

ZNALCKÝ POSUDEK

ev.č. 054745/2025

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to – pozemků parc.č.432, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.pop. 424, a dále pozemků parc.č.433, parc.č. 351/2 a pozemku parc.č. 358/2, vše vč. součástí a příslušenství, zapsaného na LV č.3811, k.ú. Prušánky, obec Prušánky, okres Hodonín, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín.

Zadavatel : eFi Břeclav, s.r.o.
IČO 06252559, DIČ CZ06252559
Bratislavská 234/52, Zábřovice
602 00 Brno-město

Evidenční číslo u zadavatele : nevydáno

Účel posudku : stanovení/ určení hodnoty/ ceny/ reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti eFi Břeclav, s.r.o., IČO 06252559, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, spis. zn.: C 100982, vedená u Krajského soudu v Brně, pro konsolidovanou účetní závěrku podle mezinárodních účetních standardů IFRS na reálnou hodnotu.

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

Datum místního šetření : 23.04.2025

Datum, ke kterému je ocenění provedeno : 31.12.2024

Ev. číslo vydavatele: 6939-348/2025

Použitý oceňovací předpis : Ocenění majetku bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), 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.

Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení :

Mgr. Dana Sojková,
technický pracovník kanceláře

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

Posudek obsahuje : stran, vč. strany titulní a příloh

Počet vyhotovení, číslo : dvě/ V + elektronická kopie .pdf

V Brně, dne : 30.07.2025

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 (zpracovatel, vydavatel) 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 (zpracovatel, vydavatel) 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 zpříšňování 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 ožívání 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	
C.4	Obsah	
D.	POSUDEK 1 - NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP	
D.1	Popis postupu při analýze dat	
D.2	Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)	
D.3	Výsledky analýzy dat	
E.	POSUDEK 2 - VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP	
E.1	Popis postupu při analýze dat	
E.2	Ocenění Metodou výnosovou	
E.3	Výsledky analýzy dat	
F.	POSUDEK 3 - POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP	
F.1	Popis postupu při analýze dat	
F.2	Ocenění Metodou porovnávání obchodovaných cen	
F.3	Výsledky analýzy dat	
G.	POSUDEK 4 – OCENĚNÍ HNOTNÉHO MAJETKU	
G.1	Popis postupu při analýze dat	
G.2	Ocenění Metodou ceny zjištěné dle předpisu	
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. NÁLEZ

A1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to

– pozemků parc.č.432, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.pop. 424, a dále pozemků parc.č.433, parc.č. 351/2 a pozemku parc.č. 358/2, vše vč. součástí a příslušenství, zapsaného na LV č.3811, k.ú. Prušánky, obec Prušánky, okres Hodonín, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín.

Zájmový majetek se nachází na adresním místě: Nová č.pop.424, Prušánky, PSČ 696 21.

Vše dále též jen „zájmový majetek“.

Vymezení vybraného (hmotného) majetku:

1) Hmotný nemovitý majetek

a) pozemek parc.č. 351/2, a pozemek parc.č. 358/2, k.ú. Prušánky,

b) pozemek parc.č. 432, k.ú. Prušánky, jehož součástí je stavba se způsobem využití objekt občanské vybavenosti č.pop. 424, k.ú. Prušánky a pozemek parc.433, k.ú. Prušánky, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č.3811, k.ú. Prušánky, obec Prušánky, okres Hodonín, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín.

2) Hmotný majetek – představovaný zejména provedenými stavebními pracemi, které vedou k technickému zhodnocení pozemku parc.č. 433, k.ú. Prušánky.

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

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost eFi Břeclav, s.r.o, IČO 06252559, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, spis.zn. C 100982, vedená u Krajského soudu v Brně.

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

Místní šetření bylo provedeno dne **23.04.2025**.

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

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.

Zvláštní požadavky zadavatele:

a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely sestavení účetní závěrky podle IFRS,

b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

A.2 Účel znaleckého posudku

Úkolem znaleckého posudku je stanovení/ určení hodnoty/ ceny/ reálné hodnoty nemovitých věcí Společnosti EFI Břeclav, s.r.o, IČO 06252559, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, spis. zn.: C 100982, vedená u Krajského soudu v Brně, pro konsolidovanou účetní závěrku podle mezinárodních účetních standardů IFRS na reálnou hodnotu.

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:

- **určení věcné hodnoty** – založena na principu náhrady. Věcná hodnota (substance) podniku vyjadřuje **Metoda**, 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 sečení 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 % $V = (Z/r) \times 100$
- **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

Zpracovatel tohoto znaleckého posudku 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 žádné další skutečnosti, které by mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku. Zpracovatel tohoto znaleckého posudku vychází ze sdělení, které poskytl zadavatel posudku v průběhu konání místního šetření.

A.4 Prohlídka a zaměření

Místní šetření k nemovitému majetku bylo provedeno dne 23.04.2025, za přítomnosti pana Vladimíra Lukeše, manažera správy majetku, za zadavatele tohoto znaleckého posudku a dále Mgr. Dany Sojkové, odhadce a Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře.

Místní šetření bylo provedeno prohlídkou zájmového majetku na místě, kde se zájmový majetek nachází ve stavebně-technickém stavu k datu místního šetření. Ze strany vlastníka byl vydán souhlas ke vstupu na pozemky, k provedení místního šetření a fotodokumentace.

Zpracovatel při zpracování posudku vycházel z vlastních zjištění a z výsledků místního šetření, dále z informací získaných od zadavatele posudku, z dalších poskytnutých listinných a digitálních podkladů a z veřejně dostupných informací (např. [www](http://www.prusanky.cz), veřejné seznamy, www.prusanky.cz, apod.), zodpovězeny byly dotazy k oceňovanému majetku, byly poskytnuty ústní informace a listinné doklady o stavebně-technickém a stavebně-právním charakteru majetku.

Zpracovatel tohoto znaleckého posudku vychází z předpokladu, že zadavatelem předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti.

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 k datu ocenění nacházel.

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

Současně byla pomocně použita i 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 (aktuální v době ocenění).

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku 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.

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“, „majetek“, „stavba“, „objekt“ nebo „pozemek“. Obdobně platí i pro „věcná břemena“ a „služebnosti“.

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

B. VÝČET PODKLADŮ

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

Obecně lze říci, že oceňování nejrozličnějších 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 nejrozličnější 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 zkušenosti a profesionalitu 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 2022), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020, návrh 2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a s přihlédnutím k zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a pomocně podle 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 rekonceiliace navrhne tržní hodnotu.

Dalším zdrojem dat pro zpracování 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 užíván 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 průměrné 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 : <i>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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.</i>
	Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.434/2023 Sb. § 1a Určení obvyklé ceny <i>(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 nezahnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.</i> <i>(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje</i> <i>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,</i> <i>b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,</i> <i>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,</i> <i>d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,</i> <i>e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehlých údajů a</i> <i>f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.</i> <i>(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.</i> <i>(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.</i>
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. koupě 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) Definice 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 smněna 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/ smněna 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 oblíba, 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 potenciální 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 tísní (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. § 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 užité 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“ chápeme spíše jako vyjádření minulosti, historický fakt. Hodnota věci naopak může kolísat v závislosti na čase, místě a vnějších podmínkách. Je to odraz v zrcadle reálného 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 přepočtení 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 nemovitosti. 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)	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 nemovitě 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 16a a § 17 a § 24 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., vyhl.č.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. (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. 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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
- (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	bude v tomto posudku použit,
Přístup porovnávací	bude v tomto posudku použit,
Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny/ tržní hodnoty	bude proveden podle odborné úvahy znalce (rekoncilie), 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 znaleckého úkolu.

Na základě studia podkladů je provedeno rekognoskační místní šetření, na jehož základě je ověřena kompletnost podkladového materiálu a vneseny 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 znaleckého 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 znaleckého posudku

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

1) Podklady získané ze strany zadavatele znaleckého posudku:

- objednávka znaleckého posudku ze dne 04/2025,
- projektová dokumentace ověřena při stavebně povolovacím řízení Městským úřadem Hodonín, odbor územního plánování a stavebního řízení, Projekt „Auto–prodejna -dílna Prušánky a Čerpací stanice PHM, vyhotovil: Projektování staveb, Ing. Irena Nosková, Prušánky 673, PSČ 696 21, 02/1994,
- realizační projekt elektrického zařízení – Benzínová čerpací stanice a autodílna, vydal Revizní technik Ing. Vladimír Liška, ev. č. 956/9.00/83-I-E2-A, Ivančice-Alexovice 146, vydaný dne 20.07.1996,
- projektová dokumentace „Technologie ČS PHM“, ověřená při stavebně povolovacím řízení Městským úřadem Hodonín, odbor územního plánování a stavebního řízení, Vypracovali: Projekce průmyslových staveb, Masarykova 5, 628 00 Brno, Ing. Mikyska, odpovědný vedoucí Ing. A. Sedlák, vydáno dne 02/1994,
- Protokol o kontrole technologického zařízení čerpací stanice dle ČSN 650202 čl. 8.8, za rok 2024,
- Kolaudační rozhodnutí – nedoloženo,
- kupní smlouva ze dne 02.11.2022,
- smlouva o pronájmu nebytového prostoru, ze dne 10.10.2023,
- smlouva o pronájmu nebytového prostoru, ze dne 30.10.2024,
- smlouva o pronájmu skladového prostoru, ze dne 01.10.2023,
- ekonomika – Rozvaha – Závěrka k 31.12.2024,
- doklad o zaplacené dani z nemovitosti za rok 2024, ze dne 24.5.2024,
- doklad o zaplacení pojištění nemovitosti za rok 2024, ze dne 17.01.2025,
- Výsledovka k 31.12.2023,
- Výsledovka k 31.12.2024.

2) Podklady získané zhotovitelem znaleckého posudku:

- Výpis z LV č.3811, k.ú. Prušánky, vyhotovený dálkovým přístupem, Český úřad zeměměřičský a kartografický – SDC, dne 29.05.2025,
- kopie katastrální mapy, pořízená z internetového serveru www.cuzk.cz,
- Územní plán obce Prušánky, v platném znění,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
- vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku a 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. 337/2021 Sb., vyhl.č.434/2023 Sb. (aktuální v době ocenění),
- 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, 1998,
- 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 právnícká 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.
- 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 k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle §18 zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, Cenový věstník, částka 6, 20.05.1999,
- 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-majetku/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, Petr. Oceňování nemovitostí moderní metody a přístupy. Příbram: Leges, 2013. 176 s.,
- HANÁK, J., KUHVROVÁ, K., 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. 1. 2012 v Brně, ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, Hába Jaroslav, Ing.,
- Hába Jaroslav, Ing., 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 OCENĚVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů,
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování podniků (verze 12/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro tržní oceňování nemovitostí (verze 12/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nehmotného majetku (verze 12/ 2020),
- České stavební standardy (www.stavebnistandardy.cz),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, Datum 1. vydání - listopad 2015,
- 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, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘIK, M. a kolektiv, ČESKÉ OCENOVACÍ STANDARDY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU, návrh, Praha, 2011, 2014
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC, 2022,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2020, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Committee (2020): International Valuation Standards 2020, IVSC,
- Appraisal Institute: 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:

- elektronická databáze Českého Statistického Úřadu státní správy České republiky,
- 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,
- 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 kancelářů 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, v platném znění,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, 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 drahách, 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)),
- 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, 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 zpracoval: Mgr. Dana Sojková, 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 zpracování 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 seznámech (na internetu), ve vlastních databázích, v nabídkách realitních kanceláří.

Jedná 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. 3811
Adresa zájmového majetku:	ul. Nová č.p.p.424, 696 21 Prušánky
Kraj :	Jihomoravský
Okres :	Hodonín
Obec :	Prušánky
Katastrální území :	Prušánky [734021]
Obec :	Prušánky [586498]
Počet obyvatel :	2 170 (MLO ČR, 2024)
Cenová mapa pozemků :	ne
Územní plán :	Územní plán obce Prušánky (aktuální k datu ocenění).

C.3.2 Informace o oblasti

Obec a okolí

Obec Prušánky leží v mělkém údolí potoka Prušánka, mezi dvěma okresními městy, Hodonínem a Břeclaví. Svou polohou náleží k národopisné oblasti Podluží a patří mezi významné vinařské obce tohoto regionu. Obec Prušánky leží blízko hranic s Rakouskem v jihozápadní části hodonínského okresu při hranici se sousedním břeclavským okresem. Jde o nejteplejší, ale zároveň i nejsušší část jižní Moravy, kde se dobře daří vinné révě. V obci je základní škola, mateřská škola, zdravotní středisko, lékárna, pošta, knihovna a kulturní dům, v němž se pořádají všechny kulturní a společenské akce.

Těm, kteří mají rádi sport, se nabízí kuželna a sportovní hřiště. Lze si také pronajmout tenisové kurty. V obci jsou udržovány i tradiční zvyky vinařů. Vinařství a výroba vína se stále věnuje velká část obyvatel. Víno se zpracovává ve vinných sklepech, které jsou soustředěny v Nechorách a jsou od obce vzdáleny asi 1,5 km. V současné době je zde 410 sklepů, z nichž jsou některé zdobeny malovaným žudrem. V obci jsou také různé spolky a sdružení. Velmi dobře si vede Sbor dobrovolných hasičů, který začátkem srpna každoročně pořádá

Noční soutěž o pohár starosty obce. Této soutěže se účastní okolo 40 hasičských sborů z celé ČR. Dobrých výsledků dosahuje i kuželkářský tým. V minulosti se kulturní a společenský život opíral především o nově založené organizace a spolky - Sokola, Orla a proletářské tělovýchovy (v roce 1919). Hrál se ochotnická divadelní představení, konaly se besídky. Jeptišky vedly kurzy vaření a domácích prací pro ženy. Do života obce zasáhla do té doby nevídaná technika. V roce 1923 dosedlo na Dílech za kostelem letadlo pilotované rodákem T. Kalinovským. V roce 1926 se v obci objevily první radiopřijímače, tzv. krystalky. V roce 1929 byl založen Slováký krúžek, také začalo účinkovat smyčcové kvarteto. Nejen v obci a širším regionu, ale také v zahraničí úspěšně vystupuje dětský národopisný soubor Podlužánek. Tradiční je přehlídka cimbálových muzik v místním kulturním domě.

Těm, kteří mají rádi sport, se nabízí kuželna a sportovní hřiště. Lze si také pronajmout tenisové kurty. Od roku 2000 jimi vede vinařská stezka, kterou projíždí řada cyklistů z blízkého i vzdáleného okolí. Vinařská stezka Podluží, která vede přes Prušánky – Nechory, je nedílnou součástí Moravských vinařských stezek. Ty vznikly jako společný projekt vinařských obcí jižní Moravy a nadace Partnerství s cílem rozvoje turistiky na jihomoravském venkově – kraje památek a vína. Při projíždění jižní Moravou uvidíte nejen její krásy, ale poznáte tady pracovitě lidi, kteří s láskou obdělávají své vinohrady a starají se o víno.

Dopravní dostupnost

Obec Prušánky má dobrou dopravní dostupnost, a to jak automobilem, tak hromadnou dopravou.

Doprava autem

Obec Prušánky je dostupná z několika směrů:

- Po dálnici D2 (Brno – Břeclav/státní hranice). U Břeclavi (exit 48) opustit dálnici a pokračovat směrem na Hodonín (silnice I/55). Po 9 km následuje křižovatka Prušánky – Moravská Nová Ves. Zde zahnout doleva a po 2 km přijedete do Prušánek.
- Po silnici I/55 (Hodonín – Břeclav). Na křižovatce Prušánky – Moravská Nová Ves zahnout doprava a po 2 km přijedete do Prušánek.
- Po silnici 423 (Velké Bílovice – Prušánky – Lužice). Z Velkých Bílovic směr Moravský Žižkov (3 km), přes Moravský Žižkov do Prušánek (4 km).
- Po silnici 423 (Lužice – Prušánky – Velké Bílovice). Z Lužic směr Josefov (křižení se silnicí I/55), (5 km), přes Josefov do Prušánek (2 km).

Doprava autobusem

Prušánky jsou s okolními autobusy spojeny pravidelnou autobusovou dopravou. Od 14. 12. 2008 jsou Prušánky zapojeny do integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje (IDSJMK). Toto zapojení zjednodušuje jízdní řády a sjednocuje ceny jízdného.

Doprava vlakem

Nejbližší železniční stanice je v sousední obci Moravská Nová Ves (4 km).

Zdroj: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/7372/prusanky/>

C.3.3 Informace o obci a o majetku

Obec a okolí majetku

Druh obce:	obec z rozšířenou působností
Správní funkce obce:	pověřená obec
Obchod potravinami, resp. smíšené zboží:	prodejny Coop a Hruška, masna, prodejny textilu, květinářství a ost.
Školy:	MŠ, ZŠ
Poštovní úřad:	místní pošta
Stavební úřad:	ORP Hodonín
Obecní úřad:	ano
Kulturní zařízení:	kulturní dům, knihovna
Sportovní zařízení:	sportovní hřiště, tenisové kurty, kuželna a cyklostezky
Hotely, banky apod.:	ano
Struktura zaměstnanosti:	obchody, služby, podnikání
Životní prostředí:	dobré
Územní plán:	zpracován a schválen, v zájmové oblasti platný
Poptávka nemovitostí:	poptávka převažuje nad nabídkou

Umístění majetku v obci

Poloha k centru:	do středu obce cca 260 m, vzdušnou čarou
Vzdálenost k autobusové zastávce	cca 310 m, vzdušnou čarou
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	rovina (v rámci řešeného LV)
Převládající zástavba:	rodinné domy, hřbitov,
Parkovací možnosti:	dobré parkovací možnosti
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované nemovitosti:	vodovod, kanalizace, elektrická síť NN a VN, zemní plyn, datové sítě

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.
Nezjišťováno.**Možnost připojení pozemku na inženýrské sítě**

Vodovod:	ano
Kanalizace:	ano, ČOV
Elektrická síť:	ano
Plyn:	ano
Datové sítě	ano

Čistírna odpadních vod se nachází v areálu bývalého JZD a zabezpečuje čištění odpadních vod přiváděných kanalizací z obce Prušánky a z obce Moravský Žižkov. Dalším zařízením spadající pod čistírnu je přečerpávací stanice na ulici Lomená. Vlastníkem kanalizační sítě a ČOV je obec Prušánky, která zřídila příspěvkovou organizaci PRUTES Prušánky, aby ČOV provozovala.

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

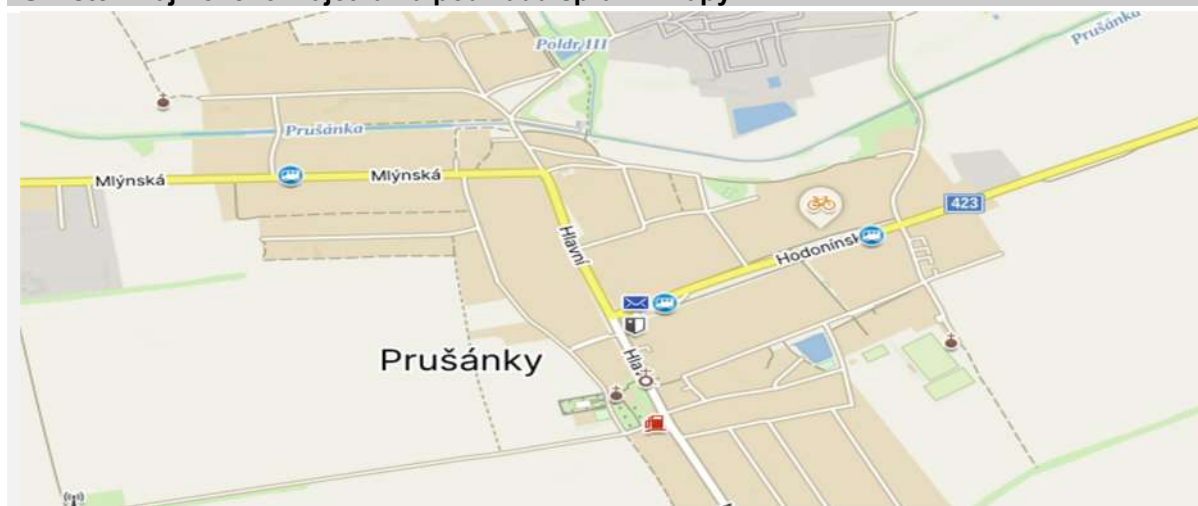
nemovitá věc není situována v záplavovém území
povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
nemovitosti nejsou v památkové rezervaci

Komentář: Vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.

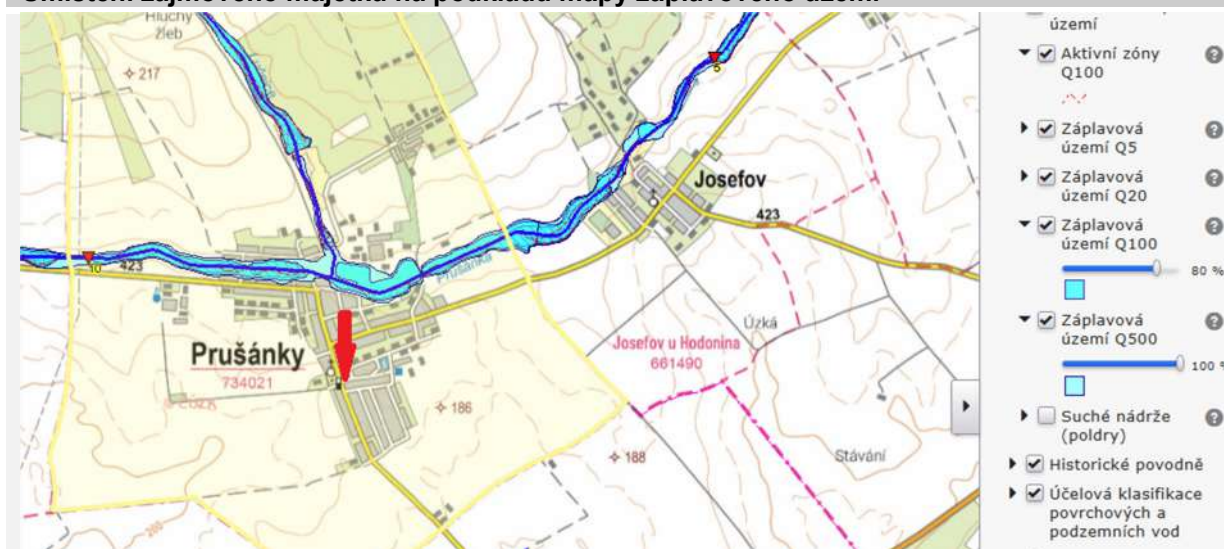
Umístění zájmového majetku na podkladu ortofotomapy

zdroj: cuzk.cz

Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy

Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy

zdroj: cuzk.cz

Umístění zájmového majetku na podkladu mapy záplavového územízdroj: <https://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 Q5 (záplavová území pětileté vody), ani v zóně Q20 (záplavová území dvacetileté vody) a ani v zóně Q100 (záplavová území stoleté vody). Průběh hranice záplavového území je pouze orientační!!! Pro závazné informace je nutno kontaktovat správce daného vodního toku nebo místě příslušný vodoprávní úřad.

Záplavové území vymezuje „Návrhová záplavová čára návrhové povodně s periodicitou 100“ (výskyt povodně, který je dosažen nebo překročen průměrně jedenkrát za 100 let), která se odvozuje z nejvyšší hladiny vody v jednotlivých profilech vodního toku při návrhové povodni, přičemž její nadmořské výšky jsou stanoveny hydraulickým výpočtem (dle vyhlášky MŽP podle § 66 odst.3 zák.č.254/2001 Sb.). 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 Prušánky

Územní plán Prušánky byl vydán Zastupitelstvem obce Prušánky dne 10.01.2023 usnesením č. 5/3Z/2023 formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 26.01.2023.

Do vydaného Územního plánu Prušánky lze nahlížet

- u obce (Obecní úřad Prušánky),

- u úřadu územního plánování (Městský úřad Hodonín, úřad územního plánování),
- na stavebním úřadě (Městský úřad Hodonín, odbor stavební úřad),
- na krajském úřadě (Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu).

zdroj: <https://hodonin.brandcloud.pro/cs/shared-document/49880/233531>

Aktuální územní plán

Výřez z územního plánu	Legenda k územnímu plánu
	 Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava
	 Plochy veřejných prostranství
	 Plochy bydlení v rodinných domech

zdroj: <https://upmb.brno.cz>

Zájmový majetek, je situován na funkčních plochách

DS	Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava
BI	Plochy bydlení v rodinných domech
VK	Plochy veřejných prostranství

Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS)

Hlavní je využití – Pozemky a zařízení silniční dopravy.

Přípustné je využití - Vymezení pozemků a umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro stavby silnic všech tříd. sloužících pro obsluhu území a související stavby a zařízení, jako jsou protihluková a vodohospodářská opatření, mosty, pěší lávky, opěrné stěny, násypy apod. a dále stavby sloužící dopravě, zejména místní a účelové komunikace, dopravní zařízení, zastávky hromadné dopravy, odpočívadla, parkovací a odstavná slám. garáže, čerpací stanice pohonných hmot atd. a související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné - Technická zařízení pro obsluhu a údržbu dopravních staveb, související občanské vybavení komerčního charakteru a služeb, např. autoservisy, autosalony za podmínky, že neomezí hlavní využití, doprovodná a izolační zeleň, stezky pro pěší a cyklisty a další zařízení za podmínky, že souvisejí se silniční dopravou a nebudou omezovat a ohrožovat provoz na silnicích.

Nepřípustné využití - Umísťování všech dalších zařízení a staveb, které nesouvisejí se silniční dopravou nebo mohou omezit nebo ohrozit provoz, na silnicích.

Plochy bydlení v rodinných domech (BI)

Hlavní využití - Individuální bydlení v rodinných domech v kvalitním obytném prostředí

Přípustné využití - Vymezení pozemků a umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro bydlení v rodinných domech a staveb doplňujících v přiměřeném rozsahu bydlení v RD. jako jsou přístřešky, zahradní altány, pergoly, bazény, vinné sklepy pro rodinnou potřebu, zpevněné plochy, individuální garáže a odstavná stání dle zákonných předpisů, apod., dále staveb a zařízení pro související dopravní infrastrukturu, zejména místní a účelové komunikace, pěší komunikace, cyklostezky, související technickou infrastrukturu. terénní úpravy, veřejná prostranství vč. dětských hřišť, drobné architektury, veřejné zeleně aj.

Podmíněně přípustné využití - Bydlení v bytových domech za podmínky dodržení výškové hladiny 2 NP + podkroví a zabezpečení dostatečného počtu parkovacích stání dle normových požadavků, související občanské vybavení komerčního charakteru malého rozsahu, drobná řemeslná výroba a služby, parkoviště pro os. automobily do 10-ti parkovacích míst, stavby pro drobné chovatelství a další stavby a zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující za podmínky, že nepřekročí stanovený rozsah pro umístění ve stavbách pro bydlení a na jejich pozemcích dle zákonných ustanovení a za podmínky, že nenarušují užívání staveb ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží

obyvatelům v takto vymezené ploše a dále za podmínky, že svým charakterem a kapacitou nezvyšují nadměrně dopravní zátěž v území. Tyto stavby a zařízení nesmí plošně převažovat nad plochami bydlení.

Nepřípustné využití - Umísťování zařízení a staveb, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím (např. pro rekreaci) nebo snižují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené právními předpisy, zejména stavby pro výrobu, skladování, velkoobchod, stavby občanského vybavení mimo stavby uvedené výše, dopravní stavby a zařízení mimo stavby uvedené výše, stavby pro odpadové hospodářství, energetiku (mimo související technickou infrastrukturu), pro zemědělskou výrobu, chov hospodářských zvířat, lesnictví, těžbu nerostů a další. Nepřípustné je ve stabilizovaných i zastavitelných plochách budování novostaveb RDv zahradách rodinných domů, pokud není územním plánem stanoveno jinak.

Plochy veřejných prostranství VK

Jedná se o veřejné komunikační prostory.

Jsou členěny na: plochy veřejných prostranství - veřejné komunikační prostory VK plochy veř. prostranství - veřejná zeleň VZ Plochy veřejných prostranství - veřejné komunikační prostory VK zahrnují náměstí, ulice a další veřejně přístupné prostory se související dopravní a technickou infrastrukturou (místní komunikace, chodníky, cyklostezky, parkoviště, inženýrské sítě). Kromě komunikační funkce plní zejména funkci společenskou (setkávání obyvatel). V rámci ploch veřejných prostranství jsou vymezeny nové veřejné komunikační prostory zejména v návaznosti na rozvojové plochy bydlení.

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)

Vlastníkem zájmových nemovitostí, zapsaných na LV č. 3811, k.ú. Prušánky je společnost eFi Břeclav, s.r.o., IČO 06252559, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 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 katastru nemovitostí, evidovaný k datu 31.12.2024, na LV č.3811, k.ú. Prušánky, obec Prušánky, okres Hodonín:

Vlastník		
společnost eFi Břeclav s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno		
List vlastnictví	LV č. 3811	
Katastrální území	Prušánky	
Obec, okres	Prušánky, okr. Hodonín	
Pozemky	druh pozemku	výměra pozemku
pozemek parc.č. 351/2	ostatní plocha - ostatní komunikace	100,00 m ²
pozemek parc.č. 358/2	ostatní plocha – jiná plocha	222,00 m ²
pozemek parc.č. 432	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č.pop.424, občanská vybavenost	386,00 m ²
pozemek parc.č. 433	zahrada	580,00 m ²
Způsob ochrany majetku		
Nejsou evidována žádná omezení		
Omezení vlastnického práva		
není		
Jiné zápisy		
Nejsou evidována žádná omezení		

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Právní vady – nejsou

C.3.7 Dokumentace a skutečnost

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

Hlavním potenciálem pozemků situovaných ve městech a obcích je obecně jejich zastavitelnost. Ta je v případě zájmových pozemků dotčena obecně platnými regulativy, z nichž za nejvýznamnější z nich můžeme označit platný územní plán.

Cenu zájmového majetku stanovujeme na základě umístění pozemků a staveb v Územním plánu Prušánky 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 nemovité věci

Zájmový majetek je reprezentován stávajícím objektem Čerpací stanice PHM (občanská vybavenost, složená z čerpací stanice, z autodílny a z prodejny (kiosek) na adrese ul. Nová č. pop. 424, 696 21 Prušánky, ze severní strany je ul. Farní).

Areál je tvořen nárožním objektem ČSPHM a autodílny, a to na konci řadové zástavby podél silnice III. třídy ve směru od centra obce na Moravskou Novou Ves. Příjezd k čerpací stanici je odbočením z hlavní průjezdné komunikace obcí (ul. Nová), ze které je vjezd i výjezd z čerpací stanice PHM.

Pod přístřeškem čerpací stanice je oboustranný stojan se čtyřmi odběrnými místy a s osmi tankovacími pistolemi, obdélníkový přístřešek je s plochou střechou. Na přístřešek navazuje jednopodlažní objekt s kioskem, se zázemím, které slouží jako prodejna drobného zboží, občerstvení a WC. Na kiosek dále navazuje autodílna. Vjezd do autodílny je z pozemku parc.č. 358/2 (ul. Farní). V podkroví celého objektu je vybudován sklad, na který je příjezd z pozemku parc.č. 433 nájezdovou rampou a vjezdovou bránou ze severní strany, z pozemku parc.č. 358/2.

Při jihozápadní části pozemku se nachází nezpevněná polní cesta, která lemuje záhumenní zahrady dalších rodinných domů. Z této cesty je z kraje rovněž vjezd do areálu ČSPHM, na pozemek parc.č. 433, kde se nachází „Stellplatz“ se sociálním zázemím pro cca 5 karavanů. Severozápadní část areálu (funkčního celku) ohraničuje místní asfaltová komunikace vedoucí do polí. Po ul. Nová je trasována známá cykloturistická vinařská stezka Podluží č.5115 (směr Moravský Žižkov).

Zájmový majetek má obdélníkový půdorys a nachází se na pozemku parc.č.432, parc.č. 433, vše k.ú. Prušánky. Součástí areálu v uliční části je ČS PHM s krytými výdejními stojany, umístěná na pozemku parc.č. 351/2. Na pozemku parc.č. 358/2 je vjezd do autodílny a také vjezd na další pozemek parc. č. 433, a to vše vč. součástí a příslušenství, zapsaného na LV č.3811 vše k.ú. Prušánky, obec Prušánky, okres Hodonín, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín.

Zájmové pozemky a stavby tvoří tzv. jednotný funkční celek.

Situační schéma zájmového majetkuzdroj: <https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz>**3.8.1 Popis zájmového majetku****1. Objekt ČS PHM - Autodílna, prodejna (kiosek) a skladem**

Součástí areálu je **Objekt autodílny, prodejny s kioskem a skladem** umístěný na pozemku parc. č. 432, k.ú. Prušánky. Zájmová stavba má obdélníkový půdorys, stavební čára je zalomená a uskočená o 3,00m. Jedná se o nepodsklepenou přízemní stavbu s podkrovním prostorem, kdy půdní prostor je využíván jako sklad. Objekt má venkovní rozměry 12,70 x 22,77m. Nosnou část objektu tvoří ocelová konstrukce s podélným nosným systémem, obvodový plášť je samonosný, krov je kovový, zastřešení má z vlnitého eternitu. Vstupní část do kiosku je vymezena skleněnými výkladci – izolační sklo, V zalomené stavební čáře je vstup do kiosku a prodejny. Uprostřed prodejny je točité schodiště vedoucí do podkroví. V levé části kiosku je vstup do autodílny a do sociálního zařízení. Autodílna je umístěna za kioskem a má vjezd dvoukřídlovými vraty (z boční ulice Farní). V autodílně se nachází dva hydraulické zvedáky s nepropustnými jímkami pro úkapy oleje. V levé části autodílny se nacházejí dvě stání pro osobní auta. V pravé části od vrat se nachází sklad olejů.

Za autodílnou, vně objektu, je umístěno uložisko PHM - dvě nádrže (20m^3 a 50m^3) a stáček šachta. Proti unikání ropných produktů je uložisko nádrží zabezpečeno osazením dvouplášťových ocelových úkapových nádrží s elektricky hlídaným meziprostorem. Ochranu proti přeplnění nádrží je zajištěno pomocí měřicího systému TLS -250 ve spojení s akustickou signalizací. Součástí nádrží jsou i ocelové šachty s poklopy pevně spojenými s pláštěm nádrží, se kterými tvoří nepropustný celek. Odpadní vody ze sociálního zařízení a z lokálních umyvadel jsou svedeny do kanalizace.

Dispoziční řešení

Legenda místností

1.NP

Č.míst.	Název místnosti	Velikost (m ²)	Podlaha
1.	Kiosek- prodejna	107,00	keramická dlažba protiskluzná
2.	Autodílna	128,00	upravený beton protiskluzný
3.	Šatna	7,20	keramická dlažba
4.	Sprcha	1,17	keramická dlažba
5.	Předsíň	1,60	keramická dlažba
6.	WC	0,99	keramická dlažba
7.	Sklad olejů	7,50	keramická dlažba
Celkem		253,46	

Podkroví

Č.míst.	Název místnosti	Velikost (m ²)	Podlaha
1.	Sklad	250,00	betonový potěr
Celkem		250,00	
Užitná plocha celého objektu		503,46	

Zdroj: Zadavatelem dodány podklady - Projektová dokumentace - Projekt Auto-prodejna-dílna Prušánky 02/94

Konstrukční a stavební řešení:

č.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy, vč. zemních prací, hydroizolace	základové železobetonové patky s izolací proti vlhkosti, monolitová základová deska
2.	Svislé nosné kce	ocelová konstrukce s nosnými sloupy vše v kombinaci s vyzdívanými stěnami s plných pálených cihel (CPP a DC), tepelně izolační obklad. Všechny vnitřní sloupy jsou obetonovány. Příčky zděné, lokálně provedeny instalační přízdívky z příčkových tvárnic Ytong.
3.	Stropy	hurdiskové
4.	Krov, střecha	krov ocelový a dřevěné vazníky, střecha valbová jednoplášťová
5.	Krytina střech	eternitové vlnovky
5a.	Komíny	chybí
6.	Klempířské kce	pozinkované žlaby a svody
7.	Úprava vnitřních pov.	betonové povrchy s bezprašným nátěrem v autodílně; v kiosku a v sociálním zařízení je dlažba, omítky vápenné
8.	Úprava vnějších povr.	zdivo štítů ve dvorní části je omítnuto vápennou omítkou, plochy nejsou zatepleny
8a.	Vnější obklady	fasáda je tvořena ze zavěšených provětrávaných sendvičových panelů s izolantem
9.	Vnitřní obklady	keramické
10.	Schodiště	točité ve tvaru šroubovice, ocelové
11.	Dveře	vstupní dveře kovové se skleněnou výplní, interiérové dveře jsou dřevěné plné i částečně prosklené, zárubně ocelové
12.	Vrata	2x segmentová s elektropohonem, automatická a 2x dvoukřídlá
13.	Okna	výkladce kovové s izolovaným sklem, také plastové okna
14.	Povrchy podlah	keramická dlažba, betonové povrchy s bezprašným nátěrem v autodílně
15.	Vytápění	ústřední topení, kotel Ocelot
16.	Elektroinstalace	3PEN ~ 50 Hz, 220/380 V, TN-C
17.	Bleskosvod	ano
18.	Vnitřní vodovod	rozvody z potrubí, teplá a studená voda, cirkulační potrubí
19.	Vnitřní kanalizace	potrubí KT DN200, vnitřní svodné potrubí z PE, vnitřní odpadní potrubí z trub PE
20.	Vnitřní plynovod	ano
21.	Ohřev vody	elektrický boiler ZD Dražice (?), o objemu 80 l
22.	Vybavení kuchyně	kuchyňská linka s horní řadou skříněk, dřez
23.	Vnitřní hyg. vyb.	umyvadla, WC, pisoáry, masážní sprchový kout
24.	Výtah	není
25.	Ostatní	technologie ČS, EZS, CCTV (kamerový systém), EPS, STA, SHZ, požární hydranty, VZT

Stáří objektu :

Zájemový objekt byl pravděpodobně kolaudován v roce 1996, proto je uvažováno stáří 2024 – 1996 = 28 let.

Připojení na inženýrské sítě:

Objekt je připojen na vodovod, kanalizační síť, na elektrické rozvody, na zařízení plynovodních rozvodů, na datovou síť. Stav uvedených konstrukcí je v dobrém technickém stavu.

Připojení na pozemní komunikace:

Objekt je připojen na místní síť pozemních komunikací (veřejné pozemky).

Fotodokumentace

Pohled ze silnice III. třídy směr Moravská Nová Ves



Pohled z ulice Farní



Pohled na vjezd do dílny z ul. Farní



Pohled na vjezdovou rampu do podkroví



Vjezdová brána k uložišti nádrží z ul. Farní



Kiosek - prodejna



kiosek



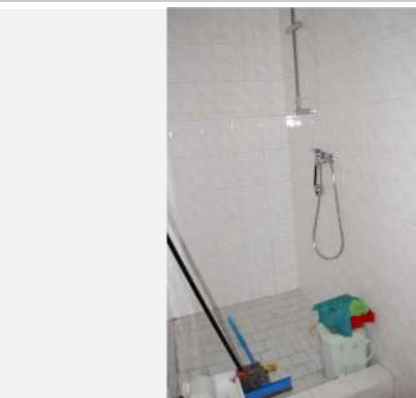
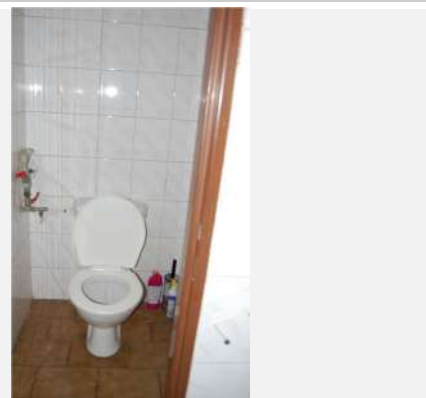
kiosek



autodílna



Sklad

Sociální zařízení
(zdroj: vlastní):

Sociální zařízení

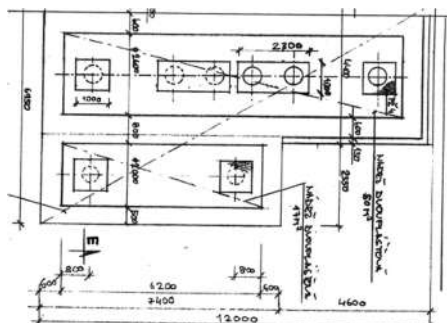
2. Čerpací stanice PHM

V prostoru mezi prodejnou a silnicí III. třídy je umístěn přístřešek o ploše 7,00*13,90m, se zpevněnou plochou a jeden sdružený výdejní stojan s možností odběru čtyř druhů pohonných hmot. Celý prostor je zastřešen přístřeškem s plochou střechou, která navazuje na ukončené zastřešení kiosku – prodejny. Podjízdná výška je 4,50m. Přístřešek je z ocelové konstrukce, zastřešení je trapézovým plechem a slouží jako zastřešení výdejních stojanů a přístupu do kiosku - prodejny a autodílny, stavba stojí na pozemku parc.č. 351/2, k.ú. Prušánky.

Manipulační plocha je ohraničena nepropustnými odvodňovacími kanálky, zaústěnými do jímky (plocha je plošně zaizolována proti průsakům ropných produktů – EKOPLAST 806). Pojížděná výdejní plocha ze zámkové dlažby je o rozměrech 11,00 x 17,00m. V ploše jsou umístěny rovněž kanály pro technologické rozvody. V přístřešku jsou provedeny rozvody elektřiny pro osvětlení výdejních míst, přístřešek je chráněn hromosvodem a uzemněním proti statickému výboji.

3. Stáček šachty a úložiště

Stáček šachta a úložiště nádrží je umístěno za autodílnou, ve dvoře. Proti unikání ropných produktů je úložiště nádrží zabezpečeno osazením dvouplášťových ocelových nádrží s elektricky hlídáním meziprostorem. Nádrže pomocí měřicího systému TLS -250 ve spojení s akustickou signalizací tvoří ochranu proti přeplnění. Součástí nádrží jsou i ocelové šachty s poklopy pevně spojenými s pláštěm nádrží, se kterými tvoří nepropustný celek.



Zdroj: Zadavatelem dodány podklady - Projektová dokumentace - Projekt Auto-prodejna-dílna Prušánky 02/94

4. Technologie čerpací stanice

Veřejná benzinová čerpací stanice slouží pro prodej benzinu a motorové nafty, motorových a převodových olejů, maziv, doplňkového sortimentu pro motoristy. Zařízení čerpací stanice zajišťováno příjem, skladování a výdej PHM.

Prodej PHM je uskutečňován samoobslužným systémem s pokladníkem v zázemí benzinové pumpy.

1. Vybavení čerpací stanice zařízením pro skladování a výdej pohonných hmot.

a) Skladové nádrže - pohonné hmoty jsou skladovány ve dvou ocelových dvouplášťových nádržích o obsahu 50m³ a 20m³. Obě nádrže jsou usazeny na betonových sedlech a upevněny pomocí ocelových kotvicích pásů k betonovému dnu jímky.

Betonová jímka je opatřena izolací proti průsaku ropných látek do podloží a též vyspádovaná ke kontrolní sondě. Nad dno nádrží jsou osazeny ocelové deštivzdorné poklopy.

PHM jsou do skladových nádrží plněny přes čtyřvtokovou ocelovou nepropustnou stáčecí šachtu. Nádrže jsou proti přeplnění při stáčení PHM opatřeny signalizačním zařízením, umístěným na víku nádrže a elektricky propojeny na kontrolní panel se světelnou a zvukovou signalizací v místnosti obsluhy čerpací stanice. Pro zabezpečení jímání uhlovodíkových par při plnění skladových nádrží je systém opatřen rekuperačním zařízením s napojovacími hrdly ve stáčecí šachtě pro propojení vzduchového prostoru skladových nádrží s autocisternou. Před stáčením je cisterna připojena na vodivě uzemňovací bod.

b) Stáčecí šachta - podzemní nádrže jsou plněny pohonnými hmotami přes ocelovou nepropustnou šachtu, umístěnou na určeném místě pod přestřešením. V šachtě jsou umístěny 4 hrdla pro napojení stáčecí hadice z CA a 1 hrdlo pro napojení rekuperace par z nádrží s benzínem.

c) Výdejní stojany - výdej pohonných hmot do osobních a nákladních aut je prováděn samoobslužným systémem. Předpokládá se použití výdejního stojanu typu FD 208 fy Balvín s umístěním na středové refyži. Výdejní stojan je usazen na ocelové nepropustné jímce.

d) Potrubní rozvody - sací potrubí DN 50, stáčecí potrubí DN 80 a rekuperační potrubí DN 50 jsou vedena v železobetonovém izolovaném kanále, vyspádovaném ke kontrolní šachtě. Odvzdušňovací potrubí DN 80 vzájemně propojuje benzinové nádrže přes neprůbojné rohové pojistky. Odvzdušňovací potrubí DN 80 je dále propojeno se stáčecí šachtou potrubím DN 50. Ve stáčecí šachtě je potrubí ukončeno neprůbojnou rohovou pojistkou DN 50 a šroubením DN 50. Do volného prostoru je vyústěno potrubí DN 80, ukončené ve výši 3,5 m koncovou neprůbojnou pojistkou DN 80. Rekuperační potrubí mezi skladovými nádržemi a stojany je provedeno dvouplášťovým izolovaným potrubím DN 50 napojeným potrubím DN 25 na každý výdejní stojan a v prostoru skladových nádrží přes neprůbojnou pojistku do nádrže.

Všechna potrubí jsou zhotovena svařováním z ocelových bezešvých trubek s přírubovými či hrdlovými spoji umístěnými v jímkách či nepropustných šachtách. Potrubí je opatřeno základním a vrchním nátěrem. Na víkách nádrží jsou umístěny plnicí, sací, odkalovací měřicí armatury, neprůbojné pojistky odvzdušnění a hladinoměry signalizace proti přeplnění.

e) výdejní stojan a řídicí systém – jedná se o dvoustranný výdejní stojan FD 208 společnosti Balvín Blansko; je napojen na ovládací jednotku umístěnou v kiosku, jeho nádrž musí být vzdálena nejméně 5m od kanalizační vpusti, vodních toků a podzemních objektů.

f) skladové nádrže - skladové nádrže jsou ocelové, uzavřené, dvouplášťové. Při běžném provozu a řádné údržbě nejsou zdrojem nebezpečí. Při opravách a údržbě nádrží jsou vstupy do prostoru nádrží otevřeny. Z toho vyplývá, že možné úniky par z výbušných ropných látek mohou ohrožovat okolí a potom je třeba vzít v úvahu prostor se SNV1 do 5 metrů a ochranný prostor 15m.

2. Měření stavu pohonných hmot a signalizace proti přeplnění nádrží

Množství pohonných hmot ve skladových nádržích je měřeno pomocí centimetrové měrné tyče, a to odečtem výše hladiny v cm v litrovacích tabulkách nádrží, které poskytuje dodavatel provádějící litrování nádrží. Prodaná množství PHM se registrují na součtových počítadlech jednotlivých výdejních stojanů.

Fotodokumentace

Výdejní stojany



Pohled z ulice Nová

Stáček šachty na PHM
(zdroj: vlastní):

Pohled z ulice Nová

Stáří objektu :

Zájmový objekt byl pravděpodobně kolaudován v roce 1996, proto je uvažováno stáří $2024 - 1996 = 28$ let.

5. Stellplatz – parkování pro karavany

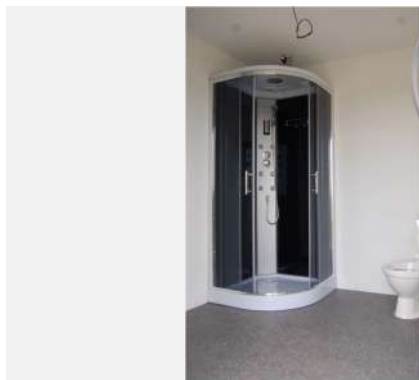
Na pozemku parc.č. 433 je vybudováno parkoviště (Stellplatz) pro cca 5 karavanů se sociálním zázemím. Vjezd na pozemek je přes elektricky ovládanou bránu, na pozemku parc.č. 433 se nachází sociální zařízení - WC, sprcha a pitná voda, je zde odpočinková zóna. K dispozici je Wifi připojení. Rovněž je zde zařízení pro shromažďování a likvidaci fekálií z wohnmobilů svedené do kanalizace.

Fotodokumentace

Parkovací stání



Pohled stellplatz



Sociální zařízení
(zdroj: vlastní):



Pohled na likvidační zařízení fekálií

Pozemky

Zájmové pozemky se nachází v JZ části obce Prušánky. Jedná se o pozemky parc.č.432, parc.č.433, parc.č. 351/2 a pozemku parc.č. 358/2, jejichž součástí je stavba občanského vybavení na adresním místě ul. Nová č.p.p. 424, 696 21 Prušánky, vše vč. součástí a příslušenství, zapsaného na LV č.3811, vše k.ú. Prušánky, obec Prušánky, okres Hodonín, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín.

Pozemky zapsané na LV č. 3811, k.ú. Prušánky

Parc.č.	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Poznámka
432	386	zastavěná plocha a nádvoří, se stavbou č.p.p.424	
433	580	zahrada	
351/2	100	ostatní plocha – ostatní komunikace	
358/2	222	ostatní plocha – jiná plocha	
Celkem	1 288		

Pozemek parc.č.432, k.ú. Prušánky

Zájmový pozemek je zapsaný na LV č. 3811 a je v katastrálním operátu veden v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Na zájmovém pozemku se nachází stavba – zájmová stavba. V katastrálním operátu je uvedena informace, že se jedná o „stavbu občanského vybavení“. Tento údaj odpovídá skutečnému způsobu užívání pozemku k datu místního šetření. Zájmový pozemek je v jednotném funkčním celku s ostatními zájmovými pozemky.

Předmětný pozemek má obdélníkový tvar o půdorysných rozměrech: ~27,56 m a ~14,20 m. Podélná osa pozemku je vedena ve směru SV-JZ. Na pozemku se nachází zájmové stavby. Tento pozemek, ostatně stejně jako celý zájmový majetek, je lokalizován v rovinatém terénu. Přístup na pozemek je z pozemku parc.č.351/2, k.ú. Prušánky, který je součástí zájmového majetku.

Umístění majetku na podkladu katastrální ortofoto mapy:	Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:	Poznámka
Parc.č.432		
		Jedná se o pozemek pravidelného tvaru o celkové výměře 386 m ² , - zastavěná plocha a nádvoří - podle Územního plánu Prušánky je pozemek veden v ploše DS Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava

Pozemek parc.č.433, k.ú. Prušánky

Zájmový pozemek je zapsaný na LV č.3811 a je v katastrálním operátu veden v druhu pozemku zahrada. Tento údaj odpovídá skutečnému způsobu užívání pozemku k datu místního šetření. Zájmový pozemek je v jednotném funkčním celku s ostatními zájmovými pozemky.

Předmětný pozemek má obdélníkový tvar o půdorysných rozměrech: ~39,00m, a ~14,20 m. Podélná osa pozemku je vedena ve směru SV-JZ. Tento pozemek, ostatně stejně jako celý zájmový majetek, je lokalizován v rovinatém terénu. Přístup na pozemek je z pozemku parc.č.358/4 a 358/7, k.ú. Prušánky, který je ve vlastnictví subjektu Obec Prušánky.

Umístění majetku na podkladu katastrální ortofoto mapy:	Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:	Poznámka
Parc.č.433		
		Jedná se o pozemek nepravidelného tvaru o celkové výměře 580 m ² , - zahrada - podle Územního plánu Prušánky je pozemek veden v ploše BI. Plochy pro bydlení.

Pozemek parc.č.351/2, k.ú. Prušánky

Zájmový pozemek je zapsaný na LV č.3811 a je v katastrálním operátu veden v druhu pozemku ostatní plocha – ostatní komunikace. Tento údaj odpovídá skutečnému způsobu užívání pozemku k datu místního šetření. Zájmový pozemek je v jednotném funkčním celku s ostatními zájmovými pozemky. Přístup na pozemek je z pozemku parc.č.351/4, k.ú. Prušánky, který je ve vlastnictví subjektu Obec Prušánky.

Umístění majetku na podkladu katastrální ortofoto mapy:	Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:	Poznámka
Parc.č.351/2		
		Jedná se o pozemek nepravidelného tvaru o celkové výměře 100 m ² , - ostatní plocha – ostatní komunikace - podle Územního plánu Prušánky je pozemek veden v ploše VK. Plochy veřejných prostranství. Jedná se o veřejné komunikační prostory.

Pozemek parc.č.358/2, k.ú. Prušánky

Zájmový pozemek je zapsaný na LV č.3811 a je v katastrálním operátu veden v druhu pozemku ostatní plocha – ostatní komunikace. Tento údaj odpovídá skutečnému způsobu užívání pozemku k datu místního šetření. Zájmový pozemek je v jednotném funkčním celku s ostatními zájmovými pozemky. Přístup na pozemek je z pozemku parc.č.358/4, k.ú. Prušánky, který je ve vlastnictví subjektu Obec Prušánky.

Umístění majetku na podkladu katastrální ortofoto mapy:	Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:	Poznámka
Parc.č.358/2		
		Jedná se o pozemek nepravidelného tvaru o celkové výměře 222m ² , - ostatní plocha – jiná plocha - podle Územního plánu Prušánky je pozemek veden v ploše VK. Plochy veřejných prostranství. Jedná se o veřejné komunikační prostory.

Poznámka znalce:

Za jednotný funkční celek se ve smyslu zákona o oceňování majetku č.151/1997 Sb. rozumějí: ...pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha nádvoří...

C.3.9 Rozbor tržního prostředí

Na základě publikovaných zjištění je patrné, že trh s nemovitostmi na území obce Prušánky je stabilizovaný, spíše je větší poptávka jak jejich nabídka.

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 prodeje 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 prodeje mají výjimečné postavení už i pozemky v okrajových částech Prahy, 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 i na okrajích velkých měst, resp. v dojezdových vzdálenostech v rádiu až kolem 30km. Ceny pozemků pro komerční využití nebo pro výrobu a průmysl jsou výrazně méně rozlišené v závislosti na umístění v lokalitě. Vývoj výše cen těchto pozemků je stabilnější. 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.

Struktura pozemků v roce 2025

Údaje o struktuře pozemků přebírá Český statistický úřad 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.

zdroj: <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 úroveň 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 nájmu. Díky levnějšímu financování a omezené nabídce nových nemovitostí by poptávka po pronájmech měla růst, což povede k růstu nájmu. 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)

zdroj: <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 prostorech, 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)

zdroj: <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 post-kovidovém období

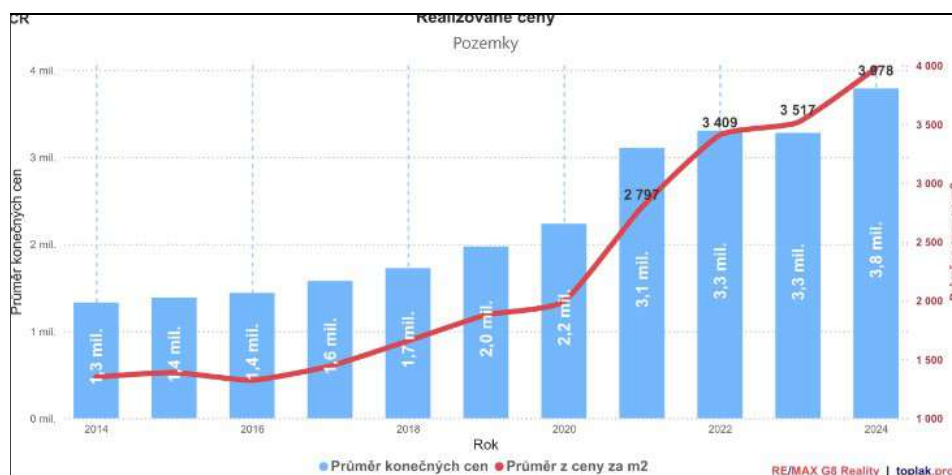
Podle odhadu Mezinárodního měnového fondu se globální ekonomický výstup v roce 2023 zvýšil o 3,10 %, zatímco v roce 2022 vzrostl o 3,50 % a v roce 2021 o 6,00 %. Pro roky 2024 a 2025 Fond odhaduje rychlejší růst, přičemž vyspělé země, do nichž řadí Fond i Českou republiku, by měly růst dosti pomalu (1,50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

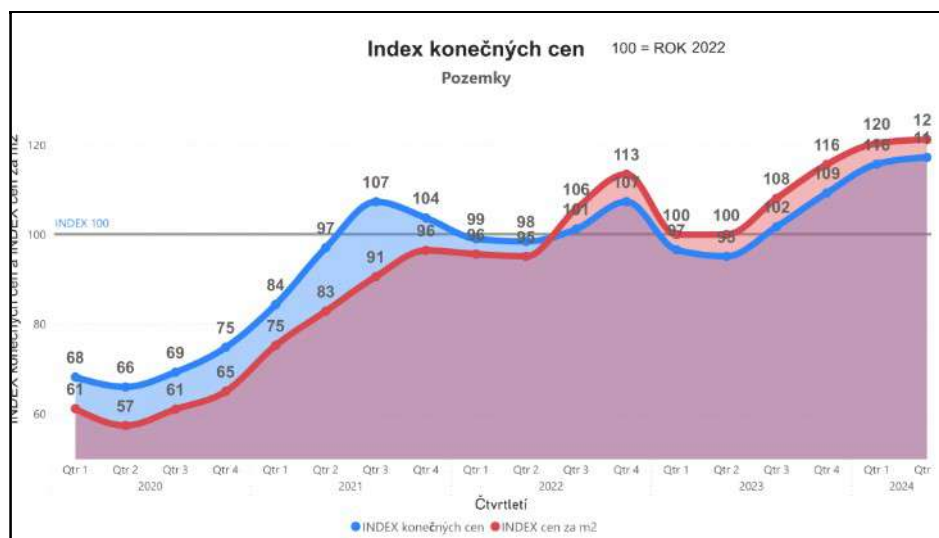
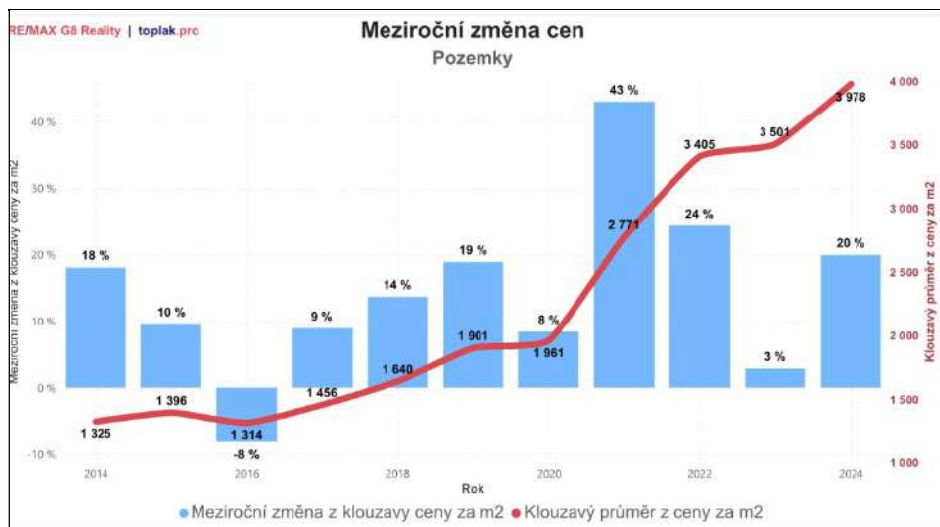
HDP v ČR se za celý rok 2023 podle lednového odhadu Českého statistického úřadu snížil o 0,40 %, když v roce 2022 vzrostl o 2,40 % a v roce 2021 o 3,60 %. Prognóza České národní banky (ČNB) počítá s tím, že v roce 2024 reálný HDP mírně vzroste (o 0,6 %) a napřesrok růst HDP dále zrychlí na 2,40 % i díky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

Analýza cen pozemků v ČR podle regionů

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.

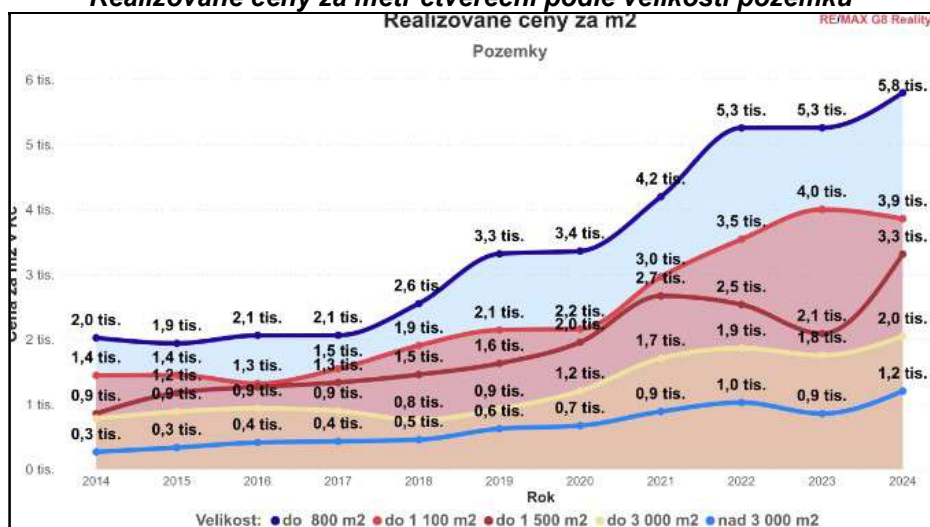
Celá Česká republika

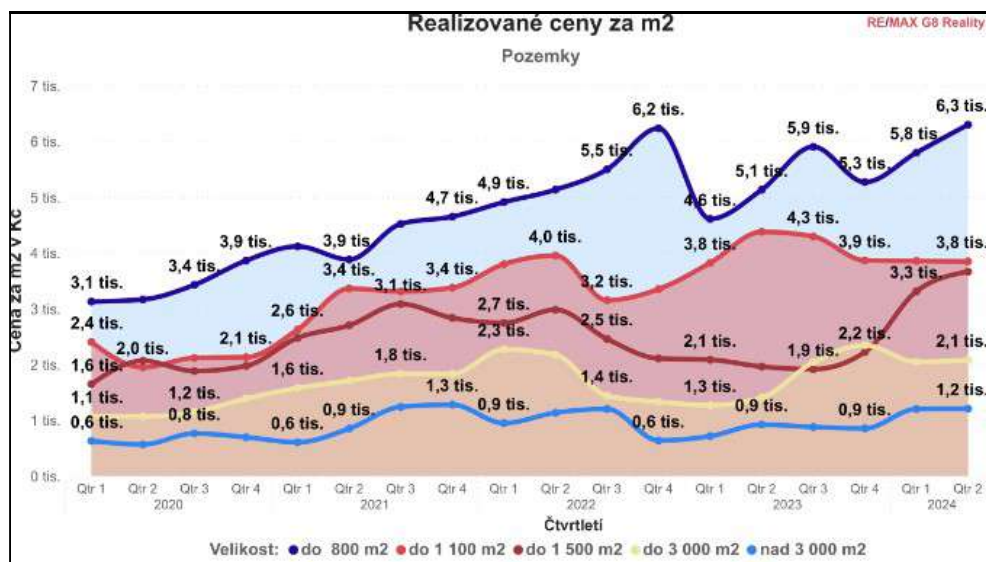




Průměrné ceny pozemků rostly až do druhého čtvrtletí roku 2022, kdy dosáhly svého maxima. Poté začaly konečné ceny klesat, podobně jako v jiných segmentech realitního trhu. Průměrné ceny za m² rostly až do konce roku 2022, což naznačuje zvýšenou poptávku po menších pozemcích. Od poloviny roku 2023 ceny 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>

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková.

C.4 Obsah

D. POSUDEK 1 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)

- bude v tomto znaleckém posudku použito

E. POSUDEK 2 – PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

Ocenění Metodou výnosovou

- bude v tomto znaleckém posudku použito

F. POSUDEK 3 – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

Ocenění Metodou porovnávání obchodovaných/ obchodovatelných cen

- bude v tomto znaleckém posudku použito

G. POSUDEK 4 – PŘÍSTUP OCENĚNÍ HMOTNÉHO MAJETKU

Ocenění Metodou nákladovou

- bude v tomto znaleckém posudku použito

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 portálech), 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)

V případě ocenění věcnou hodnotou se jedná o ocenění časovou cenou - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška 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.443/2016 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., používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou (rok 2024), použije se zpravidla pomocně cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, tedy věcná hodnota. Pomocně je tak uvedená i vyhláška. V případě ocenění rozestavené stavby je však výstižnější a podrobnější ocenění podle THU.

Z hlediska ocenění v tomto případě tedy byl proveden výpočet věcné hodnoty pomocí cen uváděných v oceňovací vyhlášce (OcV), a to z toho titulu, že se jedná o starší stavbu, z toho důvodu tedy nebyly použity ukazatele THU.

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku 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.

Způsob ocenění touto metodou je založen na úvaze, že kupující nebude platit za aktiva, jež jsou předmětem jeho zájmu více, než činily náklady na jejich pořízení. Jednotlivá aktiva se ocení a následně sečtou, čímž se určí hodnota oceňovaného celku. Věcnou hodnotou, rozumíme reprodukční cenu stavby (za kterou by se dala stavba ke dni ocenění postavit), sníženou o přiměřené opotřebení. Nazývá se též časová cena, reprodukční časová cena. Pro stanovení věcné hodnoty je možno, podle odborného uvážení znalce, využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti (indexu polohy a trhu).

Výpočet opotřebení však zpravidla není vhodné provést pouze mechanicky, naopak je vhodné zohlednit stav jednotlivých konstrukcí a vybavení k datu ocenění, stav jejich údržby a předpokládaná další životnost. Je-li předložen položkový rozpočet stavebního díla nebo jeho nákladová kalkulace, je možno je použít po překontrolování a porovnání s THU podobných objektů.

Další možné způsoby stanovení věcné hodnoty platí pro objekty, u nichž odhadce bude po odborné stránce považovat cenu podle cenového předpisu za nesprávnou, případně jejich cena není z cenového předpisu zjištělná:

- a) pomocí technickohospodářských ukazatelů z publikací resp. programů Ústavu racionalizace ve stavebnictví Praha, resp. jeho nástupnických organizací; uvede se pramen a všechny publikované podobné stavby dle JKSO (SKP), provede se úprava při podstatné odlišnosti ve výšce podlaží,
- b) v rozpětí svislých nosných konstrukcí resp. ve vybavení, provede se přepočtení na příslušnou cenovou úroveň a připočtou se přiměřené vedlejší náklady stavby,
- c) pomocí agregovaných položek příp. THU, vydávaných nebo na vyžádání pro danou stavbu určených firmou RTS, a.s., Brno,
- d) jinými metodami, které odhadce bude považovat za přiměřené, případně z databáze odhadce;

e) v takovém případě je však třeba provést porovnání s některou z metod uvedených výše ad a) nebo b).

Není povoleno užívat metod, u nichž není zřejmý a kontrolovatelný postup (algoritmus) výpočtu. V případě ocenění metodou věcné hodnoty se jedná o tzv. časovou cenu (hodnotu), získanou nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, na pořízení staveb v místě ocenění a podle jejich stavu ke dni ocenění, tedy v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti. Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za kterou by se nemovitá věc pořídila, ale se zohledněním opotřebení jednotlivých stavebních konstrukcí a prvků.

Předmětem ocenění nejsou speciální technologie případného interního provozu. Ocenění v sobě zahrnuje součásti a příslušenství stavby jako takové, aby mohl být zachován její účel a funkce.

Ocenění podle tohoto posudku nezohledňuje tržní vliv prostředí, ale vyjadřuje čistě jen časovou hodnotu (cenu) objektu stanovenou nákladovým způsobem se zohledněním průměrné zastavěné plochy podlaží, průměrné výšky podlaží, převládající druh svislé nosné konstrukce a dále zohledňuje stáří a předpokládanou životnost jednotlivých konstrukčních prvků a vybavení.

Pro účel stanovení hodnoty v úrovni reprodukční hodnoty (ceny) časové vycházíme v rámci tohoto posudku z následujících atributů:

- pro nákladové ocenění stavby použijeme přiměřeně postup výpočtu podle vyhl.č.441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších vyhlášek,
- budou použity koeficienty K4, K5 (kde K4 = koeficient vybavení stavby, K5 = koeficient polohový). Koeficient vybavení stavby bude užít z důvodů rozdílného stupně vybavení, stáří a opotřebení objektu, koeficient polohový v podstatě zahrnuje všechny vlivy nákladů na umístění stavby - obdoba NUS (VRN), souvisejících s realizací stavby (zařízení staveniště, kompletační a koordinační činnosti, provozní vlivy: investor, dopravní vlivy apod.),
- u budovy budou použity koeficienty K1, K2, K3 (kde K1 = koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce, K2 = koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, K3 = koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu), pro rezidenční stavby nebývají koeficienty K2 a K3 používány,
- bude použit koeficient inflace K_i (nárůst cen stavebních prací), který zohledňuje nárůst cen oproti cenové základně z roku 1994, ke kterému jsou stanoveny tzv. vyhláškové jednotkové ceny
- koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu pp nebude a nemůže být použit, z důvodů toho, že zkresluje v daném případě hodnotu nemovitých věcí (je použit pouze v případě ocenění např. pro daňové účely).

Komentář k použité metodice:

V systému oceňování staveb a stavebních objektů tvoří významnou oblast oceňování záměrů staveb ve stadiu plánování stavebních nákladů. Cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb.

THU – technicko - hospodářské ukazatele – (rozpočtové ukazatele) v tomto znaleckém posudku použité, zpracovává např. bývalý Ústav pro racionalizaci ve stavebnictví (dnes ÚRS CZ a.s.) na základě statistického vzorku již realizovaných staveb, které jsou rozčleněny podle druhu a vybavení a je zjištěna jejich průměrná cena na objemovou jednotku. THU jsou členěny na jednotlivé stavební části (konstrukce) a z tohoto členění lze procentuálně vyjádřit podíl jedné konstrukce na celkové ceně. Z tohoto poměru se potom zjistí pravděpodobné ceny jednotlivých konstrukcí oceňované stavby.

V tomto znaleckém posudku jsou použity cenové informace z roku 2024.

Struktura:

Základní třídění vychází z Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO):

- 801 Budovy občanské výstavby – obor výstavby
- 11 Skupina a podskupina jednotlivých druhů staveb
- 1 Konstrukčně materiálová charakteristika

A je stanoveno pro jednotlivé stavební obory jako reprezentativní souhrnná veličina a následně pro jednotlivé skupiny, tvořící základní rámec účelového třídění jednotlivých oborů staveb. Ve všech

případech je cenový údaj evidován podle převažujícího druhu rozhodující konstrukce stavby nebo stavebního objektu (konstrukčně materiálová charakteristika)

Údaje pro jednotlivé stavební obory tvoří pouze statistickou průměrnou veličinu a jejich použití je víceméně pouze teoretické, protože při konkrétních propočtech předpokládaných nákladů stavby je v naprosté většině znám účel dané stavby a cenové údaje jsou přebírány z hodnot uvedených u jednotlivých skupin stavebních oborů

Ocenění staveb podle účelových měrných jednotek je nejjednodušším způsobem stanovení předpokládaných cen staveb. Protože se odvíjí od staveb realizovaných v minulosti a slučuje ceny různorodých (zejména co do standardu) stavebních objektů.

Účelové měrné jednotky:

Pro výpočet cenových ukazatelů byly stanoveny jako základní měrné jednotky hodnoty společné pro všechny druhy staveb příbuzných oborů stavebnictví bez ohledu na jejich účel. Takovými jednotkami jsou zejména:

- u oborů pozemního stavitelství m^3 obestavěného prostoru (m^3 OP),
- u oborů liniových staveb m délky trasy (m DT),
- u oborů inženýrských staveb m^2 upravované plochy (m^2 UP)

zdroj: https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2023.html

1. Věcná hodnota staveb

1.1 Objekt ČS PHM, Autodílna, prodejna (kiosek) a sklad, na pozemku parc.č. 432, k.ú Prušánky

Popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	monolitická betonová tyčová (ocelová konstrukce s betonovým pláštěm)
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	312,71	=	312,71
Podkroví	22,77*9,00	=	204,93
Podkroví	22,77*3,10	=	70,59
Zatřešení	22,77*9,00/2	=	102,47
Zastřešení	22,77*3,10/2	=	35,29
Zastřešení	22,77*1,80/2	=	20,49

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	312,71 m ²	4,05 m	1 266,48
Podkroví	204,93 m ²	3,30 m	676,27
Podkroví	70,59 m ²	2,00 m	141,18
Zatřešení	102,47 m ²	1,10 m	112,72
Zastřešení	35,29 m ²	0,60 m	21,17
Zastřešení	20,49 m ²	3,00 m	61,47
Součet	746,48 m²		2 279,29

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 279,29 / 746,48	= 3,05 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	746,48 / 6	= 124,41 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	312,71*(4,05)	=	1 266,48 m ³
Podkroví	(22,77*9,00)*(3,30)	=	676,27 m ³
Podkroví	(22,77*3,10)*(2,00)	=	141,17 m ³
Zastřešení	(22,77*9,00/2)*(1,10)	=	112,71 m ³
Zastřešení	(22,77*3,10/2)*(0,60)	=	21,18 m ³
Zastřešení	(22,77*1,80/2)*(3,00)	=	61,48 m ³
základy	(18,22*0,90)*2	=	32,80 m ³
základy	(5,76+5,76+5,76+3,84+3,84+2,88)*(0,90)	=	25,06 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 266,48 m ³
Podkroví	NP	676,27 m ³
Podkroví	NP	141,17 m ³
Zastřešení	Z	195,37 m ³
základy	NP	57,86 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 337,15 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) patky s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonový skelet s cihlovými vyzdívkami	S	100
3. Stropy	hurdiskové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, polovalbová střecha	S	100
5. Krytiny střech	eternitové vlnovky	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	závěsná provětrávaná opláštěná sendvičovými panely	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kovová konstrukce se stupni	S	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	výlokové, jednoduchá v půdním prostoru, plastová	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina s protiskluzovým povrchem, keramická dlažba, koberce, zátěžový koberec, teraco	S	100
15. Vytápění	ústřední plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100

25. Ostatní	technologie ČS, EZS, CCTV (kamerový systém), EPS, STA, SHZ, požární hydranty, VZT	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Vrata	vrata, sekční 2x	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. vrata	A	0,59	100	1,00	0,59
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)					
150 000,00 / (2 337,15 * 2 669,- * 1,1580 * 0,9731 * 0,9885 * 1,2000 * 3,0690) = 0,59					
Součet upravených objemových podílů					99,29
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9929

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,1580
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9731
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9885
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9929
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0690
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	10 871,14
Plná cena: 2 337,15 m ³ * 10 871,14 Kč/m ³	=	25 407 484,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 28 / 80 = 35,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 35,0 \% / 100)$	*	0,650
	=	16 514 865,15 Kč
Objekt ČS PHM, Autodílna, prodejna (kiosek) a sklad - věcná hodnota	=	16 514 865,15 Kč

1.2. Přístřešek nad ČS PHM

Popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
Přístřešek	13,90*7,00 =	97,30	4,50 m
		97,30 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	přístřešek	$(13,90 \cdot 7,00) \cdot (4,50) =$	437,85
	Obestavěný prostor - celkem:		437,85 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	chybí	C	100
3. Stropy	s rovným podhledem	X	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	C	31,00	100	0,00	0,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80

6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
Součet upravených objemových podílů					69,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6900

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6900
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m³]			= 1 847,48
Plná cena: 437,85 m ³ * 1 847,48 Kč/m ³			= 808 919,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 28 / 40 = 70,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 70,0 % / 100)	*	0,300
Přístřešek nad ČS PMH - věčná hodnota		= 242 675,74 Kč

2. Věčná hodnota ostatních staveb**2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

Stanovená cena staveb	16 757 541,- Kč
-----------------------	------------------------

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		16 757 541
5,00 % z ceny staveb	*	0,05
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem – věčná hodnota		= 837 877

3. Hodnota pozemků

Podrobnější popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

3.1 Pozemky

Tato část porovnávací hodnoty (ocenění pozemků) je součástí nákladového ocenění. Jedná se o pozemky parc.č. 432, parc.č.433, parc.č. 351/2 a pozemek parc.č. 358/2, k.ú. Prušánky. Pozemky se nacházejí v rovinatém terénu a jsou součástí celkové zástavby při ulici Nová v obci Prušánky.

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 jejich 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.

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.

Daný případ:

V řešeném případě bylo přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovatelných cen, která by měla být pro stanovení tržní hodnoty majetku. V současné době platný územní plán určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného majetku v předmětné lokalitě.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání je provedeno na základě užitné plochy (objektu nebo pozemku). Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou (srovnávanou) a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1.

Při zohlednění odlišných parametrů srovnávaných nemovitostí se používají tzv. koeficienty odlišnosti, které si odhadce sám stanoví na základě charakteru nemovitosti a vlastního odborného uvážení, což může být postiženo určitou mírou subjektivity. Hodnotu jednotlivých koeficientů odlišnosti určí odhadce na základě prokazatelné analýzy trhu (subjektivní pohled oceňovatele na věc znamená, že tak danou věc vidí jen oceňovatel osobně. Na základě souboru takových dílčích/ jednotlivých názorů vytváří následně oceňovatel objektivní pohled na věc a snaží se tak jakékoli osobní názory eliminovat – snaží se vidět věc tak, jak by ji viděla většina lidí.

Bylo tedy přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovaných cen, která je pro stanovení obvyklé ceny 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.

Pro získání podkladů pro zpracování tržní hodnoty předmětného majetku jsou využívány zdroje největších realitních serverů např. Sreality a dalších realitních kancelářích, inzerujících pod touto hlavičkou, vlastní databáze a zejména získané kupní smlouvy (pro zpracování obvyklé ceny).

Porovnání s realizovanými prodeji pozemků v posuzované lokalitě (na základě kupních smluv)

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 0,90
K2	velikost pozemku 0,95 – 1,10
K3	poloha pozemku 1,00 – 1,10
K4	dopravní dostupnost 1,00
K5	možnost zastavění pozemku 1,00 – 1,40
K6	intenzita využití pozemku 1,00 - 1,50
K7	vybavenost pozemku 1,00 – 1,50
K8	úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Komentář:

V ocenění Metodou porovnávání, kdy se jedná o vyselektované kupní smlouvy, je koeficient K1 nastaven na 1,00, rozhodujícím faktorem jsou většinou ostatní koeficienty, nejčastěji byla hodnota těchto koeficientů nastavena v rámci zažitých pravidel na základě vyhodnocení/ porovnání se zájmovým majetkem, v koeficientu úvahy znalce, jsme vložili index meziročního nárůstu cen ve výši 3,00 % (tento nárůst z dlouhodobého hlediska víceméně koresponduje s růstem HDP, jedná se o konzervativní náhled) a nepodléhá turbulenci současného realitního trhu.

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	01. Prodej komerčního pozemku 197 m ²
Lokalita:	Jihomoravský kraj, Hodonín, Hovorany
Popis:	Nabízíme pozemek určený pro komerční občanské vybavení menšího a středního rozsahu. Vhodný je pro maloobchod, služby či administrativu. Přípustné je také parkování, veřejná zeleň, dopravní a technická infrastruktura. Možné je i bydlení správce či majitele, pokud jsou splněny hygienické limity. Hlučné provozování a hudební produkce musí respektovat chráněné prostory dle platných předpisů. Při přestavbě je nutné vymezit izolační zeleň oddělující komerční a výrobní plochy. zdroj: sreality.cz, stav: 5/2025

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - oceňovaný je větší - JC může být nižší	0,95
poloha pozemku - obdobný	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - oceňovaný má lepší možnost zastavění	1,30
intenzita využití poz. - oceňovaný má lepší - komerční využití	1,40
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,40
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



zdroj: sreality.cz

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
560 500	197	2 845,18	2,18	6 202,49

Název: 02. Prodej komerčního pozemku 1811 m²**Lokalita:** Jihomoravský kraj, Hodonín, Strážnice

Popis: Nabízíme k prodeji pozemky p.č. 2047/23 a 2059/15 k.ú. Strážnice na Moravě určené ÚP -74/VP k průmyslové výstavbě celkové výměře- 1 811 m². Pozemek je jako orná půda pronajatý do 30.9.2025.

zdroj: sreality.cz, stav: 5/2025

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - oceňovaný je menší - JC možnost vyšší	1,10
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - oceňovaný má lepší možnost zastavění	1,40
má inženýrské sítě	1,40
intenzita využití poz. - oceňovaný je lepší má komerční využití	1,30
vybavenost pozemku - oceňovaný je lepší vybavenost pozemku	1,50
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



zdroj: sreality.cz

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
814 950	1 811	450,00	2,70	1 215,00

Název: 03. Prodej komerčního pozemku 523 m²**Lokalita:** Jihomoravský kraj, Hodonín, Bzenec

Popis: Nabídka pozemku určeného územním plánem jako plocha výrobní a skladovací. Jedná se o parcelu č. 5103/98 o výměře 523 m² v k.ú. Bzenec, okres Hodonín. Pozemek je zapsán na LV č. 2294 a je propachtován na dobu neurčitou s roční výpovědní dobou, pachtovné ve výši 3.000 Kč/ha + náhrada daně. Šíře pozemku je cca 17 m.

zdroj: sreality.cz, stav: 5/2025

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - oceňovaný je větší - JC může být nižší	0,95
poloha pozemku - oceňovaný má lepší polohu	1,10
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - oceňovaný má lepší možnost zastavění	1,40
intenzita využití poz. - oceňovaný má lepší možnost využití	1,20
vybavenost pozemku - oceňovaný má inženýrské sítě	1,50
úvaha zpracovatele ocenění - obdobná	1,00



zdroj: sreality.cz

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
238 000	523	455,07	2,37	1 078,52

Název: 04. Prodej komerčního pozemku 2474 m²**Lokalita:** Jihomoravský kraj, Hodonín, Ratíškovice

Popis: Nabízíme k prodeji do výlučného vlastnictví dva pozemky v k.ú. Ratíškovice, okres Hodonín. Jedná se o parcely č. 2796/11, 2796/12 o celkové výměře 2.474 m² zapsané na LV 3740. Pozemky si vzájemně sousedí a jejich šířka činí cca 11 m. Na pozemcích je uzavřena pachtovní smlouva na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 1 rok.

zdroj: sreality.cz, stav: 5/2025

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
velikost pozemku - oceňovaný je menší - JC může být větší	1,10
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - oceňovaný je zastavěn	1,30
intenzita využití poz. - oceňovaný je lepší	1,20
vybavenost pozemku - oceňovaný má inženýrské sítě	1,30
úvaha zpracovatele ocenění - obdobná	1,00



zdroj: sreality.cz

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
395 300	2 474	159,78	2,12	338,73

Minimální jednotková porovnávací cena	338,73 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 208,69 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	6 202,49 Kč/m ²
Zaokrouhleno	2 200,00 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemku a ocenění:

Hlavním potenciálem pozemků situovaných ve městech a obcích je obecně jejich zastavitelnost. Ta je v případě zájmových pozemků dotčena platným územním plánem, který zařazuje zájmové pozemky do využitelných ploch.

Zájmové pozemky se nachází v JZ části obce Prušánky, a to při ulici Nová a při ulici Farní, přičemž jsou zastavěny zájmovou stavbou.

Zájmové pozemky jsou zapsány na LV č. 3811, které jsou v katastrálním operátu vedeny v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zahrada, ostatní plocha. V katastrálním operátu je uvedena informace, že se jedná o „stavbu občanského vybavení“. Tento údaj odpovídá skutečnému způsobu užívání pozemku k datu místního šetření. Zájmové pozemky jsou v jednotném funkčním celku, k.ú. Prušánky. Jako zavazující ve smyslu potenciálu dalšího nakládání s pozemkem vnímáme skutečnost, že se jedná o nárožní parcely bloku budov, a tedy s omezenými a jasně definovanými možnostmi dalšího zhodnocení.

S ohledem na fakt, že se v obci Prušánky de facto nenacházel žádný obdobný pozemek, jenž by svou blízkostí i rozlohou byl měřitelný s námi oceňovanými zájmovými pozemky parc.č.432, parc.č 433, parc.č. 351/2 a pozemkem parc.č. 358/2, k.ú. Prušánky, a to pro komerční účely jak jsou pozemky využívány.

V souladu s obecně uznávanými profesními standardy „AZO“ (Asociace znalců a odhadců České republiky, z.s.) uplatňujeme na zájmovém pozemku obecně užívané snížení jednotkové ceny ve výši 15,00 % (tj. 85,00 %, původní jednotkové ceny), které je uplatňováno na základě následujících premisy: cena pozemku (-ů) pod stavbou by měla být nižší než cena volného pozemku – tvrzení vychází z úvahu, že ochotný kupující se raději vybere volný pozemek, než pozemek zastavěný.

S ohledem na výše uvedená fakta uvažujeme jednotkovou cenu zájmových pozemků, zapsaných na LV č. 3811 ve výši 2 200,- Kč/m².

Druh pozemku	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Korekce JC [Kč/m ²]	Upravená JC [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	432	386	2 200,00	0,85	1 870,00	721 820
zahrada	433	580	2 200,00			1 276 000
ostatní plocha - ostatní komunikace	351/2	100	2 200,00	0,85	1 870,00	187 000
ostatní plocha - jiná plocha	358/2	222	2 200,00			488 400

Celková výměra pozemků	1 288			2 673 220
Zaokrouhleno				2 670 000,- Kč

D.3 Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění staveb Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)

1. Věcná hodnota staveb - Věcná hodnota

1,1 Objekt ČS PHM, Autodílna, prodejna (kiosek) a sklad	16 514 865,15 Kč
1.2. Přístřešek nad ČS PHM	242 675,74 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	16 757 540,89,- Kč
Zaokrouhleno	16 760 000,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb - Věcná hodnota

2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	837 877,05 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	837 900,- Kč

3. Hodnota pozemků

Pozemky	2 670 000,- Kč
Věcná hodnota pozemků - celkem:	2 670 000,- Kč

Rekapitulace - stanovení celkové hodnoty Metodou nákladového ocenění

Výsledná cena - celkem

Věcná hodnota staveb - určená Metodou nákladového ocenění	16 760 000,- Kč
Hodnota pozemků - určená porovnáním obchodovatelných cen	2 670 000,- Kč
Celkem	19 430 000,- Kč
Zaokrouhleně	19 430 000,- Kč

Nákladová hodnota zájmového majetku, k.ú. Prušánky, činí:

19 430 000,- Kč

slovy: devatenáctmilionůčtyřistatřicet tisíc Kč

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, 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 vstupních podkladů od objednatele posudku o ekonomických aspektech pro výnosovou metodu a 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

Výnosová hodnota nemovitých věcí je součtem předpokládaných budoucích čistých příjmů z jejího pronájmu diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu. Výnosovou hodnotu nemovitých věcí rozumíme zjednodušeně řečeno jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě (úrokové míře) uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z majetku. S vědomím, že výnosové ocenění je pouze jednou z metod pro stanovení odhadu tržní ceny, je možno pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty použít vztah pro věčnou rentu. Vztah platí jen za předpokladu konstantních příjmů i výdajů v budoucnosti, s tím, že se obojí při inflaci bude zvyšovat stejným tempem, přiměřeně inflaci. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z majetku je tedy pouze „čisté nájemné“ bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním, jako např. za teplo a ohřev vody, vodné a stočné, elektrickou energii, daň z nemovitých věcí, odpisy, pojištění staveb, opravy, náklady na správu apod.

Touto metodou se stanovuje zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos ze závodu (nemovitě věci).

Zjistí se u nemovitých věcí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrné roční náklady na údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitých věcí, pojištění budov ap. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota vypočte podle vzorce

$$C_v = \frac{\text{čistý zisk z nájmu nemovité věci za rok (před zdaněním)}}{\text{úroková míra v \%}} \times 100 \%$$

Problematická je zde výše úrokové míry, zejména v období inflace.

Pro výpočet ceny nemovité věci je nutno vycházet z nájemného, není možno použít jako výnos zisk ze závodu v nemovitě věci umístěného; v takovém případě by se jednalo o ocenění závodu, tzn. včetně technologie, know-how, ceny ochranných známek atp., tedy vč. goodwillu. U nemovitých věcí s regulovaným nájemným z bytů je třeba vycházet z nájemného podle příslušných předpisů.

Vyjádření hodnoty nemovitých věcí jen pomocí úrokové míry (výnosové hodnoty) však není možno považovat za zcela věrohodné zejména v období vyšší inflace a v období regulovaného nájemného u bytů, kdy navíc není do budoucna známo, jak se nájemné bude vyvíjet. Je zřejmé, že věcná hodnota staveb bude závislá na vývoji cen stavebních dodávek. Např. při 10 % meziroční inflaci cen stavebních prací vzroste pořizovací cena staveb o 10 %; odpočteme-li opotřebení stavby za jeden rok o 2 %, vzroste reprodukční cena stavby jen inflací o 8 %. Není tedy teoreticky třeba dosahovat žádného zisku a přesto cena stavby roste rychleji, než jistina + úroky v peněžním ústavu. Problémem však zůstává likvidita - okamžitá prodejnost nemovitých věcí za reprodukční cenu.

Názvosloví:

Úroková míra též <i>úroková sazba,</i> <i>míra kapitalizace</i>	u [%]; udává, kolik činí úroky z jistiny po určitém období. Musí být stanoveno období, za které se za pomoci této úrokové míry počítá úrok. Obvykle se počítá za rok (p.a. = per annum, za rok)
Úroková sazba setinná	$i = \frac{u}{100}$ i (bezrozměrná) p.a. (ročně) Vyjadřuje např., kolik činí úrok z 1 Kč za jeden rok
Nominální úroková míra	i_n (nominální úroková sazba): úroková míra, v jejíž hodnotě není zohledněna inflace, která obecně znehodnocuje úroky (a vlastně i jistinu)
Reálná úroková míra	i_r úroková míra, ve které je zohledněna i inflace
Míra inflace	i_i
Úročitel	q (bezrozměrný) $q = 1 + \frac{u}{100} = \frac{100 + u}{100} = 1 + i$ Též „úrokovací faktor“; udává, na kolik vzroste úrokem jedna koruna za rok při úrokové míře u (% p.a.)
Úrok	U (Kč) - částka, která naběhne k jistině (J) za dobu (t) při úrokové míře (u)
Jednoduché úrokování	stav, kdy se úroky nepřičítají k původní jistině pro výpočet úroků v dalších obdobích resp. nepočítají se z nich úroky (nepočítají se úroky z úroků)
Složené úrokování	někdy též „složitě úrokování“ Úroky se připočítávají k původní jistině, v dalších obdobích se z nich počítají úroky (tedy počítají se úroky z úroků)
Čistý výnos (zisk)	z [Kč] (rozdíln příjmů a výdajů)
Kapitalizovaný výnos (výnosová hodnota)	H_k [Kč]
Výnosová cena	C_v [Kč] Cena zjištěná výnosovým způsobem

Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty se použije vztah pro věčnou rentu (viz níže). Vztah platí jen za předpokladu konstantních příjmů i výdajů v budoucnosti, s tím, že se obojí při inflaci bude zvyšovat stejným tempem přiměřeně inflaci.

Příjem z nemovité věci je přitom nutno počítat z nájemného, kterého by bylo možno reálně (nikoliv podle nerealizovatelného přání) dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajímatelných prostor nemovité věci včetně např. prostor užívaných vlastníkem resp. jinými v době odhadu bezplatně a prostor neprónajatých. V odhadu je třeba provést výpočet pro jednotlivé prostory, odděleně pro dům, garáž, pronajaté pozemky. V podlažích je třeba provést přehledný výpočet pro jednotlivé místnosti.

Při odhadu nemovité věci nelze příjmy počítat ze zisku závodu, v nemovité věci umístěného, pak by se jednalo o ocenění závodu, nikoliv nemovité věci. Je také třeba počítat s tím, že (vzhledem k výměně nájemníků) nebudou všechny prostory pronajaty po celý rok. Příjmy se pokud možno dokladují nájemními smlouvami. V posudku se uvedou jednotlivé výměry všech pronajímatelných místností podle druhů a jejich součty po jednotlivých podlažích.

Výnosová hodnota bude vyjadřovat hodnotu celé nemovité věci, tzn. pozemku plus stavby. Pokud by bylo třeba vypočítat pouze výnosovou hodnotu stavby, je třeba započítat do výdajů i přiměřený nájem za pozemek.

Vztahy pro výpočet výnosové hodnoty:

(**věčná renta**, prostá výnosová hodnota; předpokládá se samozřejmě bez prodeje na konci) :

$$C_v = \frac{z}{u} \cdot 100\%$$

resp. pro setinnou úrokovou míru

$$C_v = \frac{z}{i}$$

Konstantní zisk po určitou dobu, bez prodeje na konci

$$C_v = z \cdot \left(\frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} \right)$$

Výnosová hodnota

Součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovité věci. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci. Označuje se C_V .

Zjistí se u nemovitých věcí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovité věci, daň z nemovité věci, pojištění ap. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota C_V vypočte podle vzorce

$$C_V = \frac{\text{zisk z nájmu nemovité věci za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} \times 100 \%$$

V zákonu o oceňování majetku obdobou této ceny je tzv. „cena určená výnosovým způsobem“ § 2 odst. 5:

(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).

Hrubý výnos z nájemného: peněžní částka hrazená nájemcem bytu. Nezahrnuje cenu plnění poskytovaných s užíváním bytu.

Náklady spojené s pronajímáním nemovité věci - náklady pronajímatele, jež musí pravidelně či nepravidelně hradit v souvislosti s vlastnictvím resp. pronajímáním nemovité věci. Jsou to zejména (podrobněji viz dále):

- daň z nemovitých věcí,
- pojištění stavby (živelní a odpovědnostní),
- náklady na opravy a údržbu,
- správa nemovité věci,
- amortizace (odpisy).

Čistý výnos z nájemného: hrubý výnos z nájemného, snížený o náklady spojené s pronajímáním nemovité věci. Ve smyslu § 2 odst. 2 zákona č. 526/1992 Sb., o cenách, by se jednalo o zisk.

Náklady na dosažení výnosů z nájemného

Daň z nemovitých věcí

Předmětem daně z nemovitých věcí (zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí) jsou všechny pozemky na území České republiky, které jsou vedeny v katastru nemovitostí, výjima určených pozemků (viz § 2 odst. 2 zákona) a stavby na území České republiky, na které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí (ev. mají obdobný charakter), kromě vyjmenovaných v zákoně (viz § 7 odst. 2 a 3). Zásadně je poplatníkem vlastník pozemku a vlastní stavby, na jejich místě jím však může být nájemce či jiný subjekt; je třeba opět podrobně zkoumat nájemní smlouvy.

Pojištění stavby

Pojištění je odůvodněným nákladem na dosažení výnosů. Jedná se o pojištění živelní a o pojištění odpovědnosti vlastníka nemovité věci za případné škody, které by z tohoto titulu mohly vzniknout jiným osobám. Pokud je pojištění ve výše uvedeném rozsahu sjednáno a doloženo smlouvou, je možno výši pojistného převzít do výpočtu. Zejména pokud by se jednalo o určení obvyklé ceny jako informací pro kupujícího, bylo by samozřejmě na místě ověřit, zda pojistná hodnota staveb odpovídá; pokud je zde podpojištění, bylo by na místě dopočítat pojištění do plné hodnoty, aby ev. nový vlastník dostal plnou informaci. Pokud stavba není pojištěna, ze stejných důvodů je třeba výši pojistného odhadnout; přesně ji stanovit není možno, poněvadž různé pojišťovací ústavy mají různé sazby.

Opravy a údržba

Jedná se o roční náklady na opravy a údržbu staveb (nikoliv na GO ap.). Zpravidla používáme náklady průměrné z doložených nákladů za více let. Může však nastat situace, kdy vlastník stavbu v posledních letech velmi nákladně opravil, takže náklady za poslední dobu jsou vysoké; na druhou stranu ale zřejmě v nejbližších letech další náklady nebudou nutné, takže průměr za poslední roky by byl nevhodně, nepřiměřeně vysoký. Naopak může nastat situace, kdy vlastník v posledních letech preventivní opravy a údržbu neprováděl, údržba je zanedbaná (stavba se „vybydluje“). V takovém případě by zase nízké náklady neúměrně zvýšily výnosovou hodnotu, nový vlastník by musel náklady zpočátku vynaložit vyšší než průměrné. Jako vhodné se proto jeví spíše použít náklady průměrné, které podle provedených výzkumů činí zpravidla u budov ročně cca 0,5 až 1,5 % z reprodukční ceny stavby (ceny bez odpočtu opotřebení). Jedná se o náklady budoucí (výnosová hodnota je součet diskontovaných budoucích čistých výnosů), takže pro jejich odhad bude třeba výrazně přihlídnout k současnému stavu údržby na objektu; u velmi dobře udržovaného objektu, kdy v nejbližších letech nebude

nutné výraznější údržbu provádět, se použije nižší hodnota rozmezí a naopak u objektu slabě udržovaného hodnota vyšší.

Správa nemovité věci

Náklady na správu nemovité věci jsou rovněž nákladem, nutným pro dosažení výnosů.

Je nutno například provádět:

- sjednávání nájemních smluv resp. jejich výpovědi, jednání s nájemci,
- vybírání a vymáhání nájemného, včetně nákladů na právní zastoupení a soudní poplatky,
- prohlídky nemovitých věcí, zajišťování řemeslníků resp. firem pro údržbu a opravy,
- jednání s úřady, pojišťovnou ap.,
- vyplňování daňových přiznání, pravidelné zajišťování úhrady daně.

Pokud tuto činnost provádí vlastník, je třeba jeho náklady vyčíslit, například:

- jako mzdu pracovníka přiměřené kvalifikace včetně nákladů souvisejících (sociální a zdravotní pojištění, režijní náklady); u nemovitých věcí závodu může takovou činnost zabezpečovat převážně referent správy základních fondů, smlouvy sjednává právní oddělení apod.,

- nebo procentem z vybraného nájemného příp. fixními částkami, jež si obvykle za takovou činnost v místě účtují organizace provádějící správu nemovitých věcí. Jako orientační vodítko lze brát u bytů okolo 5 %, u nebytových prostorů 10 % z vybraného nájemného.

Amortizace – není v tomto znaleckém posudku odpočtena

Jistina uložená v peněžním ústavu a přinášející úroky se při jejich vybírání nemění. Obdobně po dožití stavby by měl mít vlastník obnos na její znovupostavení. Toto nám zabezpečuje položka zvaná amortizace (odpisy). Nemá ovšem nic společného s odpisy účetními. Rozeznáváme nejméně tři druhy odpisů: daňové, účetní a kalkulační, které se od sebe mohou vzájemně i výrazně lišit.

Podstatou daňových odpisů je to, že vlastník investiční majetek koupí z peněz po zdanění, neodečítá však jako náklady na dosažení výnosů celou tuto částku v roce pořízení. Náklady jsou rozepsány na několik let, sazbou danou předpisem. Například u nemovitých věcí v současné době je doba odepisování 50 let. Tyto peníze jsou ovšem fiktivní, od nikoho nic nedostává, jen má úlevu na dani.

Naproti tomu u amortizace pro výpočet výnosové hodnoty je třeba uvažovat stav, kdy vlastník každoročně ukládá určitou částku - tak velkou, aby na konci životnosti stavby zde byla částka na její novou realizaci (buď znovu postavením, nebo koupí obdobné – obdobně opotřeбенé – nemovité věci nebo celkovou opravou, jejíž náklady jsou zpravidla s cenou stavby srovnatelné). Uvažujeme přitom se složeným úrokováním, tedy s tím, že úroky se přičítají a zůstávají do dalších let, žádná částka se z tohoto fiktivního účtu nevybírání.

Pro výpočet amortizace, kdy příslušné částky se ukládají koncem roku a počítá se s úrokem a s úroky z úroků (složené úrokování) platí pro výši nutné roční úložky X vztah pro střadatele (viz výše):

$$X = \frac{C \cdot i}{q^n - 1}$$

X ... částku, kterou je nutno každoročně uložit na složené úrokování s úrokovou mírou i , aby po dožití stavby byla k dispozici částka na její opětovné pořízení,

C ... časovou cenu stavby (nákladová - reprodukční - cena ke dni odhadu, po odpočtu přiměřeného opotřeбенí); při zkoumání podnikatelského záměru na koupi nemovité věci můžeme uvažovat předpokládanou kupní cenu ap.,

i ... úrokovou míru setinnou (setina úrokové míry v procentech); vzhledem k tomu, že se jedná o kapitál postupně vkládaný do banky, je zde třeba uvažovat nikoliv s nominální, ale s reálnou úrokovou mírou,

q ... úročitelé ($q = 1 + i$)

n ... dobu dalšího trvání stavby (roků) do zchátrání nebo generální opravy.

Zdroj: BRADÁČ, A. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., Brno, 2016

Co jsou Provozní náklady - OPEX (Operational Expenditures)?

Provozní náklady (OPEX - Operational Expenditures) - jsou veškeré náklady organizace, vynaložené na zajištění provozu, nákup materiálu, služeb a dalších zdrojů.

Provozní náklady (OPEX, Operational Expenditures) jsou neinvestiční, běžné **provozní** (také operační, operativní) výdaje organizace. Jedná se o výdaje vynaložené na zajištění provozu, na nákup drobných zdrojů, na jejich provoz, opravy, údržbu a nákup služeb. Provozní náklady vznikají při běžném provozu, na denní bázi. Jejich opakem jsou investiční náklady, které označujeme jako CAPEX - ty naopak vznikají při expanzi, zlepšování, růstu nebo pro pořízování nového majetku.

Provozní náklady tvoří za normálních okolností většinu nákladů firmy, a je tedy snaha je snižovat - při zachování stejné kvality provozu či výroby. Firmy, které dokáží trvale snižovat (nebo nezvyšovat) své provozní náklady

při zachování kvality své produkce jsou obecně více v zisku a úspěšnější. Zvyšuje se tím také hodnota firmy.Co obvykle zahrnují provozní náklady?

- osobní náklady (mzdy, platy),
- materiálové náklady,
- náklady na údržbu a opravy,
- náklady na cestování, dopravu a ubytování,
- náklady na provozní služby (např. vedení účetnictví, mezd, IT, cloud a podobně),
- náklady na licence,
- náklady na marketing,
- náklady na provoz budov a vybavení,
- náklady na kancelářské vybavení,
- voda, elektřina, odpady a další utility,
- datové a telefonní připojení,
- finanční služby,
- pojištění,
- daně.

Jejich struktura a výše je přirozeně závislá na typu firmy a odvětví ve kterém podniká. V odvětvích intenzivních na lidskou práci, ve službách či ve znalostní ekonomice tvoří velkou část provozních nákladů osobní náklady. Naopak v průmyslu je velká část provozních nákladů tvořena materiálem nebo materiálovými subdodávkami.

Související pojmy a metody:

- Balanced Scorecard (BSC),
- CAPEX (Capital Expenditures),
- Investice (Investment),
- Náklady (Costs),
- Pracovní kapitál (Working Capital),
- Provozní úvěr (Operating loan),
- Provozní výnosy (Operating revenue),
- Úvěr (Credit),
- Výdaje za služby (Service Expenses),
- Výdaj, výloha (Expenditure).

Související oblasti řízení:

- Finanční řízení a ekonomika firmy,
- Řízení služeb (Service Management).

Co je CAPEX (Capital Expenditures) ?

CAPEX (Capital Expenditures) je zkratka používaná pro označení tzv. investičních (kapitálových) výdajů. Co znamená CAPEX v praxi? Jedná se o výdaje vynaložené na nákup zdrojů (zejména nemovitostí, technologií nebo zařízení), které mají větší hodnotu a proto nabývají charakteru **investice**. Ta má většinou větší časový, finanční i organizační rámec a proto je často realizována formou projektu. Způsobuje nějakou změnu v organizaci, kterou je třeba dobře naplánovat a zrealizovat.

Z finančního hlediska, v účetnictví jsou kapitálové (investiční) výdaje započteny k účetním aktivům, zpravidla se **odpisují/amortizují** více let - na rozdíl od provozních výdajů, které se promítají do nákladů najednou.

Související pojmy a metody:

- Investice (Investment),
- Odpisy (Depreciation),
- Projekt,
- Provozní náklady - OPEX (Operational Expenditures),
- Provozní výnosy (Operating revenue),
- Rentabilita, návratnost investice - ROI (Return on Investment),
- Výdaj, výloha (Expenditure).

Související oblasti řízení:

- Finanční řízení a ekonomika firmy,
- Řízení projektů (Project Management),
- Řízení změn (Change Management),
- Strategické řízení (Strategic Management).

zdroj: <https://managementmania.com/cs/capital-expenditures>

Vstupy pro výpočet

Reprodukční cena pořizovací areálu ČS PHM, která slouží jako vstup pro stanovení dílčích nákladů činí: 26 216 404.-Kč, tj. po zaokrouhlení: RC = 26 216 400.-Kč.

1) Přehled pronajímaných / pronajímatelných ploch a výnosů z nich

V rámci výnosové metody jsou uvažovány vstupy ze současných aktuálních ekonomických podkladů, které bylo možno získat, a to za rok 2023 a 2024. Část objektu byla pronajímána z 100% (autodílna a sklad v podkroví). Vše s přihlédnutím k pozitivnímu trendu v roce 2024.

Ve výpočtu jsou uvažovány podklady a informace týkající se pronajímaných ploch a výnosů z nich, které byly převzaty ze strany zadavatele znaleckého tohoto posudku.

Některé plochy jsou pronajaty již od roku 2023, pak v rámci výnosové metody ocenění vycházíme ze současných aktuálních nájmu, které nám doložil zadavatel posudku, a to pro nebytové prostory v 1.NP a v podkroví.

Nebytový prostor – autodílna v 1.NP se sociálním zázemím na pozemku parc.č. 358/2 pronajato od roku 2023, nájemné 15 000 Kč/měs., dále nebytový prostor – sklad ve 2.NP – podkroví, pronajato od roku 2023 doposud za nájemné 32 000 Kč/měs., od 01.02.2024 je nájemné navýšeno na částku 35 424,- Kč/měs., vše bez DPH.

Dle našeho názoru, a na základě konzultací s lokálními znalci, je nájemné za nebytové prostory, sklady a autodílnu odpovídající obvyklé cenové hladině nájemného v daném místě čase, za obdobné prostory.

Podklady (výnosy) – Zdroj: Ekonomika dodaná zadavatelem znaleckého posudku:

Ekonomika eFi Břeclav, s.r.o.		Rok 2024
	Kč/měs.	Celkem za rok
Nebytové prostory 1.NP, autodílna		
Pronajato od 01.01. 2024 – 30.09.2024	15 000,-	135 000,-
Pronajato od 01.11.2024 – 31.12.2024	15 000,-	30 000,-
Nebytové prostory 2.NP - sklad		
Pronajato od 01.01. 2024 – 31.01.2024	32 000,-	32 000,-
Pronajato od 01.02.2024 – 31.12.2024	35 424,-	389 664,-
Nebytové prostory celkem:		586 664,-

Další výnosy z provozních prostorů

V Kiosku je i prodej doplňkového zboží a dalšího drobného sortimentu, nápojů, vín, lihovin, léků, cigaret a PB lahví. Výnosy z doplňkového prodeje drobného sortimentu, resp. potřeb pro motoristy a výnosy z prodeje služeb - Balíkovna, PPL, GLS a Sazky.

Tržby s prodeje služeb	Balíkovna, PPL, GLS	Sazka	Celkem
	64 457,84	40 572,16	105 030
Tržby z prodeje PHM	Nafta	Benzín	
	240 698	124 580	365 278
Tržby z prodeje doplňkového zboží	88 302		88 302
Výtoče PHM	Nafta (L)	Benzín (L)	Celkem
Rok 2023	86 676	54 700	141 376
Rok 2024	72 000	36 000	108 000

2) Obsazenost (dosahované procento pronajmutí prostor)

V tomto případě je uvažována obsazenost (dosahované procento pronajmutí prostor) ve výši 100 %, a to z toho důvodu, že ve výpočtu jsou uvažovány současně pronajaté a současně pronajimatelné plochy. Některé prostory jsou pronajaty již od 2023, pak v rámci výnosové metody ocenění vycházíme ze současných předepsaných nájmu. Uvedené nájem jsou dosažitelné, a to zejména s ohledem na požadované zohlednění stavebně-technického stavu zájmových prostorů v objektu, před zahájením pronájmu. V tomto oddíle je i obsažena lukrativnost nabízených ploch s ohledem na polohu zájmové stavby a účel, ke kterému je využívána.

3) Uvažované náklady

Opravy a údržba:

Ze zadavatelem poskytnutých podkladů není patrné, že v areálu objektu č.p.p. 424, stojící na pozemku parc. č. 432, k.ú. Prušánky prováděny zásadní stavební úpravy, jedná se o objekt postavený v letech 1995 – 1996. Průměrné roční náklady na opravy a údržbu zájmové stavby tedy činí: 75 488,- Kč/rok.

Další předpokládané budoucí náklady [Kč/rok] spojené s provozem zájmové stavby:

- pojištění nemovitosti dle zadavatelem poskytnutých podkladů činí 20 860,- Kč / rok,
- náklady na správu nemovitosti dle zadavatelem poskytnutých podkladů činí 517 559,- Kč / rok,
- daň z nemovitých věcí dle zadavatelem poskytnutých podkladů činí 3 734,- Kč / rok,
- ostatní náklady, v tomto případě o platby za internet, software Previo a ostatní služby, v uvažované výši 58 980,- Kč.

4) Míra kapitalizace

Při ocenění znalec s ohledem na způsob využití, kontinuitu nájmu, atraktivitu lokality a stavebně-technický stav nemovitosti uvažoval s mírou kapitalizace ve výši 7,00 % pro autodílnu, skladové prostory 6,50%. Výsledná míra kapitalizace je tedy uvažována ve výši 6,23% (sice nízká rizikovost, použito však z principu opatrnosti).

Jako kontrolní údaj uvádíme např. i používanou míru kapitalizace pro daňové účely dle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a ve znění vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., ve znění platném k datu ocenění, včetně novely č.434/2023 Sb., kde používané kapitalizační míry pro výnosové ocenění jednotlivých typů nemovitých věcí jsou uvedeny v příloze č. 22 - Míry kapitalizace pro oceňování nemovitých věcí a majetkových práv výnosovým způsobem. Tato kapitalizační míra v sobě zahrnuje částečně i rizika spojená s typem objektu. V tabulce je uváděna míra kapitalizace ve výši 6,5%.

Číslo polož.	Typ stavby*		Název položky	Míra kapitalizace v % pro	
	Budovy	Haly		Budovy	Haly
1	L	E, F, G	Nemovitě věci pro výrobu	7,5	9,5
2	R	I	Nemovitě věci pro garážování	11	10
3	H	C	Nemovitě věci pro obchod	7	8
4	F	D	Nemovitě věci pro administrativu	6,5	
5	I, G	D	Nemovitě věci pro hromadné ubytování a stravování (např. hotely), ostatní ubytování	7,5	
6	P	H	Nemovitě věci pro dopravu, spoje	7	
7	C	A	Nemovitě věci pro školství	8	
8	D	A	Nemovitě věci pro kulturu	7	
9	A	D	Nemovitě věci pro zdravotnictví	8	
10	Z, O	K, L	Nemovitě věci pro zemědělství	6	7,5
11	S	J	Nemovitě věci pro skladování	6	6,5
12	E	B	Nemovitě věci pro sport	7	7
13	J	-	Bytové domy typové	5,5	-
14	K	-	Bytové domy netypové	4,5	-
15	-	-	Rodinné domy	4,5	-
16	-	-	Ostatní nemovitě věci neuvedené	8	
17	-	-	Majetková práva, není-li dále uvedeno jinak	10	
18	-	-	Pozemky nezastavěné, které nejsou v jednotném funkčním celku, zatížené věcným břemenem	10	

zdroj: vyhl.č.434/2023 Sb., příloha č.22 – informativně

Stanovení kapitalizační míry:

Na základě našich odborných zkušeností konstatujeme, že nastavená kapitalizační míra ve výši 6,23% pro daný záměr – vyhovuje, a to z těchto důvodů:

- je zde malá míra rizikovosti pronajimatelnosti, majetek přináší uspokojivý výnos,
- jedná se o majetek s dobrou obsazeností,
- zájmový majetek se nachází poblíž centra obce u silnice III. třídy, vedoucí z obce Prušánky na Moravskou Novou Ves,

- zájmový majetek má potenciál ve výstavbě - v letošním roce proběhne otevření odstavných ploch pro Wohnmobily (Stellplatz) pro parkování cca 5 karavanů se sociálním zázemím a internetem.

Ocenění

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

Č.	Plocha - účel	Podlaží	Podlah. plocha	Nájem	Nájem	Nájem	Míra kapit.
			[m ²]	[Kč/m ² /rok]	[Kč/měsíc]	[Kč/rok]	[%]
1.	Provozní prostory	1.NP	136	1 218	13 750	165 000	7,00
2.	Skladovací prostory	2.NP podkroví	250	1 687	35 139	421 664	6,00
	Výnosy z prodeje	Tržby za zboží			[Kč/měsíc]	[Kč/rok]	[%]
3.	Kiosek - prodejna	Balíkovna Sazka	107		7 359	88 302	6,50
4.	Kiosek - prodejna		107		8 753	105 030	6,50
5.	Kiosek - prodejna	nafta	107		20 808	249 698	6,00
6.	Kiosek - prodejna	benzín	107		10 382	124 580	6,00
Celkový výnos za rok:						1 154 274	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	386
Reprodukční cena	RC	Kč	26 216 400
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² rok)	2 994
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 154 274
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 154 274
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti	Stanovená částkou*	Kč/rok	3 734
Pojištění	Stanovená částkou*	Kč/rok	20 860
Opravy a údržba	Stanovená částkou*	Kč/rok	75 488
Správa nemovitosti	Stanovená částkou*	Kč/rok	317 559
Ostatní náklady	Stanovená částkou*	Kč/rok	58 980
Náklady celkem	V	Kč/rok	476 621
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	677 653
Míra kapitalizace		%	6,23
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	10 877 255
Zaokrouhleno			11 000 000

*) nákladové částky „stanovené částkou“ byly doloženy zadavatelem (zdroj: zadavatel)

E.3 Výsledky analýzy dat

Na základě provedeného rozboru, se zohledněním pozitiv/ negativ zájmového majetku jsme dospěli k názoru, že **výnosová metoda** na základě tržního nájemného může činit, jak je uvedeno následovně:

Výnosová hodnota	
Objekt ČS PHM, Autodílna, prodejna (kioskem) a skladem	10 877 255,-Kč
Výnosová hodnota - zaokrouhleně	11 000 000,- Kč

Výnosová hodnota zájmového majetku, k.ú. Prušánky, činí:

11 000 000,- Kč

slovy: jedenáctmilionů Kč

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

F. POSUDEK 3 – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

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 prodeích 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:

- c) obchodovatelné ceny (ocenění na jejich bázi vede ke stanovení tržní hodnoty),
- d) obchodované ceny (ocenění na jejich bázi vede k určení obvyklé ceny).

Ad a) obchodovatelné ceny (na základě realitních nabídek)

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 jejich 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 i 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 schopni 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 $0,80 \pm$. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů (koeficienty odlišnosti), které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správný 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 základě kupních smluv)

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 největších realitních serverů např. S-reality a dalších realitních kanceláří, inzerujících pod touto hlavičkou, vlastní databáze a zejména získané kupní smlouvy.

Daný posudek:

V řešeném případě bylo přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovaných/ obchodovatelných cen (kombinací), která je pro stanovení tržní hodnoty majetku adekvátní. V současné době platný územní plán určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného majetku v předmětné lokalitě.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání je provedeno na základě užité plochy (objektu nebo pozemku). Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou (srovnávanou) a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1.

Při zohlednění odlišných parametrů srovnávaných nemovitostí se používají tzv. koeficienty odlišnosti, které si odhadce sám stanoví na základě charakteru nemovitosti a vlastního odborného uvážení, což může být postiženo určitou mírou subjektivity. Hodnotu jednotlivých koeficientů odlišnosti určí odhadce na základě prokazatelné analýzy trhu (subjektivní pohled oceňovatele na věc znamená, že tak danou věc vidí jen oceňovatel osobně. Na základě souboru takových dílčích/ jednotlivých názorů vytváří následně oceňovatel objektivní pohled na věc a snaží se tak jakékoli osobní názory eliminovat – snaží se vidět věc tak, jak by ji viděla většina lidí.

Nejčastěji používané koeficienty odlišnosti:

Ozn.	Název koeficientu odlišnosti
K1	Redukce pramene ceny - nastavujeme na 1,00
K2	Velikost - nastavujeme na 1,00 – 1,20
K3	Poloha - lokalita - nastavujeme na 0,95 - 1,00
K4	Provedení a vybavení - nastavujeme na 0,95
K5	Celkový stav - nastavujeme na 1,30 – 1,40
K6	Vliv pozemku - nastavujeme na 1,10
K7	Úvaha zpracovatele - nastavujeme na 1,00 – 1,06

Bylo tedy přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovaných cen, která je pro stanovení obvyklé ceny majetku nejvíce vystihující. V současné době platný Územní plán obce Prušánky určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného majetku v předmětné lokalitě.

V našem případě spadá oceňovaný majetek do funkční plochy dopravní infrastruktury, plochy bydlení v rodinných domech a plochy veřejného prostranství. - způsob využití Občanská vybavenost objekt na pozemku parc.č.432 způsob využití plocha dopravní infrastruktury, dále pozemky ve funkčním celku pozemek parc.č. 433 – způsob využití zahrada – plochy bydlení v rodinných domech, pozemek parc.č. 358/2 – plocha veřejného prostranství a pozemek parc.č. 351/2 – způsob využití dopravní infrastruktura, k.ú. Prušánky.

Porovnávací hodnota**Oceňovaná nemovitá věc**

Užitná plocha:	843,78 m ²
Výměra pozemku:	1 288,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	01. Čerpací stanice
Lokalita:	ul. tř. 17. listopadu 1630, k.ú. Ráj, okres Karviná
Popis:	Jedná se o prodej čerpací stanice v Karviné, části Ráj, ul. tr.17. listopadu č.p. 1630 na pozemcích pozemku parc.č. 411/1, 411/52, 411/146, 411/458, součástí pozemku parc.č. 411/146 je stavba občanské vybavenosti č.p. 1630, plocha pozemku činí 2388 m ² . Zdroj: KN, valuo.cz, V-9226/2021-803, prodej 2022
Užitná plocha:	1 800,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je menší, JC může být vyšší	1,20
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná stavba je horší (starší stavba)	0,95
K5 Celkový stav - oceňovaná je lepší, má další komerční prostory	1,40
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nárůst 3% meziročně (CÚ2022/2024)	1,06



Zdroj: KN, valuo.cz, V-9226/2021-803

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
15 800 000	1 800,00	8 778	1,86	16 327

Název: 02. Čerpací stanice**Lokalita:** ul. 9. května, k.ú. Přerov, okres Přerov

Popis: Jedná se o prodej čerpací stanice v Přerově, ul. 9. května 3166/115 na pozemcích parc.č. 5795/3, 5795/4, 5795/2, kde součástí pozemku parc.č. 5795/3 je stavba občanského vybavení č.p.p. 3166, součástí pozemku parc.č. 5795/47 je stavba občanského vybavení bez čp/če (myčka), plocha pozemku činí 2941 m².

Zdroj: KN, valuo.cz, V-3346/2024-808, prodej 2022

Pozemek: 2 941,00 m²**Užitná plocha:** 1 100,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je menší JC může být vyšší	1,10
K3 Poloha - oceňovaná má o něco horší polohu	0,95
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná má horší provedení jedná se o starší	0,95
K5 Celkový stav - oceňovaná má další podnikatelské záměry	1,30
K6 Vliv pozemku - obdobný oceňovaný má lepší	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění –nárůst 3% meziročně (CÚ2022/2024)	1,06



Zdroj: KN, valuo.cz, V-3346/2024-808

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
15 000 000	1 100,00	13 636	1,50	20 454

Název: 03. Čerpací stanice**Lokalita:** ul. Brněnská 4111/63b, k.ú. Hodonín, okres Hodonín

Popis: Jedná se o prodej čerpací stanice v Hodoníně, ul. Brněnská 4111/63b na pozemcích parc.č.st. 8259, parc.č. 2050/26, 2050/30, 2050/31, kde součástí pozemku parc.č.st. 8259 stavba občanského vybavení bez č.p/č.e (prodejna), plocha pozemku činí 6305 m², prodej 6.8.2024.

Zdroj: KN, valuo.cz, V-4511/2024-706, prodej 2024

Pozemek: 6 305,00 m²**Užitná plocha:** 1 800,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva 08/2024	1,00
K2 Velikosti objektu - oceňovaná je menší JC může být vyšší	1,20
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná má starší provedení i vybavení	0,95
K5 Celkový stav - oceňovaná má další jiné výnosy z podnikání	1,30
K6 Vliv pozemku – pozemek je využíván celý na více podnikatelských činností	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: KN, valuo.cz, V-4511/2024-706

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
20 000 000	1 800,00	11 111	1,63	18 111

Název:	04. Čerpací stanice																		
Lokalita:	ul. Krátká, k.ú. Hodonín, okres Hodonín																		
Popis:	Jedná se o prodej čerpací stanice v Hodoníně, ul. Krátká na pozemku parc.č. 2058/210, kde na pozemku parc.č. 2058/210 stojí přístřešek a pokladny, bez myčky, plocha pozemku činí 1359 m ² , Zdroj: KN, valuo.cz, V-480/2022-706, prodej 2022																		
Pozemek:	1 359,00 m ²																		
Užitná plocha:	1 200,00 m ²																		
Použité koeficienty:	<table><tr><td>K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva</td><td>1,00</td></tr><tr><td>K2 Velikosti objektu - obdobná</td><td>1,00</td></tr><tr><td>K3 Poloha - obdobná</td><td>1,00</td></tr><tr><td>K4 Provedení a vybavení - celkový stav lepší</td><td>0,95</td></tr><tr><td>K5 Celkový stav - oceňovaný má lepší</td><td>1,40</td></tr><tr><td>K6 Vliv pozemku - obdobný</td><td>1,10</td></tr><tr><td>K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nárůst 3% meziročně (CÚ2022/2024)</td><td>1,06</td></tr></table>			K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00	K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00	K3 Poloha - obdobná	1,00	K4 Provedení a vybavení - celkový stav lepší	0,95	K5 Celkový stav - oceňovaný má lepší	1,40	K6 Vliv pozemku - obdobný	1,10	K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nárůst 3% meziročně (CÚ2022/2024)	1,06	 Zdroj: KN, valuo.cz, V-480/2022-706	
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00																		
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00																		
K3 Poloha - obdobná	1,00																		
K4 Provedení a vybavení - celkový stav lepší	0,95																		
K5 Celkový stav - oceňovaný má lepší	1,40																		
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,10																		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nárůst 3% meziročně (CÚ2022/2024)	1,06																		
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]															
15 000 000	1 200,00	12 500	1,55	19 375															
Minimální jednotková porovnávací cena				16 327 Kč/m ²															
Průměrná jednotková porovnávací cena				18 567 Kč/m ²															
Maximální jednotková porovnávací cena				20 454 Kč/m ²															
Zaokrouhleno :				19 000 Kč/m ²															
Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy																			
Průměrná jednotková cena				19 000 Kč/m ²															
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci				844,00 m ²															
Výsledná porovnávací hodnota				16 036 000 Kč															

F.3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého porovnávacího přístupu (za pomoci zajištěných konkrétních kupních smluv, kdy tento způsob ocenění vede ke stanovení/ určení obvyklé ceny) stanovujeme hodnotu zájmového majetku porovnávací metodou ve výši:

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉHO MAJETKU

Přístup porovnávací	
- na základě kupních smluv	16 036 000,00
REKONCILIACE	
Obvyklá cena zaokrouhleně činí	16 000 000,- Kč

Porovnávací hodnota zájmového majetku, k.ú. Prušánky činí:

16 000 000,- Kč

slovy: šestnáctmilionů Kč

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

G. POSUDEK 4 – OCENĚNÍ HMOTNÉHO MAJETKU, technické zhodnocení

G.1 Popis postupu při analýze dat

Ocenění nákladovým způsobem je takové ocenění, které vychází z nákladů na pořízení hmotného majetku (technické zhodnocení). Činnosti, které byly provedeny od roku 2023 do roku 2024. Byly provedeny přípravné práce pro plánované stavební úpravy na pozemku parc.č. 433, k.ú. Prušánky.

G.2 Ocenění Metodou nákladovou

Pro výpočet ocenění majetku hmotného movitého vycházíme z podkladů obdržených od zadavatele posudku, které byly použity pro daný projekt „vybudování Stellplatzu“ (stání pro cca 5 karavanů) k provedení stavebních úprav.

Rok pořízení	Název	Pořizovací cena (Kč)
Inženýrská činnost		
2024	Výstavba servisního místa s výlevkou	55 000,00
2023	Instalatérské práce a rekonstrukce	100 876,00
2024	Terénní úpravy pozemku - Stellplatz	314 910,00
2024	Elektroinstalační práce	190 001,00
2024	Výroba směrovek a cedulek- Stellplatz	354 342,00
2025	Venkovní závora - Stellplatz	
2024	Služby pro Stellplatz	369 712,00
Celkem		1 735 050,00
Zaokrouhleno		1 736 000,00

G.3 Výsledky analýzy dat

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

REKAPITULACE OCENĚNÍ	Pořizovací cena (Kč)
Provedené stavební práce (technické zhodnocení)	1 735 050,00
Celkem	1 735 050,00
Celkem, zaokrouhleno	1 736 000,00

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

H. ODŮVODNĚNÍ

H.1 Interpretace výsledků analýzy

Předmětem ocenění je zájmový majetek, který se nachází v k.ú. Prušánky, obec Prušánky, okres Hodonín, přičemž se jedná o velmi dobře přístupnou a situovanou nemovitost poblíž města Hodonín.

Byl proveden nemovitostní průzkum s hledáním obdobného majetku. Jedná se o nemovitost v dobrém stavebně-technickém stavu, ve stabilizované lokalitě katastrálního území Prušánky, s dobrým pozemkovým zázemím a s možností dalšího rozvoje. Současná hodnota oceňované nemovitosti byla stanovena na základě Přístupů nákladového, výnosového a porovnávacího, kdy bylo vzhledem k charakteru nemovitosti přikloněno k porovnávací metodě.

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

Na základě provedeného rozboru realizovaných a nabídkových cen v okolí, se zohledněním pozitiv/negativ srovnávacích nemovitých věcí, dospěl znalec k názoru, že u zájmového majetku v k.ú. Prušánky je možno navrhnout ceny, jak námi byly navrženy.

Ve stanovené hodnotě byla zohledněna lokalita, stavebně-technický stav a rovněž bylo zohledněno pozemkové a zázemí technického vybavení zájmového majetku.

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉHO MAJETKU

Porovnávací hodnota	16 000 000,00 Kč
Výnosová hodnota	11 000 000,00 Kč
Věcná hodnota	19 430 000,00 Kč
Výsledná porovnávací hodnota činí	16 000 000,00 Kč
REKONCILIACE	
Obvyklá cena zaokrouhleně činí	16 000 000,00 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ HMOTNÉHO MAJETKU

Stavební práce na pozemku parc.č.433, k.ú. Prušánky	1 735 000,00 Kč
Celkem, zaokrouhleno	1 735 000,00 Kč

H.2 Kontrola postupu

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

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

I. ZÁVĚR

I.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to

– pozemku parc.č.432, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.pop. 424 a dále pozemků parc.č.433, parc.č. 351/2 a pozemku parc.č. 358/2, vše vč. součástí a příslušenství, zapsaného na LV č.3811, k.ú. Prušánky, obec Prušánky, okres Hodonín, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín.

Zájmový majetek se nachází na adresním místě: Nová č.pop.424, Prušánky, PSČ 696 21.

Vše dále též jen „zájmový majetek“.

Vymezení vybraného (hmotného) majetku:

1) Hmotný nemovitý majetek

a) pozemek parc.č. 351/2, a pozemek parc.č. 358/2, k.ú. Prušánky,

b) pozemek parc.č. 432, k.ú. Prušánky, jehož součástí je stavba se způsobem využití objekt občanské vybavenosti č.pop. 424, k.ú. Prušánky a pozemek parc.433, k.ú. Prušánky, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č.3811, k.ú. Prušánky, obec Prušánky, okres Hodonín, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín.

2) Hmotný majetek – představovaný zejména provedenými stavebními pracemi, které vedou k technickému zhodnocení pozemku parc.č. 433, k.ú. Prušánky.

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

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

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.

Zvláštní požadavky zadavatele:

a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely sestavení účetní závěrky podle IFRS,

b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

I.2 Odpověď

Znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty byl zpracován na základě požadavku zadavatele, a to společnosti eFi Břeclav, s.r.o., IČO 06252559, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, spis. zn. C 100982, vedená u Krajského soudu v Brně, pro konsolidovanou účetní závěrku podle mezinárodních účetních standardů IFRS na reálnou hodnotu.

Místní šetření bylo provedeno dne **23.04.2025**.

Ocenění je provedeno na základě stavu ke dni **31.12.2024**. Zadavatel prohlásil, že v mezidobí nedošlo ke změně stavebně-technického, stavebně-právního a ekonomického stavu areálu.

Zvláštní požadavky zadavatele 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.

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.

Vzhledem k tomu, že jsme v rámci porovnávací metody použili kupní smlouvy, pak se jedná v tomto případě o určení obvyklé ceny (ve smyslu terminologie dle zák.č.151/1997 Sb.).

Na základě našich postupů, kdy jsme vyhotovili cenové rozbory, jsme zpracovali ocenění porovnávací metodou (Obvyklou cenu); vycházeli jsme z realizovaných kupních smluv. Obvyklá cena je ve smyslu IFRS deklarována jako Reálná hodnota.

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Reálná hodnota zájmového majetku, zapsaného na LV č. 3811, k.ú. Prušánky, obec Prušánky, okres Hodonín, vedeném u Katastrálního úřadu pro jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, činí:

16 000 000,- Kč

slovy: šestnáctmilionů Kč

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že hodnota hmotného majetku - stavební práce (technické zhodnocení) na pozemku parc.č.433, k.ú. Prušánky činí:

1 735 000,- Kč

slovy: jedenmilionsedmsetřicetpět tisíc 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 rekongiliací 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. 3811, k.ú. Prušánky
2. Výpis z OR pro subjekt eFi Břeclav, s.r.o., IČO 06252559, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno.

I.5 Přezkum jiného 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 podíleli: 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 zpracovali: Mgr. Dana Sojková, 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.

Vyřádění ve smyslu GDPR :

Zadavatel (objednatel klient) bere na vědomí, že vydavatel pro účely zpracování znaleckých posudků, odborných posouzení, anebo obdobných elaborátů shromažďuje, ověřuje a rovněž také archivuje osobní informace o klientech jako jsou jejich nacionalie 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 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 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. Zadavatel (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. 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 (klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele (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 zhotovitelem (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.

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.054745/2025 v centrální evidenci znaleckých posudků Ministerstva spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č.6939-348/2025 v evidenci znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 30.07.2025

Příbráný konzultant podle §23 zák.č. 254/2019 Sb. :

konzultant nebyl pro zpracování posudku příbrán

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

Otisk znalecké pečeti

K. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

ev.č. 054745/2025

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

5

1. Výpis z LV č.3811, k.ú. Prušánky,
2. Výpis z OR pro subjekt eFi Břeclav, s.r.o., IČ, se sídlem na adrese, Brno-město, 602 00 Brno.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2024 00:00:00

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586498 Prušánky

Kat.území: 734021 Prušánky

List vlastnictví: 3811

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
351/2	100	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území
358/2	222	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území
432	386	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Prušánky, č.p. 424, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 432				
433	580	zahrada		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení	Vztah k
--------------	---------

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDR-203/2024-706	Parcela:	358/2
	Parcela:	433

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 02.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 09.12.2022.

V-7856/2022-706

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

RČ/IČO: 06252559

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
433	00100	580

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2024 00:00:00

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586498 Prušánky

Kat.území: 734021 Prušánky

List vlastnictví: 3811

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

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

Vyhotoveno: 29.05.2025 18:17:07

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://cuzk.gov.cz/>.

Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl C, vložka 100982

Datum vzniku a zápisu:	7. července 2017	
Spisová značka:	C 100982 vedená u Krajského soudu v Brně	zapsáno 7. července 2017
Obchodní firma:	eFi Břeclav, s.r.o.	zapsáno 7. července 2017
Sídlo:	Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno	zapsáno 7. července 2017
Identifikační číslo:	062 52 559	zapsáno 7. července 2017
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným	zapsáno 7. července 2017
Předmět činnosti:	správa vlastního majetku	zapsáno 7. července 2017
	pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor	zapsáno 7. července 2017
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; s obory činností náležejících do živnosti volné číslo 1 až 81 dle přílohy číslo 4 zákona číslo 455/1991 Sb.	zapsáno 11. ledna 2023
Statutární orgán:		
jednatel:	<u>IVO ŠKAROUPKA , dat. nar. 7. dubna 1971</u> <u>Cihlářská 622/42, Veverčí, 602 00 Brno</u> <u>Den vzniku funkce: 7. července 2017</u> <u>Den zániku funkce: 23. ledna 2018</u>	<u>zapsáno 7. července 2017</u> <u>vymazáno 23. ledna 2018</u>
jednatel:	<u>Mgr. DANIEL SOBOTKA, MSc. , dat. nar. 16. listopadu 1979</u> <u>Mácova 235, 667 01 Vojkovice</u> <u>Den vzniku funkce: 7. července 2017</u> <u>Den zániku funkce: 31. prosince 2019</u>	<u>zapsáno 7. července 2017</u> <u>vymazáno 31. prosince 2019</u>
jednatel:	<u>RADEK JAKUBEC, MBA, MSC , dat. nar. 18. prosince 1971</u> <u>Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno</u> <u>Den vzniku funkce: 7. července 2017</u>	zapsáno 7. července 2017
Počet členů:	<u>3</u>	<u>zapsáno 7. července 2017</u> <u>vymazáno 23. ledna 2018</u>
	<u>2</u>	<u>zapsáno 23. ledna 2018</u> <u>vymazáno 31. prosince 2019</u>

1

zapsáno 31. prosince 2019

Způsob jednání: Každý z jednatelů jedná za společnost samostatně.

zapsáno 7. července 2017

vymazáno 31. prosince 2019

Společnost zastupuje jednatel.

zapsáno 31. prosince 2019

Prokura:Ing. MIROSLAV PALA , dat. nar. 1. března 1969A. B. Svojsíka 767/51, Dědice, 682 01 Vyškov

zapsáno 31. prosince 2019

vymazáno 21. listopadu 2023

Touto prokurou společnost zmocňuje tohoto prokuristu ke všem právním jednáním, k nimž dochází při provozu závodu, i když se k nim jinak vyžaduje zvláštní plná moc. V této prokure není zahrnuto oprávnění zcizovat a zatěžovat nemovité věci. Prokurista je oprávněn společnost zastupovat a za ni se podepisovat samostatně. Podepisuje se tak, že k obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis a dodatek označující prokuru.

zapsáno 31. prosince 2019

Společníci:**Společník:**

e-Finance, a.s., IČ: 262 72 504

Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno

zapsáno 7. července 2017

Podíl:

Vklad: 50 000,- Kč

Splaceno: 50 000,- Kč

Obchodní podíl: 100%

zapsáno 7. července 2017

Základní kapitál:

50 000,- Kč

zapsáno 7. července 2017