Hmotný majetek – představovaný zejména provedenými stavebními přípravnými pracemi, které vedou k technickému zhodnocení pozemků parc.č. 2181/7 a parc.č.2181/2, k.ú. Charvátská Nová Ves.

Ocenění bylo provedeno na základě stavu ke dni **31.12.2024**.

Zadavatelem znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty je společnost eFi Břeclav, s.r.o., IČO 06252559, na adresním místě Bratislavská 234/52, 602 00 Brno, zaps. v OR, vedeném u Krajského soudu v Brně, pod sp.zn. C 100982.

Zpracovatelem znaleckého posudku je znalecká kancelář ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., IČO 25577298, hlavní provozovna nám. 28.října 1896/3, 602 00 Brno.

Znalecký posudek je zpracován ve smyslu zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

Znalecký posudek je zpracován na základě stavebně – technického a stavebně – právního stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu ocenění nacházel.

Zvláštní požadavky zadavatele:
a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/obvyklou cenou pro účely sestavení účetní závěrky podle IFRS a pro účely nepeněžního vkladu,
b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

I.2 Odpověď

Znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty je zpracován na základě požadavku zadavatele, a to společnosti, eFi Břeclav, s.r.o., IČO 06252559, na adresním místě Bratislavská 234/52, 602 00 Brno, zaps. v OR, vedeném u Krajského soudu v Brně, pod sp.zn. C 100982 pro konsolidovanou účetní závěrku podle mezinárodních účetních standardů IFRS na reálnou hodnotu.

Místní šetření bylo provedeno dne **28.11.2024.** Aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **30.12.2024**.

Zvláštní požadavky byly splněny

Znalecký posudek byl vypracován v souladu se zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a dle vyhlášky č.503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

Pro případ tržního ocenění platí:
Pokud jsou v tomto znaleckém posudku, zejména v jeho části, která se věnuje tržnímu ocenění, uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

Na základě našich postupů, kdy jsme provedli cenové rozbory, jsme zpracovali ocenění porovnávací metodou (Tržní metodou); vycházeli jsme z nabídek realitních kanceláří. Tržní hodnota je ve smyslu IFRS deklarována jako Reálná hodnota.

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Reálná hodnota zájmového majetku, zapsaného na LV č. 3661, k.ú. Charvátská Nová Ves, obec Břeclav, okres Břeclav, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, činí:

17 750 000,- Kč

slovy: sedmnáctmilionůsedmsetpadesáttisíc Kč

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že hodnota dalšího hmotného a nehmotného majetku, činí:

9 500 000,- Kč

slovy: devětmilionůpětsettisíc Kč

I.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Konstatujeme, že jsme učinili vše pro to, abychom se dopracovali objektivního a správného výsledku. Skutečnosti snižující přesnost výsledku – veškeré údaje byly čerpány z informací poskytnutých objednatele a z veřejných zdrojů, ať se jednalo o zajištění kupních smluv nebo o nabídky realitních kanceláří. Vstupní cenové údaje byly podrobeny subjektivnímu zkoumání znalce, aby následně byl rekonciliací vytvořen objektivní cenový závěr, nebyl vytvořen interval, ale hodnota majetku byla vyjádřena jedním číslem, jednou cenou.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku nejsou radou ve smyslu zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ale osobním názorem.

Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

I.4 Seznam příloh

1. Výpis z LV č. 3661, k.ú. Charvátská Nová Ves

I.5 Přezkum znaleckého posudku

Přezkum jiného znaleckého posudku nebyl tímto znaleckým posudkem prováděn.

Pokud se znaleckým posudkem přezkoumává jiný znalecký posudek, znalec se též konkrétně, stručně a srozumitelně vyjádří z hlediska jednotlivých kroků postupu podle § 52 k postupu, kterým byl zpracován přezkoumávaný znalecký posudek.
Znalec uvede tato vyjádření ve zvláštní části znaleckého posudku.

I.6 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek nebyl přibrán.
Na zpracování posudku se podílel: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.
Na žádost orgánu veřejné moci může posudek osobně stvrdit nebo doplnit: Ing. Jaroslav Hába, MBA.

(1) Poslední strana znaleckého posudku obsahuje
a) údaj, zda znalec přibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek, a případně též označení konzultanta a důvod, pro který jej znalec přibral,
b) označení jiné osoby než konzultanta, která se podílela na zpracování znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav,
c) označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracoval znalecký ústav,
d) údaj o vzetí na vědomí znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav,

I.7 Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána jako smluvní odměna dle zák.č.526/1990 Sb.

Údaj, zda byla sjednána smluvní odměna nebo zda náhrada nákladů znalce byla sjednána odchylně od zákona,

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA .

DOVĚTEK

Zadavatel (objednatel, klient) prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu stvrzuje, že zhotoviteli (vydavateli) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí.

Vyjádření ve smyslu GDPR :
Zadavatel (objednatel, klient) bere na vědomí, že znalec (zpracovatel, vydavatel) pro účely zpracování znaleckých posudků, odborných posouzení, anebo obdobných elaborátů shromažďuje, ověřuje a rovněž také archivuje osobní informace o klientech jako jsou jejich nacionálie a kontaktní informace (adresa, telefon, mail).
Tato kolekce dat je prováděna z důvodů ověření totožnosti zadavatele (objednatele, klienta) jako zadavatele a současně a v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckých posudků, odborných posouzení a obdobných elaborátů, které musí znalec (zpracovatel, vydavatel) evidovat a archivovat, kterážto povinnost mu vyplývá ze zákona a z pokynů Ministerstva spravedlnosti ČR a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou (orgány veřejné moci – zejména soudy, finanční úřady apod.). Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že znalec (zpracovatel, vydavatel) je vázán vůči zadavateli (objednateli, klientovi) mlčenlivostí a znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem.
Objednatel (klient) převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele (*vydavatele*).
Zadavatel (objednatel, klient) *se zavazuje k aktualizaci dat, zejména svých kontaktních informací (adresa, telefon, mail).*
Zadavatel (objednatel, klient) *na základě písemné žádosti má právo být z této evidence vydavatele po uplynutí nezbytně nutné doby vymazán.*
Znalec (zpracovatel, vydavatel) zpracovává pouze osobní údaje, povaha kterých nepředstavuje vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob.
Podrobněji – viz INTERNÍ SMĚRNICE č.20180515-1, Ochrana osobních údajů (GDPR) u společnosti ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

Upozornění :
Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na zadavatele (objednatele, klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím znalce (zpracovatele, vydavatele) a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je znalcem (zpracovatelem, vydavatelem) považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech nejsou radou ve smyslu NOZ, ale osobním názorem.

Návrhy znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech, lze považovat za doporučení odborníka, pro zhotovitele nezávazné. Způsob odstraňování vad volí zhotovitel, který za opravu nese odpovědnost.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.
© ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., 1999-2025

J. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Doložka dle §127a zák.č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění : neuvedena.

Posudek byl podán znaleckou kanceláří ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., zapsanou jako znalecký ústav podle ust. §21 odst.3 zák.č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst.1 vyhl.č.37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů pro obory a odvětví:
EKONOMIKA (36/1967 Sb.) – bez odvětví – ceny a odhady majetku nemovitého a movitého, ceny a odhady podniků nebo jejich částí, a to pro účely právních úkonů a dispozic s nimi dle obecně závazných právních předpisů, oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, oceňování ekologických zátěží a stanovování náhrad škod jimi způsobených, posuzování podnikatelských plánů a investičních projektů, tvorba a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví.
STAVEBNICTVÍ (36/1967 Sb.) – bez odvětví – stavby dopravní, obytné, občanské, průmyslové, zemědělské a inženýrské, posuzování vad a poruch staveb, posuzování kvality staveb, stavebních prací, provádění stavebních průzkumů a statika staveb. (stav k 26.03.2025)

Rozsah znaleckého oprávnění byl pro účely zák.č.254/2019 Sb. verifikován přípisem Ministerstva spravedlnosti ČR, čj. neuvedeno, ze dne 29.01.2021.

Znalecký ústav byl dle zák.č.254/2019 Sb. s účinností od 01.01.2021 překlasifikován na znaleckou kancelář (§§ 2, 6 zák.č.254/2019 Sb.).

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č. 010296/2025 v evidenci znaleckých posudků znalecké kanceláře, evidovaných u Ministerstva spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod vlastním ev.č. 6823-132/2025 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 06.05.2025

Přibraný konzultant podle §23 zák.č. 254/2019 Sb. :
konzultant nebyl pro zpracování posudku přibrán

Vydavatel :
ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.,
znalecká kancelář ve smyslu zák.č.254/2019 Sb.
hlavní provozovna
nám. 28.října 1896/3
602 00 B r n o
tel. 533 039 051, znalciaodhadci@gmail.com

Posudek v rámci znalecké kanceláře vypracovali a mohou stvrdit a doplnit posudek nebo vysvětlit jeho obsah :

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

Vypracovali :
Mgr. Dana Sojková,
odhadce, právní a ekonomický poradce,

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec a certifikovaný odhadce

Stvrzuje :
Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec odpovědný za činnost kanceláře

Ing. Jaroslav Hába
Digitálně podepsal Ing. Jaroslav Hába
Datum: 2025.05.07 11:47:48 +02'00'

Otisk znalecké pečeti

K. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

ev. č.010296/2025

	počet stran A4 v příloze:
Přílohy	3

1. Výpis z LV č. 3661, k.ú. Charvátská Nová Ves

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.11.2024 08:55:02*

Okres: **CZ0644 Břeclav** Obec: **584291 Břeclav**

Kat.území: **650684 Charvátská Nová Ves** List vlastnictví: **3661**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

eFi Břeclav, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno **06252559**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2181/2	**1393**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**chráněná ložisková území**
2181/7	**330**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**chráněná ložisková území**

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

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

  spočívající v právu bezplatného provozování vedení NN ke kamerovým bodům a v právu vstupu a vjezdu za účelem provádění údržby zařízení
  rozsah dle geom. plánu č.: 1785-281/2023

  Oprávnění pro

  Město Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 42/3, 69002 Břeclav, RČ/IČO: 00283061

  Povinnost k

  Parcela: 2181/7

  Listina **Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná č. OM/345/2023 ze dne 07.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2024 13:14:28. Zápis proveden dne 01.03.2024.**

  V-784/2024-704

  Pořadí k **08.02.2024 13:14**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

  osobní služebnost podle energetického zákona a smlouvy č. HO-014330076856/002-MDP dle geom. plánu č. 1794-20185/2024

  Oprávnění pro

  EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, RČ/IČO: 28085400

  Povinnost k

  Parcela: 2181/2

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. HO-014330076856/002-MDP ze dne 15.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2024 12:00:00. Zápis proveden dne 13.08.2024.**

  V-4229/2024-704

  Pořadí k **19.07.2024 12:00**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 21.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2017 15:30:57. Zápis proveden dne 17.08.2017.**

  V-5902/2017-704

  Pro: **eFi Břeclav, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno** *RČ/IČO:* **06252559**

- **Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná č. OM/345/2023 ze dne 07.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2024 13:14:28. Zápis proveden dne 01.03.2024.**

  V-784/2024-704

  Pro: **eFi Břeclav, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno** *RČ/IČO:* **06252559**

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 13.11.2024 09:03:39

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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