

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: **047411/2026**

ZNALEC: Ing. et Ing. Martin Němec
Nové sady 139, 753 56 Opatovice
IČ: 01416626
Tel: 737 629 547, e-mail: info@mnvaluation.cz
Datová schránka: tquskama
www.mnvaluation.cz

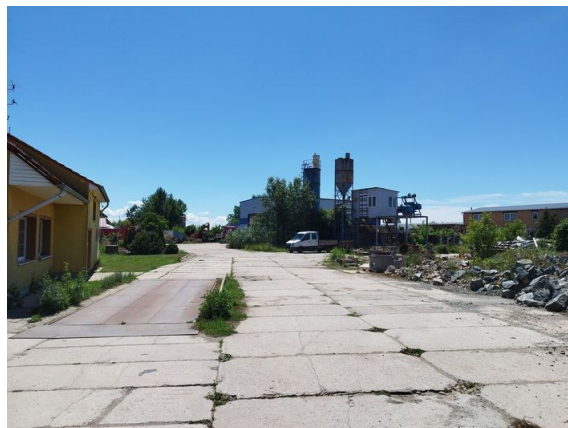
OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE: **Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí**

ZADAVATEL: Advokátní kancelář, Mgr. Zuzana Sedláčková
IČ: 01454480,
Kotulánova 1954/13, 60200 Brno

ČÍSLO JEDNACÍ: Nežadáno

POPIS PŘEDMĚTU POSUDKU:

Předmětem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny souboru nemovitých věcí – pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 1671 v katastrálním území Hrušky, obec Hrušky, a to včetně staveb na nich stojících.



POČET VYHOTOVENÍ: 2 (1x tištěná verze + 1x elektronická verze)

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 2/2 (elektronická verze)

POČET STRAN: 38 a 17 příloh

PODLE STAVU KE DNI: 06.06.2026

VYHOTOVENO: V Opatovicích 25.06.2026

Obsah

1	ZADÁNÍ	4
1.1	Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele	4
1.2	Účel znaleckého posudku.....	4
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.....	4
1.4	Prohlídka a zaměření.....	4
2	VÝČET PODKLADŮ	5
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat.....	5
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	5
2.3	Věrohodnost zdroje dat	5
2.4	Základní pojmy a metody ocenění	6
3	NÁLEZ	7
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat	7
3.2	Popis postupu při zpracování dat.....	7
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat.....	7
3.3.1	Vlastnické a evidenční údaje.....	7
3.3.2	Dokumentace a skutečnost	7
3.3.3	Místopis	8
3.3.4	Situace.....	8
3.3.5	Celkový popis nemovité věci	8
3.3.6	Rizika	9
4	POSUDEK.....	11
4.1	Popis postupu při analýze dat	11
4.2	Ocenění	12
4.2.1	Ocenění prováděné podle cenového předpisu.....	12
4.2.2	Tržní ocenění majetku	28
4.3	Výsledky analýzy dat	34
4.3.1	Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:	34
4.3.2	Rekapitulace ocenění na tržních principech	35
5	ODŮVODNĚNÍ	36
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	36
5.2	Kontrola postupu	36
6	ZÁVĚR.....	37
6.1	Citace zadané odborné otázky a odpověď.....	37
6.2	Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost.....	37

6.3	Konzultant a důvod jeho přibrání	38
6.4	Odměna, náhrada nákladů.....	38
6.5	Prohlášení znalce.....	38
6.6	ZNALECKÁ DOLOŽKA	38
7	PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU	39
7.1	Příloha č. 1, LV 1671	40
7.2	Příloha č. 2, Kolaudační rozhodnutí administrativní budova	45
7.3	Příloha č. 3, Fotodokumentace	51
7.4	Příloha č. 4, Snímky map	55

1 ZADÁNÍ

1.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Jaká je obvyklá cena souboru nemovitých věcí - pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 1671 v katastrálním území Hrušky, obec Hrušky, a to včetně staveb na nich stojících?

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny výše uvedeného souboru nemovitých věcí ke dni ocenění.

1.2 Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je využití v rámci insolvenčního řízení, zejména pro potřeby zpeněžení souboru nemovitých věcí.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na závěry znaleckého posudku, vyjma skutečností vyplývajících z předložených podkladových materiálů.

1.4 Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 06.06.2026 za přítomnosti Mgr. Sedláčková Zuzana.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí byly využity veřejně dostupné zdroje informací, odborné databáze, podklady předložené zadavatelem a vlastní zjištění znalce při místním šetření. Při výběru zdrojů dat byly upřednostněny relevantní, aktuální a ověřitelné informace, které odpovídají charakteru oceňované nemovité věci, účelu znaleckého posudku a situaci na trhu s nemovitými věcmi v dané lokalitě.

Pro zpracování znaleckého posudku byly využity zejména:

- údaje z katastru nemovitostí vedeného Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním,
- veřejně dostupné cenové a realitní databáze,
- údaje Českého statistického úřadu,
- Lexikon měst a obcí ČR,
- RIS – Regionální informační servis,
- ePUSA – elektronický portál územních samospráv,
- informace z realitního trhu v dané lokalitě,
- podklady předložené zadavatelem znaleckého posudku.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 21.11.2025, LV číslo 1671, k.ú. Hrušky, obec Hrušky
- Kolaudační rozhodnutí č.j. SÚ 2053/02/VI-330 ze dne 10.1.2003.
- Nahlížení do katastru nemovitostí - kopie katastrální mapy.
- Zadavatel posudku a jím předložené zdroje.
- Místní šetření - ohledání se zaměřením a fotodokumentací 06.06.2026,
- Cenové mapy a informace o realitním trhu.
- Odborná literatura, např.:
 - BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. II. doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2021. ISBN 978-80-7623-066-8.
 - BRADÁČ, Albert a POLÁK, Petr. Úřední oceňování majetku 2022. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2022. ISBN 978-80-7623-077-4.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Použité podklady byly získány z veřejně dostupných evidencí, z dokumentů předložených zadavatelem a z vlastních zjištění znalce při místním šetření. Tyto podklady jsou pro účely zpracování znaleckého posudku považovány za věrohodné. Při porovnání podkladů s výsledky místního šetření byly zjištěny rozdíly mezi evidovaným a skutečným stavem nemovitých věcí. Tyto rozdíly spočívají zejména v existenci staveb nacházejících se na oceňovaných pozemcích, které nejsou evidovány v katastru nemovitostí. Pro účely ocenění byl rozhodující skutečný stav zjištěný při místním šetření. Znalec vycházel z podkladů a informací dostupných ke dni zpracování znaleckého posudku. V případě zjištění nových skutečností nebo předložení dalších dokumentů, které nebyly znalci v době zpracování posudku známy, nelze vyloučit změnu závěrů znaleckého posudku.

2.4 Základní pojmy a metody ocenění

Cena zjištěná

Cena zjištěná (administrativní cena) byla stanovena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, a vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhlášky, v platném znění.

Cena obvyklá

Podle § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, přičemž se zvažují všechny okolnosti mající na cenu vliv. Do její výše se nezahrnují vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů účastníků ani vliv zvláštní obliby. Obvyklá cena byla v tomto znaleckém posudku určena porovnávacím způsobem na základě analýzy realizovaných a nabídkových cen obdobných výrobních, skladovacích a provozních areálů v širším regionu a obdobném technickém stavu.

Tržní hodnota

Podle § 2 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění je tržní hodnotou odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v rámci nestranného obchodního vztahu. Předmětem tohoto znaleckého posudku bylo určení obvyklé ceny ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění. Tržní hodnota nebyla samostatně určována.

Použitá metoda ocenění:

Pro určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob ocenění podle § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, založený na porovnání cen obdobných nemovitých věcí obchodovaných v daném místě a čase.

Při ocenění byly zohledněny zejména:

- poloha nemovitých věcí,
- způsob využití pozemků a staveb,
- technický stav staveb,
- konstrukční a stavebně-technické provedení staveb,
- velikost a funkční využitelnost nemovitých věcí,
- vzájemné funkční vazby mezi pozemky a stavbami,
- napojení na dopravní a technickou infrastrukturu,
- situace na místním trhu s nemovitostmi.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Postup při sběru a tvorbě dat byl zvolen s ohledem na zadání znaleckého posudku, jeho účel a charakter oceňované nemovité věci. Při místním šetření a ohledání byly zjišťovány zejména údaje o poloze nemovité věci, přístupu, okolní zástavbě, technickém stavu, dispozičním řešení, konstrukčním provedení, vybavení a stupni opotřebení. Součástí místního šetření bylo zaměření staveb pomocí běžných měřidel (laserové měřidlo, svinovací metr), pořízení fotodokumentace a ověření skutečného stavu nemovitých věcí. Měření bylo provedeno v souladu s přílohou č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhlášky, v platném znění.

Další podklady a informace byly získány zejména z:

- katastru nemovitostí,
- listinných podkladů předložených zadavatelem,
- veřejně dostupných databází a informačních systémů,
- analýzy trhu s obdobnými nemovitými věcmi v dané lokalitě.

Na základě zjištěných údajů byla provedena analýza relevantních tržních dat a následně ocenění nemovitých věcí zvolenou oceňovací metodou.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

Zjištěná a získaná data byla průběžně tříděna, kontrolována a vyhodnocována z hlediska jejich relevance pro ocenění předmětné nemovité věci.

Údaje z místního šetření byly porovnány s údaji evidovanými v katastru nemovitostí a s dalšími dostupnými podklady.

Součástí zpracování dat byla analýza trhu s obdobnými nemovitými věcmi v dané lokalitě, zejména porovnání nabídkových a realizovaných cen obdobných bytových jednotek.

Na základě vyhodnocení získaných údajů byly aplikovány zvolené oceňovací metody a formulovány závěry znaleckého posudku.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Hrušky, k.ú. Hrušky

Adresa nemovité věci: Hrušky 16, 691 56 Hrušky

3.3.1 Vlastnické a evidenční údaje

H.R.S. a.s., IČ: 26268329, Světova 523/1, 18000 Libeň, podíl 1 / 1

3.3.2 Dokumentace a skutečnost

Pro zpracování znaleckého posudku byly zadavatelem předloženy zejména následující podklady:

- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 21. 11. 2025 pro LV č. 1671, katastrální území Hrušky, obec Hrušky,
- Kolaudační rozhodnutí č. j. SÚ 2053/02/VI-330 ze dne 10. 1. 2003.

Předložené dokumenty obsahují zejména údaje o evidovaném stavu nemovitých věcí, jejich právním stavu a účelu užívání stavby evidované v katastru nemovitostí. Údaje uvedené v předložené

dokumentaci byly porovnány se skutečným stavem zjištěným při místním šetření a ohledání provedeném znalcem.

Bylo zjištěno, že skutečný stav nemovitých věcí není plně v souladu s evidovaným stavem v katastru nemovitostí. Na oceňovaných pozemcích se kromě stavby evidované v katastru nemovitostí nacházejí také další stavby (dvě haly a garáže), které nejsou v katastru nemovitostí samostatně evidovány. Dále bylo při místním šetření zjištěno, že pozemek p. č. 733/2 je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda, avšak ve skutečnosti je využíván jako ostatní plocha – ostatní komunikace a svým faktickým charakterem navazuje na sousední pozemek p. č. 733/3, evidovaný jako ostatní plocha – ostatní komunikace.

Pro účely zpracování znaleckého posudku byl rozhodující skutečný stav nemovitých věcí zjištěný při místním šetření. Předložené podklady byly použity v rozsahu, v jakém odpovídají skutečnému stavu a jsou využitelné pro zpracování znaleckého posudku.

3.3.3 Místopis

Oceňované nemovité věci se nacházejí v obci Hrušky v okrese Břeclav v Jihomoravském kraji. Obec leží přibližně 8 km jihovýchodně od města Břeclav. Jedná se o obec s převážně venkovským charakterem zástavby a dlouhodobou vazbou na zemědělskou a podnikatelskou činnost. Oceňované nemovité věci jsou situovány v zastavěném území obce v lokalitě využívané převážně pro bydlení, drobnou výrobu, skladování a podnikatelské aktivity. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy, hospodářské objekty, provozní areály a související pozemky. Obec disponuje základní občanskou vybaveností, kterou tvoří zejména obecní úřad, mateřská a základní škola, obchodní síť, sportovní zařízení a další služby místního významu. Vyšší občanská vybavenost je dostupná zejména ve městě Břeclav. Dopravní dostupnost lokality je dobrá. Obec je napojena na silniční síť regionálního významu s dobrou dostupností města Břeclav i okolních obcí. Veřejná doprava je zajištěna autobusovými a železničními spoji. Lokalita je z hlediska využití nemovitých věcí hodnocena jako standardní venkovská zóna s odpovídající úrovní občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti.

3.3.4 Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☒ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna	☒ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.	☐ silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	širší centrum - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

3.3.5 Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci tvoří funkční celek situovaný v okrajové části obce Hrušky v areálu využívaném pro podnikatelskou a výrobní činnost. Soubor nemovitých věcí je tvořen pozemky evidovanými na listu vlastnictví č. 1671 pro katastrální území Hrušky, administrativní budovou evidovanou v katastru nemovitostí a dvěma samostatně stojícími halovými objekty, které nejsou v katastru nemovitostí samostatně evidovány. Administrativní budova je zděná, nepodsklepená stavba

o jednom nadzemním podlaží s využitým podkrovím zastřešená sedlovou střechou s krytinou z pálených tašek. Objekt je napojen na běžné inženýrské sítě a je využíván převážně pro administrativní účely. Součástí budovy je také byt správce se samostatným vstupem situovaný v jižní části objektu. Byt je dispozičně řešen ve dvou úrovních, kdy část prostor se nachází v 1. nadzemním podlaží a část v podkroví budovy. Objekt je vybaven standardními rozvody technické infrastruktury, okna jsou plastová s izolačním zasklením. Při místním šetření nebyly zjištěny zjevné poruchy statického charakteru ani jiné závažné vady, které by bránily běžnému užívání stavby. K užívání bytu náleží oplocená část pozemku a garáž. V areálu se dále nachází dva samostatně stojící halové objekty sloužící pro výrobní, skladovací a dílenské účely. Oba objekty jsou provedeny jako ocelové konstrukce opláštěné sendvičovými panely. Podlahy jsou převážně betonové nebo z keramické dlažby odpovídající charakteru provozu. Haly jsou vybaveny plastovými okny s izolačním zasklením a sekčními vraty umožňujícími vjezd motorových vozidel. Vytápění je zajištěno lokálními topidly na tuhá paliva. Při místním šetření byly zjištěny pouze drobné nedokončené detaily v oblasti vnitřních příček a napojení sendvičového opláštění, které nemají podstatný vliv na funkčnost ani užívání objektů. Pozemky tvoří převážně zpevněné manipulační a komunikační plochy, plochy zastavěné stavbami a navazující volné plochy využívané v souvislosti s provozem areálu. Přístup k nemovitým věcem je zajištěn přímo z veřejné komunikace. Celkový, stavebně technický stav areálu lze hodnotit jako dobrý. Jednotlivé objekty jsou dlouhodobě užívány, nevykazují zjevné statické poruchy a jsou způsobilé k dalšímu užívání bez nutnosti zásadních stavebních zásahů. Míra opotřebení odpovídá stáří staveb a jejich dosavadnímu způsobu využívání. Při místním šetření byly zjištěny pouze běžné projevy opotřebení a drobné nedokončené detaily bez podstatného vlivu na užívání staveb.

3.3.6 Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|-----|--|
| ANO | Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Komentář: Při místním šetření bylo zjištěno, že na oceňovaných pozemcích se kromě administrativní budovy evidované v katastru nemovitostí nacházejí také dva samostatně stojící halové objekty a garáž, které nejsou evidovány v katastru nemovitostí ani nejsou uvedeny na listu vlastnictví. Skutečný stav zjištěný při místním šetření tak není v úplném souladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí. Znalci nebyly předloženy podklady, na jejichž základě by bylo možné jednoznačně posoudit důvod uvedeného nesouladu ani stavebně právní historii těchto objektů. Existence staveb nezapsaných v katastru nemovitostí může představovat právní riziko pro vlastníka nemovité věci a může mít vliv na její obchodovatelnost nebo na průběh budoucího převodu vlastnického práva.

Znalec neposuzoval stavebně právní soulad ani oprávněnost existence uvedených staveb. Pro účely ocenění vycházel ze skutečného stavu zjištěného při místním šetření ke dni ocenění.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
|----|--|

Komentář: Dle veřejně dostupných mapových podkladů záplavových území se oceňované nemovité věci nenachází v aktivní zóně záplavového území ani v evidovaném záplavovém území významného vodního toku. Znalci nejsou známy žádné okolnosti, které by nasvědčovaly tomu, že se nemovité věci nachází v oblasti ekologického zatížení, zhoršeného životního prostředí či jiných přírodních rizik.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Podle dostupných informací oceňovaná nemovitá věc není zatížena věcným břemenem, je však zatížena zástavním právem a exekucí.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí byla provedena analýza trhu s obdobnými komerčními nemovitostmi využívanými převážně pro výrobní, skladovací a administrativní účely. Vzhledem ke specifickému charakteru oceňované nemovité věci a omezené dostupnosti realizovaných obchodních případů obdobných areálů v dané lokalitě a časovém období byly pro účely analýzy trhu využity také aktuální nabídky obdobných nemovitých věcí zveřejněné na realitním trhu. V rámci průzkumu trhu bylo identifikováno celkem devět nabídek výrobních, skladovacích a provozních areálů nacházejících se v širším regionu jižní Moravy a charakterem odpovídajících oceňovanému. U jednotlivých nabídek byly posuzovány zejména poloha nemovité věci, velikost areálu, rozsah a charakter staveb, technický stav objektů, vybavenost areálu, rozsah zpevněných ploch a celková využitelnost pro podnikatelskou činnost. Na základě odborného posouzení byla vyhodnocena míra srovnatelnosti jednotlivých nabídek s oceňovanou nemovitou věcí. Výsledek tohoto posouzení je uveden v následující tabulce.

Č.	Lokalita	Charakter nemovitosti	Zařazení do užší analýzy	Důvod
1	Bavory	Výrobně skladovací areál	Ano	vysoká míra srovnatelnosti
2	Rohatec	Výrobně skladovací areál	Ano	vysoká míra srovnatelnosti
3	Kelčany	Výrobně skladovací areál	Ne	výrazně větší areál
4	Klobouky u Brna	Výrobně skladovací areál	Ano	srovnatelný charakter nemovitosti
5	Valtice	Výrobně skladovací areál	Ano	srovnatelný charakter nemovitosti
6	Šardice	Výrobně skladovací areál	Ano	srovnatelný charakter nemovitosti
7	Strážovice	Výrobně skladovací areál	Ne	menší rozsah a nižší míra srovnatelnosti
8	Šardice	Výrobně skladovací areál	Ne	výrazně větší areál
9	Šardice	Výrobně skladovací areál	Ne	výrazně menší areál

Zdroj: veřejně dostupné realitní nabídky zveřejněné na internetovém portálu Sreality.cz ke dni ocenění.

Do vlastního porovnání bylo následně zařazeno pět nemovitých věcí vykazujících nejvyšší míru podobnosti s oceňovaným areálem. Nabídkové ceny byly upraveny redukčním koeficientem zohledňujícím rozdíl mezi nabídkovou a předpokládanou realizovanou cenou. Dále byly aplikovány korekční koeficienty zohledňující rozdíly mezi jednotlivými porovnávanými nemovitými věcmi a oceňovaným areálem, zejména z hlediska polohy, velikosti areálu, rozsahu a využitelnosti staveb, technického stavu, velikosti a využitelnosti pozemků a dalších individuálních faktorů ovlivňujících tržní úroveň cen. Při stanovení obvyklé ceny byl posuzován areál jako funkční celek tvořený pozemky, administrativní budovou, garáží a halovými objekty. Zohledněn byl skutečný stav nemovitých věcí zjištěný při místním šetření, včetně staveb, které nejsou samostatně evidovány v

katastru nemovitostí. Na základě provedené analýzy trhu, vyhodnocení rozdílů mezi porovnávanými nemovitými věcmi a aplikace příslušných korekcí byla stanovena výsledná obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí.

4.2 Ocenění

4.2.1 Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Administrativní budova, zastavěný pozemek a okolní pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Hrušky 16 691 56 Hrušky
LV:	1671
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Břeclav
Obec:	Hrušky
Katastrální území:	Hrušky
Počet obyvatel:	1 654
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 3 529,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,378,00\,Kč/m^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost - Zařazeno do kvalitativního	II	0,00

pásma znaku dle skutečného stavu

11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma II 0,00
znaku dle skutečného stavu

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,040$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,061$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,040$$

4.2.1.1 Administrativní budova

4.2.1.1.1 Administrativní budova s bytem správce a garáží

Zdroje pro analýzu tržního nájemného administrativní budova:

Bytové prostory:

- Kostice
<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/kostice-kostice-lanzhotska/1868759884>
- Bří. Mrštíků, Břeclav
<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/breclav-breclav-bri-mrstiku/1928872780>
- Sovadinova, Břeclav
<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/breclav-breclav-sovadinova/4015296588>

Komerční prostory - kanceláře:

- Břeclav
<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/breclav-breclav-/3432546380>
- Příční, Hodonín
<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/hodonin-hodonin-pricni/3775852620>
- Národní Třída, Hodonín
<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/hodonin-hodonin-narodni-trida/498144076>

Garáž:

- Hodonín A
<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/ostatni/garaz/hodonin-hodonin-/4064211020>
- Jaselská, Břeclav
<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/ostatni/garaz/breclav-breclav-jaselska/1390456908>
- Hodonín B
<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/ostatni/garaz/hodonin-hodonin-/1462677580>

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Administrativní budova

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	6,84*23,0+1,16*8,00+9,64*2,84	=	193,98
Podkroví	6,84*23,0+1,16*8,00+9,64*2,84	=	193,98

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	193,98 m ²	2,80 m	543,14
Podkroví	193,98 m ²	2,20 m	426,76
Součet	387,96 m²		969,90

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	969,90 / 387,96	= 2,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	387,96 / 2	= 193,98 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(6,84*23,0+1,16*8,00+9,64*2,84)*(2,80)	=	543,14 m ³
Podkroví	(6,84*23,0+1,16*8,00+9,64*2,84)*(2,20)	=	426,75 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	543,14 m ³
Podkroví	Z	426,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		969,89 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel POROTHERM	N	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	N	100

9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kovové	P	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	etážové, elektrokotel	S	100
16. Elektroinstalace	pod omítkou	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC splachovací s umývatky	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	N	17,40	100	1,54	26,80
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	P	2,90	100	0,46	1,33
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					102,11
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0211

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9540
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1400
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0211
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1660
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	8 340,32
Plná cena: 969,89 m ³ * 8 340,32 Kč/m ³	=	8 089 192,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 100 = 23,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 23,0 % / 100)	= 0,770
Administrativní budova - věcná hodnota	= 6 228 678,58 Kč

1.2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	10,4*7,65 = 79,56	3,00 m
	79,56 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (10,4*7,65)*(3,00) =	238,68
	Obestavěný prostor - celkem:	238,68 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
------------	-----------	---------------------	----------

1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 30-45 cm	N	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	Izolační PUR panely	N	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	chybí	C	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata	chybí	C	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	N	30,10	100	1,54	46,35
3. Stropy	C	26,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	N	5,70	100	1,54	8,78
6. Klempířské konstrukce	C	2,90	100	0,00	0,00
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	C	6,80	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	C	6,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					73,33
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7333

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7333
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 853,05
Plná cena: 238,68 m ³ * 2 853,05 Kč/m ³	=	680 965,97 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 100 = 23,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 23,0 % / 100)	= 0,770
Garáž - věcná hodnota	= 524 343,80 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Administrativní budova	=	6 228 678,58 Kč
Garáž	=	524 343,80 Kč

Nákladové ceny - celkem = **6 753 022,38 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Analýza tržního nájemného

Výnosy z obytných prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Kostice. SReality	76,00	14 500,00	2 289,47	0,90	2 060,52
Bří. Mrštíků, Břeclav. SReality	53,00	14 000,00	3 169,81	0,80	2 535,85
Sovadinova, Břeclav. SReality	101,00	13 500,33	1 604,00	0,80	1 283,20
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					1 960,00

Výnosy z kancelářských prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Břeclav, SReality	228,00	30 780,00	1 620,00	0,90	1 458,00
Příční Hodonín, SReality	130,00	20 020,00	1 848,00	0,90	1 663,20
Národní Třída, Hodonín, SReality	155,00	25 000,00	1 935,48	0,85	1 645,16
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					1 192,00

Výnosy z ostatních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Hodonín A	19,00	2 200,00	1 389,47	1,10	1 528,42
Jaselská, Břeclav	15,00	2 500,00	2 000,00	1,10	2 200,00
Hodonín B	19,00	1 800,00	1 136,84	1,10	1 250,52
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					1 660,00

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro administrativu
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Byt	99,15	1 960,-	16 194,50	194 334,-
Administrativní část	149,66	1 192,-	14 866,23	178 394,72
Garáž	79,56	1 660,-	11 005,80	132 069,60
Výnosy celkem				504 798,32

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 504 798,32 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

504 798,32 * 40 % - 201 919,33 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 302 878,99 Kč

Míra kapitalizace 6,50 % / 6,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 4 659 676,77 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 6 753 022,38 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 4 659 676,77 Kč

Rozdíl R = 2 093 345,61 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R = 5 078 345,89 Kč

Administrativní budova s bytem správce a garáží = 5 078 345,89 Kč

4.2.1.2 Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky - Nezjištěno.	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu. Pozemky nejsou v pásmu ochrany přírody. Způsobem ochrany jsou ložisková chráněná území. Pro oceňované pozemky vzhledem ke způsobu využití bez vlivu na cenu.	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Znalci nejsou známy žádné další vlivy, které by mohly mít vliv na cenu.	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = 1,040$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 378,-	1,040		1 433,12

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2397	194	1 433,12	278 025,28
Stavební pozemek - celkem			194		278 025,28

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 – jiné pozemky – ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	1 378,-	0,04				55,12

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - jiná plocha	729/113	7 974	55,12		439 526,88
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - ostatní komunikace	733/2	511	55,12		28 166,32
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - ostatní komunikace	733/3	333	55,12		18 354,96
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - ostatní komunikace	733/4	201	55,12		11 079,12
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - ostatní komunikace	733/12	209	55,12		11 520,08
Jiné pozemky - celkem			9 228		508 647,36	

Pozemky - cena zjištěná celkem = 786 672,64 Kč

4.2.1.3 Haly

Zdroje pro analýzu tržního nájemného haly:

Haly:

- Hrušecká, Týnec A 212m²
<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/sklad/tynec-tynec-hrusecka/2542243916>
- Hrušecká, Týnec B 264m²
<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/sklad/tynec-tynec-hrusecka/3599208524>
- U Tirexu, Hodonín
<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/sklad/hodonin-hodonin-u-tirexu/3860770892>
- Velkomoravská, Hodonín
<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/sklad/hodonin-hodonin-velkomoravska/2277577548>
- Brněnská, Hodonín
<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/vyrobn-prostor/hodonin-hodonin-brnenska/2313966412>

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Hala A

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	F. průmysl s jeřábovými drahami
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP hala jednopodlažní	15*20	=	300,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP hala jednopodlažní	300,00 m ²	7,20 m	2 160,00
Součet	300,00 m²		2 160,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 160,00 / 300,00	= 7,20 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	300,00 / 1	= 300,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP hala jednopodlažní (15*20)*(7,20)		=	2 160,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP hala jednopodlažní	NP	2 160,00 m ³

Obestavěný prostor - celkem:

2 160,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) patky s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	sendvičový PUR panel	N	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	krov ocelový	S	100
5. Krytiny střech	Izolační PUR panely	N	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	PUR panel s povrchovou úpravou	N	100
8. Úprava vnějších povrchů	PUR panel s povrchovou úpravou	N	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	plné nebo prosklené	S	100
12. Vrata	sekční	S	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	temperování lokálními topidly	N	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	N	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,30	100	1,00	10,30
2. Svislé konstrukce	N	21,30	100	1,54	32,80
3. Stropy	C	8,40	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	10,10	100	1,00	10,10
5. Krytiny střech	N	2,80	100	1,54	4,31
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	N	6,80	100	1,54	10,47
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,80	100	1,54	5,85
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	N	5,10	100	1,54	7,85

14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	N	1,30	100	1,54	2,00
16. Elektroinstalace	N	8,30	100	1,54	12,78
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	0,90	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	0,80	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					107,36
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0736

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 731,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9420
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6889
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0736
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1740
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 265,91
Plná cena: 2 160,00 m ³ * 3 265,91 Kč/m ³	=	7 054 365,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 84 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 100 = 16,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 16,0 % / 100)	= 0,840
Hala A - věcná hodnota	= 5 925 667,10 Kč

1.2. Hala B

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP hala jednopodlažní	11,90*30,05	= 357,60

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná	Konstr.	Součin
---------	-----------	---------	--------

	plocha	výška	
1.NP hala jednopodlažní	357,60 m ²	4,10 m	1 466,16
Součet	357,60 m²		1 466,16

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,466,16 / 357,60 = 4,10\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $357,60 / 1 = 357,60\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
1.NP hala jednopodlažní (11,90*30,05)*(4,10)	=	1 466,14 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP hala jednopodlažní	NP	1 466,14 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 466,14 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) patky s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	Izolační PUR panely	N	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	krov ocelový	S	100
5. Krytiny střech	Izolační PUR panely	N	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	PUR panely s povrchovou úpravou	N	100
8. Úprava vnějších povrchů	PUR panely s povrchovou úpravou	N	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	plné nebo prosklené	S	100
12. Vrata	sekční	S	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	N	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část	Koef.	Upravený
----------------------	----------------	------	-------	----------

			[%]		obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	N	29,30	100	1,54	45,12
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	N	2,90	100	1,54	4,47
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	N	6,10	100	1,54	9,39
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	N	4,30	100	1,54	6,62
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	4,70	100	1,54	7,24
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					111,12
Koeficient vybavení K ₄ :					1,1112

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9385
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,9829
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,1112
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1760
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 441,36
Plná cena: 1 466,14 m ³ * 4 441,36 Kč/m ³	=	6 511 655,55 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 84 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 100 = 16,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 16,0 % / 100)	*	0,840
Hala B - věcná hodnota	=	5 469 790,66 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Hala A	=	5 925 667,10 Kč
Hala B	=	5 469 790,66 Kč

Nákladové ceny - celkem = **11 395 457,76 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Analýza tržního nájemného

Výnosy ze skladových prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Hrušecká, Týnec A	212,00	23 300,00	1 318,87	1,00	1 318,87
Hrušecká, Týnec B	264,00	25 000,00	1 136,36	1,00	1 136,36
U Tirexu, Hodonín	482,00	48 200,00	1 200,00	1,00	1 200,00
Velkomoravská, Hodonín	200,00	35 000,00	2 100,00	1,00	2 100,00
Brněnská, Hodonín	330,00	33 000,00	1 200,00	1,00	1 200,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					1 391,00

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Haly pro skladování
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Hala A	300,00	1 391,-	34 775,-	417 300,-
Hala B	357,60	1 391,-	41 451,80	497 421,60
Výnosy celkem				914 721,60

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 914 721,60 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

914 721,60 * 40 % - 365 888,64 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 548 832,96 Kč

Míra kapitalizace 6,50 % / 6,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = **8 443 584,- Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 11 395 457,76 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 8 443 584,00 Kč

Rozdíl R = 2 951 873,76 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R = 9 033 958,75 Kč

Haly = 9 033 958,75 Kč

4.2.2 Tržní ocenění majetku

1.1. Areál – funkční celek

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	960,63 m ² (administrativní budova, garáž, dvě haly)

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

K1 Redukce pramene ceny

Pro porovnání byly použity převážně nabídkové ceny obdobných výrobních a skladových areálů zveřejněné na realitním trhu. Nabídkové ceny zpravidla nepředstavují ceny skutečně dosažené při převodu vlastnického práva a obvykle obsahují prostor pro obchodní jednání mezi prodávajícím a kupujícím. Z tohoto důvodu byly nabídkové ceny upraveny redukčním koeficientem zohledňujícím rozdíl mezi nabídkovou a předpokládanou realizovanou cenou.

K2 Poloha

Při porovnání byla zohledněna poloha jednotlivých nemovitých věcí. Oceňovaný areál se nachází v obci Hrušky v okrese Břeclav, v regionu s dlouhodobou tradicí zemědělské, výrobní a logistické činnosti. Porovnávané nemovité věci se nacházejí v obcích obdobného charakteru v rámci Jihomoravského kraje. Korekční koeficient zohledňuje zejména dopravní dostupnost jednotlivých lokalit, vzdálenost od silnic I. a II. třídy, napojení na dálniční síť a celkovou atraktivitu lokality pro výrobní, skladovací a logistické využití.

K3 Velikost areálu

Při porovnání byla zohledněna rozdílná velikost jednotlivých areálů. Oceňovaná nemovitá věc je tvořena souborem pozemků o celkové výměře přibližně 9 400 m² včetně příjezdové komunikace a disponuje rozsáhlými manipulačními a skladovacími plochami. Velikost areálu představuje významný faktor ovlivňující jeho využitelnost, zejména z hlediska skladování materiálu, manipulace s technikou, parkování vozidel a případného dalšího rozvoje. Korekční koeficient zohledňuje rozdíly ve velikosti a provozním potenciálu jednotlivých porovnávaných areálů.

K4 Rozsah a využitelnost staveb

Při porovnání byla posuzována využitelnost staveb tvořících součást jednotlivých areálů. Oceňovaný areál je tvořen administrativní budovou s bytovou jednotkou správce včetně garáže a dvěma halovými objekty využitelnými pro výrobu, skladování nebo provozní činnost. Součástí vybavení jedné z hal je mostový jeřáb. Bylo zjištěno, že porovnávané areály vykazují obdobný způsob využití, a proto byl vliv tohoto faktoru zohledněn pouze minimálně.

K5 Technický stav

Při porovnání byl zohledněn technický stav jednotlivých staveb. Oceňovaný areál je tvořen převážně novějšími halovými objekty s ocelovou nosnou konstrukcí a opláštěním z izolačních PIR panelů. Stavby jsou udržované a nevykazují zjevné vady zásadním způsobem omezující jejich užívání.

Porovnávané areály jsou převážně staršího stavebního provedení, často zděné konstrukce s vyšší mírou technického a morálního opotřebení. Uvedené rozdíly byly zohledněny příslušnými korekčními koeficienty.

K6 Pozemky a manipulační plochy

Při porovnání byla zohledněna velikost, uspořádání a provozní využitelnost pozemků tvořících součást jednotlivých areálů. Oceňovaná nemovitá věc disponuje rozsáhlými zpevněnými plochami umožňujícími manipulaci s materiálem, parkování vozidel a provoz technologických zařízení. Rozsah a uspořádání pozemků představují významnou konkurenční výhodu oproti některým porovnávaným areálům s omezenými venkovními plochami. Uvedené skutečnosti byly zohledněny příslušnými korekčními koeficienty.

K7 Úvaha zpracovatele ocenění

V rámci individuální úvahy znalce byly zohledněny skutečnosti, které nelze plně postihnout předchozími koeficienty. Při místním šetření bylo zjištěno, že dva halové objekty nacházející se v areálu nejsou evidovány v katastru nemovitostí a k jejich existenci nebyly znalci předloženy stavebněprávní podklady. Tato skutečnost může u části potenciálních kupujících snižovat právní jistotu při nabytí nemovité věci a může mít vliv na její obchodovatelnost. Uvedené riziko bylo zohledněno odpovídajícím korekčním koeficientem.

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Bavory
Lokalita:	Bavory
Popis:	Ve výhradním zastoupení společnosti nabízíme k prodeji průmyslový areál s výrobní halou, kanceláři a zázemím v Bavorech, asi 5 minut autem z Mikulova, v lokalitě bývalého zemědělského družstva. Celková plocha areálu na dvou parcelách je 2.969 m ² , podlahová plocha haly je asi 860 m ² , Hala má obdélníkový tvar, 18x49m, výška po okap je 4m, v nejvyšším bodě sedlové střechy je výška 5 m. Kanceláře se zázemím mají plochu 108 m ² , celkem tři kanceláře 8 m ² , 11 m ² a 18 m ² , vzorkovna 30 m ² , koupelna a 2x WC. Celý areál nyní slouží jako kovovýroba a je dostupný z hlavního tahu Mikulov – Brno, silnice a dálnice D52. Hala z roku 2013 prošla v roce 2024 a 2025 celkovou rekonstrukcí. Má ocelovou konstrukci, sedlovou střechu a sendvičové opláštění. Ke vjezdu aut slouží dvoje vrata s rozměry 4x4 m a 3x3 m, ke vstupu jsou k dispozici 4x dveře. Světlost v hale zajišťuje 18 oken a světlíky ve střeše. Byla vybudovaná nová kotelná na tuhá paliva, včetně nového komínu, radiátorů a topných rour v hale. Celá budova je zevnitř obložena novými sádkartony, nové jsou také tři klimatizační jednotky a LED průmyslové osvětlení. Na rok 2026 je plánované vybudování nové příjezdové komunikace a veškerých inženýrských sítí se všemi spoluvlastníky bývalého areálu zemědělského družstva. Malá, nebo střední firma zde najde příjemné zázemí s flexibilním využitím k různým podnikatelským činnostem a záměrům. PENB nebyl dodán, proto uvádíme třídu G. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N116063.
Užitná plocha:	968,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - realitní nabídka, realizační cena bývá nižší	0,95
K2 Poloha - poblíž hlavního tahu silnice I. tř., dál od dálnice	1,02
K3 Velikost areálu - porovnávací je menší cca 1/3, oceňovaný lepší	



Zdroj: www.sreality.cz

	1,05			
K4 Využitelnost staveb - srovnatelné	1,00			
K5 Technický stav - starší provedení, částečná modernizace	1,05			
K6 Pozemky a manipulační plochy - menší rozsah manipulačních ploch	1,10			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňované haly nezapsané v KN, nedoložen stavebně právní stav	0,98			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
17 900 000	968,00	18 492	1,15	21 266

2. Rohatec

Lokalita: Moravní, Rohatec

Popis: V zastoupení majitele si Vám dovoluujeme představit mimořádně atraktivní víceúčelový areál, který díky své velikosti, dispozici a strategické poloze představuje jedinečnou příležitost na trhu komerčních nemovitostí. Areál tvoří ucelený komplex pozemků, skladových a výrobních objektů, administrativního zázemí a rodinného domu, a je ideální volbou pro firmy, které hledají reprezentativní a funkčně promyšlené sídlo anebo rozvojový prostor pro své podnikání. Tento unikátní soubor nemovitostí se nachází v obci Rohatec, v části Rohatec-Kolonie, na vyhledávaném místě v bezprostřední blízkosti hranice se Slovenskem. Výbornou dostupnost zajišťuje přibližně 27 km vzdálený nájezd na dálnici D2, která spojuje oblast s Brnem i Bratislavou. Hodnota lokality navíc poroste díky plánované dálnici D55, která povede přímo obcí. Celková výměra pozemků činí 4 128 m² a celý areál se prodává jako harmonicky navržený celek. Průmyslový komplex je rozdělen do pěti sekcí – A, B, C, D a E. V sekci A se nachází udržovaný rodinný dům s dispozicí 2+1 a obytnou plochou 95 m², ideální jako zázemí pro vedení společnosti či správu objektu. Sekce B nabízí 267 m² prostorného skladu s vysokými stropy a výbornou přístupností díky posuvným vratům a nájezdové rampě. Součástí této části je také technická místnost s kotlem na tuhá paliva a dvěma akumulacími nádržemi, které zajišťují vytápění několika sekcí. Sekce C tvoří 329 m² otevřených výrobních prostor se dvěma vjezdy, které poskytují maximální flexibilitu pro výrobu, logistiku nebo montážní provozy. Sekce D nabízí 491 m² členitého výrobního objektu se samostatnou kotelnou a dominantní třípatrovou sýpkou, která přináší atraktivní potenciál pro další využití. Sekce E pak slouží jako komfortní administrativní zázemí se sociálními prostory, kanceláři a kompletním vybavením pro zaměstnance. Srdce areálu tvoří rozlehlé zpevněné nádvoří o výměře 2 643 m², které je ideální pro manipulaci nákladních vozidel, venkovní skladování materiálu nebo jako parkovací plocha pro zaměstnance či firemní techniku. Areál má bezproblémový přístup z veřejné komunikace, a to i pro těžkou nákladní dopravu. Vyvýšené umístění oblasti zajišťuje maximální bezpečí – areál nebyl nikdy zasažen povodněmi. Tento jedinečný areál představuje mimořádnou příležitost pro podnikatele, investory i společnosti, které hledají kombinaci rozsáhlých výrobních a skladových kapacit, administrativního zázemí a excelentní dopravní dostupnosti. Celý komplex nemovitostí je v souladu s platným územním plánem.

Užitná plocha: 1 589,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní nabídka, realizační cena bývá nižší	0,95
K2 Poloha - poblíž hlavního tahu silnice I. tř., dál od dálnice	1,02
K3 Velikost areálu - porovnávací je menší, cca 1/2, oceňovaný lepší	1,03
K4 Využitelnost staveb - srovnatelné	1,00
K5 Technický stav - starší objekty, vyšší opotřebení	1,08
K6 Pozemky a manipulační plochy - pozemkové zázemí srovnatelné, oceňovaný mírně lepší	1,03
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňované haly nezapsané v KN, nedoložen stavebně právní stav	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
25 000 000	1 589,00	15 733	1,09	17 149

3. Klobouky u Brna

Lokalita: Nádražní, Klobouky u Brna

Popis: Nabízíme k prodeji skladový areál 35 km jihovýchodně od Brna. Celková výměra pozemků včetně zastavěné plochy činí 2.940 m², z toho zastavěná 1.050 m². Původně se jednalo o areál zemědělského družstva. Po ukončení činnosti zemědělského družstva byl areál částečně využíván ke skladovacím účelům. Areál je napojený na rozvody el. energie. Splašková kanalizace je svedena do jímky na vyvážení. Voda je zajištěna z vlastní studny. Jednopodlažní zděná hala se sedlovou střechou má vjezd 3-mi plechovými dvoukřídlými vraty. Betonové podlahy. Objekt byl dříve využíván také pro opravy a údržbu zemědělské techniky. Podrobnosti Vám rádi poskytneme v RK a při osobní prohlídce.

Užitná plocha: 1 050,00 m²

Zastavěná plocha: 1 050,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní nabídka, realizační cena bývá nižší	0,95
K2 Poloha - areál se nachází dál od silnice I. třídy, oceňovaný lepší	1,10
K3 Velikost areálu - porovnávací je menší cca 1/3, oceňovaný lepší	1,05
K4 Využitelnost staveb - srovnatelné	1,00
K5 Technický stav - starší průmyslový objekt, vyšší morální opotřebení	1,10
K6 Pozemky a manipulační plochy - menší areál, menší manipulační plochy	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňované haly nezapsané v KN, nedoložen stavebně právní stav	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 990 000	1 050,00	6 657	1,30	8 654

4. Valtice

Lokalita: Mikulovská, Valtice

Popis: Hala, která si na nic nehraje. Ale to místo? To dává obrovský smysl. Ve Valticích, na ulici Mikulovská, přímo u hlavního tahu na Mikulov a Rakousko, nabízíme areál o celkové ploše 1 616 m² se skladovací halou 641 m². Celková plocha 2.257 m². A rovnou férově: pokud hledáte nový moderní industriální park, tady ho nenajdete. Tahle nemovitost je hlavně o prostoru, dostupnosti a možnostech využití. Někdo halu využije dál jako sklad. Někdo sem přesune techniku, materiál nebo firemní zázemí. A někdo jiný se podívá hlavně na polohu a potenciál celého místa. A právě v tom vidím její největší sílu. Protože: - hlavní tah směr Mikulov - Rakousko doslova za rohem - dobrý příjezd i pro větší techniku - manipulační plocha okolo objektu - velká vrata - dostatek prostoru pro parkování i provoz. Tohle jsou věci, které mají pro spoustu firem větší hodnotu než naleštěná recepce. Objekt je aktuálně využitelný ke skladování, zázemí firmy, lehké výrobě nebo servisu. Stav nemovitosti je k rekonstrukci, zároveň ale nabízí zajímavou příležitost i do budoucna — například pro modernizaci nebo výstavbu nového komerčního objektu na velmi dobře dostupném místě. Pokud hledáte komerční areál s potenciálem a nechcete platit jen za hezkou fasádu, rád Vám nemovitost osobně ukážu... V případě více vážných zájemců, si prodávající vyhrazuje právo vybrat kupujícího, na základě jeho stanovených požadavků. Zaujala Vás tato nabídka? Máte zájem o prohlídku? Vám vyhovující termín prohlídky s kontakty na Vás (e-mail + tel. číslo) zasílejte na e-mail makléře, formou odpovědi na tuto inzerci. Realitní makléř Vás následně bude telefonicky kontaktovat.

Užitná plocha: 600,00 m²

Zastavěná plocha: 641,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní nabídka, realizační cena bývá nižší 0,95

K2 Poloha - poblíž hlavního tahu silnice I. tř., dál od dálnice 1,02

K3 Velikost areálu - porovnávací je menší cca 1/3, oceňovaný lepší 1,06

K4 Využitelnost staveb - srovnatelné 1,00

K5 Technický stav - zděný objekt staršího provedení, rezaví plechová střecha 1,10

K6 Pozemky a manipulační plochy - výrazně menší plocha pozemků 1,15

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňované haly nezapsané v KN, nedoložen stavebně právní stav 0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 360 000	600,00	13 933	1,27	17 695

5. Šardice

Lokalita: Šardice

Popis: ID: 02380 Explicit Reality & Richard Bábík nabízí k prodeji skladové a výrobní prostory v průmyslovém areálu v obci Šardice. Dispozice objektu: Přízemí: • 9

místností o velikosti 25–56 m², vzájemně propojených a přístupných zvenčí (dveřmi nebo plechovými vraty). • Šatna se sprchou a sociálním zařízením. • Technická místnost. • Nájezdová rampa do 2. NP. Druhé podlaží: • Kancelář o rozloze 16 m². • Místnost o rozloze 150 m², vhodná pro kanceláře nebo dílnu. • Sociální zařízení. Rozměry: • Zastavěná plocha: 376 m². • Celková užitná plocha: 540 m². Stav a možnosti využití: Budova prošla před třemi lety rekonstrukcí, při níž byly provedeny nové vnitřní omítky, položena dlažba, a byly obnoveny rozvody vody, topení a elektroinstalace. V současnosti objekt slouží jako pivovar. K objektu náleží pozemek o velikosti 1 449 m². Díky výhodné dispozici a velikosti se nabízí široké možnosti využití. Lokalita je dobře dostupná z hlavních silničních tahů a poskytuje klidné zázemí pro podnikání. Podle územního plánu je zde přípustná výroba a skladování. Majitel nabízí možnost strukturovaného financování: 50 % kupní ceny je hrazeno formou akontace a zbývajících 50 % poskytne prodávající jako úvěr za podmínek srovnatelných se standardními bankovními úvěry. Pro sjednání prohlídky mě neváhejte kontaktovat. Rád se s vámi setkám. Richard Bábík & Explicit Reality

Užitná plocha: 540,00 m²

Zastavěná plocha: 376,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní nabídka, realizační cena bývá nižší 0,95

K2 Poloha - areál se nachází dále od silnice I. třídy, oceňovaný lepší 1,10

K3 Velikost areálu - porovnávací je menší cca 1/3-1/4, oceňovaný lepší 1,08

K4 Využitelnost staveb - srovnatelné 1,00

K5 Technický stav - starší konstrukce, nižší technický standart 1,08

K6 Pozemky a manipulační plochy - výrazně menší omezené venkovní plochy 1,15

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňované haly nezapsané v KN, nedoložen stavebně právní stav 0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 900 000	540,00	10 926	1,37	14 969

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K _C	
1. Bavory 17 900 000,-	968	18 492,-	0,95	1,02	1,05	1,00	1,05	1,10	0,98	1,15	21 266,-
2. Rohatec 25 000 000,-	1 589	15 733,-	0,95	1,02	1,03	1,00	1,08	1,03	0,98	1,09	17 149,-
3. Klobouky u Brna 6 990 000,-	1 050	6 657,-	0,95	1,10	1,05	1,00	1,10	1,10	0,98	1,30	8 654,-
4. Valtice 8 360 000,-	600	13 933,-	0,95	1,02	1,06	1,00	1,10	1,15	0,98	1,27	17 695,-
5. Šardice 5 900 000,-	540	10 926,-	0,95	1,10	1,08	1,00	1,08	1,15	0,98	1,37	14 969,-

Minimální jednotková porovnávací cena	8 654 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	15 947 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	21 266 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	15 947 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	960,63 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	15 319 167 Kč

4.3 Výsledky analýzy dat

4.3.1 Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Administrativní budova

1. Administrativní budova s bytem správce a garáží 5 078 346,- Kč

Administrativní budova - celkem: 5 078 346,- Kč

Pozemky

1. Pozemky 786 673,- Kč

Pozemky - celkem: 786 673,- Kč

Haly

1. Haly 9 033 959,- Kč

Haly - celkem: 9 033 959,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 14 898 978,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 14 898 980,- Kč

slovy: Čtrnáct milionů osm set devadesát osm tisíc devět set osmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

14 898 980 Kč

slovy: Čtrnáct milionů osm set devadesát osm tisíc devět set osmdesát Kč

4.3.2 Rekapitulace ocenění na tržních principech

Areál – funkční celek

1. Porovnávací hodnota

1.1. Areál – funkční celek

15 319 167,- Kč

Porovnávací hodnota	15 319 167 Kč
----------------------------	----------------------

Obvyklá cena	15 319 170 Kč
slovy: Patnáct milionů tři sta devatenáct tisíc jedno sto sedmdesát Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla určena porovnávacím způsobem na základě analýzy trhu s obdobnými výrobními a skladovacími areály. Při ocenění byl oceňovaný soubor nemovitých věcí posuzován jako funkční celek tvořený administrativní budovou, halovými objekty a navazujícími pozemky včetně manipulačních ploch.

Určená obvyklá cena zohledňuje skutečný technický a právní stav nemovitých věcí zjištěný při místním šetření, jejich rozsah, využitelnost a podmínky panující na trhu s obdobnými komerčními nemovitými věcmi. Podle názoru znalce odpovídá určená obvyklá cena cenové úrovni, které by bylo možné dosáhnout při prodeji oceňovaných nemovitých věcí v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Na základě provedeného ocenění byla cena zjištěná podle platných oceňovacích předpisů určena ve výši 14 898 980 Kč. Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla určena porovnávacím způsobem na základě analýzy trhu s obdobnými výrobními a skladovacími areály v širším regionu Jihomoravského kraje a činí 15 319 170 Kč. Výsledná obvyklá cena zohledňuje zejména rozsah a využitelnost oceňovaného areálu, technický stav staveb, velikost a uspořádání pozemků, dopravní dostupnost lokality a další faktory ovlivňující obchodovatelnost obdobných nemovitých věcí na trhu. Pozitivní vliv na výslednou hodnotu má zejména dobrý technický stav administrativní budovy a halových objektů, jejich modernější konstrukční provedení, rozsah manipulačních a skladovacích ploch tvořících součást areálu a celková provozní využitelnost nemovitých věcí. Při stanovení obvyklé ceny bylo současně přihlédnuto ke skutečnosti, že dva halové objekty nacházející se v areálu nejsou evidovány v katastru nemovitostí a k jejich existenci nebyly znalci předloženy stavebně právní podklady. Tato skutečnost představuje určitou právní nejistotu, která může mít vliv na obchodovatelnost nemovité věci a byla při ocenění zohledněna odpovídající korekcí. Analýza trhu byla provedena na základě omezeného počtu porovnatelných výrobních a skladovacích areálů dostupných na trhu. Vzhledem ke specifickému charakteru oceňované nemovité věci a rozdílům mezi jednotlivými porovnávanými areály vykazovaly zjištěné jednotkové ceny před provedením korekcí variační koeficient ve výši přibližně 31 %. Po zohlednění rozdílů mezi porovnávanými nemovitými věcmi prostřednictvím korekčních koeficientů K1 až K7 došlo ke snížení variability porovnávaných údajů na hodnotu přibližně 26 %. Uvedená míra variability je u komerčních a průmyslových nemovitých věcí tohoto typu obvyklá a vyplývá zejména z rozdílů ve velikosti areálů, rozsahu pozemků, technickém stavu staveb a možnostech jejich využití. Určená obvyklá cena odpovídá podle názoru znalce cenové úrovni, za kterou by bylo možné oceňovanou nemovitou věc převést v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Výsledky porovnávacího ocenění jsou současně v dobrém souladu s cenou zjištěnou stanovenou podle oceňovacích předpisů a nevykazují podstatné rozpory.

5.2 Kontrola postupu

V rámci kontroly postupu byly ověřeny použité vstupní údaje, správnost provedených výpočtů a návaznost jednotlivých kroků ocenění. Byla provedena kontrola převzatých údajů o oceňovaných nemovitých věcech, kontrola výpočtu ceny zjištěné podle platných oceňovacích předpisů a kontrola použitých porovnávacích údajů při určení obvyklé ceny.

Současně byla posouzena přiměřenost použitých korekčních koeficientů a jejich vliv na výslednou cenu. Bylo ověřeno, že aplikované korekce odpovídají zjištěným rozdílům mezi oceňovanou nemovitou věcí a porovnávanými areály.

Výsledná obvyklá cena byla porovnána s cenou zjištěnou a s cenovou úrovní obdobných nemovitých věcí nabízených na trhu. Nebyly zjištěny skutečnosti, které by nasvědčovaly věcným nebo početním chybám, případně nepřiměřenosti dosaženého výsledku. Určená obvyklá cena je z hlediska charakteru oceňované nemovité věci, jejího technického stavu, polohy a možností využití považována za přiměřenou a obhajitelnou.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecká otázka:

Jaká je obvyklá cena souboru nemovitých věcí - pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 1671 v katastrálním území Hrušky, obec Hrušky, a to včetně staveb na nich stojících?

Odpověď na znaleckou otázku:

Obvyklá cena souboru nemovitých věcí – pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 1671 v katastrálním území Hrušky, obec Hrušky, a to včetně staveb na nich stojících je 15 319 170 Kč.

Obvyklá cena**15 319 170 Kč**

slovy: Patnáct milionů tři sta devatenáct tisíc jedno sto sedmdesát Kč

6.2 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku vycházejí z podkladů předložených zadavatelem, údajů veřejně dostupných evidencí a skutečného stavu nemovitých věcí zjištěného při místním šetření ke dni ocenění.

Správnost závěru je podmíněna úplností a správností použitých podkladů a skutečností dostupných znalci v době zpracování znaleckého posudku.

Při místním šetření bylo zjištěno, že dva halové objekty nacházející se v areálu nejsou evidovány v katastru nemovitostí a k jejich existenci nebyly znalci předloženy stavebně právní podklady. Znalec proto při ocenění vycházel ze skutečného stavu zjištěného při místním šetření. V případě existence dalších skutečností nebo dokumentů, které nebyly znalci předloženy a mohou mít vliv na právní nebo technický stav nemovitých věcí, nelze vyloučit odlišnost výsledného závěru.

Znalec neprováděl stavebně-technický průzkum konstrukcí, diagnostiku staveb ani ověření skrytých konstrukcí a rozvodů. Posouzení technického stavu bylo provedeno pouze na základě vizuální prohlídky dostupných částí nemovitých věcí.

6.3 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán

6.4 Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 202624.

6.5 Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

6.6 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí, odvětví Oceňování lesa rostlinstva a nerostů, specializaci Určování hodnoty lesních pozemků a specializaci Určování hodnoty rostlin a dále pro obor LESNÍ HOSPODÁŘSTVÍ, odvětví Dříví – Těžba, Myslivost.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 047411/2026.

V Opatovicích 25.06.2026

ELEKTRONICKÝ PODPIS VČETNĚ ČASOVÉHO RAZÍTKA

Ing. et Ing. Martin Němec
Nové sady 139
753 56 Opatovice

Zpracováno programem NEMExpress AC

7 PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 047411/2026

	počet stran A4 v příloze:
Příloha č. 1 Výpis katastru nemovitostí LV 1671	5
Příloha č. 2 Kolaudační rozhodnutí administrativní budova	6
Příloha č. 3 Fotodokumentace	4
Příloha č. 4 Snímky map	1

7.1 Příloha č. 1, LV 1671

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2025 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 92 INS 9447/2025 pro Mgr. ZUZANA SEDLÁČKOVÁ

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584487 Hrušky

Kat.území: 648701 Hrušky

List vlastnictví: 1671

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo H.R.S. a.s., Světova 523/1, Libeň, 18000 Praha 8	26268329	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
729/113	7974	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území
733/2	511	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
733/3	333	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území
733/4	201	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území
733/12	209	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území
2397	194	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Hrušky, č.p. 16, adminis. Stavba stojí na pozemku p.č.: 2397				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- existující, jistina úvěru ve výši 7.000.000,- Kč a příslušenství
- budoucí druhová, veškeré budoucí pohledávky ze smlouvy o úvěru ze dne 1.2.2013 do výše 7.000.000,- Kč, které mohou vzniknout až do 31.12.2015, zejména pak sjednané smluvní pokuty dle čl. III. a čl. IV. smlouvy o úvěru

Oprávnění pro

A&V INVEST a.s., Kojetínská 3881/84, 76701 Kroměříž,
RČ/IČO: 27704467

Povinnost k

Parcela: 2397, Parcela: 729/113, Parcela: 733/12, Parcela: 733/2, Parcela: 733/3, Parcela: 733/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.02.2013.

V-272/2013-704

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- existující, jistina úvěru ve výši 7.000.000,- Kč a příslušenství z poskytnutého úvěru dle Smlouvy o úvěru ze dne 5.12.2014
- budoucí určená druhem a dobou vzniku, budoucí pohledávky ze Smlouvy o úvěru ze dne 5.12.2014 do výše 7.000.000,- Kč, které mohou vzniknout až do 31.12.2020, a to sjednané

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2025 00:00:00

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584487 Hrušky
Kat.území: 648701 Hrušky List vlastnictví: 1671
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

smluvní pokuty dle čl. III. a čl. IV. Smlouvy o úvěru ze dne 5.12.2014

Oprávnění pro

A&V INVEST a.s., Kojetínská 3881/84, 76701 Kroměříž,
RČ/IČO: 27704467

Povinnost k

Parcela: 2397, Parcela: 729/113, Parcela: 733/12, Parcela: 733/2, Parcela:
733/3, Parcela: 733/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.12.2014. Právní
účinky zápisu k okamžiku 08.12.2014 09:04:31. Zápis proveden dne 05.01.2015.
V-10509/2014-704

Pořadí k 08.12.2014 09:04

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Existující, pohledávka vzniklá na základě Smlouvy o úvěru ze dne 31.12.2016. Zástavní
právo slouží k zajištění jistiny úvěru ve výši 8.200.000,- Kč a příslušenství z
poskytnutého úvěru dle uvedené Smlouvy o úvěru ze dne 31.12.2016.
Budoucí určená druhem a dobou vzniku, pohledávka vznikající na základě Smlouvy o úvěru
ze dne 31.12.2016. Zástavní právo slouží k zajištění budoucích pohledávek ze Smlouvy o
úvěru ze dne 31.12.2016, a to smluvních pokut dle čl. III. a IV. Smlouvy o úvěru ze dne
31.12.2016, a to do výše 6.000.000,- Kč, které mohou vzniknout až do 31.12.2021.

Oprávnění pro

A&V INVEST a.s., Kojetínská 3881/84, 76701 Kroměříž,
RČ/IČO: 27704467

Povinnost k

Parcela: 2397, Parcela: 729/113, Parcela: 733/12, Parcela: 733/2, Parcela:
733/3, Parcela: 733/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.12.2016. Právní
účinky zápisu k okamžiku 23.01.2017 09:35:04. Zápis proveden dne 15.02.2017;
uloženo na prac. Břeclav

V-559/2017-704

Pořadí k 23.01.2017 09:35

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.12.2016. Právní
účinky zápisu k okamžiku 23.01.2017 09:35:04. Zápis proveden dne 15.02.2017;
uloženo na prac. Břeclav

V-559/2017-704

o Zákaz zcizení nebo zatížení

- bez písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva vzniklého
ze Zástavní smlouvy ze dne 31.12.2016.

Oprávnění pro

A&V INVEST a.s., Kojetínská 3881/84, 76701 Kroměříž,
RČ/IČO: 27704467

Povinnost k

Parcela: 2397, Parcela: 729/113, Parcela: 733/12, Parcela: 733/2, Parcela:
733/3, Parcela: 733/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.12.2016. Právní
účinky zápisu k okamžiku 23.01.2017 09:35:04. Zápis proveden dne 15.02.2017;
uloženo na prac. Břeclav

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2025 00:00:00

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584487 Hrušky
Kat.území: 648701 Hrušky List vlastnictví: 1671
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-559/2017-704

Pořadí k 23.01.2017 09:35

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Libor Cink, náměstí T.G.Masaryka č.p. 2392/17, 690 02 Břeclav

Povinnost k

H.R.S. a.s., Světova 523/1, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: 26268329

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 123 EX-26/2024 -7 ze dne 08.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2024 13:23:32. Zápis proveden dne 17.04.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-1961/2024-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 2397, Parcela: 729/113, Parcela: 733/12, Parcela: 733/2, Parcela: 733/3, Parcela: 733/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 123 EX-26/2024 -9 ze dne 15.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2024 13:23:32. Zápis proveden dne 18.04.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-1962/2024-704

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4, 130 00 Praha 3

Povinnost k

H.R.S. a.s., Světova 523/1, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: 26268329

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 1590/24-15 ze dne 26.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2024 20:05:33. Zápis proveden dne 29.08.2024; uloženo na prac. Praha

Z-41309/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 2397, Parcela: 729/113, Parcela: 733/12, Parcela: 733/2, Parcela: 733/3, Parcela: 733/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 149 EX-1590/2024 -32 ze dne 20.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2025 20:03:43. Zápis proveden dne 24.03.2025; uloženo na prac. Břeclav

Z-1261/2025-704

o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2025 00:00:00

Okres: CZ0644 Breclav Obec: 584487 Hrušky
Kat.území: 648701 Hrušky List vlastnictví: 1671

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2005/1a, 690 02 Břeclav
Povinnost k
H.R.S. a.s., Světova 523/1, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: 26268329

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-3656/2025 -10 ze dne 19.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2025 13:03:01. Zápis proveden dne 09.06.2025; uloženo na prac. Břeclav

Z-2597/2025-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k

Parcela: 2397, Parcela: 729/113, Parcela: 733/12, Parcela: 733/2, Parcela: 733/3, Parcela: 733/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 160 EX-3656/2025 -18 ze dne 05.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2025 13:04:15. Zápis proveden dne 09.06.2025; uloženo na prac. Břeclav

Z-2596/2025-704

- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k
H.R.S. a.s., Světova 523/1, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: 26268329

- o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k
Parcela: 733/4

Plomby a upozornění

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

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení
ZDŘ-68/2025-704 Parcela: 729/113

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva kupní ze dne 17.12.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2001.

V-6990/2001-704

Pro: H.R.S. a.s., Světova 523/1, Libeň, 18000 Praha 8

RC/IČO: 26268329

o Smlouva kupní ze dne 18.10.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.10.2002.

V-3376/2002-704

Pro: H.R.S. a.s., Světova 523/1, Libeň, 18000 Praha 8

RC/IČO: 26268329

o Smlouva kupní ze dne 07.03.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.03.2003.

V-612/2003-704

Pro: H.R.S. a.s., Světova 523/1, Libeň, 18000 Praha 8

RČ/IČO: 26268329

o Smlouva směnná ze dne 28.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.12.2008.

V-4836/2008-704

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

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2025 00:00:00

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584487 Hrušky
Kat.území: 648701 Hrušky List vlastnictví: 1671
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: H.R.S. a.s., Světova 523/1, Libeň, 18000 Praha 8

RČ/IČO: 26268329

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
733/2	01901	511

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: 21.11.2025 10:12:37

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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/>.

7.2 Příloha č. 2, Kolaudační rozhodnutí administrativní budova

Opis
Městský úřad Břeclav
stavební úřad

SÚ 2053/02/VI-330
žádá: Vláchová Aléna

Břeclav, dne 10.1.2003

Jiří Vlk
A.Kuběny 37
690 02 Břeclav



Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dne 1.1.2003
Městský úřad v Břeclavi
STAVEBNÍ ÚŘAD

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

L. Týr
podpis vedoucího stavebního úřadu

Městský úřad v Břeclavi, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 117 a § 118 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v kolaudačním řízení přezkoumal podle § 81 stavebního zákona návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí, který dne 17.7.2002 podal

Jiří Vlk, A.Kuběny 37, 690 02 Břeclav

(dále jen "navrhovatel"), a na základě tohoto přezkoumání podle § 82 stavebního zákona a § 34 vyhlášky č. 132/1998 Sb.

povoluje užívání

stavby

Administrativní budova

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. st. p. 2397 v katastrálním území Hrušky.

Stavba obsahuje:

- **Administrativní budova**
- **část A - Administrativa** - V přízemí bude umístěno zádveří, hala se schodištěm do podkrovní, kancelář, čajová kuchyň, kancelář vedoucího, WC ženy a WC muži, v podkrovní bude chodba se schodištěm, šatna, sprchy a jídelna.
- **část B - Byt správce** - v přízemí - vstup se schodištěm, koupelna s WC, kuchyň s jídelnou, v podkrovní je pokoj
- **Jímka na vyvážení**
- **Oplocení dvora u bytu správce**

Pro užívání stavby se stanoví tyto podmínky podle § 82 odst. 1 stavebního zákona a § 34 odst. 2 vyhlášky č. 132/1998 Sb.:

1. Při místním šetření kolaudačního řízení byly zjištěny v provedení stavby drobné nedostatky, které musí být odstraněny v těchto lhůtách (podle § 82 odst. 2 stavebního zákona):
a) Venkovní omítka bude provedena do 31.5.2003.
2. Kolaudační rozhodnutí je současně ve smyslu § 82 odst. 3 stavebního zákona osvědčením, že provozovna je způsobilá k provozu.

Odůvodnění:

Dne 17.7.2002 podal navrhovatel návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí na výše uvedenou stavbu, uvedeným dnem bylo zahájeno kolaudační řízení.

Stavební povolení bylo vydáno dne 5.11.2001 pod č.j. SÚ2650/01/VI-330, povolení změny při výstavbě bylo vydáno dne 25.9.2002 pod č.j. výst. 2256/02/VI-330.

Č.j. SÚ 2053/02/V1-330

str. 2

Stavební úřad oznámil zahájení kolaudačního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným státní správě. K projednání návrhu současně nařídil ústní jednání spojené s měřeními a šetřeními na 19.12.2002, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Protože při posuzování návrhu stavební úřad zjistil, že doložené podklady a stanoviska neumožňují řádné posouzení návrhu, byl navrhovatel dne 7.8.2002 vyzván k jeho doplnění a řízení bylo přerušeno. Návrh byl doplněn dne 2.12.2002.

Stavební úřad v provedeném kolaudačním řízení přezkoumal předložený návrh na kolaudaci, projednal ho s účastníky řízení a s dotčenými orgány státní správy a zjistil, že stavba je provedena v souladu s § 81 odst. 1 stavebního zákona a jejím užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Zjištěné nedostatky nebrání řádnému a nerušenému užívání stavby, a proto bylo užívání stavby povoleno ještě před jejich odstraněním.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení užívání stavby.

Stanoviska sdělili:

- Okresní hygienik dne 17.12.2002 zn. 7646/24/2002
- HZS Jm kraje, ÚO Břeclav dne 19.12.2002 e.č. HSBM-4/62-6/4PR-2002

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených stanovisek dotčených orgánů státní správy vyžadovaných zvláštními předpisy, zabezpečil plnění požadavků vlastníků sítě technického vybavení k napojení na ně a tato stanoviska a požadavky zahrnul do podmínek rozhodnutí.

Námítky účastníků nebyly v řízení uplatněny.

Upozornění:

- Stavba nesmí být užívána, dokud kolaudační rozhodnutí nenabude právní moci (§ 52 zákona č. 71/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, podáním u zdejšího stavebního úřadu.

Vedoucí stavebního úřadu
Ivan Sulovský



účastníci (dodejky)

Jiří Vlk, A.Kuběny 37, 690 02 Břeclav

dotčené orgány státní správy

Městský úřad Břeclav odbor životního prostředí, Náměstí T.G.M 3, 690 81 Břeclav

Hasičský záchranný sbor Jm kraje, územní odbor Břeclav, Šmetanova nábřeží 13, 690 02 Břeclav

Krajská hygienická stanice, Územní pracoviště, Sovadinova 12, 690 85 Břeclav

ostatní

Finanční úřad, Sladová 1, 690 02 Břeclav

Katastrální úřad Břeclav, Sady 28, Píjina 16, 690 02 Břeclav

Obecní úřad, U zbrojnice 100, 691 56 Hrušky

ČESKÝ TELECOM, a.s., Pracoviště TD Břeclav, J. Babáka 11, 612 00 Brno

Jihomoravská energetika, a.s., DSS Břeclav, Čechova 44, 690 61 Břeclav

Jihomoravská plynárenská, a.s., závod Hodonín, Brněnská 52, 695 01 Hodonín

Uvážuji, že tento opis souhlasí
s obsahem a prvopisem listin, z něž byl
opisován, a že v něm nejsou žádné
náležitosti, které by mohly
způsobit jeho věrohodnost. Tento opis je
úplný a obsahuje ... listů (archiv)

21. 01. 2003



Ludmila NOVÁKOVÁ
pracovnice pověřená notářskými
společnými v Břeclavi
JUDr. Ivou Celnarovou
JUDr. Josefem Holobrádkem



VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOSTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ
PODOBY

Identifikace: 316312605011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 11.06.2026

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

UPOZORNĚNÍ
na povinnost zákonného nakládání s osobními údaji získanými z katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je v souladu s § 1 odst. 1) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) **veřejný seznam**, obsahující soubor údajů o nemovitých věcech, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Veřejnost katastru je v souvislostech naší právní úpravy základním předpokladem pro zajištění právní jistoty při nabývání nemovitostí a věcných práv k nim.

Na ochranu osobních údajů, poskytnutých jako součást údajů katastru, se v plném rozsahu vztahuje Obecné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů nebo GDPR).

Skutečnost, že některé osobní údaje soukromých osob jsou veřejně dostupnými údaji ve veřejném seznamu, v žádném případě neznamená, že tyto údaje mohou být dále šířeny, zveřejňovány nebo jinak zpracovávány v rozporu s katastrálním zákonem nebo obecným nařízením o ochraně osobních údajů.

Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona, a to

- a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické;
- b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).

Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů.

Zpracování osobních údajů je zákonné, pouze pokud je splněna nejméně jedna z níže uvedených podmínek a pouze v odpovídajícím rozsahu:

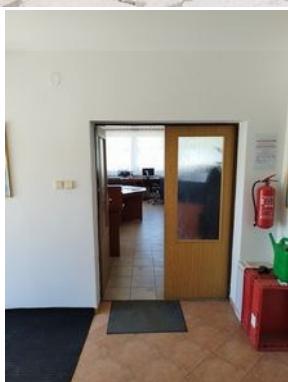
- a) subjekt údajů udělil souhlas se zpracováním svých osobních údajů pro jeden či více konkrétních účelů;
- b) zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy, jejíž smluvní stranou je subjekt údajů, nebo pro provedení opatření přijatých před uzavřením smlouvy na žádost tohoto subjektu údajů;
- c) zpracování je nezbytné pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje;
- d) zpracování je nezbytné pro ochranu životně důležitých zájmů subjektu údajů nebo jiné fyzické osoby;
- e) zpracování je nezbytné pro splnění úkolu prováděného ve veřejném zájmu nebo při výkonu veřejné moci, kterým je pověřen správce;
- f) zpracování je nezbytné pro účely oprávněných zájmů příslušného správce či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě.

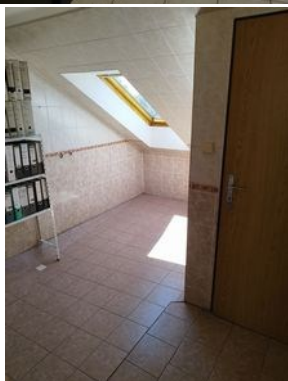
Zpracováním osobních údajů se ve smyslu čl. 4 GDPR rozumí jakákoliv operace nebo soubor operací s osobními údaji nebo soubory osobních údajů, který je prováděn pomocí či bez pomoci automatizovaných postupů, jako je shromáždění, zaznamenání, uspořádání, strukturování, uložení, přizpůsobení nebo pozměnění, vyhledání, nahlédnutí, použití, zpřístupnění přenosem, šíření nebo jakékoliv jiné zpřístupnění, seřazení či zkombinování, omezení, výmaz nebo zničení.

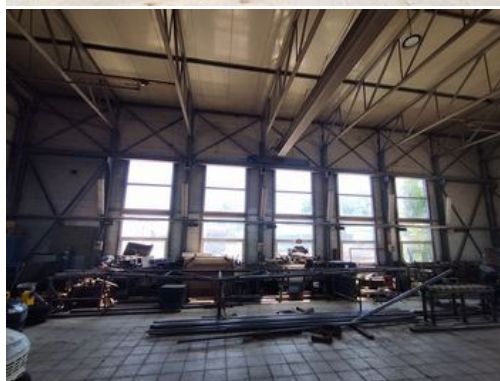
Při zpracování osobních údajů je nezbytné dodržet rovněž zásady uvedené v článku 5 obecného nařízení o ochraně osobních údajů, se zvláštním důrazem na zásadu zákonnosti, korektnosti a účelového omezení. Právem na získání vybraných osobních údajů, které jsou součástí údajů katastru, nesmějí být dotčena práva a svobody jiných osob.

Prokázané protiprávní nakládání s osobními údaji získanými z katastru může být sankcionováno ve smyslu § 57 katastrálního zákona, resp. čl. 83 obecného nařízení pro ochranu osobních údajů.

7.3 Příloha č. 3, Fotodokumentace









7.4 Příloha č. 4, Snímky map



Katastrální mapa ortofoto



Katastrální mapa



Snímek cizí parcela zasahující pod halu



Snímek povodňové mapy Q100