DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

ČÍSLO DODATKU:	**082610/2026**
ČÍSLO POSUDKU:	**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:	Nezadáno

POPIS PŘEDMĚTU DODATKU POSUDKU:
Předmětem dodatku znaleckého posudku je oprava a úplné nahrazení původního znaleckého posudku o 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 PDF + 1x tisk)
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	1/2 (PDF)
POČET STRAN:	43 a 31 příloh
PODLE STAVU KE DNI:	06.06.2026
VYHOTOVENO:	V Opatovicích 19.10.2026

Obsah

1 ZDŮVODNĚNÍ DODATKU: 4
2 ZADÁNÍ 5
2.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele 5
2.2 Účel znaleckého posudku 5
2.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku 5
2.4 Prohlídka a zaměření 5
3 VÝČET PODKLADŮ 6
3.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat 6
3.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis 6
3.3 Věrohodnost zdroje dat 6
3.4 Základní pojmy a metody ocenění 7
4 NÁLEZ 8
4.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat 8
4.2 Popis postupu při zpracování dat 8
4.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat 8
4.3.1 Vlastnické a evidenční údaje 8
4.3.2 Dokumentace a skutečnost 8
4.3.3 Místopis 9
4.3.4 Situace 9
4.3.5 Celkový popis nemovité věci 10
4.3.6 Rizika 11
5 POSUDEK 13
5.1 Popis postupu při analýze dat 13
5.2 Ocenění 15
5.2.1 Ocenění prováděné podle cenového předpisu 15
5.2.2 Tržní ocenění majetku 32
5.3 Výsledky analýzy dat 39
5.3.1 Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu: 39
5.4 Komentář ke stanovení výsledné ceny 40
6 ODŮVODNĚNÍ 41
6.1 Interpretace výsledků analýzy 41
6.2 Kontrola postupu 41
7 ZÁVĚR 42
7.1 Citace zadané odborné otázky a odpověď 42

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

7.2 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost 42
7.3 Konzultant a důvod jeho přibrání 43
7.4 Odměna, náhrada nákladů 43
7.5 Prohlášení znalce 43
7.6 ZNALECKÁ DOLOŽKA 43
8 PŘÍLOHY DODATKU č. 082610/2026 44
8.1 Příloha č. 1 LV 1671 45
8.2 Příloha č. 2 Kolaudační rozhodnutí administrativní budova 50
8.3 Příloha č. 3 Fotodokumentace 56
8.4 Příloha č. 4 snímky map 60
8.5 Příloha č. 5 Geometrický plán - výroba betonu 62
8.6 Příloha č. 6 Geometrický plán - výroba oken 64
8.7 Příloha č. 7 Geometrický plán - sklad barevných kovů 65
8.8 Příloha č. 8 Kolauidační rozhodnutí - sklad barevných kovů 69
8.9 Příloha č. 9 Dodatečné povolení stavby - výroba betonu 72

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

1 ZDŮVODNĚNÍ DODATKU:

Tento dodatek znaleckého posudku byl vypracován z důvodu zohlednění nově doložených skutečností týkajících se stavebněprávního stavu objektů a existence dalších stavebních a technologických zařízení v oceňovaném areálu v katastrálním území Hrušky.
Po vypracování původního znaleckého posudku byly zadavatelem předloženy doplňující podklady, zejména geometrické plány, kolaudační rozhodnutí pro objekt skladu barevných kovů a rozhodnutí o dodatečném povolení stavby a souhlasu s užíváním výrobny betonu. Tyto dokumenty nebyly při zpracování původního znaleckého posudku k dispozici a poskytují nové informace o stavebněprávním stavu a charakteru některých objektů a zařízení nacházejících se v oceňovaném areálu. Dále byly upřesněny technické parametry mostové váhy, jejíž existence byla zjištěna již při místním šetření, a doplněny informace o její deklarované funkčnosti a funkčnosti technologického zařízení betonárky. Provozuschopnost těchto zařízení nebyla znalcem ověřena.
V rámci tohoto dodatku byl na základě nově předložených podkladů přehodnocen stavebněprávní stav dotčených objektů, zejména původně uplatněná korekce zohledňující nedoložené povolení jejich užívání. Dále byla posouzena existence a charakter stavebních součástí mostové váhy a výrobny betonu a jejich případný vliv na obvyklou cenu oceňovaného areálu. Samostatná technologická zařízení, která nejsou součástí oceňovaných nemovitých věcí, nejsou předmětem tohoto ocenění. Jejich samostatné ocenění nespadá do rozsahu zadaného znaleckého úkolu ani do znaleckého oprávnění znalce.
Na základě doplněných skutečností byla při zachování původní metodiky ocenění a souboru porovnávacích případů přehodnocena příslušná porovnávací kritéria a korekční koeficienty. V návaznosti na provedené úpravy byla porovnávací analýza přepočtena a nově určena obvyklá cena resp. tržní hodnota oceňovaného souboru nemovitých věcí.
Z důvodu přehlednosti a jednoznačnosti je tento dodatek zpracován jako úplné znění znaleckého posudku a nahrazuje původní znalecký posudek v plném rozsahu. Veškeré podklady, postupy, analýzy, výpočty a výsledné závěry relevantní pro ocenění jsou proto obsaženy přímo v tomto dodatku a pro použití výsledků ocenění není nutné vycházet současně z původního znaleckého posudku.
Pro účely tohoto dokumentu se dále označením „znalecký posudek“ nebo „posudek“ rozumí tento dodatek znaleckého posudku, není-li z kontextu výslovně zřejmé, že se jedná o původní znalecký posudek.

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

2 ZADÁNÍ

2.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Odborná 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?

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

2.2 Účel znaleckého posudku

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

2.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel po vypracování původního znaleckého posudku předložil doplňující podklady týkající se stavebněprávního stavu některých objektů nacházejících se v oceňovaném areálu, zejména geometrické plány, kolaudační rozhodnutí pro objekt skladu barevných kovů a rozhodnutí o dodatečném povolení stavby a souhlasu s užíváním výrobny betonu. Tyto podklady byly zohledněny při posouzení stavebněprávního stavu oceňovaných nemovitých věcí.
Zadavatel dále upřesnil technické parametry mostové váhy o rozměrech 8 × 3 m a nosnosti 35 tun a sdělil, že mostová váha i technologické zařízení betonárky s míchačkou typu MNB 500 jsou funkční. Provozuschopnost uvedených zařízení nebyla při místním šetření ověřena a znalec vychází v tomto ohledu pouze z poskytnutých informací.
Při ocenění byly zohledněny pouze stavební součásti těchto zařízení náležející k oceňovaným nemovitým věcem. Samostatná technologická zařízení nejsou předmětem znaleckého úkolu a jejich technický stav ani hodnota nebyly znalcem posuzovány.

2.4 Prohlídka a zaměření

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

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

3 VÝČET PODKLADŮ

3.1 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.

3.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostní 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.
  - Geometrický plán č. 767-75/2006 pro rozdělení pozemků a vyznačení budovy – sklad barevných kovů.
  - Kolaudační rozhodnutí Městského úřadu Břeclav ze dne 19. 12. 2007, č. j. MUBR 85376/2007 – sklad barevných kovů.
  - Geometrický plán č. 1067-3/2012 pro vyznačení budovy – výroba oken.
  - Rozhodnutí Městského úřadu Břeclav ze dne 28. 1. 2008, č. j. MUBR 85404/2007, o dodatečném povolení stavby a souhlasu s užíváním – výrobna betonu.
  - Geometrické a souřadnicové podklady vztahující se k výrobně betonu.
  - Doplňující informace zadavatele o technických parametrech a deklarované funkčnosti mostové váhy a technologického zařízení betonárky.
- 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.

3.3 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.

3.4 Základní pojmy a metody ocenění

Cena zjištěná
Cena zjištěná (administrativní cena) byla určena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhlášky, ve znění účinném ke dni ocenění.

Cena obvyklá
Podle § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 se podle § 1a oceňovací vyhlášky určuje porovnáním sjednaných cen stejných nebo obdobných předmětů ocenění.
Vzhledem ke specifickému charakteru oceňovaného souboru nemovitých věcí a nedostupnosti dostatečně srovnatelných realizovaných prodejů nebylo možné obvyklou cenu tímto postupem určit.

Tržní hodnota
Podle § 2 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se tržní hodnotou rozumí odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek ke dni ocenění směněn mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v rámci nezávislého obchodního vztahu, po náležitém marketingu, přičemž obě strany jednají informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísni.
V souladu s § 2 odst. 3 uvedeného zákona byla vzhledem k nemožnosti určení obvyklé ceny určena tržní hodnota oceňovaného souboru nemovitých věcí postupem podle § 1b oceňovací vyhlášky.

Použitá metoda ocenění:
Pro určení tržní hodnoty byl použit porovnávací způsob ocenění založený na analýze nabídkových cen obdobných výrobních, skladovacích a provozních areálů v širším regionu. Vzhledem k nedostupnosti dostatečně srovnatelných sjednaných cen byly využity nabídkové ceny, které byly upraveny redukčním koeficientem a dalšími korekčními koeficienty zohledňujícími rozdíly mezi porovnávacími nemovitými věcmi a oceňovaným souborem.
Při ocenění byly zohledněny zejména:

- poloha nemovitých věcí,
- způsob využití pozemků a staveb,
- technický stav staveb,
- stavebně-technické provedení a vybavení 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.

4 NÁLEZ

4.1 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.

4.2 Popis postupu při zpracování dat

Zjištěná a získaná data byla průběžně tříděna, kontrolována a vyhodnocována z hlediska jejich relevance pro ocenění předmětných nemovitých věcí.
Údaje z místního šetření byly porovnány s údaji evidovanými v katastru nemovitostí a s dalšími dostupnými podklady. Nově doložené geometrické plány a stavebněprávní rozhodnutí byly posouzeny ve vztahu ke skutečnému stavu objektů a jejich evidenci v katastru nemovitostí.
Součástí zpracování dat byla analýza trhu s obdobnými nemovitými věcmi v dané lokalitě, založená na porovnání nabídkových cen výrobních a skladových areálů z veřejně dostupné realitní inzerce. Realizované prodeje dostatečně srovnatelných nemovitých věcí se nepodařilo dohledat.
Na základě vyhodnocení získaných údajů byly aplikovány zvolené oceňovací metody a formulovány závěry znaleckého posudku.

4.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Hrušky, k.ú. Hrušky
Adresa nemovité věci:	Hrušky 16, 691 56 Hrušky

4.3.1 Vlastnické a evidenční údaje

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

4.3.2 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,
- Geometrický plán č. 767-75/2006 pro rozdělení pozemků a vyznačení budovy – sklad barevných kovů,

- Kolaudační rozhodnutí Městského úřadu Břeclav ze dne 19. 12. 2007, č. j. MUBR 85376/2007 – sklad barevných kovů,
- Geometrický plán č. 1067-3/2012 pro vyznačení budovy – výroba oken,
- Rozhodnutí Městského úřadu Břeclav ze dne 28. 1. 2008, č. j. MUBR 85404/2007, o dodatečném povolení stavby a souhlasu s užíváním – výrobna betonu,
- Geometrické a souřadnicové podklady vztahující se k výrobně betonu.

Předložené dokumenty obsahují údaje o evidovaném stavu nemovitých věcí, jejich stavebněprávním stavu a účelu užívání jednotlivých staveb. Údaje uvedené v 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, zejména dvě výrobní a skladové haly a garáž, které nejsou v katastru nemovitostí samostatně evidovány.
Pro halu A, označenou v předložené dokumentaci jako sklad barevných kovů, bylo doloženo kolaudační rozhodnutí ze dne 19. 12. 2007. Stavba je zachycena v geometrickém plánu č. 767-75/2006. Pro halu B, označenou jako výroba oken, byl předložen geometrický plán č. 1067-3/2012, avšak doklad o povolení jejího užívání nebyl znalci doložen.
Pro výrobnu betonu bylo předloženo rozhodnutí o dodatečném povolení stavby a souhlasu s jejím užíváním ze dne 28. 1. 2008. Součástí předložených podkladů jsou rovněž geometrické a souřadnicové údaje vztahující se k této výrobně. Stavby a plochy zachycené v předložených geometrických podkladech dosud nebyly v odpovídajícím rozsahu promítnuty do evidence katastru nemovitostí.
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.

4.3.3 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 obslužností.

4.3.4 Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☒ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

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

4.3.5 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 nacházejí 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.
Hala A je v předložené dokumentaci označena jako sklad barevných kovů. Podle geometrického plánu č. 767-75/2006 je stavba situována na pozemcích p. č. 724/8, 724/12 a 729/108. Parcelní členění vyznačené v tomto geometrickém plánu však dosud nebylo promítnuto do evidence katastru nemovitostí. Pro objekt bylo doloženo kolaudační rozhodnutí ze dne 19. 12. 2007.
Hala B je v předložené dokumentaci označena jako výroba oken a je zachycena v geometrickém plánu na pozemku p. č. 729/121. Doklad o povolení užívání této stavby nebyl znalci předložen.
V areálu se dále nachází výrobna betonu, jejíž stavebněprávní existence byla doložena rozhodnutím o dodatečném povolení stavby a souhlasu s užíváním ze dne 28. 1. 2008. Výrobna sestává z technologického zařízení, zejména cementových sil, míchacího zařízení, dopravníků a zásobníků kameniva, a souvisejících stavebních konstrukcí. Technologické zařízení je osazeno na ocelových nosných konstrukcích kotvených do betonových základových patek. Součástí výrobny jsou rovněž otevřené skladovací boxy na kamenivo, tvořené svislými ocelovými nosníky s vloženými betonovými panely, které vytvářejí oddělovací a opěrné stěny jednotlivých skladovacích prostorů.
Předmětem tohoto ocenění jsou pouze stavební součásti výrobny betonu náležející k oceňovaným nemovitým věcem, zejména betonové základové konstrukce a stavební konstrukce skladovacích boxů. Samostatná technologická zařízení, která lze oddělit a využívat nezávisle na oceňovaných nemovitých věcech, nejsou předmětem ocenění. Jejich technický stav, provozuschopnost ani

samostatná hodnota nebyly znalcem posuzovány. Zadavatel deklaroval funkčnost technologického zařízení betonárky, tato skutečnost však nebyla znalcem ověřena.
V blízkosti administrativní budovy je v úrovni okolní zpevněné plochy osazena mostová váha. Podle informací poskytnutých zadavatelem se jedná o digitální mostovou váhu o rozměrech 8 × 3 m s nosností 35 tun. Vážicí zařízení je tvořeno ocelovou konstrukcí osazenou do stavebně upraveného prostoru pod úrovní okolního terénu. Stavební ani technická dokumentace mostové váhy nebyla znalci předložena, a proto nebylo možné ověřit přesné provedení její základové konstrukce a způsob uložení vážicího zařízení. Zadavatel deklaroval funkčnost mostové váhy, která nebyla znalcem ověřena. Pro účely ocenění nemovitých věcí je uvažována pouze stavební část mostové váhy, zejména její podzemní základová konstrukce. Vlastní vážící technologie včetně ocelové vážící konstrukce, snímačů a elektronického vybavení není předmětem ocenění.
Předmětem ocenění jsou nemovité věci včetně jejich součástí. Samostatná technologická zařízení betonárky a mostové váhy, která nejsou součástí oceňovaných nemovitých věcí, nejsou předmětem ocenění. Jejich technický stav, provozuschopnost ani samostatná hodnota nebyly znalcem posuzovány.
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 budov a halových objektů lze hodnotit jako dobrý. Jednotlivé objekty 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.

4.3.6 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 v katastru nemovitostí samostatně evidovány. Skutečný stav nemovitých věcí tak není v úplném souladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí.
Na základě dodatečně předložených podkladů bylo doloženo kolaudační rozhodnutí pro halu A – sklad barevných kovů a rozhodnutí o dodatečném povolení stavby a souhlasu s užíváním výrobny betonu. Pro halu B – výrobu oken byl předložen geometrický plán, avšak doklad o povolení jejího užívání nebyl znalci doložen. Rovněž nebyly předloženy stavebněprávní podklady ke garáži a mostové váze.
Přestože předložené geometrické plány zachycují umístění některých staveb a související parcelní členění, odpovídající změny dosud nebyly promítnuty do evidence katastru nemovitostí. Tento nesoulad může představovat určitou administrativní a právní komplikaci při budoucím převodu nemovitých věcí a může mít vliv na jejich obchodovatelnost.
Znalec neposuzoval úplnost stavebněprávní dokumentace ani soulad všech staveb se stavebními předpisy. Pro účely ocenění vycházel ze skutečného stavu zjištěného při místním šetření ke dni ocenění, doplněného o následně předložené podklady vztahující se k tomuto stavu.

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 informaci oceňovaná nemovitá věc není zatížena věcným břemenem, je však zatížena zástavním právem a exekucí.

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

5 POSUDEK

5.1 Popis postupu při analýze dat

Pro určení ceny zjištěné oceňovaného souboru nemovitých věcí bylo provedeno ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a příslušné oceňovací vyhlášky, ve znění účinném ke dni ocenění. Jednotlivé pozemky, stavby a související stavební konstrukce byly oceněny podle jejich charakteru, skutečného provedení a způsobu využití. Na základě doplněných podkladů byly do ocenění zahrnuty také stavební součásti výrobny betonu a mostové váhy. Cena zjištěná byla určena součtem cen jednotlivých oceňovaných nemovitých věcí a jejich součástí.
Pro určení obvyklé ceny byla provedena analýza trhu s obdobnými komerčními nemovitými věcmi využívanými převážně pro výrobní, skladovací a administrativní účely. Vzhledem ke specifickému charakteru oceňovaného areálu a nedostupnosti dostatečně srovnatelných realizovaných prodejů byla analýza založena na nabídkových cenách nemovitých věcí zveřejněných na realitním trhu. Z původně identifikovaných devíti nabídek bylo na základě posouzení jejich srovnatelnosti vybráno pět případů, které byly použity pro vlastní porovnávací analýzu.

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.

Porovnání bylo provedeno prostřednictvím jednotkových cen vztažených k užitné ploše staveb. Rozdíly mezi oceňovaným souborem nemovitých věcí a jednotlivými porovnávacími případy byly zohledněny soustavou korekčních koeficientů zahrnujících redukci nabídkové ceny, polohu, velikost areálu, využitelnost staveb, technický stav, rozsah a využitelnost pozemkového a provozního zázemí a další individuální okolnosti ovlivňující obchodovatelnost nemovitých věcí.
Na základě dodatečně předložených podkladů bylo přehodnoceno zejména zohlednění stavebněprávních rizik a provozního vybavení areálu. V koeficientu K6 byly zohledněny stavební součásti výrobny betonu a mostové váhy, které přispívají k využitelnosti oceňovaného areálu. Koeficient K7 byl upraven s ohledem na částečné doložení stavebněprávního stavu objektů při

současném přetrvávání nesouladu s evidencí katastru nemovitostí a některých nevyjasněných skutečností.
Předmětem ocenění jsou nemovité věci včetně jejich stavebních součástí. Samostatná technologická zařízení výrobny betonu a mostové váhy nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku a jejich hodnota nebyla do výsledných cen zahrnuta. Přehled jednotlivých stavebních a technologických součástí včetně vymezení jejich zahrnutí do ocenění je uveden v následující tabulce.

Část zařízení nebo konstrukce	Zahrnuto do ocenění	Způsob zohlednění
Výrobna betonu		
Betonové základové patky a související základové konstrukce	ANO	Stavební součásti oceňovaných nemovitých věcí
Otevřené skladovací boxy kameniva tvořené ocelovými nosníky a vloženými betonovými panely	ANO	Stavební konstrukce oceňované jako součást areálu
Cementová sila včetně jejich nosných ocelových konstrukcí	NE	Samostatné technologické zařízení
Míchací zařízení betonárky MNB 500	NE	Samostatné technologické zařízení
Dopravníky, násypky, technologické zásobníky a další součásti výrobní linky	NE	Samostatné technologické zařízení
Elektrické, řídicí a ovládací zařízení výrobní linky	NE	Samostatné technologické zařízení
Mostová váha		
Podzemní základová konstrukce a související stavební úpravy	ANO	Stavební součást oceňovaných nemovitých věcí
Ocelová vážicí konstrukce včetně vážicí plošiny	NE	Samostatné technologické zařízení
Snímače zatížení, elektronické, vyhodnocovací a ovládací zařízení	NE	Samostatné technologické zařízení
Ostatní součásti areálu		
Zpevněné manipulační a komunikační plochy	ANO	Součást ocenění pozemků a stavebního vybavení areálu

Uvedené rozdělení vymezuje rozsah majetku zahrnutého do tohoto znaleckého posudku. Stavební součásti výrobny betonu a mostové váhy byly zohledněny při určení ceny zjištěné a obvyklé (tržní hodnoty) oceňovaného souboru nemovitých věcí. Samostatná technologická zařízení uvedená v tabulce nejsou předmětem tohoto ocenění a jejich hodnota není ve výsledných cenách zahrnuta. Tato zařízení jsou určena k samostatnému ocenění.
Výsledná porovnávací hodnota byla určena z upravených jednotkových cen vybraných porovnávacích nemovitých věcí a celkové užitné plochy oceňovaných staveb. Na základě provedených výpočtů byla cena zjištěná určena ve výši 15 379 790 Kč a tržní hodnota ve výši 18 239 000 Kč.

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

5.2 Ocenění

5.2.1 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 = **1 378,00 Kč/m²**

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: Obce 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

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

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:

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

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

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

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

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

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

$\prod_{i=2}$

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

Koeficient **pp** = **I_T * I_P = 1,061**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = **I_T * I_P = 1,040**

5.2.1.1 Administrativní budova

5.2.1.1.1 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

5.2.1.1.1.1 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 m^2**		**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 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) 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

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

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 umývátky	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

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**

5.2.1.1.1.2 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 m^2	

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 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	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

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

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 K_4

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:

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

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**

5.2.1.2 Pozemky

5.2.1.2.1 Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1,040}$

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 $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I $= I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = \mathbf{1,040}$

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

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**

5.2.1.3 Haly

5.2.1.3.1 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/vyrobni-prostor/hodonin-hodonin-brnenska/2313966412

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

5.2.1.3.1.1 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 m^2**		**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 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	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 K_4

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**

5.2.1.3.1.2 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 plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP hala jednopodlažní	357,60 m^2	4,10 m	1 466,16
Součet	**357,60 m^2**		**1 466,16**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 466,16 / 357,60	= 4,10 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	357,60 / 1	= 357,60 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 K_4

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**

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

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**

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

5.2.1.4 Stavební části váhy a výroby betonu

5.2.1.4.1 Otevřené skládky písku a kameniva pro výrobu betonu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
Objekt	Zásobníky a jámy pozemní (mimo zemědělství)
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce):	montovaná z dílců betonových plošných
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Množství: 2*6*6*2 = 144,00 m^3
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 107,-
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 cena Kč/m^3	=	**3 164,25**
Plná cena: 144,00 m^3 * 3 164,25 Kč/m^3	=	**455 652,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 50 = 36,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 36,0 % / 100)	*	0,640
Nákladová cena stavby CS_N	=	**291 617,28 Kč**
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	**303 281,97 Kč**

Otevřené skládky písku a kameniva pro výrobu betonu - cena zjištěná	=	**303 281,97 Kč**

5.2.1.4.2 Stavební část objektu váha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	11. Objekty podzemní mimo důlní
Objekt	Objekty plošné podzemní
Konstrukční charakteristika (způsob rozpojování):	hloubení z povrchu území
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2142
Množství:	20,00 m^3 obestavěného prostoru

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	4 482,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3060
Základní cena upravená cena Kč/m^3	=	**13 335,74**
Plná cena: 20,00 m^3 * 13 335,74 Kč/m^3	=	**266 714,80 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 50 = 36,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 36,0 % / 100)	*	0,640
Nákladová cena stavby CS_N	=	**170 697,47 Kč**
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	**177 525,37 Kč**
Stavební část objektu váha - cena zjištěná	=	**177 525,37 Kč**

5.2.2 Tržní ocenění majetku

5.2.2.1 Bez zařazení do částí – areál jako funkční celek

5.2.2.1.1 Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	1 081,97 m^2

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 bylo vedle rozsahu a využitelnosti pozemkového zázemí zohledněno také doplňkové stavební vybavení oceňovaného areálu, zejména skladovací boxy kameniva, základové konstrukce výrobny betonu a stavební část mostové váhy. Uvedené konstrukce rozšiřují možnosti provozního využití areálu a představují určitou výhodu oproti porovnávacím nemovitým věcem. Samostatná technologická zařízení betonárky a mostové váhy nejsou předmětem ocenění a jejich hodnota nebyla do porovnání zahrnuta.

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. Dodatečně předloženými podklady byl částečně doložen jejich stavebněprávní stav, zejména kolaudačním rozhodnutím pro halu A. Dále bylo doloženo dodatečné povolení stavby a souhlas s užíváním výrobny betonu. Nadále však přetrvává nesoulad skutečného stavu s evidencí katastru nemovitostí a pro halu B nebyl předložen doklad o povolení jejího užívání. Tyto skutečnosti mohou u části potenciálních kupujících snižovat právní jistotu při nabytí nemovitých věcí a mohou mít vliv na jejich obchodovatelnost. S ohledem na částečné odstranění původní nejistoty bylo zbývající riziko zohledněno korekčním koeficientem K7 = 0,99.

Srovnatelné nemovité věci:

1.	**Bavory**
Lokalita:	Bavory
Popis:	Ve výhradním zastoupení společnosti nabízíme k prodeji průmyslový areál s výrobní halou, kancelářemi a zázemím v Bavorech, asi 5 minut autem z Mikulova, v lokalitě bývalého zemědělského družstva. Celková plocha areálu na dvou parcelách je 2.969

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

m2, podlahová plocha haly je asi 860 m2, 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 m2, celkem tři kanceláře 8 m2, 11 m2 a 18 m2, vzorkovna 30 m2, 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 kotelna na tuhá paliva, včetně nového komínu, radiátorů a topných rour v hale. Celá budova je zevnitř obložena novými sádrokartony, 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:



Zdroj: www.sreality.cz

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 1,05

K4 Využitelnost staveb - srovnatelné 1,00

K5 Technický stav - starší provedení, částečná modernizace 1,05

K6 Pozemky a manipulační plochy - menší rozsah manipulačních ploch 1,15

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňované haly nezapsané v KN, nedoložen stabebně právní stav 0,99

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K$_C$**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
17 900 000	968,00	18 492	1,22	**22 560**

2. Rohatec

Lokalita: Moravní, Rohatec

Popis: V zastoupení majitele si Vám dovolujeme 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 akumulačními 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, kancelářemi 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 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: www.sreality.cz

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 1,08

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňované haly nezapsané v KN, nedoložen stabebně právní stav 0,99

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	1,15	**18 093**

3. Klobouky u Brna

Lokalita: Nádražní, Klobouky u Brna

Popis: Nabízíme k prodeji skladový areál 35km 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 m^2
Zastavěná plocha: 1 050,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: www.sreality.cz

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 1,15

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňované haly nezapsané v KN, nedoložen stabebně právní stav 0,99

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	1,37	**9 120**

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 m^2
Zastavěná plocha: 641,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: www.sreality.cz

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 1,20

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňované haly nezapsané v KN, nedoložen stabebně právní stav 0,99

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	1,34	**18 670**

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 Bábik & Explicit Reality

Užitná plocha: 540,00 m^2

Zastavěná plocha: 376,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: www.sreality.cz

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 1/3-1/4, 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	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňované haly nezapsané v KN, nedoložen stabebně právní stav	0,99

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 900 000	540,00	10 926	1,45	**15 843**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. Bavory											22 560,-
17 900 000,-	968	18 492,-	0,95	1,02	1,05	1,00	1,05	1,15	0,99	1,22	
2. Rohatec											18 093,-
25 000 000,-	1 589	15 733,-	0,95	1,02	1,03	1,00	1,08	1,08	0,99	1,15	
3. Klobouky u Brna											9 120,-
6 990 000,-	1 050	6 657,-	0,95	1,10	1,05	1,00	1,10	1,15	0,99	1,37	
4. Valtice											18 670,-
8 360 000,-	600	13 933,-	0,95	1,02	1,06	1,00	1,10	1,20	0,99	1,34	
5. Šardice											15 843,-
5 900 000,-	540	10 926,-	0,95	1,10	1,08	1,00	1,08	1,20	0,99	1,45	

Minimální jednotková porovnávací cena	9 120 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 857 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	22 560 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**16 857 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 081,97 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**18 238 768 Kč**

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

5.3 Výsledky analýzy dat

5.3.1 Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

5.3.1.1 Administrativní budova

5.3.1.1.1 Administrativní budova s bytem správce a garáží	5 078 346,- Kč
Administrativní budova - celkem:	**5 078 346,- Kč**

5.3.1.2 Pozemky

5.3.1.2.1 Pozemky	786 673,- Kč
Pozemky - celkem:	**786 673,- Kč**

5.3.1.3 Haly

5.3.1.3.1 Haly	9 033 959,- Kč
Haly - celkem:	**9 033 959,- Kč**

5.3.1.4 Stavební části váhy a výroby betonu

5.3.1.4.1 Otevřené skládky písku a kameniva pro výrobu betonu	303 282,- Kč
5.3.1.4.2 Stavební část objektu váha	177 525,- Kč
Stavební části váhy a výroby betonu - celkem:	**480 807,- Kč**
Cena zjištěná - celkem:	**15 379 785,- Kč**
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	**15 379 790,- Kč**

slovy: Patnáct milionů tři sta sedmdesát devět tisíc sedm set devadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**15 379 790 Kč**

slovy: Patnáct milionů tři sta sedmdesát devět tisíc sedm set devadesát Kč

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

5.3.1.5 Bez zařazení do částí – areál ve funkčním celku

5.3.1.5.1 Porovnávací hodnota

5.3.2.1.1.1 Areál 18 238 768,- Kč

Porovnávací hodnota	**18 238 768 Kč**

Tržní hodnota	**18 239 000 Kč**
slovy: Osmnáct milionů dvě stě třicet devět tisíc Kč	

5.4 Komentář ke stanovení výsledné ceny

Tržní hodnota 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 a souvisejících stavebních konstrukcí. Samostatná technologická zařízení výrobny betonu a mostové váhy nebyla předmětem ocenění.
Určená tržní hodnota zohledňuje skutečný technický a právní stav nemovitých věcí zjištěný při místním šetření a doplněný o následně předložené podklady, jejich rozsah, využitelnost a podmínky panující na trhu s obdobnými komerčními nemovitými věcmi. Podle názoru znalce odpovídá určená tržní hodnota cenové úrovni, které by bylo možné dosáhnout při prodeji oceňovaného souboru nemovitých věcí v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění.

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

6 ODŮVODNĚNÍ

6.1 Interpretace výsledků analýzy

Na základě provedeného ocenění byla cena zjištěná podle platných oceňovacích předpisů určena ve výši 15 379 790 Kč. Tržní hodnota oceňovaného souboru nemovitých věcí byla určena porovnávacím způsobem na základě analýzy trhu s obdobnými výrobními a skladovacími areály v širším regionu Jihomoravského kraje a činí 18 239 000 Kč. Výsledná tržní hodnota 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. Vzhledem ke specifickému charakteru oceňovaného souboru nemovitých věcí a nedostupnosti dostatečně srovnatelných realizovaných prodejů nebylo možné určit obvyklou cenu porovnáním sjednaných cen. Analýza trhu proto vycházela z nabídkových cen obdobných nemovitých věcí, které byly upraveny prostřednictvím korekčních koeficientů, včetně redukce nabídkových cen. Výsledkem tohoto postupu je tržní hodnota určená podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a § 1b oceňovací vyhlášky.
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 ocenění byly dále zohledněny stavební součásti výrobny betonu a mostové váhy, které přispívají k provozní využitelnosti areálu. Současně bylo přihlédnuto k dodatečně doloženým stavebněprávním podkladům, které částečně snižují původní právní nejistotu. Nadále však přetrvává nesoulad skutečného stavu s evidencí katastru nemovitostí a nebyl doložen doklad o povolení užívání haly B. Zbývající riziko bylo při ocenění zohledněno odpovídající korekcí.

6.2 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 tržní hodnoty. Při opětovné kontrole byla zjištěna a opravena nesprávně určená celková užitná plocha staveb použitá v původním znaleckém posudku. Opravená výměra byla zohledněna v aktualizovaném porovnávacím ocenění.
Současně byla posouzena přiměřenost použitých korekčních koeficientů a jejich vliv na výslednou hodnotu. Bylo ověřeno, že aplikované korekce odpovídají zjištěným rozdílům mezi oceňovaným souborem nemovitých věcí a porovnávanými areály, včetně zohlednění doplňkových stavebních konstrukcí a přetrvávajících stavebněprávních rizik.
Výsledná tržní hodnota byla porovnána s cenou zjištěnou a s cenovou úrovní obdobných nemovitých věcí nabízených na trhu. Rozdíl mezi cenou zjištěnou a tržní hodnotou vyplývá z odlišných principů obou způsobů ocenění a sám o sobě nepředstavuje nesoulad výsledků.
Na základě provedené kontroly nebyly zjištěny další skutečnosti, které by nasvědčovaly věcným nebo početním chybám, případně nepřiměřenosti dosaženého výsledku. Určená tržní hodnota je z hlediska charakteru oceňovaného souboru nemovitých věcí, jeho technického stavu, polohy a možností využití považována za přiměřenou a obhajitelnou.

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

7 ZÁVĚR

7.1 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:
Obvyklou cenu souboru nemovitých věcí – pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 1671 v katastrálním území Hrušky, obec Hrušky, a to včetně staveb na nich stojících, nebylo možné určit porovnáním sjednaných cen vzhledem k nedostupnosti dostatečně srovnatelných realizovaných prodejů.
Z tohoto důvodu byla v souladu s § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, určena tržní hodnota oceňovaného souboru nemovitých věcí ke dni 6. 6. 2026 ve výši:
18 239 000 Kč.

Tržní hodnota	**18 239 000 Kč**
slovy: Osmnáct milionů dvě stě třicet devět tisíc Kč	

7.2 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, doplněných o podklady a informace předložené v souvislosti se zpracováním tohoto dodatku.
Správnost závěru je podmíněna úplností a správností použitých podkladů a skutečností dostupných znalci v době zpracování znaleckého posudku a jeho dodatku.
Při místním šetření bylo zjištěno, že dva halové objekty nacházející se v areálu nejsou evidovány v katastru nemovitostí. Dodatečně bylo předloženo kolaudační rozhodnutí pro halu A a rozhodnutí o dodatečném povolení stavby a souhlasu s užíváním výrobny betonu. Pro halu B nebyl předložen doklad o povolení jejího užívání. Nadále tak přetrvává nesoulad skutečného stavu s evidencí katastru nemovitostí a některé skutečnosti týkající se stavebněprávního stavu objektů zůstávají nedoloženy. 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.
Předmětem ocenění jsou nemovité věci včetně vymezených stavebních součástí výrobny betonu a mostové váhy. Samostatná technologická zařízení těchto provozů nebyla předmětem ocenění a jejich hodnota není ve výsledné tržní hodnotě zahrnuta. Rozsah zahrnutých a nezahrnutých součástí je podrobně specifikován v předchozích kapitolách znaleckého posudku.
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. Funkčnost technologických zařízení nebyla znalcem ověřována.

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

7.3 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán

7.4 Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 202638.

7.5 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.

7.6 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Dodatek znaleckého posudku 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.

Dodatek znaleckého posudku je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 082610/2026.

V Opatovicích 19.10.2026

Digitálně podepsal Ing. et Ing. Martin Němec

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem **NEM**Express AC

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

8 PŘÍLOHY DODATKU č. 082610/2026

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	2
Příloha č. 5 Geometrický plán - výroba betonu	2
Příloha č. 6 Geometrický plán - výroba oken	1
Příloha č. 7 Geometrický plán - sklad barevných kovů	4
Příloha č. 8 Kolauidační rozhodnutí - sklad barevných kovů	3
Příloha č. 9 Dodatečné povolení stavby - výroba betonu	3

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

8.1 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, Líbeň, 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

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

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**

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

- **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

- **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

- **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 Břeclav** 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 2995/1a, 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** *RČ/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** *RČ/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: *Vyhotoveno: 21.11.2025 10:12:37*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

8.2 Příloha č. 2 Kolaudační rozhodnutí administrativní budova

Opis

Městský úřad Břeclav
stavební úřad

SÚ 2053/02/VI-330
Vyřizuje: Vlachová Alena

Jiří Vlk
A.Kuběny 37
690 02 Břeclav

Břeclav, dne 10.1.2003

Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dne 1.2.2003
Městský úřad v Břeclavi
STAVEBNÍ ÚŘAD
podpis vedoucího stavebního úřadu

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

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.

p o v o l u j e u ž í v á n í

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 podkroví, kancelář, čajová kuchyň, kancelář vedoucího, WC ženy a WC muži, v podkroví bude chodba se schodištěm, šatna, sprchy a jídelna.
- **část B - Byt správce** - v přízemí - vstup se schodištěm, koupelna s WC, kuchyň s jídelnou, v podkroví 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/VI-330 str. 2

Stavební úřad oznámil zahájení kolaudačního řízení známým účastníkům řízení a do orgánům státní správy. K projednání návrhu současně nařídil ústní jednání spojené s m šetřením na 19.12.2002, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Protože při posuzování návrhu stavební úřad zjistil, že doložené podklady a stanov neumožňují řádné posouzení návrhu, byl navrhovatel dne 7.8.2002 vyzván k jeho doplnění a říze 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 sítí technického vybavení k napojení na ně a tato stanoviska a požadavky zahrnul do podmínek rozhodnutí.

Námitky 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

MĚSTSKÝ ÚŘAD 4 STAVEBNÍ ÚŘAD BŘECLAV

účastníci (dodejky)
Jiří Vlk, A.Kuběny 37, 690 02 Břeclav

dotčené orgány státní správy
Městský úřad Břeclav odbor životního prostřední, Náměstí T.G.M 3, 690 81 Břeclav
Hasičský záchranný sbor Jm kraje, územní odbor Břeclav, Smetanovo 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. října 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

Ověřuji, že tento opis souhlasí doslovně s prvopisem listiny, z níž byl pořízen, a že má [illegible] listů (archů), v němž nejsou [illegible] písmenky, vsuvky nebo škrty, které by mohly zeslabit jeho věrohodnost. Tento opis je úplný a obsahuje 1 listů (archů)

21. 01. 2003

JUDr. Ivo CELNAROVÁ NOTÁŘKA V BŘECLAVI 5

Ludmila NOVÁKOVÁ
pracovnice pověřená notáři společníky v Břeclavi
JUDr. Ivou Celnarovou
JUDr. Josefem Holobrádkem

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz



mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

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.

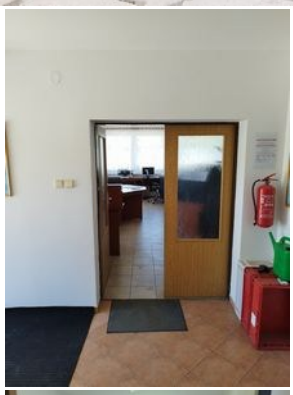
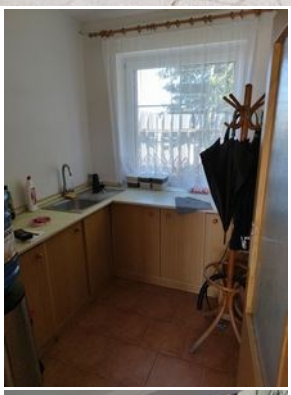
Zpracováním osobních údajů se ve smyslu čl. 4 GDPR rozumí jakákoliv operace nebo soubor operací s osobními údaji nebo soubory osobních údajů, který je prováděn pomocí či bez pomoci automatizovaných postupů, jako je shromáždění, zaznamenání, uspořádání, strukturování, uložení, přizpůsobení nebo pozměnění, 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.

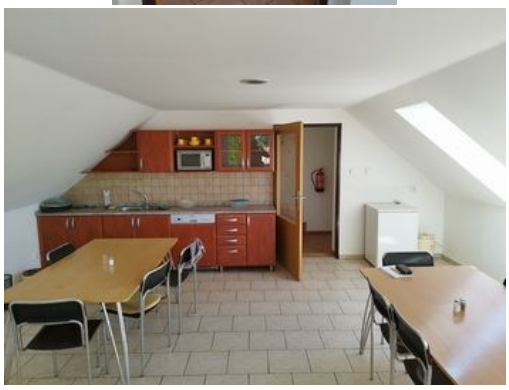
Prokázané protiprávní nakládání s osobními údaji získanými z katastru může být sankcionováno ve smyslu § 57 katastrálního zákona, resp. čl. 83 obecného nařízení pro ochranu osobních údajů.

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

8.3 Příloha č. 3 Fotodokumentace



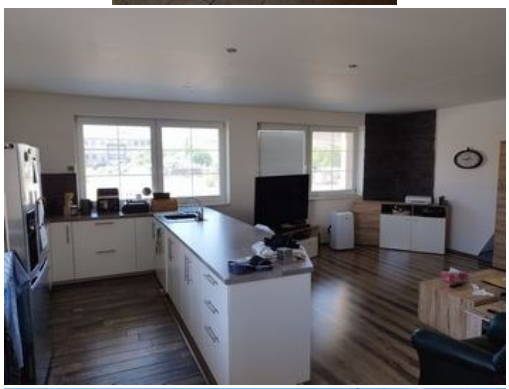




mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz







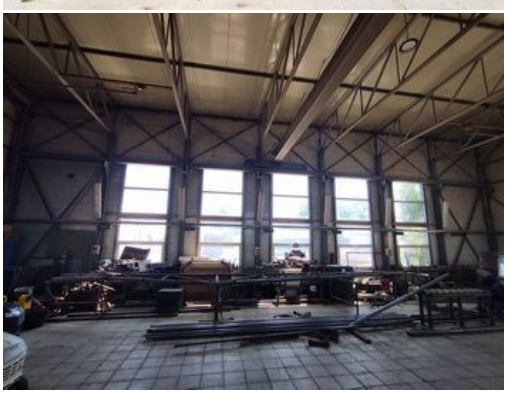





















8.4 Příloha č. 4 snímky map



Snímek povodňové mapy Q100



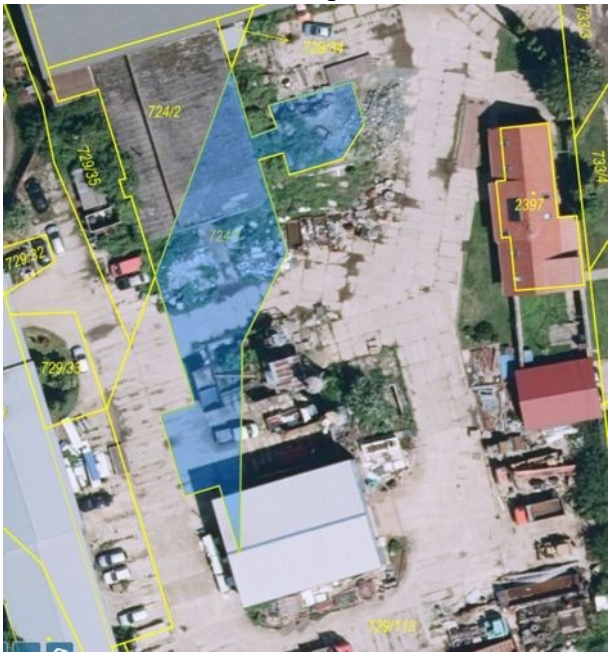
mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz



Katastrální mapa ortofoto



Katastrální mapa



Snímek cizí parcela zasahující pod halu



Snímek povodňové mapy Q100

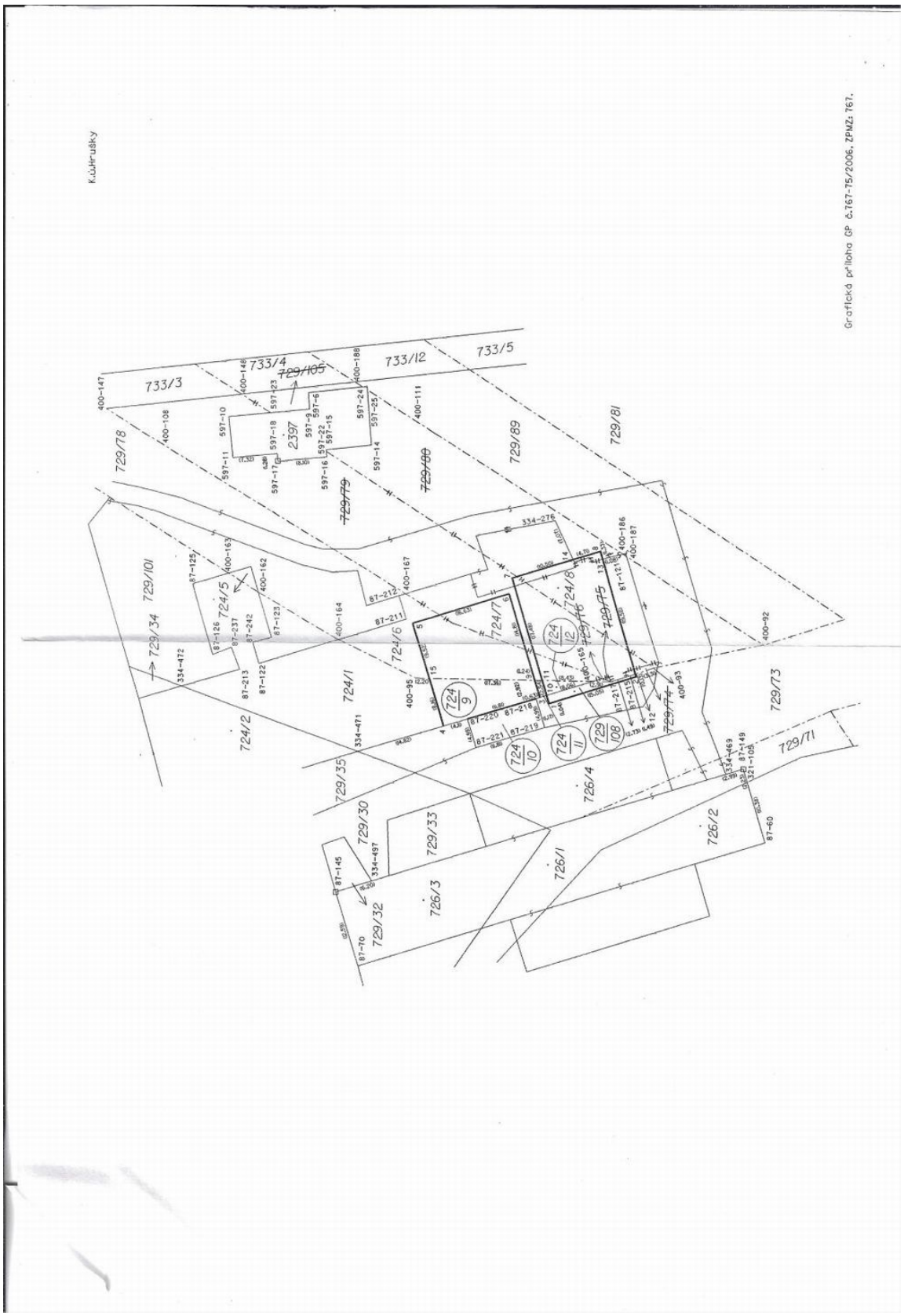
mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

8.5 Příloha č. 5 Geometrický plán - výroba betonu

Seznam souřadnic (S-JTSK)

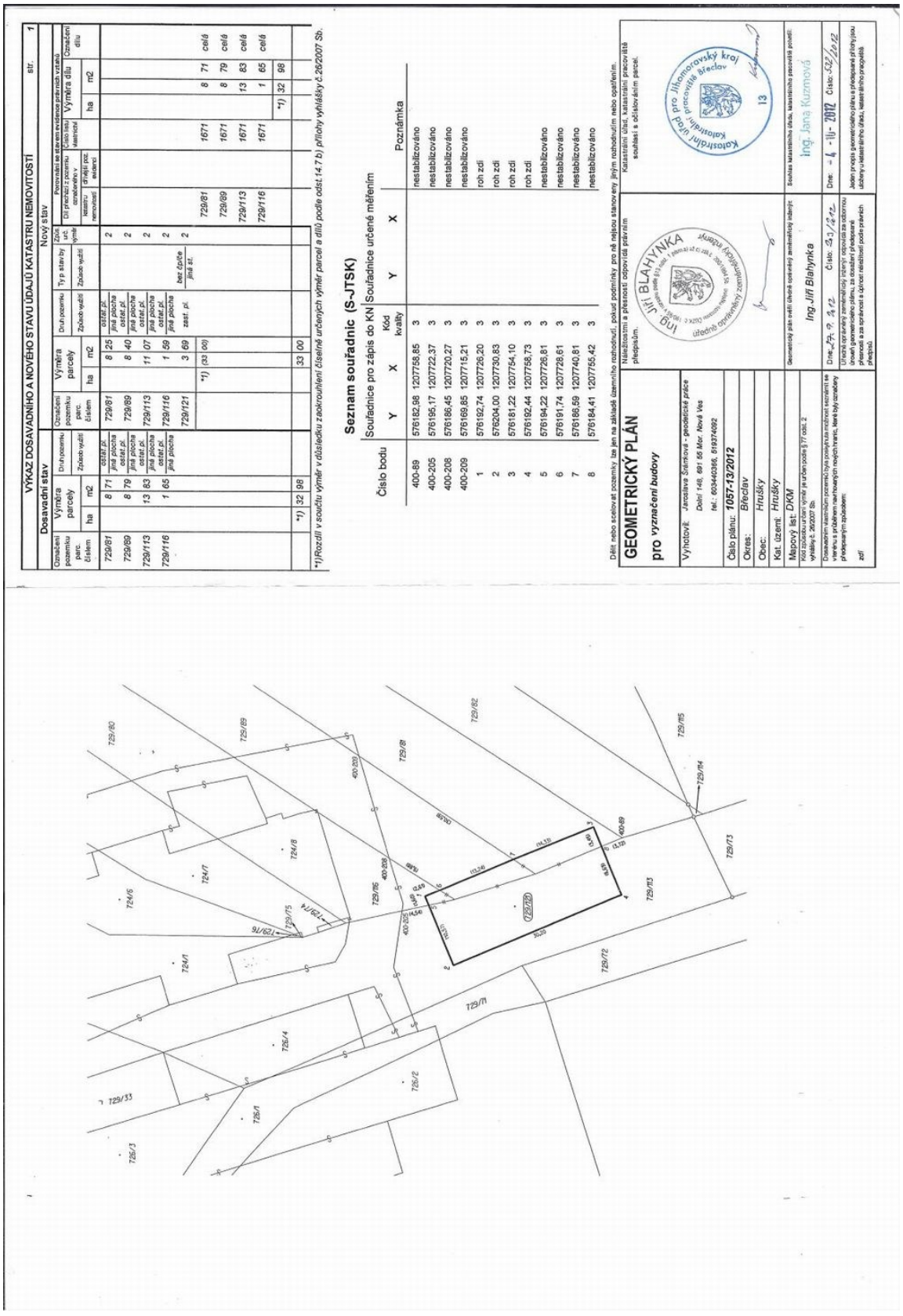
Číslo bodu	Y	X	poznámka
022000870060	576225.86	1207731.50	roh zdi
022000870070	576246.31	1207664.39	roh zdi
022000870121	576179.11	1207705.51	okraj cesty
022000870122	576196.84	1207647.82	nestab.
022000870123	576192.49	1207649.90	nestab.
022000870125	576183.78	1207636.90	nestab.
022000870126	576195.43	1207640.19	nestab.
022000870145	576234.26	1207660.73	roh zdi
022000870149	576213.81	1207727.80	roh zdi
022000870211	576189.38	1207672.10	nestab.
022000870212	576185.57	1207670.94	okraj cesty
022000870213	576197.78	1207644.64	nestab.
022000870215	576198.70	1207708.49	nestab.
022000870217	576199.49	1207705.88	nestab.
022000870218	576202.33	1207693.54	bet.základ
022000870219	576207.10	1207694.99	okraj cesty
022000870220	576205.76	1207682.24	bet.základ
022000870221	576210.53	1207683.69	okraj cesty
022000870237	576194.25	1207643.31	nestab.
022000870242	576193.37	1207646.82	nestab.
022003210105	576215.94	1207728.45	zed
022003340276	576173.10	1207696.64	okraj cesty
022003340469	576214.68	1207724.94	zed
022003340471	576211.27	1207664.13	nestab.
022003340472	576200.61	1207635.03	nestab.
022003340497	576232.45	1207666.66	zed
022004000092	576193.30	1207731.07	nestab.
022004000093	576197.18	1207713.04	nestab.
022004000095	576199.12	1207673.74	nestab.
022004000108	576158.29	1207627.55	nestab.
022004000111	576158.71	1207676.52	nestab.
022004000147	576155.03	1207622.42	nestab.
022004000148	576152.58	1207644.76	nestab.
022004000162	576185.10	1207647.69	nestab.
022004000163	576182.03	1207642.82	nestab.
022004000164	576192.82	1207660.91	nestab.
022004000165	576199.46	1207702.97	nestab.
022004000167	576185.24	1207672.02	okraj cesty
022004000186	576178.56	1207707.83	okraj cesty
022004000187	576178.94	1207708.42	okraj cesty
022004000188	576150.52	1207663.45	nestab.
022005970006	576152.28	1207655.78	roh zdi
022005970009	576154.94	1207655.96	roh zdi
022005970010	576156.25	1207642.66	roh zdi
022005970011	576162.98	1207643.38	roh zdi
022005970014	576160.85	1207666.21	roh zdi
022005970015	576161.59	1207658.74	roh zdi
022005970016	576162.77	1207658.85	roh zdi
022005970017	576163.55	1207650.79	roh zdi
022005970018	576162.28	1207650.67	roh zdi
022005970022	576161.61	1207658.74	zed
022005970023	576155.57	1207649.53	zed
022005970024	576151.32	1207664.72	zed
022005970025	576151.79	1207665.48	zed
022007670001	576202.80	1207695.56	roh zdi
022007670002	576198.35	1207709.94	roh zdi
022007670003	576202.15	1207694.14	roh bet.základu
022007670004	576206.96	1207678.31	roh bet.základu
022007670005	576190.04	1207673.17	roh bet.základu
022007670006	576185.16	1207689.07	roh bet.základu
022007670007	576182.60	1207689.57	roh zdi
022007670008	576178.14	1207704.11	roh zdi
022007670009	576199.35	1207693.30	bet.základ
022007670010	576201.80	1207695.26	zed
022007670011	576199.36	1207694.54	zed
022007670012	576198.23	1207709.90	zed
022007670013	576179.42	1207704.48	zed
022007670014	576179.52	1207699.61	zed
022007670015	576199.15	1207675.94	bet.základ

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz



mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

8.6 Příloha č. 6 Geometrický plán - výroba oken



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Seznam souřadnic (S-JTSK)

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyznačení budovy

8.7 Příloha č. 7 Geometrický plán - sklad barevných kovů

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav											
										Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Výměra parcely m2	Druh pozemku / Způsob využití		Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Výměra parcely m2	Druh pozemku / Způsob využití	Nabyvatel	Způs. určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Díl přechází z pozemku označeného v dřívější poz.evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha	Výměra dílu m2	Označení dílu
724/6		2 60	zast.pl.		724/6		15 98	ostat.pl. (jiná pl.)	1	2						
724/7		2 74	zast.pl.		724/7		2 02	ostat.pl. (manipulační pl.)	1	2						
724/8		1 77	zast.pl.		724/8		2 98	zast.pl. (jiná st.)	1	2						
729/74		4	ostat.pl.		zaniká											
729/75		1	ostat.pl.		zaniká											
729/76		1	ostat.pl.		zaniká											
729/79		6 64	ostat.pl.		zaniká											
	1)	6 78														
729/80		~~6 79~~	ostat.pl.		zaniká											
729/105		39	ostat.pl.		zaniká											
					(		20 98	)			724/6		1671		2 60	
											724/7		1671		2 74	
											724/8		1671		1 77	
											729/74		1671		4	
											729/75		1671		1	
											729/76		1671		1	
											729/79		1671		6 64	
											729/80		1671		6 78	
											729/105		1671		39	
													(		20 98	)
	2)	7 21														
724/1		~~7 23~~	zast.pl.		724/1		5 57	ostat.pl. (jiná pl.)	1	2	724/1		1		5 57	
					724/9		92	ostat.pl. (manipulační pl.)	2	2	724/1		1		92	

Ověřuje se, že tato kopie souhlasí s geometrickým plánem
číslo ověření 216/2007
datum ověření 22.10.2007

Ing. Jana Kuzmová, Úřední oprávněný zeměměřický inženýr

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků a vyznačení budovy

Zhotovil: Pavel Šrámek - geodetické práce, Břeclav J. Palacha 4, tel.: 519 374 092, mob.: 603 44 03 66

Číslo plánu:	767-75/2006
Okres:	Břeclav
Obec:	Hrušky
Kat. území:	Hrušky
Mapový list:	Břeclav 0-3/4

Kód způsobu určení výměr: 2-ze souřadnic v S-JTSK; 1-jiným číselným způsobem; 0-graficky

Dosavadním vlastníkům pozemku byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: zdí, bet.základem

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Ing. Marie Osičková, Úřední oprávněný zeměměřický inženýr

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Ing.Marie Osičková

Dne 20.7.2006 Číslo 73/2006

Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav

Souhlas s katastrálního úřadu potvrdil: Ing.Petr Morc

Dne 26.7.2006 Číslo 351/2006

Jeden přvopis geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu.

Geodézie č. 6.81-1996

Vytiskl Zeměměřický úřad, Praha

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku / Způsob využití		Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku / Způsob využití	Nabyvatel	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m2				ha	m2				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Díl přechází z pozemku označeného v dřívější poč.evidenci	Číslo listu vlastnictví	ha	m2	
					724/10		59	ostat.pl. (jiná pl.)	1	2	724/1		1		59	
					724/11		3	ostat.pl. (jiná pl.)	1	2	724/1		1		3	
					724/12		10	zast.pl. (jiná st.)	2	2	724/1		1		10	
729/73		25 66	ostat.pl.		729/73		25 56	ostat.pl. (jiná pl.)	1	2	729/73		10001		25 56	
					729/108		10	zast.pl. (jiná st.)	2	2	729/73		10001		10	
1)2)		53 85 ~~53 88~~					53 85									

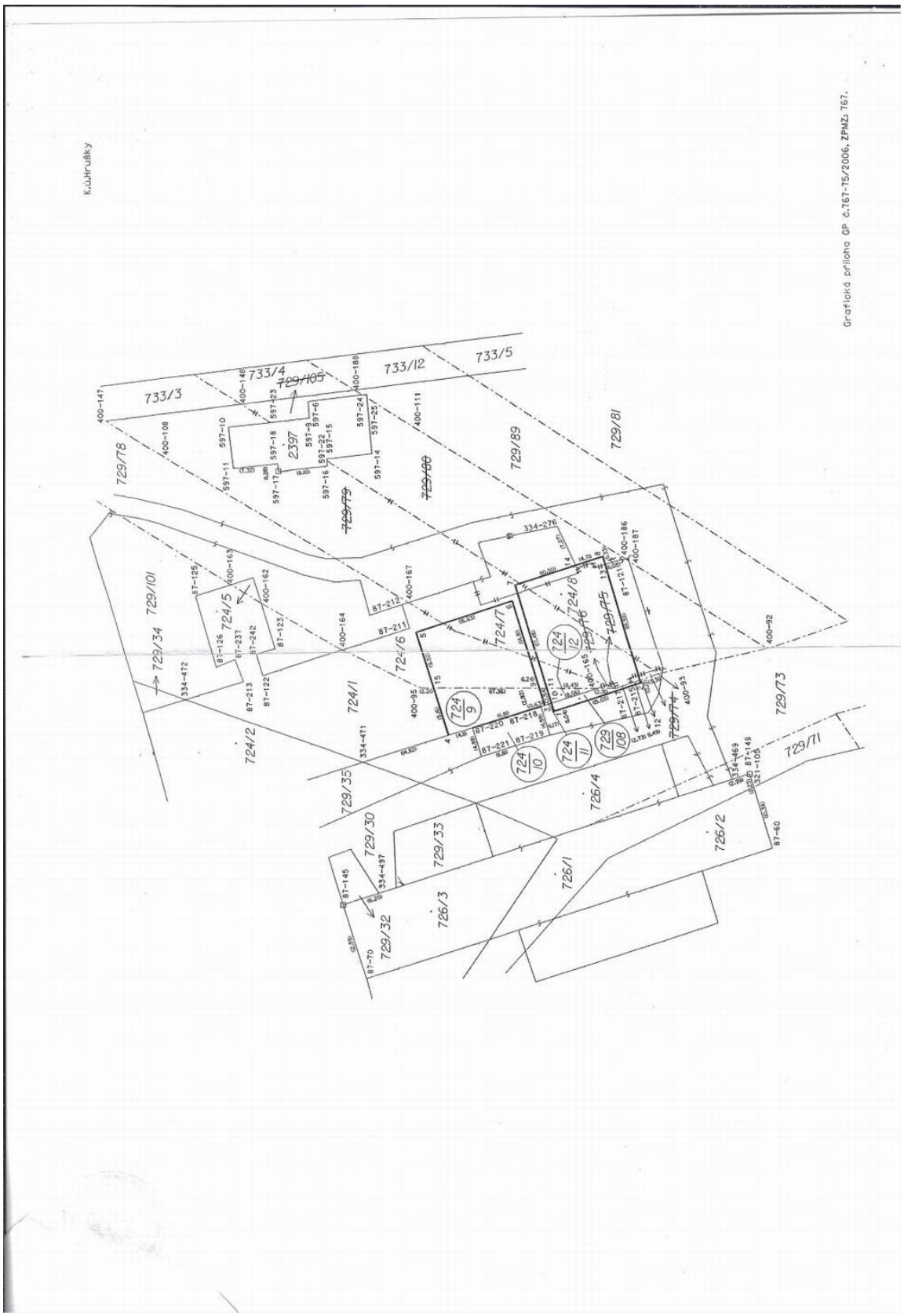
1) Rozdíl vzniklý zaokrouhlením nových výměr (bod 16.13 přílohy vyhl.č.190/1996 Sb.).
2) Zpřesnění výměry dle § 26 vyhl.č.190/1996 Sb..

Nabyvatel: 1-
2-

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Y	X	poznámka
022000870060	576225.86	1207731.50	roh zdi
022000870070	576246.31	1207664.39	roh zdi
022000870121	576179.11	1207705.51	okraj cesty
022000870122	576196.84	1207647.82	nestab.
022000870123	576192.49	1207649.90	nestab.
022000870125	576183.78	1207636.90	nestab.
022000870126	576195.43	1207640.19	nestab.
022000870145	576234.26	1207660.73	roh zdi
022000870149	576213.81	1207727.80	roh zdi
022000870211	576189.38	1207672.10	nestab.
022000870212	576185.57	1207670.94	okraj cesty
022000870213	576197.78	1207644.64	nestab.
022000870215	576198.70	1207708.49	nestab.
022000870217	576199.49	1207705.88	nestab.
022000870218	576202.33	1207693.54	bet.základ
022000870219	576207.10	1207694.99	okraj cesty
022000870220	576205.76	1207682.24	bet.základ
022000870221	576210.53	1207683.69	okraj cesty
022000870237	576194.25	1207643.31	nestab.
022000870242	576193.37	1207646.82	nestab.
022003210105	576215.94	1207728.45	zed˘
022003340276	576173.10	1207696.64	okraj cesty
022003340469	576214.68	1207724.94	zed˘
022003340471	576211.27	1207664.13	nestab.
022003340472	576200.61	1207635.03	nestab.
022003340497	576232.45	1207666.66	zed˘
022004000092	576193.30	1207731.07	nestab.
022004000093	576197.18	1207713.04	nestab.
022004000095	576199.12	1207673.74	nestab.
022004000108	576158.29	1207627.55	nestab.
022004000111	576158.71	1207676.52	nestab.
022004000147	576155.03	1207622.42	nestab.
022004000148	576152.58	1207644.76	nestab.
022004000162	576185.10	1207647.69	nestab.
022004000163	576182.03	1207642.82	nestab.
022004000164	576192.82	1207660.91	nestab.
022004000165	576199.46	1207702.97	nestab.
022004000167	576185.24	1207672.02	okraj cesty
022004000186	576178.56	1207707.83	okraj cesty
022004000187	576178.94	1207708.42	okraj cesty
022004000188	576150.52	1207663.45	nestab.
022005970006	576152.28	1207655.78	roh zdi
022005970009	576154.94	1207655.96	roh zdi
022005970010	576156.25	1207642.66	roh zdi
022005970011	576162.98	1207643.38	roh zdi
022005970014	576160.85	1207666.21	roh zdi
022005970015	576161.59	1207658.74	roh zdi
022005970016	576162.77	1207658.85	roh zdi
022005970017	576163.55	1207650.79	roh zdi
022005970018	576162.28	1207650.67	roh zdi
022005970022	576161.61	1207658.74	zed˘
022005970023	576155.57	1207649.53	zed˘
022005970024	576151.32	1207664.72	zed˘
022005970025	576151.79	1207665.48	zed˘
022007670001	576202.80	1207695.56	roh zdi
022007670002	576198.35	1207709.94	roh zdi
022007670003	576202.15	1207694.14	roh bet.základu
022007670004	576206.96	1207678.31	roh bet.základu
022007670005	576190.04	1207673.17	roh bet.základu
022007670006	576185.16	1207689.07	roh bet.základu
022007670007	576182.60	1207689.57	roh zdi
022007670008	576178.14	1207704.11	roh zdi
022007670009	576199.35	1207693.30	bet.základ
022007670010	576201.80	1207695.26	zed˘
022007670011	576199.36	1207694.54	zed˘
022007670012	576198.23	1207709.90	zed˘
022007670013	576179.42	1207704.48	zed˘
022007670014	576179.52	1207699.61	zed˘
022007670015	576199.15	1207675.94	bet.základ

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz



mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

8.8 Příloha č. 8 Kolauidační rozhodnutí - sklad barevných kovů

Opis

S00RP00945TZ

Městský úřad Břeclav
odbor stavebního řádu a územního plánování
oddělení stavební úřad

Sp.zn.: MUBR-S 14922/2007 OSŘÚP/VI-330
Č.j.: MUBR 85376/2007
Vyřizuje: Alena Vlachová

Břeclav, dne 19.12.2007

H.R.S. a.s.
Svatopetrská 7
617 00 Brno

Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dne 24. 1. 2008
Městský úřad v Břeclavi
odbor stavebního řádu a územního plánování
podpis vedoucího

ROZHODNUTÍ
KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Městský úřad Břeclav, odbor stavebního řádu a územního plánování, oddělení stavební úřad jako stavební úřad příslušný podle § 13 zák. č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen "stavební zákon") v kolaudačním řízení přezkoumal podle § 81 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon platný do 31.12.2006), v souladu s § 190 zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí, který dne 22.10.2007 podala

H.R.S. a.s., IČ 26268329, Svatopetrská 7, 617 00 Brno

(dále jen "navrhovatel"), a na základě tohoto přezkoumání podle § 82 stavebního zákona a § 34 vyhlášky č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů

p o v o l u j e u ž í v á n í

stavby

Sklad barevných kovů

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 724/8 v katastrálním území Hrušky.

Stavba obsahuje:

- Ocelový objekt se sedlovou střechou o mírném spádu. V objektu je umístěn sklad barevných kovů.

Pro užívání stavby se stanoví tyto podmínky podle § 82 odst. 1 stavebního zákona a § 34 odst. 2 vyhlášky č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů:

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) Do 31.3.2008 bude dokončen nájezd do stavby.
2. Nepodstatné odchylky skutečného provedení stavby od projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení jsou v projektové dokumentaci vyznačeny. Tyto odchylky nevyžadují řízení o změně stavby.
3. Kolaudační rozhodnutí je současně ve smyslu § 82 odst. 3 stavebního zákona osvědčením, že provozovna je způsobilá k provozu.

Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§ 27 odst. 1 zák. č. 500/2004 Sb. - správního řádu):

H.R.S. a.s., Svatopetrská 7, 617 00 Brno

Odůvodnění:

Dne 22.10.2007 podal navrhovatel návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí na výše uvedenou stavbu, uvedeným dnem bylo zahájeno kolaudační řízení.

Stavební povolení bylo vydáno dne 30.8.2006 pod č.j. MUBR-S 12356/2006 OSÚ/VI-330.

Stavební úřad oznámil zahájení kolaudačního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. K projednání návrhu současně nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením na 27.11.2007, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Stavební úřad v provedeném kolaudačním řízení přezkoumal předložený návrh na kolaudaci, projednal ho s účastníky řízení a s dotčenými orgány 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..

Při provádění stavby došlo ke změnám oproti projektové dokumentaci ověřené ve stavebním řízení. Tyto změny byly zakresleny v projektové dokumentaci, která byla předložena při kolaudačním řízení. Zjištěné drobné 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:

- Hasičský záchranný sbor Jm kraje,, územní odbor Břeclav stanovisko dne 27.11.2007 (doručeno na SÚ 19.12.2007) č.j. HSBM-4-62-9/4-PR-2006
- Krajská hygienická stanice Jm kraje,,Územní pracoviště stanovisko dne 27.11.2007 do protokolu
- Oblastní inspektorát práce pro Jm kraj, a Zlínský kraj stanovisko dne 27.11.2007 č.j. do protokolu
- Obec Hrušky – do protokolu

Stavební úřad proto rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, podáním u zdejšího stavebního úřadu. Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis.

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

Č.j. MUBR-S 14922/2007 OSŘÚP/VI-330 str. 3

Stavba nesmí být užívána, dokud kolaudační rozhodnutí nenabude právní moci.

Ivan Sulovský
vedoucí odboru stavebního řádu a ÚP

MĚSTSKÝ ÚŘAD BŘECLAV odbor stavebního řádu a územního plánování

Za správnost vyhotovení:

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 20 písm. a/ ve výši 100,- Kč byl zaplacen dne 27.11.2007 dokladem č. 520540.

Obdrží:

účastníci (dodejky)
H.R.S. a.s., Svatopetrská 7, 617 00 Brno

dotčené orgány státní správy
Hasičský záchranný sbor Jm kraje, územní odbor Břeclav, Smetanovo nábřeží 13, 690 02 Břeclav
Krajská hygienická stanice Jm kraje, Územní pracoviště, Sovadinova 12, 690 85 Břeclav
Městský úřad Břeclav odbor životního prostředí, Náměstí T.G.M. 3, 690 81 Břeclav
Oblastní inspektorát práce pro Jm kraj a Zlínský kraj, M.Horákové 3, 658 60 Brno

ostatní
Obecní úřad, U zbrojnice 100, 691 56 Hrušky
Finanční úřad, Sladová 1, 690 02 Břeclav
Katastrální úřad Břeclav, Sady 28. října 16, 690 02 Břeclav

Ověření - vidimace
Ověřuji, že tento opis složený z ..... listů doslovně souhlasí s listinou, z níž byl pořízen, složenou z ... listů.
V Břeclavi dne - 3. 03. 2010

8.9 Příloha č. 9 Dodatečné povolení stavby - výroba betonu

Opis

S00RP00945S4

Městský úřad Břeclav
odbor stavebního řádu a územního plánování
oddělení stavební úřad

Sp.zn. MUBR-S 14927/2007 OSŘÚP/VI-330
Č.j.: MUBR 85404/2007
Vyřizuje: Alena Vlachová

Břeclav, dne 28.1.2008

H.R.S. a.s.
Svatopetrská 7
617 00 Brno

Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dne 11.2.2008
Městský úřad v Břeclavi
odbor stavebního řádu a územního plánování
podpis vedoucího

ROZHODNUTÍ

DODATEČNÉ POVOLENÍ STAVBY A SOUHLAS S UŽÍVÁNÍM

Výroková část:

Městský úřad v Břeclavi, odbor stavebního řádu a územního plánování, oddělení stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. f) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal podle § 129 odst. 2 až 4 a § 111 až 114 stavebního zákona žádost o dodatečné povolení stavby, kterou dne 8.10.2007 podala

H.R.S. a.s., IČ 26268329, Svatopetrská 7, 617 00 Brno

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání:

I. **Vydává** podle § 129 odst. 3 a § 115 stavebního zákona a § 5 a 6 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

dodatečné povolení stavby

na stavbu:

Výrobna betonu

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 724/9 v katastrálním území Hrušky, kterým stavbu dodatečně povoluje.

Stavba obsahuje:

- Výrobna betonu se skládá z ocelového sila na cement, otevřených skládek písku a kameniva, míchacího centra a dopravníků písku a kameniva ze zásobníků do míchačky. Výrobna je osazena na betonových panelech. Ovládací centrum je zastřešeno a opláštěno ocelovým vlnitým plechem.

II. **Vydává** podle § 129 odst. 4 stavebního zákona

souhlas s užíváním

stavby.

Č.j. ?UBR 85404/2007

str. 2

III. Stanoví podmínky pro užívání stavby:

1. Voda ze studny bude využívána pouze pro výrobní účely.

Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

H.R.S. a.s., Svatopetrská 7, 617 00 Brno

Odůvodnění:

Stavební úřad při výkonu stavebního dozoru zjistil, že stavebník provedl stavbu bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu, a proto dne 8.10.2007 zahájil řízení podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona o nařízení odstranění stavby.

Stavebník požádal podle § 129 odst. 3 stavebního zákona o dodatečné povolení stavby a předložil podklady jako k žádosti o stavební povolení.

Vzhledem k tomu, že stavebník předložil podklady ve stejném rozsahu jako k žádosti o stavební povolení, stavební úřad podle § 129 odst. 3 stavebního zákona přerušil řízení o odstranění stavby a vedl řízení o podané žádosti.

Stavební úřad oznámil zahájení stavebního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. K projednání žádosti současně nařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě na 27.11.2007, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Stavební úřad v provedeném stavebním řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 111 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Stavebník prokázal, že stavba není v rozporu s ustanoveními § 129 odst. 2 stavebního zákona a proto ji lze dodatečně povolit.

Protože nejde o dokončenou stavbu, kterou lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu, vydal stavební úřad v dodatečném povolení stavby souhlas s užíváním stavby.

Stanoviska sdělili:

- Hasičský záchranný sbor Jm kraje,, územní odbor Břeclav stanovisko dne 1.8.2007 a dne 27.11.2007 (doručeno 19.12.2007) č.j. HSBM-4-62-6/4-OPR-2007
- Krajská hygienická stanice Jm kraje,, Územní pracoviště stanovisko dne 1.10.2007 č.j. 6458/2007/BV/HP
- Městský úřad Břeclav, odbor životního prostředí vyjádření dne 15.6.2007 č.j. MUBR 38902/2007
- Oblastní inspektorát práce pro Jm kraj, a Zlínský kraj stanovisko dne 27.11.2007 č.j. 2910/68/9.31/07/15.4
- Obec Hrušky dne 28.6.2007 č.j. 615/07

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Č.j. ?UBR 85404/2007 str. 3

Poučení účastníků:

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

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci stavebního povolení zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem.

S užíváním stavby nesmí být započato, dokud toto rozhodnutí nenabude právní moci.

Ivan Sulovský
vedoucí odboru stavebního řádu a ÚP

MĚSTSKÝ ÚŘAD 5 odbor stavebního řádu a územního plánování BŘECLAV

Za správnost vyhotovení:

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. i/ ve výši 3000,- Kč byl zaplacen dne 27.11.2007 dokladem č. 520541.

Příloha:

- ověřená dokumentace skutečného provedení stavby

Obdrží:

účastníci (dodejky)
H.R.S. a.s., Svatopetrská 7, 617 00 Brno

dotčené orgány státní správy
Obec Hrušky, U zbrojnice 100, 691 56 Hrušky
Hasičský záchranný sbor Jm kraje, územní odbor Břeclav, Smetanovo nábřeží 13, 690 02 Břeclav
Krajská hygienická stanice Jm kraje, Územní pracoviště, Sovadinova 12, 690 85 Břeclav
Městský úřad Břeclav odbor životního prostředí, Náměstí T.G.M. 3, 690 81 Břeclav
Oblastní inspektorát práce pro Jm kraj a Zlínský kraj, M.Horákové 3, 658 60 Brno

ostatní
Obecní úřad, U zbrojnice 100, 691 56 Hrušky
Finanční úřad, Sladová 1, 690 02 Břeclav
Katastrální úřad Břeclav, Sady 28. října 16, 690 02 Břeclav