

ZNALCKÝ POSUDEK

ev.č. 060400/2026

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

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

Zadavatel : e-Finance a.s.
IČO 26272504, DIČ CZ26272504
Bratislavská 234/52, Zábrdovice
602 00 Brno-město

Číslo jednací zadavatele : nevydáno

Účel posudku : stanovení/ určení hodnoty/ ceny/ reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti e-Finance Byty Břeclav, s.r.o., IČO 23323043, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn. C 145392 vedená u Krajského soudu v Brně, , pro účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV,a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS.

Zvláštní požadavky :

- a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS,
- b) zadavatel požaduje provést ocenění zájmového majetku k datu 31.12.2025,
 - ocenění současného stavu (CÚ 2025), v rozsahu stávajícím,
- c) zadavatel požaduje provést ocenění zájmového majetku k datu 31.12.2028,
 - ocenění budoucího stavu (CÚ 2028),
- d) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

Datum místního šetření : 25.10.2026 a 10.03.2026

Datum, ke kterému je ocenění provedeno : 31.12.2025 a ke dni 31.12.2028

Ev.číslo vydavatele: 7278-101/2026

Použitý oceňovací předpis : ocenění nemovitého majetku je provedeno podle obecně uznávaných 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 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.

Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení :

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

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

Posudek obsahuje : stran, vč. strany titulní a příloh

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

V Brně, dne : 02.09.2026

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) Růst spotřebitelských cen v září (roku 2025) zpomalil na 2,3 % (v říjnu dosáhl 2,5 %) a poblíž této hodnoty by se měl udržet i v následujících měsících. Naopak jádrovou inflaci na zvýšených hodnotách těsně pod 3 % drží zdražování ve službách. To je spojené se svižnou mzdovou dynamikou v důsledku přetrvávajícího napětí na trhu práce, ale také se zvýšeným příspěvkem imputovaného nájemného. V něm se promítá vysoký růst cen nových rezidenčních nemovitostí, který je podporován lepší se příjmovou situací domácností a silnou úvěrovou aktivitou. V roce 2026 inflační tlaky nepatrně zvolnily. Inflace se však nadále pohybuje lehce nad inflačním cílem z důvodu pouze pozvolna ochládající mzdové dynamiky a i nadále zvýšeného příspěvku imputovaného nájemného. V roce 2027 predikce předpokládá mírné zvýšení inflace kvůli zavedení systému emisních povolenek. (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 vlastníkově)
 - C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje
 - C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti
 - C.3.7 Dokumentace a skutečnost
 - C.3.8 Celkový popis nemovité věci
 - C.3.9 Rozbor tržního prostředí – pro porovnání růstu cen
- D. POSUDEK 1 - PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ
 - D.1 Popis postupu při analýze dat
 - D.2 Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota)
 - D.3 Výsledky analýzy dat
- E. POSUDEK 2 - PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ
 - E.1 Popis postupu při analýze dat
 - E.2 Ocenění Metodou výnosovou
 - E.3 Výsledky analýzy dat
- F. POSUDEK 3 - PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ
 - F.1 Popis postupu při analýze dat
 - F.2 Ocenění Metodou porovnání obchodovatelných cen
 - F.3 Výsledky analýzy dat
- G. POSUDEK 4 – REZIDUÁLNÍ METODA
 - G.1 Popis postupu při analýze dat
 - G.2 Ocenění reziduální metodou
 - G.3 Výsledky analýzy dat
- H. ODŮVODNĚNÍ
 - H.1 Interpretace výsledků analýzy
 - H.2 Kontrola postupu
- I. ZÁVĚR
 - I.1 Citace zadané odborné otázky
 - I.2 Odpověď
 - I.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
 - I.4 Seznam příloh
 - I.5 Přezkum znaleckého posudku
 - I.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
 - I.7 Odměna nebo náhrada nákladů
- J. ZNALECKÁ DOLOŽKA
- K. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

A. ZADÁNÍ

A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

Ocenění bude provedeno ve dvou rovinách, a to podle výsledků místního šetření (podle stavebně-technického stavu k datu 31.12.2025), tzv. stávající stav (CÚ 2025) a budoucí stav v rozsahu dle Projektu, k datu 31.12.2025, a dopředně k datu 31.12.2028, tzv. budoucí stav (CÚ 2028).

Dopředné ocenění bude zpracováno jako ocenění budoucího stavu zájmového majetku k datu 31.12.2028, a to podle stavu očekávaného v souladu se stavebním povolením a ověřenou projektovou dokumentací.

Ocenění je tedy provedeno na základě stavu ke dni 31.12.2025 a ke dni 31.12.2028.

Jedná se o projekt „Výstavba - Bytových domů Břeclav, Charvátská Nová Ves“, na pozemku parc.č. 2181/2 a pozemku 2181/7, k.ú. Charvátská Nová Ves. Stavebníkem budoucí stavby je společnost e-Finance Developer, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Brno, Zábrdovice, 602 00, IČO 27754979, DIČ CZ27754979“, (dále také jen Projekt).

Majetek se nachází na adresním místě při ulici Na Valtické, Břeclav.

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost e-Finance, a.s., IČO 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. B 3663, vedená u Krajského soudu v Brně.

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

Místní šetření bylo provedeno dne **25.10.2025** a **aktualizované místní šetření bylo provedeno 10.03.2026.**

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

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.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS,
- b) zadavatel požaduje provést ocenění zájmového majetku k datu **31.12.2025**,
 - ocenění současného stavu (CÚ 2025), v rozsahu stávajícím,
- c) zadavatel požaduje provést ocenění zájmového majetku k **datu 31.12.2028**,
 - ocenění budoucího stavu (CÚ 2028),
- d) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

A.2 Účel znaleckého posudku

Úkolem znaleckého posudku je stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty / reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti e-Finance Byty Břeclav, s.r.o., IČO 23323043, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn. C 145392 vedena u Krajského soudu v Brně, pro účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS.

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. IFRS jsou výsledkem harmonizačních snah. Je složité je zařadit do některého z účetních systémů, protože jsou vytvářeny za účelem zaujetí pozice jediného světového účetnictví. Je to účetní systém primárně založený na mikroekonomickém přístupu prosazovaný do praxe z rozhodnutí Evropské komise. V tvůrčích orgánech jsou zastoupeny všechny světové regiony a je tedy možné přístup charakterizovat jako kombinaci teorie a praxe. Jedná se o zásady primárně zaměřené na sestavování finančních výkazů předkládaných uživatelům, zejména investorům, věřitelům – poskytovatelům zápůjčního kapitálu a ostatním věřitelům. Využití je založeno na zákonné povinnosti dané jako rozhodnutí Evropské komise, tak i jednotlivými národními legislativními úpravami. Informace jsou uznávány a také využívány na burzách řady zemí světa a také k auditování.

Zdroj : https://cs.wikipedia.org/wiki/Mezinárodní_standardy_účetního_výkaznictví

IFRS 13 Ocenění reálnou hodnotou, ve znění Nařízení Komise (EU) č. 2023/1803, v platném znění. Nařízení Komise (EU) 2023/1803 vstoupilo v platnost dne 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 sečtení jednotlivých jejich hodnot a v odečtení všech položek **cizích zdrojů**. **Použití:** zjišťování vlastního kapitálu
- **Metody výnosové** – založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Investor (kupec) ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů, čili budoucí peněžní tok (cash-flow). Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku nebo úvaha o jeho možném nejlepším a nejvýnosnějším využití.
 - Metoda kapitalizace zisku – tržní hodnota majetku (V) se rovná jeho stabilizovanému a trvale dosažitelnému **čistému ročnímu výnosu (Z)**, vydělenému odpovídající **kapitalizační mírou (r)**
$$V \% = (Z/r) \times 100$$
- 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 době 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 globalizace 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>.

Volba použitých metod zohledňuje skutečný investiční záměr vlastníka, kterým je stavba dvou objektů bytových domů a následný postupný prodej po jednotlivých jednotkách.

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 žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

A.4 Prohlídka a zaměření

Místní šetření k nemovitému majetku bylo provedeno dne **25.10.2025**, bez přítomnosti zadavatele posudku a dále za přítomnosti paní Mgr. Dany Sojkové, odhadce a pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře. Aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **10.03.2026** paní Mgr. Dany Sojkové, odhadce a pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře.

Místní šetření bylo provedeno bez většinového zaměření – na majetku nedošlo ke změnám stavebně-technických parametrů stávajícího stavu.

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o ocenění budoucího stavu, a to „*Výstavba bytových domů Břeclav*“, tak nebylo možné provést většinové zaměření. Ze strany vlastníka byl vydán souhlas ke vstupu na pozemky, k provedení místního šetření.

Zpracovatel při zpracování znaleckého posudku vycházel z vlastních zjištění a z výsledků technické prohlídky, dále z informací získaných od objednavatele posudku, z dalších poskytnutých listinných a digitálních podkladů a z veřejně dostupných informací (např. www, veřejné seznamy, apod.) byly zodpovězeny dotazy k oceňovanému majetku, byly poskytnuty ústní informace a listinné doklady o stavebně-technickém, stavebně-právním a ekonomickém charakteru majetku.

Současně byla pořízena fotodokumentace.

Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti nalezené při místním šetření.

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

A.5 Další rozhodné údaje

Znalecký posudek je zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu ocenění nacházel, a to dle stavebně-technického, stavebně-právního a ekonomického stavu tj. ke dni **31.12.2025** a ocenění jeho budoucího stavu k datu **31.12.2028** (dopředně). Jedná se o teoretické datum budoucího stavu zájmového majetku, vč. součástí a příslušenství, jehož celkový rozsah znalec čerpal ze zadavatelem poskytnuté projektové dokumentace.

Na základě těchto informací bude proveden výpočtový model budoucího stavu po dokončení v roce 2028, a to tak, že budeme vycházet z věcného rozsahu objektu v roce 2028 (po dokončení), ale finančně s pořizovacími cenami k roku 2025. Následně bude tento finanční stav podroben vlivu předpokládaného cenového nárůstu (CÚ2025/ CÚ2028).

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

- předané části projektové dokumentace jsou provedeny, resp. budou provedeny v souladu s platnou legislativou a stavebně-technickými předpisy, platnými normami apod.,

- znalec předpokládá, že v projektové dokumentaci navržená řešení jsou správná, tedy bez nutnosti provádět změny oproti předložené PD v průběhu výstavby, tzn. předložená PD v plném rozsahu odpovídá budoucímu stavu,
- v průběhu výstavby nedojde ke změně materiálového řešení (anebo ke změně jeho rozsahu) oproti zadavatelem poskytnuté PD a nebo oproti informacím, které byly zpracovateli tohoto znaleckého posudku předány přímo jeho zadavatelem nebo jím pověřenými osobami,
- v průběhu výstavby nedojde ke změně technického vybavení zájmového majetku (anebo ke změně jeho rozsahu) oproti poskytnuté PD a nebo oproti informacím, které byly zpracovateli tohoto znaleckého posudku předány přímo jeho zadavatelem nebo jím pověřenými osobami,
- stavba bude provedena (a předána) bez vad a nedodělků,
- stavba bude sloužit k tomu účelu, který je uveden v zadavatelem poskytnuté projektové dokumentaci,
- v průběhu výstavby nedojde ke změně cenových vstupů zájmového majetku (mimo predikovaný/ predikovatelný cenový nárůst) apod.

Zadavatelem předložený rozsah zájmového majetku, resp. jeho budoucího stavu:

PD	Výstavba bytových domů Břeclav
D.1.1	Architektonicko - stavební řešení
D.1.2	Stavebně konstrukční řešení
D.1.3	PBŘ
D.1.4a	Zdravotechnické instalace
D.1.4b	Plynoinstalace
D.1.4c	Vytápění
D.1.4d	Vzduchotechnika a chlazení
D.1.4e	Elektroinstalace
D.2	Bleskosvod
A	Průvodní zpráva
B	Souhrnná technická zpráva
C	Situační výkresy
E	Dokladová část

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 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.

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

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval znalec (zpracovatel) podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky.

Výběr zdrojů dat pro zpracování oceňovacích znaleckých posudků závisí především na použitém oceňovacím přístupu. Pro každou metodu jsou získávána jiná nebo rozdílná data. Obecně zná zák.č.151/1997 Sb. čtyři základní metody, a to určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty, případně mimořádné ceny, anebo určení ceny zjištěné (zjištěná cena dle předpisu).

Pokud se bude hledat obvyklá cena zájmového majetku, pak se oceňovatel bude řídit ve smyslu zák.č.151/1997 Sb. (§2 odst.2... „Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním“, tedy použije porovnávací metodu, porovnání již obchodovaných cen/ na rozdíl od současných obchodovatelných cen

Pokud se bude hledat tržní hodnota, pak oceňovatel použije tři dílčí přístupy:

- a) nákladová metoda, nákladový přístup (Cost Approach),
 - b) výnosová metoda, výnosový přístup (Income Approach),
 - c) porovnávací metoda, porovnání obchodovatelných cen (Comparable Sales Approach),
- a z nich na základě vlastní rekonceiliace navrhne tržní hodnotu.

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

- *IFRS požadavky: Podle IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou je třeba při oceňování zohlednit budoucí peněžní toky tak, aby odrážely tržní podmínky a očekávání tržních účastníků. Delší projekční období může být nezbytné pro splnění těchto požadavků, zejména pokud se očekává významná změna peněžních toků v budoucnu.*

- *Financování a úvěry: Banky a další finanční instituce často vyžadují dlouhodobé projekce pro posouzení schopnosti podniku splácet dluhy a pro stanovení úvěrových podmínek.*

Obvyklá cena bude použita pro ty účely toho kterého zákona, který se na ni odvolává, jedná se např. o tyto zákony :

- a) přehled zákonů viz např. §1 zák.č.151/1997 Sb.,
 - b) zák.č.219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích,
 - c) zák.č.128/2000 Sb., o obcích
 - d) zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění,
 - e) zák.č.563/1991 Sb., o účetnictví,
- a další.....

V oblasti oceňování nemovitých věcí vycházíme ze základních pojmů :

Oceňování	je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota. V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.
Cena	Pojem CENA je 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 průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.
Obvyklá cena	Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto : <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 kalami. Osobními poměry se rozumí 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.</i> Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.370/2024 Sb. <i>§ 1a Určení obvyklé ceny</i> <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 nezahrnují 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 zdůvodněného 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., vyhl.č. 434/2023 Sb. a vyhl.č. 370/2024 Sb. v platném znění. Metoda je založena na základě nepřímého porovnávání nákladů vynakládaných na pořízení obdobných druhů majetku, při použití administrativně stanovených koeficientů modelace.
Tržní ekonomika	Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.
Tržní cena	Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od určené hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.
Tržní hodnota	Z hlediska tržního oceňování je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje. Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee) Definice EU:

	Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.
	Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU): Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle. Takto definovanou tržní hodnotu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji „tržní hodnota“ (Market Value) – také obecná cena dle terminologie soudů. Pokud je nemovitost prodána/ směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/ směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.). Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to: a) ze strany odhadce byl proveden špatně odhad majetku nebo b) ze strany kupujícího nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní 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 rozpětí 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.370/2024 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 předpokládány 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 uživatelské 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 nemovitých majetku a veškeré dále popsané postupy se týkají tržních principů stanovení hodnoty majetku.
Obecné metody ocenění	Pro tržní ocenění nemovitých majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy: • nákladový,

	• výnosový, • porovnávací (tržní).
Přístup nákladový (Cost Approach)	Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by mohl toto aktivum nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách. Jedná se o ocenění časovou cenou / věcnou hodnotou - určí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Náklady se určí na základě THÚ ukazatelů (zpracovávaných např. spol. RTS, a.s., Brno nebo URS Praha a.s.). Rovněž je možno použít i oceňovací vyhlášku. Vzhledem k tomu, že vyhláška č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č.199/2014 Sb. a dalších vyhlášek používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), avšak bez koeficientu prodejnosti. Věcná hodnota nemovitosti - případě ocenění nemovitostí se hledají náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění, snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto určené věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, určená na základě porovnatelných prodejů.
Přístup výnosový (Income Approach)	Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy: Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti. Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti. Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby. Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti. Diskontní míra Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí. Riziko Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat, tedy riziko se se zohledněním prognóz.
Přístup porovnávací (Comparable Sales Approach) Přístup tržní	Určení reálných obchodovaných / obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad, a to mezi nezávislými partnery. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena/ hodnota měla pohybovat. Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovité věci a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Porovnávací metoda je tak založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen, resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se určí výsledná hodnota. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, který ve svém §33 odst.1) odkazuje na vyhlášku k provedení §3 až §13, §15 až §17 a §24a zákona a k ocenění některých věcí movitých a služeb. Touto vyhláškou je vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb. vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb. vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb., vyhl.č.434/2023 Sb. a vyhl. č. 370/2024 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 (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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí 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 v 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 ní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Metodické postupy aplikovatelné/ aplikované	
Přístup nákladový	bude v tomto posudku použit,
Přístup výnosový	nebude v tomto posudku použit,
Přístup porovnávací	bude v tomto posudku použit,
Metoda reziduální	bude v tomto posudku použit,
Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny/ tržní hodnoty	bude proveden podle odborné úvahy znalce (rekonciace), 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.370/2024 Sb., zadavatel nepožaduje

B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady pro vypracování posudku

Podklady pro zpracování znaleckého posudku jsou vybrány s ohledem na posuzovanou problematiku, dle požadavku úkolu.

Na základě studia podkladů je provedeno rekognoskační místní šetření, na jehož základě je ověřena kompletnost podkladového materiálu a 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 posudku jsme se zaměřili na tyto informace:

- Informace o oblasti
- Informace o obci a o majetku, vč. mapových údajů
- Informace o územním plánu
- Informace o společnosti.

Podklady pro vypracování posudku

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

1) Podklady získané ze strany zadavatele posudku:

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

2) Podklady získané zhotovitelem posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2025, na LV č. 3661 pro k.ú.Charvátská Nová Ves, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 22.04.2026,
- Informace o pozemcích, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 22.04.2026,
- Územní plán města Břeclav, právní stav – aktuální, 31.12.2025,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2025),

- 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 2025,
- 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 BOROVÍČKA 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 právní příručka,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Administrativní ceny nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí*. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2,
- ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 6, s. 313-320. ISSN 1211- 443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 1,2, s. 13-18. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi - příklad č. II. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 2, s. 65-70. ISSN 1211-443X,
- DROCHYTKA, R. KEPÁK, R. Zkušenosti s reálným dělením nemovitostí. Soudní inženýrství 2001, roč. 12, č. 2, s. 81-87. ISSN 1211-443X,
- HÁBA, J., ŠVANCAROVÁ, Š., JANAS, T., Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, Díl I., Díl II., nakladatelství ABF, Praha 2003,

- další odborná knihovna znalce a školení znalců, organizovaná AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM, ČSSTP,
- jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v platném znění.
- Metodický pokyn Ministerstva průmyslu a obchodu č. 2/2021 k aplikaci zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 20.12.2021,
- *Komentář 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., KUHOVÁ, 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.-21.01.2012 v Brně, ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, Hába Jaroslav,
- ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, www.epravo.cz, 2012,
- Stanovisko k problematice oceňování věcných břemen dle zákona o oceňování majetku s účinností od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 07.01.2022,
- Často kladené otázky k věcným břemenům dle právní úpravy účinné od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 06.01.2022,
- Souhrnné stanovisko ke zřizování a oceňování věcných břemen na majetku obcí od 01.01.2021, Ministerstvo financí České republiky, vydáno 02.08.2021, aktualizováno 03.12.2021,
- Komentář – věcná břemena po 01.01.2014 s platností do 31.12.2020, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 29.03.2016,
- Komentář k určování obvyklé ceny s platností od 01.01.2014, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno dne 26.09.2014,

STANDARDSY OCENĚVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů, (VŠE IOM, 12/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování, (VŠE IOM, 12/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování obchodních závodů, (VŠE IOM, 12/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nemovitých věcí (VŠE IOM, 12/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh směrnice pro oceňování nehmotných aktiv v podmínkách České republiky (VŠE IOM, 12/2020),
- České stavební standardy (www.stavebnistandardy.cz),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, vydání – 03/2022,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. I - Oceňování motorových vozidel. VUT v Brně - ÚSI, Ministerstvo spravedlnosti, 1990,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, *ČESKÉ OCENĚVACÍ STANDARDY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU*, návrh, Praha, 2011,2014,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2020, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Committee (2025): International Valuation Standards 2025, IVSC, 2025,
- 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:

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

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,
- zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), v platném znění,
- zák.č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění,
- zák.č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, 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. 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, v platném znění,
- zák.opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění,
- zák.č. 110/2019 Sb., o zpracování 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 infrastruktury), v platném znění,
- zák.č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, (zejm. §4 odst.1, písm. e),f)), v platném znění,
- zák.č.229/1991 Sb., o půdě, v platném znění,
- zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění,

- zák.č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- vyhl.č. 504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění.
- vyhl.č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, v platném znění.

B.3 Věrohodnost zdroje dat

Možnosti znalecké kanceláře k získávání podkladů pro znalecké posouzení jsou ovlivněny ochotou zúčastněných stran poskytovat podkladové materiály a možnostmi zadavatele (nařízení soudu k předložení případných potřebných podkladů), zároveň ale faktickou existencí/ neexistencí potřebných podkladů.

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

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

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

C. NÁLEZ

C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

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

Jako první si bude všimnout 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.

Jednalo se zejména o katastr nemovitostí (nahlížení do katastru, textové a grafické informace, sbírka listin, cenové informace), o informace správního a demografického charakteru, o informace statistického zpracování, o studium zápisů z jednání zastupitelstva, vyhledávání a studium realitních nabídek v širokém okolí.

C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

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

C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

C.3.1 Základní informace

Název zájmového majetku:	viz Výpis z LV č. 3661
Adresa zájmového majetku:	při ulici Na Valtické
Kraj :	Jihomoravský
Okres :	Břeclav
Obec :	Břeclav
Katastrální území :	Charvátská Nová Ves [650684]
Obec :	Břeclav [584291]
Počet obyvatel :	24 863 (MLO ČR, 2025)
Cenová mapa pozemků :	ne
Územní plán :	ano

C.3.2 Informace o oblasti

Obec a okolí

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

Město žije bohatým kulturním životem. Ke kulturnímu vyžití občanů slouží kino Koruna, Dům kultury Delta, Městská knihovna, Městské muzeum, galerie Břeclav, které zpřístupňuje renovovanou bývalou židovskou synagogu a lovecký zámeček Pohansko. Břeclav je přirozeným centrem výrazného národopisného regionu Podluží. Charakteristické lidové kroje dodnes oživují četné obřady jako jsou nedělní bohoslužby, hody či velikonoční pomlázka. Udivují návštěvníky bohatostí barev a výšivek, které vytvářejí dovedné a pracovité ruce zdejších žen. Bohaté národopisné tradice nejsou jen v kroji, ale také v dosud živém lidovém jazyce charakteristickém měkkostí a melodičností samohlásek i dlouhého ú, které posluchače neznalého prostředí zaujme. Jedním z nejvýraznějších prvků podlužáckého folklóru je lidový tanec a lidová píseň.

Ze sportovců je třeba uvést především břeclavské veslaře, kteří se dokonce účastnili i olympiád v Melbourne, odkud přivezli bronzovou medaili, v Mexiku a v Mnichově. Z mnoha sportovišť jmenujme krytý bazén, letní koupaliště a zimní stadion, lezecká stěna Orel, tenisový areál Bors, tenisová aréna, squash centrum, volejbal TJ Tatran a TJ Lokomotiva Břeclav. Působí zde rovněž aeroklub a několik fotbalových klubů.

Břeclav je železničním uzlem evropského významu. Kříží se zde I. a II. železniční koridor, po nichž je vedena dálková osobní i nákladní doprava ve směrech Brno - Praha - Berlín - Hamburk, Přerov - Ostrava - Polsko, Bratislava - Budapešť a Vídeň. Významná je i lokální osobní železniční doprava (vedle zmíněných tratí ještě trať 246 směr Mikulov a Znojmo), od roku 2008 začleněná do integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje (železniční linky R5, S3, S53, S8 a S9). Na regionální trati 247 Břeclav - Lednice je sezónní turistický provoz.

Břeclav je také významnou silniční křižovatkou. Kolem města vede dálnice D2, která se tu kříží se silnicí I/55 vedoucí na Uherské Hradiště a Olomouc v jednom směru a skrz město na hraniční přechod do Rakouska ve směru druhém. V Poštorné se z ní odpojuje silnice I/40 do Mikulova.

V Břeclavi je také Městská hromadná doprava, která zahrnuje 9 linek městské autobusové dopravy, od roku 2008 je začleněna do IDS JMK (jako linky 561 až 569).

Od první dekády 21. století se v Břeclavi rozvíjí turistická lodní doprava po řece Dyji. Vedle linek na Janův hrad a Pohansko byla roku 2009 zavedena i "městská linka" mezi Starou Břeclaví a stavidlem u Poštorné. Ve městě Břeclav fungují dvě půjčovny lodí a loděk.

U severního okraje města Břeclav bylo vybudováno letiště.

Zdroj: www.wikipedia.cz, www.mistopisy.cz

C.3.3 Informace o obci a o majetku

Obec a okolí majetku

Druh obce:	s rozšířenou působností
Správní funkce obce:	okresní město (ORP)
Počet obyvatel:	24 863 (dle MLO ČSÚ z r. 2025)
Obchod. centra	ano
Školy:	MŠ, ZŠ, střední školy
Poštovní úřady:	ano
Obecní úřad:	Městský úřad Břeclav
Stavební úřady:	ano
Kulturní zařízení:	ano
Sportovní zařízení:	ano
Struktura zaměstnanosti:	průmysl, úřady, obchody, služby, podnikání atd.
Životní prostředí:	průměrné
Poptávka nemovitostí:	ano
Hotely:	ano
Územní plán:	zpracován a schválen

Umístění majetku v obci

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

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

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

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

V území byl proveden radonový průzkum.

Výčet a závěry provedených průzkumů a rozborů (geologický průzkum, hydrogeologický průzkum, stavebně historický průzkum apod.):

Byl proveden posudek o stanovení radonového indexu pozemků.

Byl proveden inženýrsko-geologický průzkum.

Bylo provedeno měření hluku v oblasti budoucích bytových domů.

Při stanovení hodnoty radonového indexu bylo celkem použito 40 míst odběrů vzorku v místě stavby nových objektů.

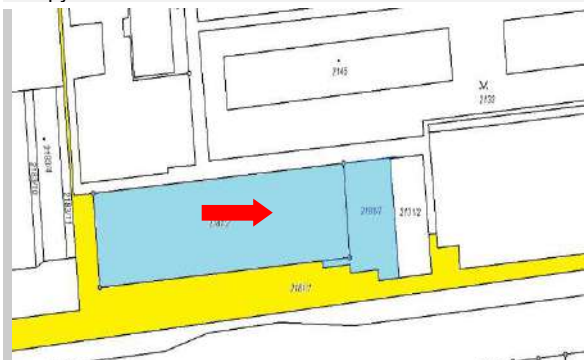
Hloubka odběru byla 0,8m. Minimální hodnota objemové aktivity radonu byla naměřena $c_A = 12,6$ kBq/m³. Maximální hodnota byla naměřena $c_A = 22,8$ kBq/m³. Hodnota III. kvartil $c_A = 20,1 - 20,7$ kBq/m³. Na základě protokolu o měření a stanovení radonového indexu byl zjištěn střední radonový index. Podrobnější výsledky viz. Část „E – dokladová část“

Inženýrsko-geologickým průzkumem byla zjištěna hladina podzemní vody, která byla nalezena v hloubce – 3,4 – 3,7 metru pod úrovní stávajícího terénu. Jedná se o volnou hladinu podzemní vody.

Měřením hluku byla stanovena hladina akustického tlaku z dopravního provozu na komunikaci I. třídy, která je v blízkosti stavebního pozemku. Na základě výsledků měření hluku jsou v projektu navržena hygienická opatření a řešení konstrukcí obvodových plášťů splňující požadavky normy ČSN 73 0532 Akustika.

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

Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu leteckého snímku:

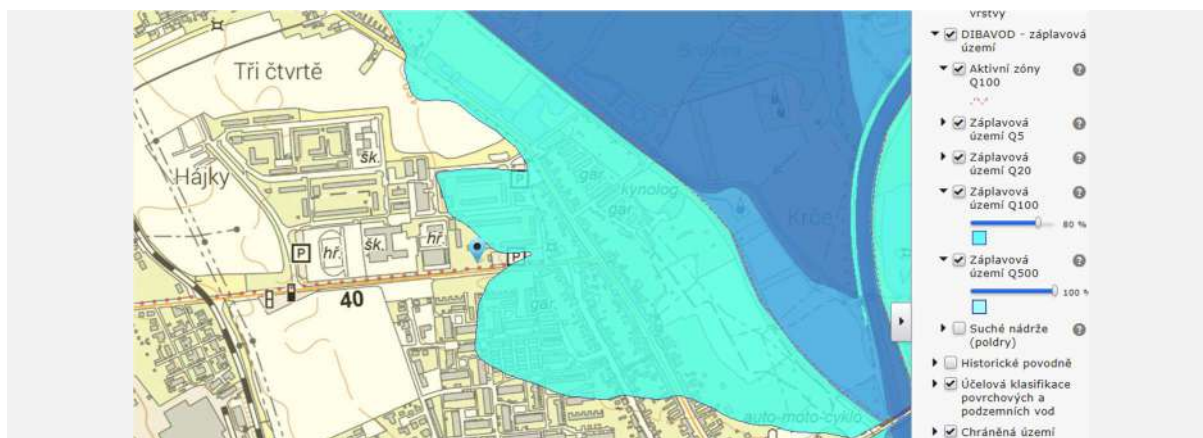


Umístění zájmového majetku na podkladu ortofotomapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy:





zdroj:www.dppcr.cz

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

Oceňovaný majetek se nenachází v záplavovém území v Q5 (záplavová území pětileté vody), ani v Q20 (záplavová území dvacetileté vody) a nenachází se ani v Q100 (záplavová území stoleté vody). Oceňovaný majetek se nachází v těsné blízkosti záplavového území Q500 (záplavová území pětiset leté vody).

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 zákona 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 Břeclav

Zastupitelstvo města Břeclav, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití § 43 odst. 4 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti vydává územní plán Břeclav.

Územní plán Břeclav byl vydán zastupitelstvem města dne 24.5.2017 a nabyl účinnosti dne 9.6.2017. Tímto dnem pozbývá účinnosti Územní plán sídelního útvaru Břeclav včetně všech jeho změn č. 1, 2, 3, 4, 5.01, 6, 7, 8, 10B, 10A a 11.

Následně Zastupitelstvo města Břeclav na svém zasedání dne 22.06.2022 vydalo Změnu č. 1 ÚP Břeclav, která nabyla účinnosti dne 03.08.2022. Zastupitelstvo města Břeclav na svém zasedání dne 13.5.2024 vydalo Změnu č. 3 ÚP Břeclav, která nabyla účinnosti dne 15.6.2024.

Zastupitelstvo města Břeclav na svém zasedání dne 05.02.2025 vydalo Změnu č. 4 ÚP Břeclav, která nabyla účinnosti dne 21.02.2025.

Výřez z územního plánu Břeclav



Legenda k územnímu plánu

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZMĚN	PLOCHY ÚZEMNÍ REZERVY	
BV	BS	S	PLOCHY BYDLNÍ
RI	RI	RI	PLOCHY REKREACE HROMADNÉ
RS	RS	RS	PLOCHY REKREACE SPECIFICKÉ
RI	RI	RI	PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ
S	S	S	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
VS	VS	VS	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
T	T	T	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
VP	VP	VP	PLOCHY VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI
VP	VP	VP	PLOCHY VYBAVENOSTI KOMERČNÍ

Funkce plochy s rozdílným způsobem využití: S - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**Hlavní využití:**

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

Přípustné využití:

Plochy smíšené obytné zahrnují pozemky pro činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně souvisejí a jsou slučitelné s hlavním účelem využití. Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení (včetně pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře zastavěné plochy do 1500 m²), plochy veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněné přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)

Vlastníkem zájmových pozemků, zapsaných na LV č. 3661, k.ú. Charvátská Nová Ves je společnost e-Finance Byty Břeclav, s.r.o., IČO 23323043, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: C 145392 vedená u Krajského soudu v Brně.

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.

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

C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje

Výtah z výpisu z Listu vlastnictví č. 3661, k.ú. Charvátská Nová Ves (650684), obec Břeclav (584291):

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
e-Finance Byty Břeclav, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábřovice, 60200 Brno		23323043	
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
2181/2	1393	ostatní plocha	jiná plocha
2181/7	330	ostatní plocha	jiná plocha
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu			

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Nejsou evidovány žádné právní vady ani jiné skutečnosti.

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Znalci byly předloženy výsledky případného radonového průzkumu v lokalitě.

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
	chráněná ložisková území - schválen stavební záměr stavby, SÚ Břeclav
Komentář: Vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.	

Věcná břemena a obdobná zatížení:

	věcné břemeno zřizování a provozování vedení - (podle listiny) o zřízení věcného břemene – bezúplatná č. OM/345/2023, ze dne 07.02.2024
	věcné břemeno zřizování a provozování vedení – osobní služebnost podle energetického zákona a smlouvy č.HO-014330076856/002-MDP, dle geometrického plánu č. 1794-20185/2024, ze dne 15.07.2024.

C.3.7 Dokumentace a skutečnost

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

V rámci poskytnutých podkladů byly poskytnuty náklady na výstavbu – rozpočet stavby, dále byl poskytnut materiál, a to Projekt. „Výstavba bytových domů Břeclav“. Projektová dokumentace řeší výstavbu a umístění dvou bytových domů, které jsou situovány do zastavěného území převážně bytovými domy a doplňuje tak stávající sídliště. Na jižní straně s pozemkem sousedí komunikace I. třídy, č. 40. Využití výstavby bude pro bydlení s vlastním parkováním.

Jedná se o výstavbu dvou bytových domů o 5 nadzemních podlaží a celkem budou obsahovat 36 bytových jednotek v dispozicích 1+kk a 2+kk.

Po dostavbě a kolaudaci bude provedeno vymezení bytových jednotek „Prohlášení vlastníka“, následně drženo jako investiční byty a po té rozprodáno po bytových jednotkách. Stavba bude zahájena v roce 2026.

Cenu zájmového majetku stanovujeme na základě umístění pozemků a staveb v Územním plánu Břeclav 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.

Na pozemku budou vystavěny bytové domy, které splňují kritéria daná územně-plánovací dokumentací, jejich situování odpovídá aktuálnímu územnímu plánu, pozemek a jeho využití tedy odpovídá nejvyššímu a nejlepšímu využití majetku.

C.3.8 Celkový popis nemovitých věcí

Zájmové pozemky parc.č. 2181/2 a pozemek parc.č. 2181/7 se nachází v městské části Charvátská Nová Ves, při ulici Na Valtické v Břeclavi. Pozemky parc.č. 2181/2 a pozemek parc.č. 2181/7 sousedí katastrálně s pozemky ve vlastnictví města Břeclav.

Umístění bytových domů bude situováno do zastavěného území bytovými domy a bude doplňovat tak stávající zástavbu. Na jižní straně s pozemkem sousedí komunikace č.I/40, která je současně i městskou komunikací.

Širší území je využíváno převážně k bydlení. V okolí se nachází sportoviště, gastro provozy a jiné nebytové budovy. Stávající pozemky jsou v současnosti nevyužívány.

3.8.1 Popis budoucího zájmového majetku (developerský projekt)

Jedná se o developerský projekt koncernu e-Finance, a.s. na pozemcích v Břeclavi, o výměře 1 723 m², ve smíšených obytných plochách katastrálního území Charvátská Nová Ves. Pozemky jsou v územním plánu Břeclav situovány do smíšených obytných ploch, které jsou k zástavbě bytovými domy zcela vhodné.

V říjnu 2020 byly dokončeny práce na studiích bytových domů v Břeclavi. Během roku 2021 projekční oddělení e-Finance připravilo projektovou dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení. Stavební a územní rozhodnutí bylo vydáno na developerský projekt „Výstavba - Bytových domů Břeclav, Charvátská Nová Ves“, dne 29.01.2025 Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životní prostředí, oddělení stavební úřad, nám. T.G.Masaryka 42/3, 690 02 Břeclav, a to formou Veřejné vyhlášky, jako rozhodnutí: č.j. MUBR 12857/2025.

Dle předložené projektové dokumentace se jedná o plánovanou výstavbu dvou budoucích bytových domů, dále souvisejících zpevněných ploch a chodníků s napojením na technickou a dopravní infrastrukturu města Břeclavi.

Domy budou mít pět nadzemních podlaží, přičemž v 1.NP budou parkovací stání a ve 2. až 5. NP budou bytové jednotky o velikosti 1+kk až 2+kk o výměrách od 28 m² do 51 m². Celková podlahová plocha bytů by měla být okolo 500 m² v každém podlaží a tím pak celková plocha ve všech podlažích 2 000 m².

V současnosti probíhají přípravné inženýrské práce při přípravě výstavbě bytových domů. Zahájení výstavby developer předpokládá na podzim roku 2026.

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



zdroj: zadavatelem poskytnutá projektová dokumentace „Výstavba - Bytové domy Břeclav, Charvátská Nová Ves“.

Celkové řešení projektu

- SO 01 - Bytový dům, bude o půdorysných rozměrech 20,10×14,07m. Celková zastavěná plocha bytového domu bude 282,70 m². Užitná plocha bude 697,57 m², obestavěný prostor bude 4 649,86m³. V 1.NP se budou nacházet 3 vstupy do objektu, technické zázemí, sklady a kočárkárna. Pod 2.NP bude parkování/ odstavování vozidel. V bytovém domě bude 20 bytových jednotek (12 bytů o dispozici 1+kk a 8 bytů o dispozici 2+kk).

- SO 02 - Bytový dům bude o největších půdorysných rozměrech 25,40m×13,10. Celková zastavěná plocha bytového domu bude 332,74 m². Užitná plocha bude 734,94m², obestavěný prostor bude 5 323,84 m³. V 1.NP se budou nacházet 3 vstupy do objektu, technické zázemí, sklady a kočárkárna. Pod 2.NP bude parkování/ odstavování vozidel. V bytovém domě bude 16 bytových jednotek (16 bytů o dispozici 2+kk).

- SO 03a - Zpevněné plochy, parkoviště a komunikace; parkoviště bude o výměře 1 336,50m². Konstrukce vozovky parkovacích stání je navržena z distanční betonové dlažby. Pátevní komunikace je navržena napříč obytným komplexem a bude šířky 5,00 m a délky 84,94m. Napojení na sil. I/40 bude oblouky o poloměru R=9 m. Konstrukce vozovky celkem 420 mm.

- SO 03b - Zpevněné plochy, chodníky, plochy areálových chodníků budou o výměře 217,00m². Kolem chodníku bude osazený zahradní obrubník ABO 100/8/25 do betonového lože z betonu C15/20-2b.

Na východní straně objektu SO 02 bude přístupový chodník částečně proveden jako pojížděný, a to z důvodu umožnění příjezdu těžších vozidel hasičů či svozu odpadů. Konstrukce chodníku bude shodná s pátevní komunikací.

Na konci účelové komunikace bude zřízeno obratiště a oba směrové oblouky provedené R=10 m. Plocha obratiště bude lemovaná betonovými obrubníky ABO 100/15/25 do betonového lože z betonu C15/20-2b s boční opěrou s převýšením 120 mm.

Konstrukce rozšíření vozovky: Asfaltový beton obrusný, asfaltový beton, asfaltový beton – podkladní, zpevněné kamenivo štěrkodř. Konstrukce vozovky celkem bude 510 mm.

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

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

SO05-1 - Plynovodní přípojka pro SO 01, bude napojena na stávající STL plynovod, přípojkou ZPE-100-RC DN 40, celkové délky 13,30m (nebo 16,00m).

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

SO06-1 - Kanalizační přípojka jednotná pro SO 01, bude napojena na stávající kanalizační stoku PVC DN 250, z potrubí PP SN10 DN 200, celkové délky 2,00 m.

SO06-2 - Kanalizační přípojka jednotná pro SO 02, bude napojena na stávající kanalizační stoku PVC DN 250, z potrubí PP SN10 DN 200, celkové délky 5,40 m.

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

Domovní dešťová kanalizace pro SO 02, SO 07-2 - odvod dešťových vod bude zajištěno gravitačním potrubím DN 200, v délce 65,00 m, do retenční nádrže RN 02.

- SO 08-1 - Telekomunikace pro SO 01, celkové délky 225,40 m.

- SO 08-2 - Telekomunikace pro SO 02, celkové délky 181,70m.

- RN 01 - Retenční nádrž pro SO 01, RN 01, bude o půdorysných rozměrech 3,70m×5,20m, o objemu 12 m³.

- RN 02 - Retenční nádrž pro SO 02, RN 02 bude o půdorysných rozměrech 3,70m × 5,20m, o objemu 12 m³.

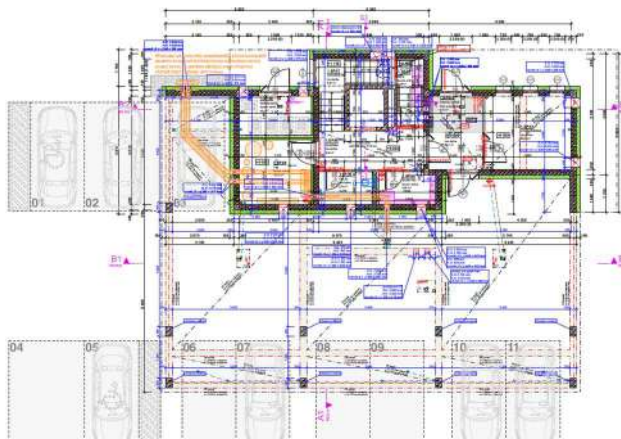
Konstrukční systém obou objektů je stěnový se zděnými nosnými stěnami obvodovými a 2 vnitřními. Zbylé mezibytové stěny jsou uvažovány jako příčky zděné na nosné konstrukce pouze na výšku jednoho podlaží. V 1.NP přechází stěnový nosný systém ve skelet tvořený prefabrikovanými sloupy a průvlaky vynášejícími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

Připojení na pozemní komunikace:

Objekt je připojen na síť městských pozemních komunikací (veřejné pozemky, ZÁKOS).

Dispoziční řešení budoucí výstavby – SO 01

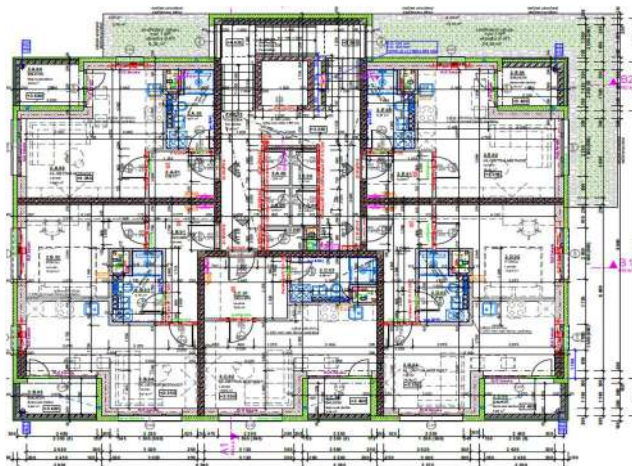
1.NP Půdorys



Legenda místností:

OZN [m²]	Účel místnosti	Plocha	Nášlapná vrstva
1.SP.01a	Čistící zóna	4,33	Přizové a textilní pásy
1.SP.01 b	Zádveří	8,51	Keramická dlažba
1.SP.02	Kočárkárna	13,55	Keramická dlažba
1.SP.03	UPS	3,68	Epoxid.stěrka
1.SP.04	Elektro	3,85	Epoxid.stěrka
1.SP.05	Úklid	3,72	Keramická dlažba
1.SP.06	Chodba	8,93	Keramická dlažba
1.SP.07	Schodiště	9,81	Keramická dlažba
1.SP.08	Popelnice	6,21	Epoxid.stěrka
1.SP.09	TM	10,12	Epoxid.stěrka
Celkem		72,71	

2.NP Půdorys



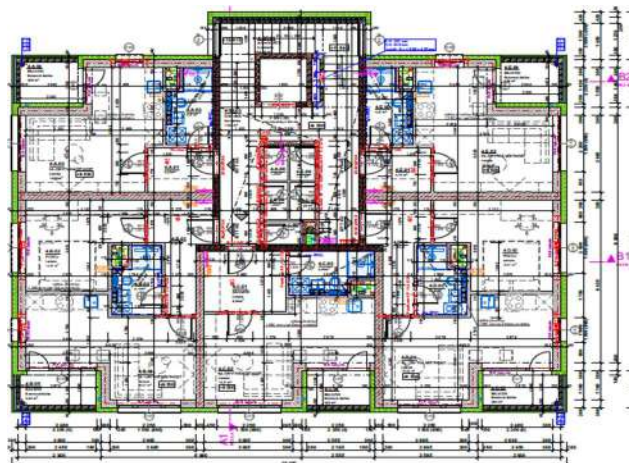
Legenda místností

OZN	Účel místnosti	Plocha (m ²)	Nášlapná vrstva
2.SP.01	Schodiště	10,93	Keramická dlažba
2.SP.02	Chodba	17,90	Keramická dlažba
Celkem		28,83	
Byt 2A			
2 A.00	Kóje	1,20	Epoxid.stěrka
2 A.01	Zádveří	4,29	Vinyl
2 A.02	Hlavní obytná místnost	18,45	Vinyl
2 A.03	Koupelna WC	4,47	Keramická dlažba
2 A.04	Balkon	3,55	Betonová dlažba
Celkem		31,96	
Byt 2B			
2.B.00	Kóje	1,25	Epoxid.stěrka
2.B.01	Zádveří	7,36	Vinyl
2.B.02	Pokoj	12,62	Vinyl
2.B.03	Koupelna WC	4,15	Keramická dlažba
2.B.04	Hlavní obytná místnost	18,16	Vinyl
2.B.05	Balkon	3,64	Betonová dlažba
Celkem		47,18	
Byt 2C			
2.C.00	Kóje	1,25	Epoxid.stěrka
2.C.01	Zádveří	7,05	Vinyl
2.C.02	Hlavní obytná místnost	18,46	Vinyl
2.C.03	Koupelna WC	4,58	Keramická dlažba
2.C.04	Balkon	3,04	Betonová dlažba
Celkem		34,38	
Byt 2D			
2.D.00	Kóje	1,26	Epoxid.stěrka
2.D.01	Zádveří	7,36	Vinyl
2.D.02	Pokoj	12,62	Vinyl
2.D.03	Koupelna WC	4,15	Keramická dlažba
2.D.04	Hlavní obytná místnost	18,16	Vinyl
2.D.05	Balkon	3,64	Betonová dlažba
Celkem		47,19	
Byt 2E			
2.E.00	Kóje	1,20	Epoxid.stěrka
2.E.01	Zádveří	4,29	Vinyl
2.E.02	Hlavní obytná místnost	18,44	Vinyl
2.E.03	Koupelna WC	4,47	Keramická dlažba
2.E.04	Balkon	3,13	Betonová dlažba
Celkem		31,53	
	Celkem	221,07	

3.NP Půdorys

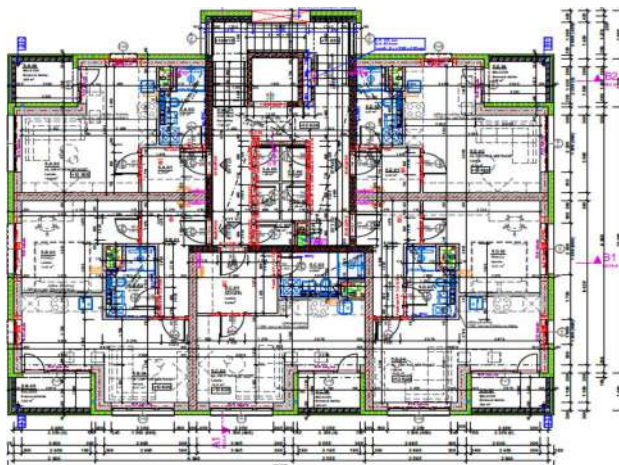
Legenda místností

OZN	Účel místnosti	Plocha (m ²)	Nášlapná vrstva
3.SP.01	Schodiště	10,93	Keramická dlažba
3.SP.02	Chodba	17,90	Keramická dlažba
Celkem		28,83	
Byt 3A			
3.A.00	Kóje	1,20	Epoxid.stěrka
3.A.01	Zádveří	4,23	Vinyl
3.A.02	Hlavní obytná místnost	18,34	Vinyl
3.A.03	Koupelna WC	4,47	Keramická dlažba
3.A.04	Balkon	3,55	Betonová dlažba
Celkem		31,79	
Byt 3B			
3.B.00	Kóje	1,25	Epoxid.stěrka
3.B.01	Zádveří	7,24	Vinyl
3.B.02	Pokoj	12,51	Vinyl
3.B.03	Koupelna WC	4,15	Keramická dlažba
3.B.04	Hlavní obytná místnost	18,07	Vinyl
3.B.05	Balkon	3,64	Betonová dlažba
Celkem		46,86	
Byt 3C			
3.C.00	Kóje	1,25	Epoxid.stěrka
3.C.01	Zádveří	6,99	Vinyl
3.C.02	Hlavní obytná místnost	18,31	Vinyl
3.C.03	Koupelna WC	4,56	Keramická dlažba
3.C.04	Balkon	3,03	Betonová dlažba
Celkem		34,14	
Byt 3D			
3.D.00	Kóje	1,26	Epoxid.stěrka
3.D.01	Zádveří	7,23	Vinyl
3.D.02	Pokoj	12,51	Vinyl
3.D.03	Koupelna WC	4,15	Keramická dlažba
3.D.04	Hlavní obytná místnost	18,07	Vinyl
3.D.05	Balkon	3,64	Betonová dlažba
Celkem		46,86	
Byt 3E			
3.E.00	Kóje	1,20	Epoxid.stěrka
3.E.01	Zádveří	4,23	Vinyl
3.E.02	Hlavní obytná místnost	18,34	Vinyl
3.E.03	Koupelna WC	4,47	Keramická dlažba
3.E.04	Balkon	3,55	Betonová dlažba
Celkem		31,79	
	Celkem	220,27	

4.NP Půdorys

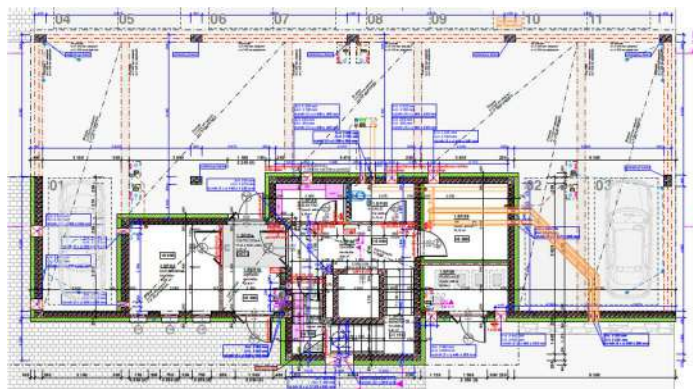
Legenda místností

OZN	Účel místnosti	Plocha (m ²)	Nášlapná vrstva
4.SP.01	Schodiště	10,99	Keramická dlažba
4.SP.02	Chodba	17,90	Keramická dlažba
Celkem		28,89	
Byt 4A			
4.A.00	Kóje	1,26	Epoxid.stěrka
4.A.01	Zádveří	4,23	Vinyl
4.A.02	Hlavní obytná místnost	18,34	Vinyl
4.A.03	Koupelna WC	4,47	Keramická dlažba
4.A.04	Balkon	3,55	Betonová dlažba
Celkem		31,85	
Byt 4B			
4.B.00	Kóje	1,25	Epoxid.stěrka
4.B.01	Zádveří	7,23	Vinyl
4.B.02	Pokoj	12,51	Vinyl
4.B.03	Koupelna WC	4,15	Keramická dlažba
4.B.04	Hlavní obytná místnost	18,07	Vinyl
4.B.05	Balkon	3,64	Betonová dlažba
Celkem		46,85	
Byt 4C			
4.C.00	Kóje	1,25	Epoxid.stěrka
4.C.01	Zádveří	6,99	Vinyl
4.C.02	Hlavní obytná místnost	18,31	Vinyl
4.C.03	Koupelna WC	4,56	Keramická dlažba
4.C.04	Balkon	3,03	Betonová dlažba
Celkem		34,14	
Byt 4D			
4.D.00	Kóje	1,26	Epoxid.stěrka
4.D.01	Zádveří	7,23	Vinyl
4.D.02	Pokoj	12,51	Vinyl
4.D.03	Koupelna WC	4,15	Keramická dlažba
4.D.04	Hlavní obytná místnost	18,07	Vinyl
4.D.05	Balkon	3,64	Betonová dlažba
Celkem		46,86	
Byt 4E			
4.E.00	Kóje	1,27	Epoxid.stěrka
4.E.01	Zádveří	4,23	Vinyl
4.E.02	Hlavní obytná místnost	18,34	Vinyl
4.E.03	Koupelna WC	4,47	Keramická dlažba
4.E.04	Balkon	3,55	Betonová dlažba
Celkem		31,86	
	Celkem	220,45	

5.NP Půdorys

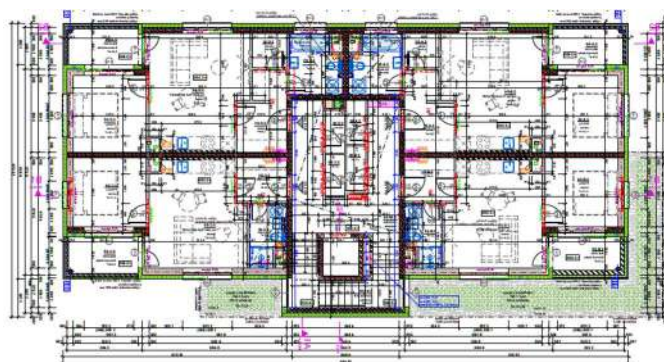
Legenda místností

OZN	Účel místnosti	Plocha (m ²)	Nášlapná vrstva
5.SP.02	Chodba	17,90	Keramická dlažba
Celkem		17,90	
Byt 5A			
5.A.00	Kóje	1,26	Epoxid.stěrka
5.A.01	Zádveří	4,23	Vinyl
5.A.02	Hlavní obytná místnost	18,34	Vinyl
5.A.03	Koupelna WC	4,47	Keramická dlažba
5.A.04	Balkon	3,55	Betonová dlažba
Celkem		31,85	
Byt 5B			
5.B.00	Kóje	1,25	Epoxid.stěrka
5.B.01	Zádveří	7,23	Vinyl
5.B.02	Pokoj	12,51	Vinyl
5.B.03	Koupelna WC	4,15	Keramická dlažba
5.B.04	Hlavní obytná místnost	18,07	Vinyl
5.B.05	Balkon	3,64	Betonová dlažba
Celkem		46,85	
Byt 5C			
5.C.00	Kóje	1,25	Epoxid.stěrka
5.C.01	Zádveří	6,99	Vinyl
5.C.02	Hlavní obytná místnost	18,31	Vinyl
5.C.03	Koupelna WC	4,56	Keramická dlažba
5.C.04	Balkon	3,03	Betonová dlažba
Celkem		34,14	
Byt 5D			
5.D.00	Kóje	1,26	Epoxid.stěrka
5.D.01	Zádveří	7,23	Vinyl
5.D.02	Pokoj	12,51	Vinyl
5.D.03	Koupelna WC	4,15	Keramická dlažba
5.D.04	Hlavní obytná místnost	18,07	Vinyl
5.D.05	Balkon	3,64	Betonová dlažba
Celkem		46,86	
Byt 5E			
5.E.00	Kóje	1,27	Epoxid.stěrka
5.E.01	Zádveří	4,23	Vinyl
5.E.02	Hlavní obytná místnost	18,34	Vinyl
5.E.03	Koupelna WC	4,47	Keramická dlažba
5.E.04	Balkon	3,55	Betonová dlažba
Celkem		31,86	
	Celkem	209,46	

Dispoziční řešení budoucí výstavby – SO 02**1.NP Půdorys**

Legenda místností

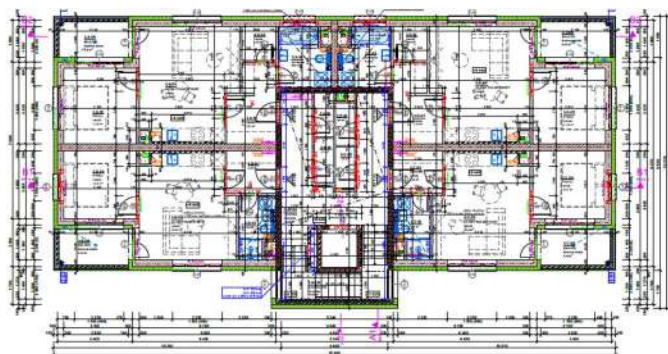
OZN [m ²]	Účel místnosti	Plocha	Nášlapná vrstva
1.SP.01a	Čistící zóna	4,70	Pryžové a textilní pásy
1.SP.01 b	Zádveří	4,48	Keramická dlažba
1.SP.02	Kočárkárna	12,53	Keramická dlažba
1.SP.03	UPS	3,61	Epoxid.stěrka
1.SP.04	Elektro	4,05	Epoxid.stěrka
1.SP.05	Úklid	4,13	Keramická dlažba
1.SP.06	Chodba	9,25	Keramická dlažba
1.SP.07	Schodiště	9,81	Keramická dlažba
1.SP.08	Popelnice	6,20	Epoxid.stěrka
1.SP.09	TM	10,12	Epoxid.stěrka
Celkem		68,88	

2.NP Půdorys**Legenda místností**

OZN	Účel místnosti	Plocha (m ²)	Nášlapná vrstva
2.SP.01	Schodiště	10,92	Keramická dlažba
2.SP.02	Chodba	19,96	Keramická dlažba
Celkem		30,88	
Byt 2A			
2 A.00	Kóje	1,72	Epoxid.stěrka
2 A.01	Zádveří	7,32	Vinyl
2 A.02	Šatna	2,30	Vinyl
2 A.03	Koupelna WC	6,09	Keramická dlažba
2 A.04	Hlavní obytná místnost	22,22	Vinyl
2 A.05	Pokoj	11,33	Vinyl
2 A.06	Balkon	5,33	Betonová dlažba
Celkem		56,31	
Byt 2B			
2.B.00	Kóje	1,72	Epoxid.stěrka
2.B.01	Zádveří	4,43	Vinyl
2.B.02	Koupelna WC	4,22	Keramická dlažba
2.B.03	Hlavní obytná místnost	20,51	Vinyl
2.B.04	Pokoj	10,15	Vinyl
2.B.05	Balkon	4,78	Betonová dlažba
Celkem		45,81	
Byt 2C			
2.C.00	Kóje	1,61	Epoxid.stěrka
2.C.01	Zádveří	4,43	Vinyl
2.C.02	Koupelna WC	4,22	Keramická dlažba
2.C.03	Hlavní obytná místnost	20,51	Vinyl
2.C.04	Pokoj	10,15	Vinyl
2 C.05	Balkon	5,33	Betonová dlažba
Celkem		46,25	

Byt 2D			
2.D.00	Kóje	1,65	Epoxid.stěrka
2.D.01	Zádveří	7,32	Vinyl
2.D.02	Šatna	2,30	Vinyl
2.D.03	Koupelna WC	6,09	Keramická dlažba
2.D.04	Hlavní obytná místnost	22,30	Vinyl
2.D.05	Pokoj	11,33	Vinyl
2.D.06	Balkon	5,33	Betonová dlažba
Celkem		56,34	
	Celkem	235,59	

3.NP Půdorys

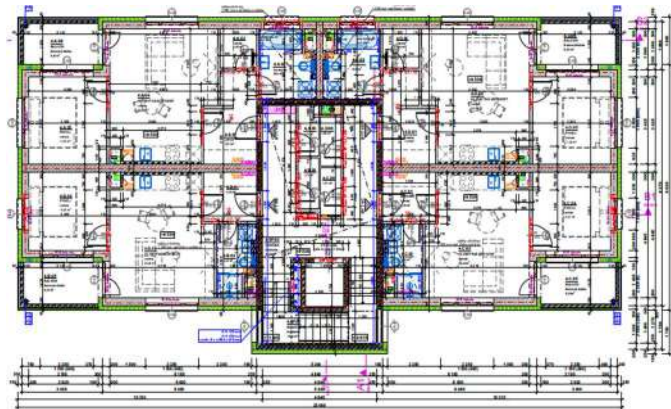


Legenda místností

OZN	Účel místnosti	Plocha (m²)	Nášlapná vrstva
3.SP.01	Schodiště	10,93	Keramická dlažba
3.SP.02	Chodba	19,96	Keramická dlažba
Celkem		30,89	
Byt 3A			
3 A.00	Kóje	1,72	Epoxid.stěrka
3 A.01	Zádveří	7,27	Vinyl
3 A.02	Šatna	2,30	Vinyl
3 A.03	Koupelna WC	6,04	Keramická dlažba
3 A.04	Hlavní obytná místnost	22,14	Vinyl
3 A.05	Pokoj	11,25	Vinyl
3 A.06	Balkon	5,33	Betonová dlažba
Celkem		56,05	
Byt 3B			
3.B.00	Kóje	1,72	Epoxid.stěrka
3.B.01	Zádveří	4,38	Vinyl
3.B.02	Koupelna WC	4,22	Keramická dlažba
3.B.03	Hlavní obytná místnost	20,43	Vinyl
3.B.04	Pokoj	10,07	Vinyl
3.B.05	Balkon	5,33	Betonová dlažba
Celkem		46,15	
Byt 3C			
3.C.00	Kóje	1,61	Epoxid.stěrka
3.C.01	Zádveří	4,38	Vinyl
3.C.02	Koupelna WC	4,22	Keramická dlažba
3.C.03	Hlavní obytná místnost	20,43	Vinyl
3.C.04	Pokoj	10,07	Vinyl
3 C.05	Balkon	5,33	Betonová dlažba
Celkem		46,04	
Byt 3D			
3.D.00	Kóje	1,65	Epoxid.stěrka
3.D.01	Zádveří	7,27	Vinyl
3.D.02	Šatna	2,30	Vinyl
3.D.03	Koupelna WC	6,04	Keramická dlažba

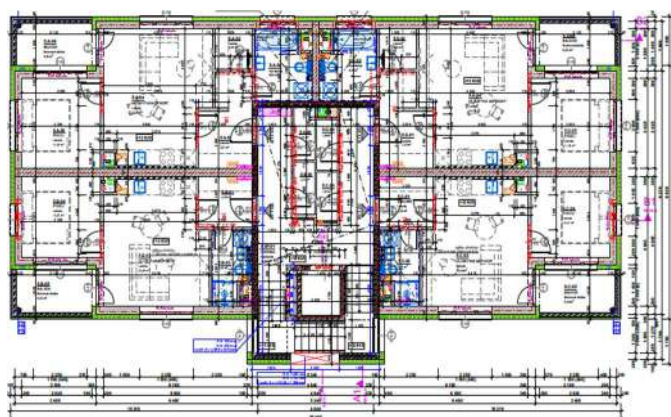
3.D.04	Hlavní obytná místnost	22,24	Vinyl
3.D.05	Pokoj	11,25	Vinyl
3 D.06	Balkon	5,33	Betonová dlažba
Celkem		56,08	
	Celkem	235,21	

4.NP Půdorys



Legenda místností

OZN	Účel místnosti	Plocha (m ²)	Nášlapná vrstva
4.SP.01	Schodiště	10,93	Keramická dlažba
4.SP.02	Chodba	19,96	Keramická dlažba
Celkem		30,89	
Byt 4A			
4 A.00	Kóje	1,72	Epoxid.stěrka
4 A.01	Zádveří	7,27	Vinyl
4 A.02	Šatna	2,30	Vinyl
4 A.03	Koupelna WC	6,04	Keramická dlažba
4 A.04	Hlavní obytná místnost	22,14	Vinyl
4 A.05	Pokoj	11,25	Vinyl
4 A.06	Balkon	5,33	Betonová dlažba
Celkem		56,05	
Byt 4B			
4.B.00	Kóje	1,72	Epoxid.stěrka
4.B.01	Zádveří	4,38	Vinyl
4.B.02	Koupelna WC	4,22	Keramická dlažba
4.B.03	Hlavní obytná místnost	20,43	Vinyl
4.B.04	Pokoj	10,07	Vinyl
4.B.05	Balkon	5,33	Betonová dlažba
Celkem		46,15	
Byt 4C			
4.C.00	Kóje	1,61	Epoxid.stěrka
4.C.01	Zádveří	4,38	Vinyl
4.C.02	Koupelna WC	4,22	Keramická dlažba
4.C.03	Hlavní obytná místnost	20,43	Vinyl
4.C.04	Pokoj	10,07	Vinyl
4 C.05	Balkon	5,33	Betonová dlažba
Celkem		46,04	
Byt 4D			
4.D.00	Kóje	1,65	Epoxid.stěrka
4.D.01	Zádveří	7,27	Vinyl
4.D.02	Šatna	2,30	Vinyl
4.D.03	Koupelna WC	6,04	Keramická dlažba
4.D.04	Hlavní obytná místnost	22,24	Vinyl
4.D.05	Pokoj	11,25	Vinyl
4 D.06	Balkon	5,33	Betonová dlažba
Celkem		56,08	
	Celkem	235,21	

5.NP Půdorys**Legenda místností**

OZN	Účel místnosti	Plocha (m²)	Nášlapná vrstva
5.SP.02	Chodba	19,96	Keramická dlažba
Celkem		19,96	
Byt 5A			
5 A.00	Kóje	1,72	Epoxid.stěrka
5 A.01	Zádvěří	7,27	Vinyl
5 A.02	Šatna	2,30	Vinyl
5 A.03	Koupelna WC	6,04	Keramická dlažba
5 A.04	Hlavní obytná místnost	22,14	Vinyl
5 A.05	Pokoj	11,25	Vinyl
5 A.06	Balkon	5,33	Betonová dlažba
Celkem		56,05	
Byt 5B			
5.B.00	Kóje	1,72	Epoxid.stěrka
5.B.01	Zádvěří	4,38	Vinyl
5.B.02	Koupelna WC	4,22	Keramická dlažba
5.B.03	Hlavní obytná místnost	20,43	Vinyl
5.B.04	Pokoj	10,07	Vinyl
5.B.05	Balkon	5,33	Betonová dlažba
Celkem		46,15	
Byt 5C			
5.C.00	Kóje	1,61	Epoxid.stěrka
5.C.01	Zádvěří	4,38	Vinyl
5.C.02	Koupelna WC	4,22	Keramická dlažba
5.C.03	Hlavní obytná místnost	20,43	Vinyl
5.C.04	Pokoj	10,07	Vinyl
5 C.05	Balkon	5,33	Betonová dlažba
Celkem		46,04	
Byt 5D			
5.D.00	Kóje	1,65	Epoxid.stěrka
5.D.01	Zádvěří	7,27	Vinyl
5.D.02	Šatna	2,30	Vinyl
5.D.03	Koupelna WC	6,04	Keramická dlažba
5.D.04	Hlavní obytná místnost	22,24	Vinyl
5.D.05	Pokoj	11,25	Vinyl
5 D.06	Balkon	5,33	Betonová dlažba
Celkem		56,08	
Celkem		224,28	

zdroj: zadavatelem poskytnutá projektová dokumentace „Výstavba - Bytové domy Břeclav, Charvátská Nová Ves“.

Rekapitulace bytových jednotek dle podlaží a dispozičního řešení**Bytový dům SO 01**

Započítaná plocha s kóji

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení:	Užitná plochy jedn. bez balkonu/terasy [m ²]	Plocha balkonu/terasy [m ²]	Celková plocha byt/balkon/sklep celkem
2.NP	2 A	1+kk	28,41	3,55	31,96
	2 B	2+kk	43,54	3,64	47,18
	2 C	1+kk	31,34	3,04	34,38
	2 D	2+kk	43,55	3,64	47,19
	2 E	1+kk	28,40	3,13	31,53

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení:	Užitná plochy jedn. bez balkonu/terasy [m ²]	Plocha balkonu/terasy [m ²]	Celková plocha byt/balkon/sklep celkem
3.NP	3 A	1+kk	28,24	3,55	31,79
	3 B	2+kk	43,22	3,64	46,86
	3 C	1+kk	31,11	3,03	34,14
	3 D	2+kk	43,22	3,64	46,86
	3 E	1+kk	28,24	3,55	31,79

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení:	Užitná plochy jedn. bez balkonu/terasy [m ²]	Plocha balkonu/terasy [m ²]	Celková plocha byt/balkon/sklep celkem
4.NP	4 A	1+kk	28,30	3,55	31,85
	4 B	2+kk	43,21	3,64	46,85
	4 C	1+kk	31,11	3,03	34,14
	4 D	2+kk	43,22	3,64	46,86
	4 E	1+kk	28,31	3,55	31,86

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení:	Užitná plochy jedn. bez balkonu/terasy [m ²]	Plocha balkonu/terasy [m ²]	Celková plocha byt/balkon/sklep celkem
5.NP	5 A	1+kk	28,30	3,55	31,85
	5 B	2+kk	43,21	3,64	46,85
	5 C	1+kk	31,11	3,03	34,14
	5 D	2+kk	43,22	3,64	46,86
	5 E	1+kk	28,31	3,55	31,86

Bytový dům SO 02

Započítaná plocha s kóji

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení:	Užitná plochy jedn. bez balkonu/terasy [m ²]	Plocha balkonu/terasy [m ²]	Celková plocha byt/balkon/sklep celkem
2.NP	2 A	2+kk	50,98	5,33	56,31
	2 B	2+kk	41,03	4,78	45,81
	2 C	2+kk	40,92	5,33	46,25
	2 D	2+kk	51,01	5,33	56,34

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení:	Užitná plochy jedn. bez balkonu/terasy [m ²]	Plocha balkonu/terasy [m ²]	Celková plocha byt/balkon/sklep celkem
3.NP	3 A	2+kk	50,72	5,33	56,05
	3 B	2+kk	40,82	5,33	46,15
	3 C	2+kk	40,71	5,33	46,04
	3 D	2+kk	50,75	5,33	56,08

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení:	Užitná plochy jedn. bez balkonu/terasy [m ²]	Plocha balkonu/terasy [m ²]	Celková plocha byt/balkon/sklep celkem
4.NP	4 A	2+kk	50,72	5,33	56,05
	4 B	2+kk	40,82	5,33	46,15
	4 C	2+kk	40,71	5,33	46,11
	4 D	2+kk	50,75	5,33	56,08

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení:	Užitná plochy jedn. bez balkonu/terasy [m ²]	Plocha balkonu/terasy [m ²]	Celková plocha byt/balkon/sklep celkem
5.NP	5 A	2+kk	50,72	5,33	56,05
	5 B	2+kk	40,82	5,33	46,15
	5 C	2+kk	40,71	5,33	46,11
	5 D	2+kk	50,75	5,33	56,08

zdroj: zadavatelem poskytnutá projektová dokumentace „Výstavba - Bytové domy Břeclav, Charvátská Nová Ves“.

Parkovací stání nacházející se u objektu SO 01 a SO02 a mimo areál BD

Podl.		Průměrná užitná plocha (m ²)	Ks
1.NP SO 01	parkovací stání	11,50	11
1.NP SO 02	parkovací stání	11,50	22
Mimo areál BD	parkovací stání veřejná	11,50	8

zdroj: zadavatelem poskytnutá projektová dokumentace „Výstavba - Bytové domy Břeclav, Charvátská Nová Ves“.

Provozní propojení objektů

Hlavní vstupy do objektů jsou řešeny z nově budovaného parkoviště, které bude mít provedeno napojení z ulice Na Valtické. Hlavní vstupy jsou zajištěny přístupem do zádveří, ze kterého se lze přesunout do prostoru kočárkárny případně pokračovat dále k výtahu či schodišti. Z prostoru schodišťové haly lze projít do ústřední kotelny pro jednotlivé byty, do rozvodných místností elektroinstalací či k úklidové místnosti. V horních podlažích se nachází samostatné bytové jednotky o dispozicích 1+kk a 2+kk. Součástí každé bytové jednotky je skladovací kóje umístěná v prostoru hlavní chodby v každém podlaží. Samostatnou místností s vlastním vstupem z venkovního prostředí je sklad odpadu. Oba objekty budou mít zpřístupněn vývoz pomocí příslušné služby. SO 01 bude mít vývoz umožněn ze stávající komunikace na severní straně, která již nyní slouží pro vývoz odpadu od sousedních bytových domů. SO 02 bude mít vývoz zajištěn z nově zbudovaného parkoviště s napojením na komunikaci I. třídy.

Stavební a konstrukční řešení

Konstrukce	Provedení
1. Základy vč. zemních prací	oba objekty budou založeny na hlubinných základech tzv. pilotech, v zhlaví pilotů budou základové patky pro osazení sloupů, pod zděnými stěnami 1.NP budou základové pasy šířky 600 mm a výšky 600 mm, piloty jsou umístěny centricky pod sloupy 1.NP, v místě křížení základových pasů, pod dojezdem výtahové šachty a pod vnějšími rohy schodišťových stěn, ve vnitřním prostoru 1.NP je navržena železobetonová monolitická podlahová deska tl. 170 mm
2. Svislé konstrukce	nosnou konstrukci 1NP bude tvořit montovaný železobetonový skelet z železobetonových sloupů a průvlaku, doplněn zděnou výplní, svislé nosné konstrukce od 2NP – 5NP nadzemní podlaží bude tvořit stěnovým systémem s obvodovými zděnými stěnami tl. 300 mm a vnitřními stěnami tl. 250 mm v osách 2 a 3, stěny budou v úrovni stropu opatřeny monolitickým železobetonovým věncem,
3. Stropy	vodorovné nosné konstrukce od 1NP po 5NP budou tvořeny železobetonovými předem předpjatými panely SPIROLL, doplněny pozedními železobetonovými věnci, v rozích objektu budou jednotlivé stropní konstrukce přecházet v konstrukci balkónu, v těchto oblastech budou panely vyneseny ocelovými svařenými nosníky průřezu L 15/150/200, které budou na jedné straně podepřeny ocelovým sloupem HEB 160 a na druhé straně budou uloženy na žb monolitický věnec.
4. Krov, střecha	střešní konstrukce bude provedena jako systém prefabrikovaných panelů spiroll tl. 200 mm ukládaných na železobetonové monolitické věnce ve

	zhlaví stěn, na střešní konstrukci je navržena zděná atika po obvodě objektu do výšky +16,200 a po obvodě komunikačního jádra do výšky +16,450, nad úroveň střechy dále vystupuje stropní deska výtahové šachty
5. Krytiny střech	střešní plášť bude tvořen jako jednoplášťová plocha střecha s tepelnou izolací PIR deskami, střešní krytina z folie mPVC
6. Klempířské konstrukce	budou provedeny z poplastovaný plechu
7. Úprava vnitřních povrchů	stěny místností budou opatřeny finálním broušeným sádkartonářským tmelem a výmalbou, vnitřní malby budou provedeny jádrovou vápenocementovou omítkou MK1 Profi a štukovou omítkou Profi Monospachtel + malba
8. Úprava vnějších povrchů	fasáda bude opatřena silikonovou difúzně otevřenou omítkou Baumit OpenTop, obvodový plášť a vytápěné části objektu budou zatepleny zateplovacím systémem ETICS s izolačním materiálem z minerální vaty
9. Vnitřní obklady keramické	keramické
10. Schody	tříramenné schodiště je tvořeno jednotlivými prefabrikovanými schodišťovými rameny
11. Dveře	dveřní otvory budou z plastových profilů s povrchovou úpravou antracit, plně i prosklené, dveře do skladu odpadů budou ocelové děrované s povrchovou úpravou antracit, vnitřní ve společných prostorech budou dřevěné v ocelových zárubních s povrchovou úpravou antracit, plně i prosklené. Interiérové dveře v bytech budou dřevěné s dřevěnou obložkovou zárubní s povrchovou úpravou dub přírodní.
12. Vrata	nejsou
13. Okna	okna a dveře budou tvořeny plastovými profily s dveřními či okenními plastovými křídly, s povrchovou úpravou antracit
14. Povrchy podlah	nášlapná vrstva podlah bude tvořena ve společných prostorách, koupelnách, WC – keramickou dlažbou, v obytných místnostech bytů bude nášlapná vrstva z lepeného vinylu
15. Vytápění	zdrojem tepla budou pro oba domy čtyři závěsné kondenzační kotle BAXI Luna Duo-Tec MP+ 1.50, každý o výkonu 45 kW,
16. Elektroinstalace	vnitřní elektroinstalace budou provedeny pod omítkou stěn celoplastovými kabely s měděným jádrem
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	přípojka vody, plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastová
20. Vnitřní plynovod	ano
21. Ohřev teplé vody	teplá voda bude připravována v technické místnosti v zásobníku teplé vody o objemu 420 l
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprch. kouty, vany, umyvadla, WC
24. Výtahy	výtahové šachty budou zděné o tl. stěny 200 mm doplněné o železobetonové monolitické obvodové věnce v úrovni každé stropní konstrukce
25. Ostatní	nejsou

zdroj: zadavatelem poskytnutá projektová dokumentace „Výstavba - Bytové domy Břeclav, Charvátská Nová Ves“.

Silné stránky	
	novostavba budovy nadstandardního provedení
	dispozice budovy a jednotlivých bytů
	dobré parkovací možnosti v 1.NP
	velice dobrá dosažitelnost centra města

Připojení na inženýrské sítě:

Objekt bude připojen na kanalizaci, vodovod, elektrické rozvody, na plynovodní rozvody, na datovou síť.

Připojení na pozemní komunikace:

Objekt bude připojen na síť městských pozemních komunikací (veřejné pozemky, ZÁKOS).

Fotodokumentace stávajícího stavu

Pohled celkový na dotčené pozemky z ulice Na Valtické



Pohled celkový



zdroj: vlastní

3.8.2 Pozemky**Základní popis oceňovaných pozemků**

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

Zájmové pozemky jsou situovány vedle komplexu bytových domů, při ul. Na Valtické, Břeclav. Celková výměra zájmových pozemků je 1 723m². Oba pozemky parc.č. 2181/2 a pozemek parc.č.2181/7 budou zastavěny stavbami pozemního charakteru.

Výřez z KN, LV č. 3661, k.ú. Charvátská Nová Ves

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

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

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

C.3.9 Rozbor tržního prostředí

Území města Břeclavi prochází kontinuálním rozvojem, jehož dynamika v posledních letech, hodně stoupá.

Situace na realitním trhu odráží ekonomický vývoj státu v roce 2022 došlo k postupnému útlumu investiční aktivity především v oblasti komerčních nemovitostí a dopravních staveb v současné době se začínají investiční aktivity zvyšovat zejména u dopravních staveb.

V současnosti je poptávka po komerčních pozemcích zvýšená a prožila opětovný nárůst po předcházejícím ekonomickém poklesu, což vedlo původně ke stagnaci cen pozemků ke komerčnímu využití.

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. Ceny pozemků určených pro bydlení se liší jak dle lokality, tak rovněž i dle využití pro stavbu rodinných domů nebo bytovou výstavbu.

Obchodně nejatraktivnější je trh se stavebními pozemky určenými pro bydlení. Trend vývoje cen stavebních pozemků pro bydlení je v posledních letech turbulentně rostoucí obdobně jako ve všech velkých městech. Ceny pozemků pro komerční využití nebo pro výrobu a průmysl jsou výrazně méně rozlišené v závislosti na umístění v lokalitě. Vývoj výše cen těchto pozemků je stabilnější. Z publikovaných rozborů vyplývá, že oproti stabilizaci realitního trhu v obci, který je způsoben především ekonomickým poklesem, je realitní trh zastavitelných pozemků stále více dynamičtější.

Jak bylo uvedeno, cenově nejstabilnější jsou pozemky pro komerční využití, především v případech větších celků (nákupní centra, větší maloobchodní prodejny, případně pozemky pro průmyslové využití). 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.

Trh komerčních nemovitostí se stabilizuje. Klesající úrokové sazby vytvářejí příznivé podmínky pro růst investiční aktivity, zatímco omezená nabídka a rostoucí poptávka tlačí na růst nájmu.

Analýza cen pozemků v roce 2025

V roce 2025 se očekává mírný růst cen pozemků i nemovitostí, přičemž u stavebních a lesních pozemků se predikuje roční růst do 10 %, zatímco u zemědělské půdy se počítá spíše se stabilizací a prodejními cenami v rozmezí 15-45 Kč/m². Trh je ovlivněn klesající inflací, snížením úrokových sazeb a stabilizací ekonomiky, i když geopolitická situace představuje rizikový faktor.

Důležité faktory ovlivňující ceny pozemků v roce 2025

- **Mírný růst cen:** očekává se spíše pozvolný růst cen pozemků a nemovitostí, nikoliv skokové zdražování jako v minulosti.
- **Stavební pozemky:** u těchto typů pozemků se očekává pokračování růstu, který by neměl přesáhnout 10 % ročně.
- **Zemědělské a lesní pozemky:** v roce 2025 se odhaduje průměrná základní cena 7,12 Kč/m², přičemž tržní ceny se nejčastěji pohybují v rozmezí 15–45 Kč/m².
- **Ekonomické a politické vlivy:** Klesající inflace, úrokové sazby a mírný ekonomický růst vytvářejí stabilnější podmínky pro trh s nemovitostmi. Geopolitické napětí však představuje faktor nejistoty.

- **Regionální rozdíly:** Je třeba počítat s rozdíly v cenách v jednotlivých regionech.
- **Změny životního stylu:** Nové trendy v oblasti životního stylu mohou ovlivňovat poptávku po rekreačních a zemědělských pozemcích.

Shrnutí

Trh s pozemky v roce 2025 zažívá v Česku fázi stabilizace a mírného růstu, zejména ve srovnání s vysokou dynamikou z předchozích let. Klíčovým faktorem je postupná normalizace ekonomických podmínek a zlepšení dostupnosti hypoték, což znovu oživuje poptávku. Nicméně nabídka je stále omezená, což bude nadále tlačit na ceny, a celkový vývoj se bude lišit podle konkrétní lokality.

Zdroj: <https://www.google.com/search?q=anal%C3%BDza+cen+pozemk%C5%AF+2025>

Ekonomický komentář Jaromíra Šindela, hlavního ekonoma ČBA

Ceny nemovitostí dle ČSÚ stouply v prvním čtvrtletí 2025 o 10 % meziročně poté, co v tomto kvartále přidaly 2,4%. Tento nárůst je mírnější než u cen bytů, jelikož tzv. House price index zahrnuje i pozemky. V článku přidáváme trochu metodiky, kde upozorňuji na limity tohoto „komplexního“ indexu cen nemovitostí (nové pouze v Praze a v okolí) v souvislosti s existující statistikou transakčních cen. Věřím a doufám, že je zde prostor posunout se s oficiální statistikou dopředu.

Podle statistiky ČSÚ stouply v meziroční srovnání v prvním čtvrtletí 2025 ceny za nákupy nemovitostí o 10 % po 5% nárůstu v roce 2024. V samotném prvním čtvrtletí rostly ceny o 2,4 % mezikvartálně, což se v podstatě rovná průměrné dynamice z předchozích třech čtvrtletích (takže $4 \times 2,4 = 10 \%$). To je ovšem mírnější nárůst, než ukázaly ceny bytů v Q1-2025 (viz komentář: Silný růst cen bytů pokračoval při rostoucích transakcích i v prvním čtvrtletí; či viz graf 1 a 2 níže).

Ten 10 % nárůst se týká tzv. House price indexu, který je více mezinárodně srovnatelný a zahrnuje realizované ceny starších obydlí i nových obydlí včetně pozemků, ale nové pouze v Praze a okolí (pro zbytek republiky viz naše statistika na ČBA Monitoru transakčních cen od společnosti Flat Zone). Například statistiky Flat Zone uvádí identifikovatelných 4 735 transakcí s byty v prvoprodeji v Q1-2025; z toho 2 256 v Praze, 515 ve středočeském kraji, 1 269 v krajských městech a 695 ve zbytku republiky. V procentním rozdělení posledních dvou let připadá 47 % na Prahu, 12 % na středočeský kraj, 26 % na zbylá krajská města a 15 % na zbytek republiky (viz poslední grafy 8 a 9). Přiznávám nejsem expert, abych určil, zda jsou tyto počty dostatečné pro vytvoření indexů cen srovnatelných nemovitostí (tedy odstraňující kvalitativní rozdíly v nemovitostech na jejich rozdílnou cenu), ale věřím v prostor a vnímám nutnost posunout se v této oblasti vpřed.

ČSÚ publikuje i index nákladů nemovitostí obývaných vlastníky, kde sleduje jak ceny nemovitostí, tak i jejich opravy, udržování a stavbu svépomocí. Tedy když si do toho přidáte sami nějaký ten „šár“ cihel, opravíte omítku apod. Jedná se o tzv. Owner occupied housing index, který podle statistiky ČSÚ za poslední čtyři čtvrtletí narostl o 4,3 % meziročně. Přičemž mezikvartálně přidal 1,5 %, více než průměrných 0,9 % v předchozích třech čtvrtletích.

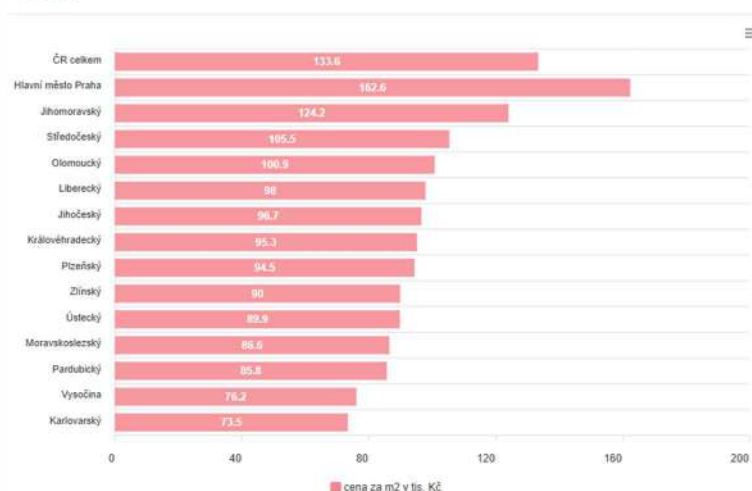
V delším srovnání patnácti let dosáhl nárůst nákladů na pořízení včetně svépomocí a oprav (tzv. Owner occupied housing index) 48 % nárůstu ceny u nákupu obydlí (tzv. House price indexu). Index cen nemovitostí – HPI za poslední tři roky vyskočil o 12,2 %, za posledních 5 let o 58,1 %. Za poslední dekádu to bylo o 140 % nebo o 148% za posledních 15 let. Toto překonalo růst průměrného disponibilního důchodu o 40 % a 91 % za posledních pět a deset let (blíže k vývoji disponibilního důchodu viz komentář: Revize HDP: letošní růst směřuje přes 2 % (...) díky silnější spotřebě při vyšší míře úspor). Náklady nemovitostí obývaných vlastníky se za poslední tři roky zvýšily o 11,2 %, za posledních 5 let o 35,4 %. Za poslední dekádu to bylo o 65 % nebo o 76% za posledních 15 let. Srovnání s jinými indikátory viz grafy 3-6.



Transakční průměrné ceny nových bytů (definice viz poznámka) v ČR dosáhly ve druhém čtvrtletí 2025 úrovně 134 tis. Kč za m² a v Praze 163 tis. Kč/m² (tedy 122% vůči průměrné transakční ceně v ČR). Rozpětí minima a maxima těchto průměrných cen v dalších krajích dosáhlo 73 až 124 tis. Kč/m² (tedy mezi 55 a 93% vůči průměrné transakční ceně v ČR), což jsou ceny zobchodované za Karlovarský kraj a Jihomoravský kraj.

Zdroj: <https://www.cbamonitor.cz/statistika/vyvoj-nabidkovych-cen-nemovitosti>

Ceny nových a zánovních bytů dle krajů
Q2-2025



Poznámka

Průměrná transakční cena v daném čtvrtletí. Údaje za kraje zahrnují jak krajská města, tak zbytek regionu. Kategorie "nových a zánovních bytů" podle metodiky Flat Zone zahrnuje prvoprodeje nových bytů (ve vztahu developer-klient; v okamžiku prodeje dle ceníku) a přeprodeje nových / zánovních bytů (ve vztahu klient-klient; v okamžiku zápisu do katastru nemovitostí) postavených po roce 1995. Byty postavené před rokem 1995 spadají do kategorie "starších bytů". Kategorie "nových a zánovních bytů" podle metodiky Flat Zone zahrnuje prvoprodeje nových bytů (ve vztahu developer-klient; v okamžiku prodeje dle ceníku) a přeprodeje nových bytů (ve vztahu klient-klient; v okamžiku zápisu do katastru nemovitostí) postavených od roku 1995. Byty postavené před rokem 1995 spadají do kategorie "starších bytů".

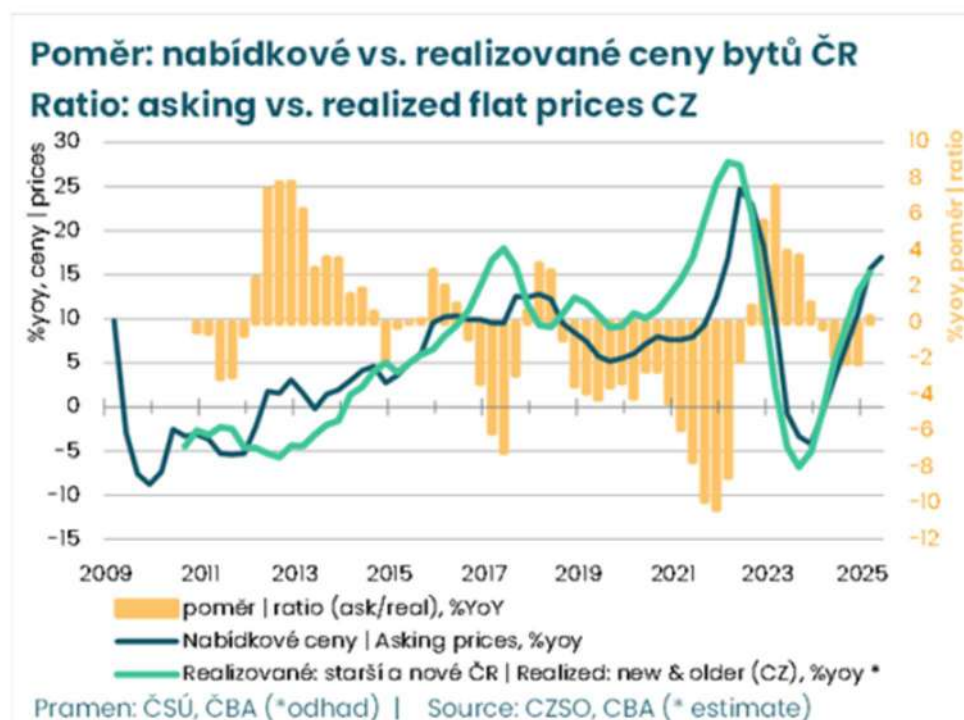
Zdroj: <https://www.cbamonitor.cz/statistika/ceny-novych-bytu-dle-kraju>

Nejnovější ukazatele ohledně vývoje tuzemského trhu nemovitostí, a to jak z oficiálních dat ČSÚ, ale také dat společnosti Flat Zone.



Zdroj: <https://www.cbamonitor.cz/kategorie/ceny-nemovitosti>

Zrychlení nabídkových cen bytů je silnější než v případě realizovaných transakcí v prvním čtvrtletí. To ovšem nemusí nutně předznamenávat akceleraci realizovaných cen, jelikož realizované ceny v posledních pěti letech předbíhaly vývoj na nabídkové straně.



Ceny novostaveb

Měsíční údaje společnosti Flat Zone pro novostavby v prvoprodejích (tedy prodej od developera ke klientovi) poukazují na průměrný nárůst transakčních cen těchto bytů v České republice v červnu 2025 o 5 % meziměsíčně po květnovém zvýšení o 2 %. V meziročním srovnání jsou transakční ceny prvoprodějí v ČR vyšší o více než 15 %, v Praze o téměř 12 % a v regionech přes 17 %.

Průměrná transakční cena českých novostaveb v prvoprodejích v červnu 2025 dosáhla téměř 143 tis. Kč za metr čtvereční (cena 50metrového bytu by tak ilustrativně dosáhla 7,1 mil. Kč). Tato průměrná transakční cena tak ve srovnání s prvním čtvrtletím 2023 vzrostla o téměř 19 %, tedy zaokrouhleně o 23 tis. Kč/m² (v případě 50metrového bytu by se ilustrativně jednalo o nárůst o 1,14 miliónu korun ve srovnání s Q1-2023).

Prozatím lze z měsíčních dat odhadnout průměrnou cenu novostaveb v prvoprodejích v ČR v Q2-2025 na 137 tis. Kč, o 4,7 % vyšší než v přechozím čtvrtletí a o 11,5 % více než před rokem a dosahuje 114 % ve srovnání s prvním čtvrtletím 2023. Předběžná pražská čísla za Q2 vypadají přibližně takto: průměr 164 tis. Kč za m²; 3,1 % mezičtvrtletně; 13 % meziročně a index vůči Q1-2023 dosahuje 105 %. Neměnná červnová úroveň transakčních cen by během následujícího čtvrtletí vyústila v jejich meziroční nárůst o 13,2 %.

Počet transakcí s byty v prvoprodeji v červnu lehce stoupl na 1 249, z čehož přes 680 bytů ubýlo z pražských ceníků developerů a přibližně 570 bytů v regionech (nejen v krajských městech).

Počet prodaných novostaveb v prvoprodeji v ČR se v červnu 2025 pohyboval přibližně na 1,7násobku transakcí z Q1-2023 a v Praze na 2,4násobku, zatímco v regionech na 1,3násobku.

Zdroj: <https://www.cbamonitor.cz/aktuality/rust-cen-novostaveb-i-nabidkovych-cen-bytu-zustava-ve-druhem-ctvrtleti-vyrazny>

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

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

- nebude v tomto znaleckém posudku použito

F. POSUDEK 3 – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ – OCENĚNÍ POZEMKU

Ocenění Metodou porovnávání obchodovaných/ obchodovatelných cen

- bude v tomto znaleckém posudku použito

G. POSUDEK 4 – OCENĚNÍ NA ZÁKLADĚ REZIDUÁLNÍ METODY

Ocenění Reziduální metodou

- bude v tomto znaleckém posudku použito

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

D. POSUDEK 1 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

D.1 Popis postupu při analýze dat

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

D.2 Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota budoucí stavby)

OCENĚNÍ NÁKLADOVÉ (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. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., a vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb., vyhl.č. 434/2023 Sb., vyhl.č. 370/2024 Sb. a vyhl.č.523/2025 Sb., platném znění (aktuální v době ocenění) a používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou (rok 2026), použije se zpravidla pomocně cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladové), bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, tedy věcná hodnota.

Z hlediska ocenění nebude proveden výpočet věcné na základě oceňovací vyhlášky (OcV), a to z toho titulu, že se jedná o budoucí novostavbu, z toho důvodu budou použity ukazatele THU (jedná se rovněž o odlišné použité technologie, výrobní postupy a procesy v době realizace výstavby).

Pro případ tržního ocenění platí:

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 zjistitelná:

- 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 přepoččet 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 K_4 , K_5 (kde K_4 = koeficient vybavení stavby, K_5 = koeficient polohový). Koeficient vybavení stavby bude užit 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 K_1 , K_2 , K_3 (kde K_1 = koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce, K_2 = koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, K_3 = koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu), pro rezidenční stavby nebyvají koeficienty K_2 a K_3 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 zkrsluje 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.

V tomto znaleckém posudku je postup ocenění formou ukazatelů THU použit, z důvodu, že se jedná o budoucí novostavbu.

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.

Struktura:

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

- 801 Budovy občanské výstavby – obor výstavby
- 11 Skupina a podskupina jednotlivých druhů staveb
- 1 Konstruktivně 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 (konstruktivně 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.

Účel:

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. Takovýmito jednotkami jsou zejména:

- u oborů pozemního stavitelství m³ obestavěného prostoru /m³ OP/
- u oborů liniových staveb m délky trasy (m DT)
- u oborů inženýrských staveb m² upravované plochy (m² UP)

Zdroj: https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2024.html

Věcná hodnota dle THU, dle Projektu k 31.12.2025

Objekt Břeclav, dle Projektu SO 01

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
SO 01	697,57 m ²
	697,57 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
SO 01	45	282,70	16,50 m
		282,70 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	SO 01	(20,10*14,07)*(16,45) =	4 649,86
Obestavěný prostor - celkem:			4 649,86 m³

Ocenění

Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	282
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	4 649,86
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	11 900
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	11 900
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	55 333 334
Další životnost	roků	100
Opotřebení	%	0,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	55 333 334

Objekt Břeclav, dle Projektu SO 02**Užitná plocha**

Název		Užitná plocha
SO 02	=	734,94 m ²
		734,94 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
SO 02	25,40*13,10 =	332,74	16,45 m
		332,74 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	SO 02	(25,40*13,10)*(16,45) =	5 323,84
Obestavěný prostor - celkem:			5 323,84 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	333
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	5 323,84
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	11 900
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	11 900
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	63 353 696
Další životnost	roků	100
Opotřebení	%	0,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	63 353 696

Věcná hodnota staveb, dle Projektu k 31.12.2025	(Kč)
Objekt SO 01	55 333 334
Objekt SO 02	63 353 696
Celkem	118 687 030
Zaokrouhleno	118 690 000

2. Ocenění Věcná hodnota ostatních staveb**23.1 Venkovní úpravy**

Popis zájmových pozemků je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	118 687 030,00
Procento příslušenství	%	5,50
Věcná hodnota příslušenství	Kč	6 527 786,65
Zaokrouhleno		6 628 000,00

3. Ocenění pozemků ve vztahu k nákladové metodě

Popis zájmových pozemků je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku

Porovnání s nabízenými prodeji pozemků v posuzované lokalitě (na základě realitních nabídek, obchodovatelné ceny)

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.

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

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, 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).

Vzhledem k tomu, že 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 v rozmezí (běžném) 0,80 až 1,20. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů, které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správní význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku.

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.

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

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání je provedeno na základě plochy.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou nemovitostí (její cenu zatím neznám) a srovnatelnou nemovitostí (její cenu znám např. z kupní smlouvy). Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti. 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 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 - 1,00
K2	velikost pozemku - 0,90 - 1,10
K3	poloha pozemku - 1,30
K4	dopravní dostupnost - 0,90 – 0,95
K5	možnost zastavění pozemku - 1,00 – 1,20
K6	intenzita využití pozemku - 1,20 – 1,30

K7	vybavenost pozemku - 1,10 – 1,30
K8	úvaha zpracovatele ocenění - 1,03 – 1,06

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, Princip opatrnosti) a nepodléhá turbulenci současného realitního trhu.

Celkem jsme k ocenění pozemků porovnávací metodou zajistili ze Sbírky listin příslušného katastrálního pracoviště 4 kupní smlouvy (porovnávací reprezentanty) pro velikost pozemků a protože pozemky jsou uváděny jako ostatní plocha – jiná plocha, z toho 3 kupní smlouvy byly pro daný účel nevyhovující a jen 1 kupní smlouvy byla vyhovující.

S ohledem na to, že zák.č.151/1997 Sb. požaduje použít min. 3 smlouvy, nebylo na základě porovnání z kupních smluv ze Sbírky listin příslušného katastrálního pracoviště přistoupeno.

Provedeným průzkumem souboru Usnesení ze zasedání Zastupitelstva města Břeclavi (2023-2024) bylo zjištěno, že Město pozemky nepronajímá, ale pouze prodává. Vzhledem k tomu že město Břeclav prodává pozemky, byl proveden průzkum Usnesení ze zasedání Zastupitelstva města Břeclavi (2023-2024) a bylo zjištěno, že 6 prodejů pozemků v režii města Břeclavi jsou vhodné k ocenění na základě kupních smluv, z toho byly pro daný případ použity 4 kupní smlouvy.

Dohledané Výpisy usnesení Zastupitelstva města Břeclavi**Výpis usnesení z 14. zasedání Zastupitelstva města Břeclavi ze dne 18.09.2024**

Z14/24/34/1 v souladu s ustanovením § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, prodej částí pozemků p. č. st. 2077/2 o výměře 264 m² a p. č. 3607/6 o výměře 40 m², oba v k. ú. Břeclav, označených v geometrickém plánu č. 7672-123/2023 jako pozemek p. č. 3607/8 o výměře 304 m², Mgr. J. C., za cenu 1 089 000,- Kč s tím, že součástí smlouvy bude ujednání, že kupující si je vědoma, že na prodávaném pozemku se nachází kanalizační přípojka, včetně 1 šachty, a jímka, to vše v majetku vlastníků jednotek v bytovém domě č. p. 2281 (Mládežnická 58), a že je povinna umožnit vlastníkům těchto zařízení k nim přístup za účelem jejich údržby a oprav. Za cenu **3 582 Kč/m²**.

Výpis usnesení z 12. zasedání Zastupitelstva města Břeclavi ze dne 03. 04. 2024

Z12/24/20/1 v souladu s ustanovením § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, prodej pozemku p. č. 3323/2 o výměře 4285 m² v k. ú. Poštorná, za účelem vybudování objektu pro poskytování sociálních služeb, formou veřejné dražby, s vyvolávací cenou 24 200 000 Kč, s tím, že dražební vyhláškou bude stanoveno, že cenu dosaženou vydražením bude vydražitel povinen uhradit do 90 dnů od skončení dražby. Za cenu **5 647 Kč/m²**.

Z12/24/26/2 v souladu s ustanovením § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, prodej pozemku p. č. 3721/91 o výměře 31 m² v k. ú. Břeclav, T. H., a manželům B. X. T. a P. T. N., za cenu 106 950 Kč, s tím, že součástí kupní smlouvy bude ujednání, že u pozemku musí být zachován charakter veřejného prostranství, zajištěné možností od smlouvy odstoupit v případě nedodržení tohoto ujednání, a že touto povinností bude zavázán každý další vlastník pozemku. Za cenu **3450 Kč/m²**.

Výpis usnesení z 10. zasedání Zastupitelstva města Břeclavi ze dne 13.12.2023

Z10/23/9/1 v souladu s ustanovením § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, prodej části pozemku p. č. 2181/1 v k. ú. Charvátská Nová Ves, označené v geometrickém plánu č. 1771-164/2023 jako pozemek p. č. 2181/7 o výměře 330 m², společností eFi Břeclav, s. r. o., IČO 06252559, se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, za cenu 830 000 Kč, s tím, že součástí kupní smlouvy bude zřízení věcného břemene spočívajícího v právu provozování vedení NN ke kamerovým bodům, vymezeného v geometrickém plánu č. 1785-281/2023, a v právu vstupu a vjezdu za účelem provádění údržby tohoto zařízení, uloženého v části pozemku p. č. 2181/1 v k. ú. Charvátská Nová Ves, označené v geometrickém plánu č. 1771-164/2023 jako pozemek p. č. 2181/7 o výměře 330 m², ve prospěch města Břeclav. Za cenu **2550 Kč/m² +VBř**.

Ocenění:

Tato část porovnávací hodnoty (ocenění pozemků) je součástí nákladového ocenění.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	01- Prodej pozemku			
Lokalita:	Břeclav			
Popis:	Z14/24/34/1 Výpis z usnesení Zastupitelstva města Břeclav ze dne 18.09.2024 v souladu s ustanovením § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, prodej částí pozemků p. č. st. 2077/2 o výměře 264 m ² a p. č. 3607/6 o výměře 40 m ² , oba v k. ú. Břeclav, označených v geometrickém plánu č. 7672-123/2023 jako pozemek parc. č. 3607/8 o výměře 304 m ² , Mgr. J. C., za cenu 1 089 000 Kč, s tím, že součástí smlouvy bude ujednání, že kupující si je vědoma, že na prodávaném pozemku se nachází kanalizační přípojka, včetně 1 šachty, a jímka, to vše v majetku vlastníků jednotek v bytovém domě č. p. 2281 (Mládežnická 58), a že je povinna umožnit vlastníkům těchto zařízení k nim přístup za účelem jejich údržby a oprav. <i>Zdroj: Výpis z usnesení Zastupitelstva města Břeclav, aktuálnost: 09/2024, cena celková</i>			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - kupní smlouva velikost pozemku – oceňovaný je větší, JC může být nižší poloha pozemku – oceňovaný má lepší polohu dopravní dostupnost - obdobný možnost zastavění poz. - oceňovaný má lepší možnost zastavění projekt na 2 BD intenzita využití poz. – oceňovaný má možnost komerčního využití vybavenost pozemku - obdobný úvaha zpracovatele ocenění – objektivní nárůst 3% meziročně (CÚ2024/2025) 1,00 0,90 1,40 1,00 1,40 1,20 1,00 1,03			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
1 089 000	304	3 582,24	2,18	7 809,28



Název:	02- Prodej pozemku			
Lokalita:	Břeclav - Poštorná			
Popis:	Výpis usnesení z 12. zasedání Zastupitelstva města Břeclavi ze dne 03. 04. 2024, Z12/24/20/1 v souladu s ustanovením § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, prodej pozemku p. č. 3323/2 o výměře 4285 m ² v k. ú. Poštorná, za účelem vybudování objektu pro poskytování sociálních služeb, formou veřejné dražby, s vyvolávací cenou 24 200 000 Kč, s tím, že dražební vyhláškou bude stanoveno, že cenu dosaženou vydražením bude vydražitel povinen uhradit do 90 dnů od skončení dražby. Dražební vyhláška bude obsahovat podmínky převodu, a to, že nabývajícím bude povinen dodržet podmínku provozovat v plánovaném objektu sociální služby, v souladu se zák. č. 108/2006 Sb., zákon o sociálních službách, a to po dobu 20 let od jejich první registrace v plánovaném objektu, přičemž tato registrace musí být uskutečněna do 5 let od zápisu vlastnického práva k pozemku p. č. 3323/2 v k. ú. Poštorná do katastru nemovitostí. <i>Zdroj: Výpis z usnesení Zastupitelstva města Břeclav, aktuálnost: 04/2024, cena celková</i>			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - kupní smlouva velikost pozemku - oceňovaný je menší JC může být vyšší poloha pozemku – oceňovaný má lepší polohu k centru Břeclavi dopravní dostupnost - obdobná možnost zastavění poz. - oceňovaný má lepší možnost zastavění projekt na 2 BD intenzita využití poz. - obdobná vybavenost pozemku - obdobná úvaha zpracovatele ocenění - objektivní - nárůst 3% meziročně (CÚ2024/2025) 1,00 1,20 1,30 1,00 1,40 1,00 1,00 1,03			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
24 200 000	4 285	5 647,61	2,25	12 702,12



Název:	03 - Prodej pozemku			
Lokalita:	Břeclav Charvátská Nová Ves			
Popis:	Z10/23/9/1 Výpis usnesení z 10. zasedání Zastupitelstva města Břeclavi ze dne 13. 12. 2023v souladu s ustanovením § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění			

pozdějších předpisů, prodej části pozemku parc. č. 2181/1 v k. ú. Charvátská Nová Ves, označené v geometrickém plánu č. 1771-164/2023 jako pozemek parc. č. 2181/7 o výměře 330 m², společnosti eFi Břeclav, s. r. o., za cenu 830 000 Kč, s tím, že součástí kupní smlouvy bude zřízení věcného břemene spočívajícího v právu provozování vedení NN ke kamerovým bodům, vymezeného v geometrickém plánu č. 1785-281/2023, a v právu vstupu a vjezdu za účelem provádění údržby tohoto zařízení, uloženého v části pozemku parc. č. 2181/1 v k. ú. Charvátská Nová Ves, označené v geometrickém plánu č. 1771-164/2023 jako pozemek parc. č. 2181/7 o výměře 330 m², ve prospěch města Břeclav.

Zdroj: Výpis z usnesení Zastupitelstva města Břeclav, aktuálnost: 12/2023, cena celková

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
velikost pozemku - oceňovaný je větší, JC může být nižší	0,90
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - oceňovaný má větší možnost zastavění	1,40
intenzita využití poz. - oceňovaný má lepší možnost využití	1,20
vybavenost pozemku - stejná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní nárůst 3% meziročně (CÚ2023/2025)	1,06



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
830 000	330	2 515,15	1,60	4 024,24

Minimální jednotková porovnávací cena	4 024,24 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 180,21 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	12 707,12 Kč/m ²
Zaokrouhlená jednotková porovnávací cena	8 200,00 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	2181/2	1 393	8 200,00	11 422 600
ostatní plocha - jiná plocha	2181/7	330	8 200,00	2 706 000
Celková výměra pozemků		1 723		14 128 600
Zaokrouhleno				14 129 000

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemku a ocenění:

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

Pozemky se nacházejí, dle územního plánu Břeclavi v plochách smíšených obytných jejich hlavní využití je vymezeno s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše. Plochy smíšené obytné zahrnují pozemky pro činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně souvisejí a jsou slučitelné s hlavním účelem využití. Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení (včetně pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře zastavěné plochy do 1500 m²), plochy veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

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

V porovnávací metodě jsme použili kupní smlouvy, čímž se tak dostáváme do časově srovnatelné úrovně obvyklé ceny. Kupní smlouvy, které byly staršího data (rok 2023- 2024), jsme upravili cenovým indexem průměrného meziročního nárůstu 3,00 % (přebíráme trend HDP, z dlouhodobého hlediska, konzervativní hledisko, Princip opatrnosti).

S ohledem na výše uvedená fakta uvažujeme jednotkovou cenu předmětných pozemků ve výši 8 200,- Kč/m², jako budoucí zastavěné pozemky stavbou.

D.3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého nákladového přístupu (věcná hodnota budoucí stavby) stanovujeme hodnotu zájmového objektu nákladovou metodou a pozemek naopak porovnávací metodou. Ocenění pozemku je součástí nákladového ocenění. Ocenění celkem je ve výši :

REKAPITULACE	
1. Věcná hodnota staveb	
1.1 Objekty SO 01 a SO 02, dle Projektu	118 690 000,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1 Venkovní úpravy	6 628 000,- Kč
Celkem stavby	125 318 000,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1 Pozemky	14 129 000,- Kč
Celkem	139 447 000,- Kč
Zaokrouhleně	139 400 000,- Kč

Nákladová (věcná) budoucí hodnota zájmového majetku k datu 31.12 2025
v k.ú. Charvátská Nová Ves, činí:

139 400 000,- Kč

slovy: jednostřicetdevětmilionůčtyřistisíc 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 podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

E.2 Ocenění Metodou výnosovou

Ocenění Metodou výnosovou nebude v tomto znaleckém posudku použito.

E.3 Výsledky analýzy dat

Nejsou.

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

F. POSUDEK 3 - PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

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 prodejkách podobných majetků je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých majetků odvozena cena oceňovaného majetku s parametry srovnávaného majetku. Indexy u jednotlivých majetků respektují jejich zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění majetku v obci ve vztahu k centru, k sousedním majetkům, v terénu, dostupnosti majetku, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Tato cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného majetku přepočtena na cenu majetku, potom je získána jeho porovnávací hodnota.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění je porovnávací způsob ocenění takový, *který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.*

F.2 Ocenění Metodou porovnávání obchodovatelných/ obchodovaných cen

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

Rozlišujeme pojmy:

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

Ad a) obchodovatelné ceny

Pro tržní ocenění se nejčastěji používají nabídky realitních kanceláří. Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi 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 ±. 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 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 kancelářích, inzerujících pod touto hlavičkou, vlastní databáze a zejména získané kupní smlouvy.

Daný případ:

V řešeném případě zájmového majetku bylo přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovaných cen. 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 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 pro bytové jednotky:

Ozn.	Název koeficientu odlišnosti
K1	Redukce pramene ceny
K2	Lokalita
K3	Typ stavby
K4	Stáří
K5	Garáž
K6	Velikost
K7	Vybavení

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, princip opatrnosti) a nepodléhá turbulenci současného realitního trhu.

V našem případě spadá oceňovaný majetek do stabilizované funkční plochy smíšené obytné na pozemcích parc.č. 2181/2 a parc.č.2181/7, v k.ú. Charvátská Nová ves, způsob využití ostatní plocha – jiná plocha.

Pro získání podkladů pro zpracování obvyklé ceny/ tržní hodnoty předmětného majetku jsou využívány zdroje z katastru nemovitostí, a to kupní smlouvy.

Budoucí stav v CÚ 2025, v rozsahu dle Projektu

1. Porovnávací hodnota na základě obchodovaných cen (kupních smluv)

Bytové jednotky

V nové výstavbě obou objektů SO 01 a SO 02 se bude celkem nacházet 36 bytových jednotek. V objektu SO 01 se bude nacházet 12 bytových jednotek o velikosti 1+kk a 8 bytových jednotek o velikosti 2+kk, v objektu SO02 se bude nacházet 16 bytových jednotek o velikosti 2+kk.

Je uvažován fyzický stav po celkové dostavbě objektu, bytové jednotky jsou počítány jako investiční, postupně bude vytvořen právní vztah – Prohlášení vlastníka, na bytové jednotky.

1.1 Bytové jednotky o velikosti 1+kk, o výměře: ~28 až ~32m²

Popis uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

Celkem bylo nalezeno 5 kupních smluv - porovnávacích reprezentantů, z nichž byli použiti 3 reprezentanti, kteří se nejvíce podobali kritériím koeficientů použitých pro srovnání.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	01. Kupní smlouva V - 3347/2025- 704, k.ú. Břeclav			
Lokalita:	Břetislavova 3618/3, 69002 Břeclav			
Popis:	Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č. 36180009, byt v budově č.p. 3618, část obce Břeclav, na parcele st. 6541 Břeclav (součástí je stavba č.p. 3618, část obce Břeclav), podíl na společných částech domu a pozemku 337/8607 Byt. jednotka č. 9 o velikosti 33,70m ² . Celková cena činí 3 700 000.-Kč, tj. JC= 109 792,-Kč/m ² . zdroj: kupní smlouva, stav: 2025 (cena celková)			
Užitná plocha:	33,70 m ²			
Použité koeficienty:	K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva1,00 K2 Velikosti objektu - obdobná1,00 K3 Poloha - obdobná1,00 K4 Provedení a vybavení - obdobné1,00 K5 Celkový stav - stejný1,00 K6 Vliv pozemku - stejný1,00 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní1,00			 Zdroj: katastr nemovitostí
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 700 000	33,70	109 792	1,00	109 792

Název:	02. Kupní smlouva V - 7139/2025-704, k.ú. Břeclav			
Lokalita:	U Nemocnice 3629/6c, 69002 Břeclav			
Popis:	Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č. 36290803, byt v budově č.p. 3629, část obce Břeclav, na pozemku parc.č. st. 6591, k.ú. Břeclav (součástí je stavba č.p. 3629, část obce Břeclav), podíl na společných částech domu a pozemku 318/31349. Celková cena činí 2 300 000.-Kč, tj. JC= 72 327,-Kč/m ² . zdroj: kupní smlouva, stav: 2025 (cena celková)			
Užitná plocha:	31,80 m ²			
Použité koeficienty:	K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva1,00 K2 Velikosti objektu - obdobná1,00 K3 Poloha - obdobná1,00 K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší vybavení1,10 K5 Celkový stav - oceňovaný je lepší1,10 K6 Vliv pozemku - obdobný1,00 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní1,00			 Zdroj: katastr nemovitostí
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 300 000	31,80	72 327	1,21	87 516

Název:	03. Kupní smlouva V - 6888/2025-704 , k.ú. Břeclav			
Lokalita:	sídl. Dukelských hrdinů 2614/7, 69002 Břeclav			
Popis:	Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č. 26140077, byt v budově č.p. 2614, část obce Břeclav, na parcele st. 3291, podíl na společných částech domu a pozemku 2320/399461. Celková cena činí 2 800 000.-Kč, tj. JC= 120 690,-Kč/m ² . zdroj: kupní smlouva, stav: 2025 (cena celková)			
Užitná plocha:	23,20 m ²			
Použité koeficienty:	K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva1,00 K2 Velikosti objektu - oceňovaný je větší JC může být nižší0,98 K3 Poloha - obdobná1,00 K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je lepší1,10 K5 Celkový stav - lepší1,05 K6 Vliv pozemku - obdobný1,00 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní1,00			 Zdroj: katastr nemovitostí
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]

2 800 000	23,20	120 690	1,13	136 380
Minimální jednotková porovnávací cena				87 516 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena				111 229 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena				136 380 Kč/m ²
Zaokrouhleno				111 200 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Zájmové bytové jednotky a výměře mezi 28,00 až 32,00 m² se tak řadí mezi velmi žádané bytové jednotky. Vhodné zejména jako „startovací byty“ nebo jako byty vhodné pro nájemce či firemní zaměstnance. V zájmové lokalitě lze stanovit cenu ve výši obvyklé ceny, jelikož v použité porovnávací metodě byli použiti výhradně reprezentanti z řad kupních smluv.

Celkem znalec získal 5 cenových informací ve formě kupních smluv. Následně se znalec rozhodl použít pouze 3 kupní smlouvy, jelikož dle našeho názoru byly srovnatelné s oceňovanými bytovými jednotkami. Tyto nabídky se pohybují v jednotkových cenách (JC) od 87 516,- Kč/m² do 136 380,- Kč/m² užitné plochy. Znalec konstatuje, že vybral dostatečný počet cenových informací.

Vzhledem k trendu posledních let, kdy dochází ke stabilizaci sazeb úrokové míry hypotéčního bydlení oproti stavu v minulé dekádě. Současně roste poptávka jak po nájemním bydlení, tak i po koupi bytových jednotek do osobního vlastnictví. Kdy je statisticky zaznamenán pozvolný, avšak setrvalý růst cen bytových jednotek až do současnosti resp. k datu ocenění. Rovněž ze statistik vyplývá, že se rozdíl mezi nabídkovým a realizovanými cenami se snižuje.

Znalec hledal reprezentanty s co možná nejvíce odpovídajícím stářím, vybavenostním standardem a možnostmi parkování v blízkosti zájmové stavby, které u obdobného typu nemovité věci považuje znalec za klíčové. S ohledem na to, že se jedná o již realizované/ zasmluvněné transakce, neupravil znalec každou z nabízených cen koeficientem „Redukce na pramen ceny“, který se snaží eliminovat výše uvedenou odchylku.

Ocenění:**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy****Bytový dům SO 01**

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení:	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
2. NP	2 A	1+kk	31,96	111 200	3 553 952
	2 C	1+kk	34,38	111 200	3 823 056
	2 E	1+kk	31,53	111 200	3 506 136
Celkem					10 883 144

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení:	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
3.NP	3 A	1+kk	31,79	111 200	3 535 048
	3 C	1+kk	34,14	111 200	3 796 368
	3 E	1+kk	31,79	111 200	3 535 048
Celkem					10 866 464

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení:	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
4.NP	4 A	1+kk	31,85	111 200	3 541 720
	4 C	1+kk	34,14	111 200	3 796 368
	4 E	1+kk	31,86	111 200	3 542 832
Celkem					10 880 920

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení:	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
5.NP	5 A	1+kk	31,85	111 200	3 541 720
	5 C	1+kk	34,14	111 200	3 796 368
	5 E	1+kk	31,86	111 200	3 542 832
Celkem					10 880 920

SO 01 CELKEM	(Kč)
12 bytových jednotek 1+kk	43 511 448

1.2 Bytové jednotky o velikosti 2+kk, o výměře: ~40 až ~52 m²

Popis uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

Celkem bylo nalezeno 5 kupních smluv - porovnávacích reprezentantů, z nichž byli použiti 3 reprezentanti, kteří se nejvíce podobali kritériím koeficientů použitých pro srovnání.

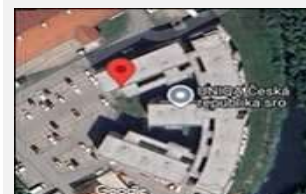
Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	1. V - 7057/2025-704, k.ú. Břeclav
Lokalita:	třída 1. máje 3414/11a, 69002 Břeclav
Popis:	Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č. 34140511, byt v budově č.p. 3414, část obce Břeclav, na parcele st. 5908 Břeclav, podíl na společných částech domu a pozemku 496/74134. Celková cena činí 4 169 000.-Kč, tj. JC= 84 052,-Kč/m ² . zdroj: kupní smlouva, stav rok : 2025 (cena celková)

Užitná plocha:	49,60 m ²
-----------------------	----------------------

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší provedení	1,10
K5 Celkový stav - oceňovaný je novostavba	1,10
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 169 000	49,60	84 052	1,21	101 703

Název:	2. V - 2937/2025-704, k.ú. Břeclav
Lokalita:	nábř. Komenského 2161/2, 69002 Břeclav
Popis:	Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č. 21610007, byt v budově č.p. 2161, část obce Břeclav, na parcele st. 1918/1 Břeclav, podíl na společných částech domu a pozemku 4684/105514. Celková cena činí 3 790 000.-Kč, tj. JC= 80 914,-Kč/m ² . zdroj: kupní smlouva, stav rok : 2025 (cena celková)

Užitná plocha:	46,84 m ²
-----------------------	----------------------

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší provedení	1,10
K5 Celkový stav - novostavba	1,10
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: kupní smlouva

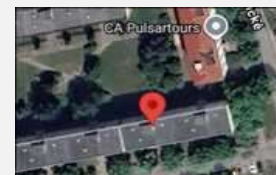
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 790 000	46,84	80 914	1,21	97 906

Název:	3. V-2281/2025-704, k.ú. Charvátská Nová Ves
Lokalita:	Na Valtické 341/8, Charvátská Nová Ves, 69141 Břeclav
Popis:	Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č. 3410041, byt v budově č.p. 340, 339, 341, 342, část obce Charvátská Nová Ves, na parcele 2142 Charvátská Nová Ves, podíl na společných částech domu a pozemku 433/41896. Celková cena činí 3 271 000,-Kč, tj. JC= 91 407,-Kč/m ² . zdroj: kupní smlouva, stav rok : 2025 (cena celková)

Užitná plocha:	43,30 m²
-----------------------	----------------------------

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší provedení	1,10
K5 Celkový stav - oceňovaný je novostavba	1,10
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 271 000	43,30	75 543	1,21	91 407

Minimální jednotková porovnávací cena	91 407 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	97 005 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	101 703 Kč/m ²
Zaokrouhleno	97 000 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jako přednost zájmových bytových jednotek vidíme v jejich velikosti a poloze v okrajové části, ze které je snadná dopravní dostupnost běžnými dopravními prostředky do centra města Břeclav. Zájmové bytové jednotky jsou o výměře mezi 40,00 až 52,00 m² se tak řadí mezi velmi žádané bytové jednotky. V zájmové lokalitě lze stanovit cenu ve výši obvyklé ceny, jelikož v použité porovnávací metodě byli použiti výhradně reprezentanti z řad kupních smluv.

Celkem znalec získal 5 cenových informací ve formě kupních smluv. Následně se znalec rozhodl použít pouze 3 kupní smlouvy, jelikož dle našeho názoru byly srovnatelné s oceňovanými bytovými jednotkami. Tyto nabídky se pohybují v jednotkových cenách (JC) od 91 407,- Kč/m² do 101 703,- Kč/m² užitné plochy. Znalec konstatuje, že vybral dostatečný počet cenových informací.

Znalec hledal reprezentanty s co možná nejvíce odpovídajícím stářím, vybavenostním standardem a možnostmi parkování v blízkosti zájmové stavby, které u obdobného typu nemovité věci považuje znalec za klíčové.

Ocenění:**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy****Bytový dům SO 01**

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení:	Plocha celkem (m²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m²)	Celková cena (Kč)
2.NP	2 B	2+kk	47,18	97 000	4 576 460
	2 D	2+kk	47,19	97 000	4 577 430
Celkem					9 153 890

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení:	Plocha celkem (m²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m²)	Celková cena (Kč)
3.NP	3 B	2+kk	46,86	97 000	4 545 420
	3 D	2+kk	46,86	97 000	4 545 420
Celkem					9 090 840

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení:	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
4.NP	4 B	2+kk	46,85	97 000	4 544 450
	4 D	2+kk	46,86	97 000	4 545 420
Celkem					9 089 870

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení:	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
5.NP	5 B	2+kk	46,85	97 000	4 544 450
	5 D	2+kk	46,86	97 000	4 545 420
Celkem					9 089 870

Objekt SO 01 CELKEM	(Kč)
8 bytových jednotek 2+kk	36 424 470

Bytový dům SO 02

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení:	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
2. NP	2 A	2+kk	56,31	97 000	5 462 070
	2 B	2+kk	45,81	97 000	4 443 570
	2 C	2+kk	46,25	97 000	4 486 250
	2 D	2+kk	56,34	97 000	5 464 980
Celkem					19 856 870

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení:	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
3.NP	3 A	2+kk	56,05	97 000	5 436 850
	3 B	2+kk	46,15	97 000	4 476 550
	3 C	2+kk	46,04	97 000	4 465 880
	3 D	2+kk	56,08	97 000	5 439 760
Celkem					19 819 040

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení:	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
4.NP	4 A	2+kk	56,05	97 000	5 436 850
	4 B	2+kk	46,15	97 000	4 476 550
	4 C	2+kk	46,11	97 000	4 472 670
	4 D	2+kk	56,08	97 000	5 439 760
Celkem					19 825 830

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení:	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
5.NP	5 A	2+kk	56,05	97 000	5 436 850
	5 B	2+kk	46,15	97 000	4 476 550
	5 C	2+kk	46,11	97 000	4 472 670
	5 D	2+kk	56,08	97 000	5 439 760
Celkem					19 825 830

Objekt SO 02 CELKEM	(Kč)
16 bytových jednotek 2+kk	79 327 570

Objekty SO 01 + SO 02	(Kč)
12 bytových jednotek 1+kk	43 511 448
8 bytových jednotek 2+kk	36 424 470
16 bytových jednotek 2+kk	79 327 570
CELKEM - 36 bytových jednotek	159 263 488

2. Parkovací stání

Popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku

Užitná plocha (průměrná): 11,50 m²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	1. V 6038/2025 - 704			
Lokalita:	k.ú Poštorná			
Popis:	Předmětem kupní smlouvy je pozemek parc.č. 3435, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č. pop. / č.ev., zapsáno na LV 2312, k.ú. Poštorná, obec Břeclav. Celková cena činí 600 000.-Kč, tj. upravená JC= 45 666,-Kč/m ² . zdroj: kupní smlouva, stav rok : 2025 (cena celková)			
Užitná plocha:	18,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: katastr nemovitostí
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00			
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00			
K3 Poloha - obdobná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná má lepší	1,20			
K5 Celkový stav - oceňované par. stání není uzavřené	0,95			
K6 Vliv pozemku - oceňovaná má parkování v areálu	1,20			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
600 000	18,00	33 333	1,37	45 666

Název:	2. V 3629/2025 - 704			
Lokalita:	k.ú. Poštorná			
Popis:	Předmětem kupní smlouvy je pozemek parc.č.1137/6, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č. pop. / č.ev., v k.ú. Poštorná, zapsáno na LV 2178, k.ú. Poštorná, obec Břeclav. Celková cena činí 520 000.-Kč, tj. upravená JC= 33 924,-Kč/m². zdroj: kupní smlouva, stav rok : 2025 (cena celková)			
Užitná plocha:	21,00 m²			
Použité koeficienty:				Zdroj: katastr nemovitostí
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00			
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00			
K3 Poloha - obdobná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná je nová	1,20			
K5 Celkový stav - oceňované park.stání není uzavřené jako garáž	0,95			
K6 Vliv pozemku - park. stání se nachází v areálu	1,20			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
520 000	21.00	24 762	1.37	33 924

Název:	3. V 6991/2025 - 704			
Lokalita:	k.ú. Břeclav			
Popis:	Předmětem kupní smlouvy je pozemek parc.č.5575, jehož součástí je stavba bez č. pop. / č.ev., v k.ú. Břeclav, zapsáno na LV 5642, k.ú. Břeclav, obec Břeclav. Celková cena činí 730 000.-Kč, tj. upravená JC= 55 562,-Kč/m ² . zdroj: kupní smlouva, stav rok : 2025 (cena celková)			
Užitná plocha:	18,00 m ²			

Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva		1,00		Zdroj: katastr nemovitostí
K2 Velikosti objektu - obdobná		1,00		
K3 Poloha - obdobná		1,00		
K4 Provedení a vybavení - oceňované je lepší		1,20		
K5 Celkový stav - oceňované park. stání není uzavřené jako garáž		0,95		
K6 Vliv pozemku - park. stání se nachází přímo v areálu		1,20		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
730 000	18,00	40 556	1,37	55 562
Minimální jednotková porovnávací cena				33 924 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena				45 051 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena				55 562 Kč/m ²
Zaokrouhlená jednotková porovnávací cena				45 000 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Při zkoumání tohoto druhu nemovitého majetku bylo zjištěno, že se s obdobným majetkem v dané lokalitě obchoduje velmi zřídka.

Zkoumali jsme kupní smlouvy dostupné v katastru nemovitostí. Nabídky byly zkoumány plošně, a to ve více částech města Břeclavi. Celkem jsme vybrali 4 cenové informace ve formě aktuálního prodeje. Tyto nabídky se pohybují v cenách od 520 000,- Kč do 730 000,- Kč. Konstatujeme, že byl vybrán dostatek nabídek z katastru nemovitostí.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	45 000 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	11,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	517 500 Kč
Zaokrouhleně	520 000 Kč

Ocenění

Na základě provedeného rozboru, se zohledněním pozitiv/ negativ zájmového majetku, jsme dospěli k názoru, že porovnávací metodou určená cena bytových jednotek určená na základě jednotkových cen vybraných dispozic zájmových bytových jednotek může činit, jak uvedeno následovně.

Cena za 1 parkovací stání vč. součástí a příslušenství [Kč]	520 000
Počet stání [ks]	41
Výsledná porovnávací hodnota všech parkovacího stání, vč. součástí a příslušenství	21 320 000

Rekapitulace:**Objekt - budoucí stav v CÚ 2025, v rozsahu dle Projektu**

Objekt SO 01 a SO 02	(Kč)
12 bytových jednotek 1+kk	43 511 448
24 bytových jednotek 2+kk	115 752 040
Celkem	159 263 488
Parkovací stání	21 320 000
Celkem	180 583 488
Zaokrouhleno	180 600 000

Výsledky analýzy dat

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

REKAPITULACE v CÚ 2025, v rozsahu dle Projektu	
Přístup porovnávací	
- na základě obchodovaných cen	180 583 488,- Kč
REKONCILIACE	
Obvyklá cena zaokrouhleně činí	180 600 000,- Kč

**Porovnávací hodnota zájmového majetku, v k.ú. Charvátská Nová Ves,
v rozsahu dle Projektu k datu 31.12.2025 činí:**

180 600 000,-Kč

slovy: jednoosmdesátmiliónůšestsettisíc Kč

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

Budoucí stav v CÚ 2028, v rozsahu dle Projektu

Výstavba objektu - Bytové domy Břeclav, Charvátská Nová Ves.

V roce 2021 byla zahájena příprava Developerského projektu výstavby „Výstavba - Bytových domů Břeclav, Charvátská Nová Ves“.

Výstavba - „Bytových domů Břeclav, Charvátská Nová Ves“ bude realizována na pozemcích parc.č. 2181/2 a parc.č. 2181/7, k.ú. Charvátská Nová Ves, obec Břeclav. Budoucí výstavba je plánována pro bydlení s vlastním parkováním, ve kterém je navrženo celkem 41 parkovacích stání.

Jedná se o dva pětipodlažní objekty SO 01 a SO 02, přičemž v 1.NP budou parkovací stání a ve 2. až 5. NP budou bytové jednotky o velikosti 1+kk až 2+kk o výměrách od 28 m² do 51 m². Zpevněné plochy, parkoviště a komunikace; parkoviště bude o výměře 1 336,50m².

REKAPITULACE – budoucí stav v CÚ 2025, v rozsahu dle Projektu

Developerského projektu „Výstavba - Bytové domy Břeclav, Charvátská Nová Ves“.

Bytové jednotky v objektech SO 01 a SO 02	
Celkem	159 263 488,- Kč
Parkovací stání 1.NP	
Celkem	21 320 000,- Kč
Celkem	180 583 488,- Kč
Celkem budoucí stav k CÚ 2025, v rozsahu dle Projektu	180 600 000,- Kč

Ocenění - budoucí stav v CÚ 2028 (predikce)

Komentář znalce:

Zadavatel požaduje provést ocenění zájmového majetku k datu **31.12.2028** (dopředné). Jedná se tedy o ocenění budoucího stavu zájmového majetku ve stavu dokončeném – připraveném k užívání, po kolaudaci. S ohledem na tuto skutečnost vycházel znalec z následujících předpokladů - rozsah tohoto zájmového majetku stejně tak jako jeho materiálové a konstrukční provedení pro potřeby tohoto znaleckého posudku uvažované, vychází výhradně z podkladů, které zpracovateli tohoto znaleckého posudku předal zadavatel, přičemž zpracovatel posudku vychází z následujících předpokladů – okrajových podmínek:

- předané části projektové dokumentace jsou provedeny, resp. budou provedeny v souladu s platnou legislativou a stavebně-technickými předpisy, platnými normami apod.
- znalec předpokládá, že v projektové dokumentaci navržená řešení jsou správná, tedy bez nutnosti provádět změny oproti předložené PD v průběhu výstavby, tzn. předložená PD v plném rozsahu odpovídá budoucímu stavu,
- v průběhu výstavby nedojde ke změně materiálového řešení, anebo ke změně jeho rozsahu oproti zadavatelem poskytnuté PD, anebo oproti informacím, které byly zpracovateli tohoto znaleckého posudku předány přímo jeho zadavatelem nebo jím pověřenými osobami,
- v průběhu výstavby nedojde ke změně technického vybavení zájmového majetku, anebo ke změně jeho rozsahu oproti poskytnuté PD, anebo oproti informacím, které byly zpracovateli tohoto znaleckého posudku předány přímo jeho zadavatelem nebo jím pověřenými osobami,
- stavba bude provedena (a předána) bez vad a nedodělků,
- stavba bude sloužit k tomu účelu, který je uveden v zadavatelem poskytnuté projektové dokumentaci.

Vývoj cen na trhu

Nabídkové ceny podle ČSÚ vzrostly ve druhém čtvrtletí mezičtvrtletně o 3,5 %, což je sice méně než 6,3% nárůst v Q1, avšak více než průměrných 2,6 % během roku 2024. Zpomalení růstu reflektuje odlišný vývoj v Praze, kde ceny v nabídkách vzrostly jen o 1,5 % po skoku o téměř 8 % v předchozím čtvrtletí. Mimo hlavní město však ceny výrazně zrychlily – o 5,8 % po předchozím růstu o 4,4 %, čímž výrazně překonaly průměrný mezičtvrtletní růst v roce 2024 o 2,7 % (oproti pražskému průměru 2,5 %). Meziročně nabídkové ceny bytů zrychlily růst na 17 % (z 15,7 % v Q1), čímž výrazně překonaly 5,1% index růstu cen nemovitostí zaznamenané v roce 2024. Ve srovnání s předpandemickým čtvrtým čtvrtletím 2019 jsou aktuálně 1,7krát vyšší, a oproti konci roku 2013 dokonce 2,7krát. V Praze se tyto poměry pohybují na úrovni 1,6x a 2,6x, zatímco v ostatních regionech činí 1,8x a 2,7x.

Výpočet průměrného indexu cen bytových jednotek v roce 2025:

Kalendářní měsíc roku 2025	Meziroční změna ceny [%]
Průměrné roční index cen	9,75
Průměrné čtvrtletní index cen	2,44

Výpočet průměrného index růstu cen bytových jednotek v roce 2026:

Kalendářní měsíc roku 2026	Meziroční změna ceny [%]
Průměrné roční tempo růstu cen	10,10
Průměrné čtvrtletní tempo růstu cen	2,90

Komentář znalce k index růstu cen:

Z bližšího studia grafu výše uvedeného viz „Meziroční změna cen – Byty“, je zjevné, že graf zachycuje nestandardní cenový skok ve sledované veličině. Tento skok je s největší pravděpodobností způsoben očekávaným mírným snížením úrokových sazeb poskytovaných hypotečních úvěrů (a jiných obdobných např. úvěr ze stavebního spoření), resp. reaguje na zvýšení poptávky po sledovaném druhu nemovitosti, a to zvýšením její pořizovací ceny, v souladu se „zákonem nabídky a poptávky“. Dle názoru znalce se jedná o jev ojedinělý, kterému předcházelo mnohaměsíční postupné zvyšování úrokových sazeb hypotečních úvěrů (a jiných obdobných např. úvěr ze stavebního spoření) a na to bezprostředně navazující napětí na straně jejich žadatelů – budoucích kupujících, kteří čekali na jejich opětovný pokles, resp. snížení, ke kterému došlo právě na konci roku 2025.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti se znalec přiklání k informacím vydávaným ČNB:

ČNB předpokládá, že do konce roku 2026 porostou ceny nemovitostí stabilním tempem kolem pěti procent ročně. Pokud by se její prognóza vyplnila, znamenalo by to, že zmíněný modelový byt každých dvanáct měsíců zdraží o zhruba 450 tisíc korun. Napříč Českem by se pak nárůsty pohybovaly kolem 350 tisíc ročně.

Z výše uvedeného vyplývá stabilní (předpokládané) budoucí tempo růstu cen obdobných nemovitostí se ve sledovaném období může pohybovat okolo 5,50 % za rok tj. $(5,50 / 4 = 1,375 \%)$ tj. 1,375 % za jedno čtvrtletí.

Současně jsme sledovali studie a analýzy renomovaných reportérů realitního trhu jako je např. ČNB, ČBA Hypomonitor, Central Group, Finep, SKANSKA Reality, Skanska Residential, Crestyl, Deloitte, KPMG, Trigema, PwC, Knight Frank, Trikaya, Re/Max Horizont, Hyponamiru.cz, remspace.cz, Sreality.cz, CeMap, Diotima aj.

Předpokládaný průměrný index růstu cen bytových jednotek:

Oceňované období - předpokládané navýšení ceny – složené úrokování	Předpokládaný index* růstu cen, čtvrtletní	Výpočet inflace k datu ocenění (31.12.2028)
Výchozí cena		100,00%
2. kvartál roku 2026	1,375%	101,38%
3. kvartál roku 2026	1,375%	102,77%

4. kvartál roku 2026	1,375%	104,18%
1. kvartál roku 2027	1,375%	105,61%
2. kvartál roku 2027	1,375%	107,07%
3. kvartál roku 2027	1,375%	108,54%
4. kvartál roku 2027	1,375%	110,03%
1. kvartál roku 2028	1,375%	111,54%
2. kvartál roku 2028	1,375%	113,08%
3. kvartál roku 2028	1,375%	114,63%
4. kvartál roku 2028	1,375%	116,21%
Navýšení ceny vlivem inflace k datu ocenění 31.12.2028, činí:		+16,21%

*)index růstu nastavujeme na hodnotu 1,375% z důvodu Principu opatrnosti (5,5% ročně)

Výstavba - Bytových domů Břeclav, Charvátská Nová Ves - budoucí stav v CÚ 2028, v rozsahu dle Projektu

Položka	Cena zájmového majetku k datu 31.12.2025 [Kč]	Předpokl. index růstu cen k 31.12.2028 [%]	Cena zájmového majetku k datu 31.12.2028[Kč]
Bytové jednotky v objektech SO 01 a SO 02	159 263 488	16,21	185 080 099,40
Parkovací stání	21 320 000	16,21	24 775 972,00
Celkem - objekt	180 583 488		209 856 071,40
Zaokrouhleně			209 900 000

3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého porovnávacího přístupu (za pomoci zajištěných konkrétních kupních smluv a konkrétních realitních nabídek; tento způsob ocenění vede ke stanovení/ určení tržní hodnoty), stanovujeme hodnotu budoucího stav k datu 31.12.2028, v rozsahu dle projektu, porovnávací metodou, ve výši:

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

209 900 000,- Kč

slovy: dvěsetědevětmilionůdevětsettisíc Kč

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

G. POSUDEK 4 – OCENĚNÍ REZIDUÁLNÍ METODOU (Residual Value Method)

G.1 Popis při analýze dat

Tento přístup odpovídá metodice AMISTA – kód NEDE (Funkční celky určené k developmentu) - a je v souladu s tržní praxí oceňování developerských projektů ve fázi přípravy.

Reálná hodnota developmentu byla stanovena následujícím postupem:

1. **Stanovení hrubé hodnoty při dokončení (GDV)** – součet očekávaných prodejních cen bytů a garážových stání v dokončeném stavu podle aktuálních tržních cen v dané lokalitě.
2. **Odečtení celkových nákladů výstavby**, včetně stavebních, projekčních, inženýrských, finančních, daňových, marketingových a administrativních výdajů.
3. **Odečtení požadovaného zisku developera**, který představuje běžnou marži v% z celkových nákladů v závislosti na rizikovosti a fázi projektu.

Rozdíl mezi hrubou hodnotou po dokončení a součtem nákladů a požadovaného zisku developera představuje reziduální reálnou hodnotu projektu k datu ocenění.

Zvolená kombinace porovnávací a reziduální metody představuje nejvhodnější přístup k měření reálné hodnoty nemovitosti podle IFRS 13, neboť reflektuje:

- skutečný investiční záměr vlastníka,
- dostupnost relevantních tržních údajů,
- fázi životního cyklu projektu (část v provozu, část ve výstavbě).

Porovnávací metoda, která vychází z reálných transakcí na trhu, je podle IFRS 13 považována za nejpreferovanější tržní přístup, pokud existují pozorovatelné vstupy z aktivního trhu. Reziduální metoda doplňuje tento přístup u části projektu, která se nachází ve vývojové fázi a jejíž hodnota je odvozena z budoucího výnosového potenciálu.

Celé ocenění spadá do úrovně 3 hierarchie reálných hodnot (Level 3), jelikož využívá částečně nepozorovatelné vstupy – zejména odhadované prodejní ceny jednotek, stavební náklady a marži developera.

Výsledkem reziduální hodnoty projektu je očekávaný výnos z pozemku nebo nemovitosti po odečtení všech nákladů na její realizaci. Jinými slovy, jde o hodnotu, která vám zbyde (reziduum) poté, co odečtete veškeré náklady spojené s rozvojem projektu, včetně nákladů na výstavbu a dalšího financování, od celkové hodnoty hotového projektu (tzv. hrubá hodnota rozvoje). Tímto způsobem se zjišťuje, jaká je hodnota samotného pozemku, na kterém se projekt realizuje.

Metoda: Aplikace reziduální metody spočívá v následujících krocích:

Stanovení odhadované hrubé hodnoty rozvoje (např. prodejní hodnota nemovitosti po dokončení).
Odečtení všech očekávaných nákladů na realizaci projektu (výstavba, marketing, úroky atd.).
Výsledkem je reziduální hodnota, která představuje hodnotu pozemku.

Použití: Reziduální hodnota se často používá pro stanovení hodnoty pozemků určených pro developerské projekty, protože umožňuje ocenit pozemek na základě potenciálního budoucího výnosu.

Podobné metody: I když se zaměřuje na jiný aspekt, reziduální hodnotu lze vnímat jako součást komplexnějšího ocenění, které by mělo zohledňovat i další faktory, jako je například substanční hodnota majetku.

zdroj: <https://www.achourpartners.com/wp-content/uploads/2021/07/5f68650c9ce4c.pdf>

G.2 Ocenění Metodou reziduální

Pro výpočet ocenění majetku vycházíme z podkladů obdržených od zadavatele posudku, které byly použity pro daný Developerský projekt „Výstavba - Bytových domů Břeclav, Charvátská Nová Ves“, při ulici Na Valtické, Břeclav.

1. Celkový rozpočet – souhrn stavebních nákladů z listů Stavba

Kategorie	SO 01 (Kč)	SO 02 (Kč)	Celkem (Kč)	Podíl
HSV	45 331 374,42	45 017 771,35	90 349 145,77	66,33%
PSV	19 607 595,53	19 747 731,72	39 355 327,25	28,89%
MON	0,00	0,00	0,00	0,00%
Vedlejší náklady	3 216 385,35	3 283 970,81	6 500 356,16	4,77%
Ostatní náklady	0,00	0,00	0,00	0,00%
Celkem	68 155 355,30	68 049 473,88	136 204 829,20	100,00%

Kód	Název	SO 01 (Kč)	SO 02 (Kč)	Celkem (Kč)	Podíl
1-SO	Stavební část	47 276 458.57	48 269 872.44	95 546 331.01	70.15%
2-D.1.4a	Zdravotně technické instalace	4 203 984.03	4 377 990.10	8 581 974.13	6.30 %
3-D.1.4b	Plynoinstalace	142 746.81	176 839.98	319 586.79	0.23 %
4-D.1.4.C	Vytápění	3 841 942.91	3 633 637.11	7 475 580.02	5.49 %
5-D.1.4d	Vzduchotechnika	1 718 173.51	1 522 417.52	3 240 591.03	2.38 %
6-10.01	Venkovní kanalizace a kanalizační přípojka pro objekt	1 725 698.94	1 211 594.17	2 937 293,11	2.16%
7-10.02	Venkovní vodovod a vodovodní přípojka pro objekt	213 567.63	222 322.82	435 890.45	0.32 %
8-10.03	Venkovní plynovod a plynovodní přípojka pro objekt	160 560.94	155 370.18	315 931.12	0.23 %
9a-SP	Silnoproud	7 052 476.20	6 771 298.80	13 823 775.00	10.15%
9b-SBP	Slaboproud	1 819 745.76	1 708 130.76	3 527 876.52	2.59%
Celkem		68 155 355,30	68 049 473.88	136 204 829,20	100,00%

2. Požadovaný zisk developera činí běžnou marží 10% z celkových nákladů v závislosti na rizikovosti a fázi projektu.

Celkové náklady na výstavbu (Kč)	Požadovaný zisk developera (%)	Zisk developera (Kč)
136 204 829,20	10	13 620 482,92

3. Hodnota v době dokončení projektu - součet očekávaných prodejních cen bytů a garážových stání v dokončeném stavu podle aktuálních tržních cen v dané lokalitě.

Stav k datu 31.12.2025, v rozsahu dle Projektu Výstavba – Bytových domů Břeclav, Charvátská Nová Ves (Kč)	Celkem (Kč)
	180 600 000,-

Výpočet

	Výsledná hodnota (Kč)
Celkové náklady na výstavbu	136 204 829,20
Vynaložené náklady	- 9 530 000,00
Zbývající náklady na výstavbu (i)	126 674 829,18
Zisk (marže) developera	+13 620 482,92
Celkem	140 295 312,10
Hrubá hodnota dokončeného projektu - budoucí stav rok, CÚ 2025	180 600 000,00
Náklady na výstavbu (i) + marže developera	(-) 140 295 312,10
Celkem reziduální hodnota	40 304 687,90
Zaokrouhleno	40 304 700,00

G.3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitých podkladů od zadavatele znaleckého posudku a pomocí obvyklých metod stanovujeme reziduální hodnotu zájmového majetku ve výši :

REKAPITULACE OCENĚNÍ	Hodnota (Kč)
Reziduální hodnota majetku činí	40 304 700,-Kč

**Reziduální hodnota zájmového majetku, v k.ú. Charvátská Nová Ves,
ke dni 31.12.2025, činí:**

40 304 700,- Kč

slovy: čtyřicetmilionůtřistačtyřístisícsedmset Kč

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

H. ODŮVODNĚNÍ

H.1 Interpretace výsledků analýzy

Jedná se o nemovitosti – pozemek parc.č.2181/2 a pozemek parc.č. 2181/7, k.ú. Charvátská Nová Ves. Jako přednost pozemků a budoucích staveb vidíme jednoznačně v jejich výjimečné poloze. Pozemky jsou z hlediska územního plánování v dobré lokalitě, ve stabilizované a atraktivní oblasti katastrálního území Charvátská Nová Ves, s poměrně dobrým předpokladem prodejnosti. Pozemky jsou v okrajové části města Břeclav (10 minut pěšky), jedná se o perspektivní rozvojovou oblast, se snadnou dopravní dostupností běžnými dopravními prostředky.

Současná hodnota oceňované nemovitosti byla stanovena na základě porovnávací metody. U porovnávací metody 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.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Nákladový přístup – věcná hodnota

Věcná hodnota	
Bytové domy SO 01 a SO 02	118 690 000,- Kč
Ocenění ostatních staveb	6 628 000,- Kč
Celkem	125 318 000,- Kč
Hodnota pozemků	14 129 000,- Kč
Celkem	139 447 000,- Kč
Celkem po zaokrouhlení (pozemky a stavby)	139 400 000,- Kč

2. Porovnávací přístup - porovnávací metoda

Budoucí stav v CÚ2025, v rozsahu dle Projektu

Bytové jednotky v BD SO 01 a SO 02	159 263 488,- Kč
Parkovací stání celkem	21 320 000,- Kč
Celkem	180 583 488,- Kč
Zaokrouhleně	180 600 000,- Kč

Budoucí stav v CÚ2028, v rozsahu dle Projektu

Bytové jednotky v BD SO 01 a SO 02	185 080 099,40 Kč
Parkovací stání celkem	24 775 972,- Kč
Celkem	209 856 071,40 Kč
Zaokrouhleně	209 900 000,- Kč

3. Reziduální metoda

Stav k datu 31.12.2025, v rozsahu dle Projektu	
Reálná hodnota majetku činí	40 304 700,- Kč

H. 2 Kontrola postupu

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

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

I. ZÁVĚR

I.1 Citace zadané odborné otázky

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

Ocenění bude provedeno ve dvou rovinách, a to podle výsledků místního šetření (podle stavebně-technického stavu k datu 31.12.2025), tzv. stávající stav (CÚ2025) a budoucí stav v rozsahu dle Projektu, **k datu 31.12.2025**, a dopředně **k datu 31.12.2028**, tzv. budoucí stav (CÚ2028).

Dopředné ocenění bude zpracováno jako ocenění budoucího stavu zájmového majetku k datu **31.12.2028**, a to podle stavu očekávaného v souladu se stavebním povolením a ověřenou projektovou dokumentací (obojí v právní moci k dispozici).

Ocenění je tedy provedeno na základě stavu ke dni 31.12.2025 a ke dni 31.12.2028.

Jedná se o projekt „Výstavba - Bytových domů Břeclav, Charvátská Nová Ves“, na pozemku parc.č. 2181/2 a pozemku 2181/7, k.ú. Charvátská Nová Ves. Stavebníkem budoucí stavby je společnost e-Finance Developer, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Brno, Zábřovice, 602 00, IČO 27754979, DIČ CZ27754979“ (dále také jen Projekt).

Majetek se nachází na adresním místě při ulici Na Valtické, Břeclav.

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost e-Finance, a.s., IČO 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, spis.zn. B 3663, vedená u Krajského soudu v Brně.

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

Znalecký posudek je zpracován 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.

Ocenění majetku bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), 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 pomocně ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění; 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.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS,
- b) zadavatel požaduje provést ocenění zájmového majetku k datu **31.12.2025**,
 - ocenění současného stavu (CÚ 2025), v rozsahu stávajícím,
- c) zadavatel požaduje provést ocenění zájmového majetku k **datu 31.12.2028**,
 - ocenění budoucího stavu (CÚ 2028),
- d) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

I.2 Odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti eFi Byty Břeclav, s.r.o., IČO 23323043, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn. C 145392, vedena u Krajského soudu v Brně, pro účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS.

Místní šetření bylo provedeno dne **25.10.2025** a aktualizované místní šetření bylo provedeno **10.03.2026**.

Zvláštní požadavky byly splněny.

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

Pro případ tržního ocenění platí:

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

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 stanovení obvyklé ceny (ve smyslu terminologie dle zák.č.151/1997 Sb.).

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

Budoucí stav k datu 31.12.2025, v rozsahu dle Projektu

Bytové jednotky v BD SO 01 a SO 02	(Kč)
Bytové jednotky SO 01 a SO 02	159 263 488
Parkovací stání celkem	21 320 000
Celkem	180 583 488
Zaokrouhleně	180 600 000

Budoucí stav v CÚ 2028, v rozsahu dle Projektu

	(Kč)
Bytové jednotky SO 01 a SO 02	185 080 099,40
Parkovací stání celkem	24 775 972
Celkem	209 856 071,40
Zaokrouhleně	209 900 000

Reziduální metoda

Stav k datu 31.12.2025, v rozsahu dle Projektu	(Kč)
Reálná hodnota majetku, činí	40 304 700

Zdůvodnění:

Použitá metodika ocenění reálné hodnoty – Developerského projektu „Výstavba - Bytových domů Břeclav, Charvátská Nová Ves“, na pozemku parc.č. 2181/2 a pozemku 2181/7, k.ú. Charvátská Nová Ves.

Ocenění bylo provedeno v souladu s požadavky IFRS 13 – Fair Value Measurement a s metodickými zásadami používanými administrátorem AMISTA investiční společnost, a.s.. Volba použitých metod zohledňuje skutečný investiční záměr vlastníka, kterým je výstavba dvou objektů - bytových domů a

následný postupný prodej po jednotlivých bytových jednotkách. Z tohoto důvodu byly zvoleny dvě tržně orientované metody ocenění:

- porovnávací metoda pro stávající části objektu,
- reziduální metoda pro připravovanou výstavbu developerského projektu – objekty Břeclav.

Celkové zhodnocení a klasifikace podle IFRS 13

Zvolená kombinace porovnávací a reziduální metody představuje nejvhodnější přístup k měření reálné hodnoty nemovitosti podle IFRS 13, neboť reflektuje:

- skutečný investiční záměr vlastníka,
- dostupnost relevantních tržních údajů,
- fázi životního cyklu projektu (ve výstavbě).

Porovnávací metoda, která vychází z reálných transakcí na trhu, je podle IFRS 13 považována za nejpreferovanější tržní přístup, pokud existují pozorovatelné vstupy z aktivního trhu. Reziduální metoda doplňuje tento přístup u části projektu, která se nachází ve vývojové fázi a jejíž hodnota je odvozena z budoucího výnosového potenciálu.

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Budoucí nákladová hodnota zájmového majetku, a to pozemků, zapsaných na LV č. 3661, k.ú. Charvátská Nová Ves, obec Břeclav, okres Břeclav, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, ke dni 31.12.2025 činí:

139 400 000,-Kč

slovy: jednostotřicetdevětmilionůčtyřistisícKč

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Budoucí reálná hodnota zájmového majetku, zapsaného na LV č. 3661, k.ú. Charvátská Nová Ves, obec Břeclav, okres Břeclav, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, budoucí stav v rozsahu Projektu ke dni 31.12.2025 činí:

180 600 000,-Kč

slovy: jednoosmdesátmilionůšestsettisíc Kč

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Budoucí reálná hodnota zájmového majetku, zapsaného na LV č. 3661, k.ú. Charvátská Nová Ves, obec Břeclav, okres Břeclav, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, budoucí stav v rozsahu Projektu ke dni 31.12.2028 činí:

209 900 000,-Kč

slovy: dvěstědevětmiliondevětsettisícKč

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že hodnota zájmového majetku na základě provedené Reziduální metody, zapsaného na LV č. 3661, k.ú. Charvátská Nová Ves, obec Břeclav, okres Břeclav, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, činí ke dni 31.12.2025:

40 304 700,-Kč

slovy: čtyřicetmilionůtřistačtyřtisícšedsmset 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 rekondiciací 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 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 s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

I.4 Seznam příloh

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

I.5 Přezkum znaleckého posudku

Přezkum jiného znaleckého posudku nebyl tímto znaleckým posudkem prováděn.

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

I.6 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek nebyl přibrán.

Na zpracování posudku se podílel: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

Na žádost orgánu veřejné moci může posudek osobně stvrdit nebo doplnit: Ing. Jaroslav Hába, MBA.

(1) Poslední strana znaleckého posudku obsahuje

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

I.7 Odměna nebo náhrada nákladů

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

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

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

DOVĚTEK

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

Vyjádření ve smyslu GDPR :

Zadavatel (objednatel, klient) bere na vědomí, že znalec (zpracovatel, vydavatel) pro účely zpracování znaleckých posudků, odborných posouzení, anebo obdobných elaborátů shromažďuje, ověřuje a rovněž také archivuje osobní informace o klientech jako jsou jejich nacionálie a kontaktní informace (adresa, telefon, mail).

Tato kolekce dat je prováděna z důvodů ověření totožnosti zadavatele (objednatel, klienta) jako zadavatele a současně a v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckých posudků, odborných posouzení a obdobných elaborátů, které musí znalec (zpracovatel, vydavatel) evidovat a archivovat, kterážto povinnost mu vyplývá ze zákona a z pokynů Ministerstva spravedlnosti ČR a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou (orgány veřejné moci – zejména soudy, finanční úřady apod.). Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že znalec (zpracovatel, vydavatel) je vázán vůči zadavateli (objednateli, klientovi) mlčenlivostí a znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem.

Objednatel (klient) převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele (vydavatele).

Zadavatel (objednatel, klient) se zavazuje k aktualizaci dat, zejména svých kontaktních informací (adresa, telefon, mail).

Zadavatel (objednatel, klient) na základě písemné žádosti má právo být z této evidence vydavatele po uplynutí nezbytně nutné doby vymazán.

Znalec (zpracovatel, vydavatel) zpracovává pouze osobní údaje, povaha kterých nepředstavuje vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob.

Podrobněji – viz INTERNÍ SMĚRNICE č.20180515-1, Ochrana osobních údajů (GDPR) u společnosti ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

Upozornění :

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

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

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

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., 1999-2026

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. 060400/2026 v evidenci znaleckých posudků znalecké kanceláře, evidovaných u Ministerstva spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod vlastním ev.č. 7278-101/2026 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, dne 02.09.2026

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

konzultant nebyl pro zpracování posudku přibrán

Vydavatel :

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

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

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

Vypracovali :

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

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec a certifikovaný odhadce

Stvrzuje :

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

Otisk znalecké pečeti

K. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

ev. č. 060400/2026

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

3

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2025 00:00:00

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584291 Břeclav

Kat.území: 650684 Charvátská Nová Ves

List vlastnictví: 3661

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

e-Finance Byty Břeclav, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno	23323043
--	----------

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2181/2	1393	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území
2181/7	330	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

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

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 2181/7

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

V-784/2024-704

Pořadí k 08.02.2024 13:14

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

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

Oprávnění pro

EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 21055050

Povinnost k

Parcela: 2181/2

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

V-4229/2024-704

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 11.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2025 13:01:25. Zápis proveden dne 07.10.2025.

V-5385/2025-704

Pořadí k 19.07.2024 12:00

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2025 00:00:00

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584291 Břeclav

Kat.území: 650684 Charvátská Nová Ves

List vlastnictví: 3661

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Prohlášení vkladatele o vnesení nemovité věci (§ 19 zákona č. 90/2012 Sb.) ze dne 27.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2025 08:11:52. Zápis proveden dne 24.06.2025.

Pro: e-Finance Byty Břeclav, s.r.o., Bratislavská 234/52,
Zábrdovice, 60200 Brno

V-3188/2025-704

RČ/IČO: 23323043

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

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

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

Vyhotoveno: 22.04.2026 07:44:21

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/>.