

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 076369/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Insolvenční agentura v.o.s. Západní 1448/16, 360 01 Karlovy Vary insolvenční správce dlužníka Quantris, spol. s r.o. Masarykova 446, 691 46 Ladná, IČ:01836480
Spisová značka:	KSBR 27 INS 8987 / 2024
Účel znaleckého posudku:	Určení ceny v místě a čase obvyklé nemovitého majetku pro potřeby insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Masarykova č.p. 446, 691 46 Ladná, okres Břeclav
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	03.11.2025
Zpracováno ke dni:	03.11.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává výhradně v elektronické podobě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 24.11.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení ceny v místě a čase obvyklé pozemků parc. č. 433; součástí pozemku je stavba č.p. 446, jiná stavba, parc. č. 434, parc. č. 435, zapsaných na LV č. 1010 pro katastrální území Ladrná, obec Ladrná, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Břeclav.

2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny v místě a čase obvyklé nemovitého majetku pro potřeby insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 25.03.2025
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 03.11.2025
- snímek katastrální mapy
- mapové podklady dostupné na www.mapy.cz
- územní plán obce Ladrná
- místní šetření ze dne 03.11.2025
- informace a údaje sdělené zástupcem vlastníka panem Ing. Tomášem Pollákem při místním šetření
- informace a údaje sdělené objednatelem
- pořízená fotodokumentace
- inzerce na internetových realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů, pronájmů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí
- technické řešení programu INEM

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Stavba č.p. 466 s pozemkem v Ladné
Adresa předmětu ocenění:	Masarykova č.p. 446, 691 46 Ladná, okres Břeclav
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Břeclav
Obec:	Ladná
Ulice:	Masarykova
Katastrální území:	Ladná

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 03.11.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Mgr. Tomáš Doležal.

Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění za přítomnosti zástupce objednatele pana Ing. Tomáše Polláka.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Quantris, spol. s r.o., Masarykova 446, 69146 Ladná

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 433; součástí pozemku je stavba č.p. 446, jiná stavba, parc. č. 434, parc. č. 435, zapsaných na LV č. 1010 pro katastrální území Ladná, obec Ladná, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Břeclav.

4. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla předložena.

5. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o soubor nemovitého majetku sestávající z pozemků parc. č. 433, jehož součástí je stavba č.p. 446, jiná stavba a pozemků parc. č. 434, parc. č. 435. Soubor pozemků tvoří jednotný funkční celek.

Stavba č.p. 446, která je součástí pozemku parc. č. 433, je v současné době využívána jako autoservis se skladovými prostory v přízemí a v části druhého podlaží je nedokončený byt. Obecně lze říci, že se jedná o výrobně-skladovací prostor s bytem.

Jedná se o samostatně stojící zděný objekt o půdorysu ve tvaru „L“ se dvěma nadzemními podlažími (2. NP pouze v části) a jedním podzemním podlažím (1. PP pouze v části). Střecha je sedlová, v části je provedeno obytné podkroví. Konstruktivní řešení stavby je uvedeno níže ve výpočtu. Stáří stavby není známo a nebylo dohledáno, dle dostupných podkladů činí původní stáří patrně 100 a více roků. V polovině 90. let, dle údaje v katastru nemovitostí konkrétně v roce 1994 byla provedena rozsáhlejší modernizace objektu, kdy byly patrně vyměněny konstrukce krátkodobé životnosti. V současné době probíhá adaptace a rekonstrukce 2. NP, kdy je tento prostor přebudováván na byt. Byt je ve stavu probíhající rekonstrukce, kdy chybí dokončit především podlahové krytiny, radiátory, vybavení koupelny a kuchyně, částečně obklady a další spíše dokončovací práce.

Dispoziční řešení stavby je následující:

1. PP	plocha [m ²]		plocha [m ²]
kotelna	19,70		
1. PP - celkem			19,70
1. NP	plocha [m ²]		plocha [m ²]
garáž	75,90	WC	1,90
garáž	28,70	chodba	2,50
sklad	20,50	kuchyňka	7,80
sklad	38,40	kancelář	20,20
1. NP - celkem			195,90
2. NP	plocha [m ²]		plocha [m ²]
chodba	8,10	pokoj	11,30
pokoj	11,00	pokoj	9,80
koupelna	4,60	pokoj	17,00
WC	1,50	WC	1,40
kuchyně	5,60		
2. NP - celkem			70,30
PODLAHOVÁ PLOCHA - CELKEM			285,90

Celkový stavebně-technický stav stavby lze považovat za relativně dobrý, avšak vzhledem k době provedení poslední rozsáhlé rekonstrukce v 90. letech se předpokládá modernizace a dále dokončení bytu v 2. NP.

Objekt je napojen na elektřinu závěsným kabelem, voda je odebírána ze studny a odpadní vody jsou svedeny do jímky – stáří, délky a dimenze přípojek nejsou známy a jsou určeny odborným odhadem zhotovitele.

Veškeré oceňované pozemky tvoří jednotný funkční celek o výměře 1086 m². Součástí pozemků jsou venkovní úpravy – oplocení z pletiva a vlnitého plechu s podezdívkou, vjezdová brána a dále trvalé porosty – ořešák, třešeň. Stáří venkovních úprav a trvalých porostů není známo a je určeno odborným odhadem zhotovitele. Na pozemku parc. č. 434 se nachází vedlejší stavba nezapsaná v katastru nemovitostí – stáří asi 30 roků, konstrukce zděná, střecha sedlová, z jedné štítové strany zcela otevřená – konstrukční řešení stavby je uvedeno níže ve výpočtu.

Příjezd do areálu je možný z ulice Masarykova. Parkování je možné na vlastním pozemku. Sklon pozemku je rovinatý. V nejbližším okolí se nenachází žádná zástavba. Občanská vybavenost je v obci omezená – obchod, škola, ostatní v dojezdové vzdálenosti v Břeclavi. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. V obci je zastávka autobusu i vlaková stanice. Komerční využitelnost je z hlediska polohy dobrá, stavba je komerčně využívána.

Dle územního plánu obce jsou předmětné pozemky regulovány jako plochy smíšené obytné „SO“.

Věcná břemena ani jiná omezení nebyla zjištěna.

Garáž a přilehlé prostory v domě jsou pronajaty na dobu určitou, a to do 28.02.2028 za cenu 5000 Kč/měsíc bez energií. Garáž a přilehlé prostory se pronajímají nezařízené – zařízení dílny je ve vlastnictví nájemníka (zvedací kočka, hydraulický zvedák, kompresor atp.).

V katastru nemovitostí je evidován nesoulad se skutečným stavem, s čímž souvisí probíhající řízení ZDŘ-23/2024-704:

Nesoulad druhu pozemku se skutečným stavem	Pozemek p. č. 434 Ladná
Nesoulad druhu pozemku se skutečným stavem	Pozemek p. č. 435 Ladná
Nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba	Pozemek p. č. 434 Ladná

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 03.11.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

I) Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 3\,421,00 \text{ Kč/m}^2$

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,265,00 \text{ Kč/m}^2$

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 spoluhl. 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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,891}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,05
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,20
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,488}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,435}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,488}$$

1. Stavba č.p. 446

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1. PP	4,4*6,1	= 26,84
1. NP	11,8*17,5	= 206,50
	4,4*6,1	= 26,84
2. NP	4,4*6,1	= 26,84

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1. PP	26,84	2,20	2,20	59,05
1. NP	206,50	4,50	4,50	929,25
	26,84	2,90	4,50	120,78
2. NP	26,84	2,50	2,50	67,10
Součet	287,02			1 176,18

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,176,18 / 287,02 = 4,10\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $287,02 / 3 = 95,67\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. PP	$(4,4*6,1)*(2,2+0,3)$	=	67,10 m ³
1. NP	$(11,8*17,5)*(4,5+0,3)$	=	991,20 m ³
	$(4,4*6,1)*(2,9+0,3)$	=	85,89 m ³
2. NP	$(4,4*6,1)*(2,5+0,2)$	=	72,47 m ³
zastřešení	$(11,8*17,5)*(1,0+4,5/2)$	=	671,13 m ³
	$(4,4*6,1)*(0,8+3,0/2)$	=	61,73 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	67,10 m ³
1. NP	NP	991,20 m ³
	NP	85,89 m ³
2. NP	NP	72,47 m ³
zastřešení	Z	671,13 m ³
	Z	61,73 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 949,52 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	patrně smíšené	S	100
2. Svislé konstrukce	zděná	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný, střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky, SDK desky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitová omítka	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové venkovní	S	100

11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	luxfery, dřevěná, plastová střešení	S	100
14. Povrchy podlah	beton, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	kotel na tuhá paliva	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod teplé a studené vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	kompletní odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	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	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9380

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100,00	1,00	8,30	8,85	100	175	57,14	5,0569
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100,00	1,00	21,40	22,81	100	140	71,43	16,2932
3. Stropy	S	11,30	100,00	1,00	11,30	12,05	100	140	71,43	8,6073
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,61	100	110	90,91	6,0092
5. Krytiny střech	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,35	31	60	51,67	1,2142
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,64	31	55	56,36	0,3607
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	75,00	1,00	4,35	4,64	31	65	47,69	2,2128
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	25,00	1,00	1,45	1,55	1	65	1,54	0,0239
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,41	31	45	68,89	2,3491
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,85	31	40	77,50	0,6588
10. Schody	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,30	31	140	22,14	0,7306
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,41	31	65	47,69	1,6262
12. Vrata	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	31	40	77,50	0,2480
13. Okna	S	5,20	90,00	1,00	4,68	4,99	31	65	47,69	2,3797
13. Okna	S	5,20	10,00	1,00	0,52	0,55	1	65	1,54	0,0085
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,09	31	47	65,96	2,0382
15. Vytápění	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,05	31	35	88,57	3,5871
16. Elektroinstalace	S	6,40	75,00	1,00	4,80	5,12	31	37	83,78	4,2895
16. Elektroinstalace	S	6,40	25,00	1,00	1,60	1,71	1	37	2,70	0,0462
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	31	40	77,50	0,2480
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	75,00	1,00	1,65	1,76	31	35	88,57	1,5588
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	25,00	1,00	0,55	0,59	1	35	2,86	0,0169
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	75,00	1,00	1,50	1,60	31	45	68,89	1,1022
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	25,00	1,00	0,50	0,53	1	45	2,22	0,0118
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,81	31	35	88,57	1,6031
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,09	31	45	68,89	2,1287

Opotřebení:

64,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 786,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9890

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,8122

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9380

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1160

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **5 527,75**

Plná cena: 1 949,52 m³ * 5 527,75 Kč/m³

= **10 776 459,18 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 64,4 % /100)

* 0,356

Nákladová cena stavby CS_N

= **3 836 419,47 Kč**

Koeficient pp

* 0,488

Cena stavby CS

= **1 872 172,70 Kč**

Stavba č.p. 446 - cena zjištěná

= **1 872 172,70 Kč**

2. Vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
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	9,0*5,8 = 52,20	3,20 m
52,20 m ²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(9,0*5,8)*(3,20) = 167,04
Z	zastřešení	(9,0*5,8)*(2,80/2) = 73,08
Obestavěný prostor - celkem:		240,12 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	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	kovový, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S 7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S 31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C 19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S 7,30	100	1,00	7,30

5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 68,60

Koeficient vybavení K₄: 0,6860

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³] = 1 250,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): * 0,6860

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³] = **2 373,90**

Plná cena: 240,12 m³ * 2 373,90 Kč/m³ = **570 020,87 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 80 = 37,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 37,5 % / 100)

* 0,625

Nákladová cena stavby CS_N

= **356 263,04 Kč**

Koeficient pp

* 0,488

Cena stavby CS

= **173 856,36 Kč**

Vedlejší stavba - cena zjištěná

= **173 856,36 Kč**

3. Studna

Zatřídění pro potreby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 8,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

+ 9 750,- Kč

další hloubka: 3,00 m * 3 810,- Kč/m

+ 11 430,- Kč

Základní cena celkem

= **21 180,- Kč**

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,4810

Upravená cena studny

= **66 354,82 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 80 = 62,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 62,5 \% / 100)$

*	0,375
=	24 883,06Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks

+ 10 780,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 10 780,- Kč

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

* 3,4810

= 33 772,66 Kč

opotřebení čerpadel 62,5 %

* 0,375

= 12 664,75 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 12 664,75 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 37 547,81 Kč

Koeficient pp

* 0,488

Cena stavby CS

= 18 323,33 Kč

Studna - cena zjištěná

= 18 323,33 Kč

4. Přípojka vody

Délka a dimenze přípojky nebyla sdělena ani zjištěna, je určena odhadem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 420,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,4810

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 1 315,82

Plná cena: 10,00 m * 1 315,82 Kč/m

= 13 158,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 50 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

*	0,400
=	5 263,28 Kč
*	0,488
=	2 568,48 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Přípojka vody - cena zjištěná

= **2 568,48 Kč**

5. Přípojka kanalizace

Délka a dimenze přípojky nebyla sdělena ani zjištěna, je určena odhadem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 1 450,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,4420

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **4 491,81**

Plná cena: 10,00 m * 4 491,81 Kč/m

= **44 918,10 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 80 = 37,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 37,5 \% / 100)$

* 0,625

Nákladová cena stavby CS_N

= **28 073,81 Kč**

Koeficient pp

* 0,488

Cena stavby CS

= **13 700,02 Kč**

Přípojka kanalizace - cena zjištěná

= **13 700,02 Kč**

6. Přípojky elektro kabel vzdušné vedení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.3. Přípojky elektro kabel Al 16 mm² vzdušné vedení

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

22,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	690,34
Plná cena: 22,00 m * 690,34 Kč/m	=	15 187,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 40 = 75,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,250
=	3 796,87 Kč
*	0,488
=	1 852,87 Kč

Přípojky elektro kabel vzdušné vedení - cena zjištěná = **1 852,87 Kč**

7. Žumpa

Objem jímky nebyl sdělen a nebyl zjištěn, je určen odhadem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2212

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 5,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 300,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4880
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	7 220,16
Plná cena: 5,00 m ³ * 7 220,16 Kč/m ³	=	36 100,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 80 = 62,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 62,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,375
=	13 537,80 Kč
*	0,488
=	6 606,45 Kč

Žumpa - cena zjištěná = **6 606,45 Kč**

8. Plot ze strojového pletiva

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$45 \times 1,8 = 81,00 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	684,94
Plná cena: 81,00 m ² * 684,94 Kč/m ²	=	55 480,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 30 / 35 = 85,7 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	8 322,02 Kč
*	0,488
=	4 061,15 Kč

Plot ze strojového pletiva - cena zjištěná = **4 061,15 Kč**

9. Plot z vlnitého plechu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.11. Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$1,8 \times 135 = 243,00 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	645,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 840,77
Plná cena: 243,00 m ² * 1 840,77 Kč/m ²	=	447 307,11 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 30 / 35 = 85,7 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	67 096,07 Kč
*	0,488
=	32 742,88 Kč

Plot z vlnitého plechu - cena zjištěná

= **32 742,88 Kč**

10. Podezdívka z monolitického betonu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

$45 + 135 = 180,00$ m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 950,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1710

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **2 711,21**

Plná cena: $180,00$ m * 2 711,21 Kč/m

= **488 017,80 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 30 / 50 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	195 207,12 Kč
*	0,488
=	95 261,07 Kč

Podezdívka z monolitického betonu - cena zjištěná

= **95 261,07 Kč**

11. Vrata ocelová

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 3 700,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1710

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 10 559,43

Plná cena: 1,00 ks * 10 559,43 Kč/ks

= 10 559,43 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 35 = 85,7 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 1 583,91 Kč

Koeficient pp

* 0,488

Cena stavby CS

= 772,95 Kč

Vrata ocelová - cena zjištěná

= 772,95 Kč

12. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,488$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,488 = 0,488$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 265,-	0,488		617,32	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	433	422	617,32	260 509,04
§ 4 odst. 1	orná půda	434	401	617,32	247 545,32
§ 4 odst. 1	orná půda	435	263	617,32	162 355,16
Stavební pozemky - celkem			1 086		670 409,52
Pozemky - cena zjištěná celkem				=	670 409,52 Kč

13. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
třešeň - vysokokmen	20	1 Ks	2 150,-		2 150,-	2 150,-
orešák vlašský	50	1 Ks	1 879,-		1 879,-	1 879,-
Součet:					=	4 029,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]					=	4 029,-
Trvalé porosty					=	4 029,- Kč

Výsledky analýzy dat

1. Stavba č.p. 446	1 872 173,- Kč
2. Vedlejší stavba	173 856,- Kč
3. Studna	18 323,- Kč
4. Přípojka vody	2 568,- Kč
5. Přípojka kanalizace	13 700,- Kč
6. Přípojky elektro kabel vzdušné vedení	1 853,- Kč
7. Žumpa	6 606,- Kč
8. Plot ze strojového pletiva	4 061,- Kč
9. Plot z vlnitého plechu	32 743,- Kč
10. Podezdívka z monolitického betonu	95 261,- Kč
11. Vrata ocelová	773,- Kč
12. Pozemky	670 410,- Kč
13. Trvalé porosty	4 029,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 2 896 356,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 2 896 360,- Kč

II. Metoda tržního porovnání pomocí indexů – obvyklá cena

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Masarykova č.p. 446, Ladrná, okres Břeclav						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - jiné	K5 - pozemek	K6 - územní plán
Oceňovaný objekt	Masarykova č.p. 446, Ladrná, okres Břeclav	286 m ²	dobrý, předpoklad modernizace a dokončení bytu	autodílna, sklady, ubytování, se zázemím	1086 m2	SO - plochy smíšené obytné
1	Břeclavská č.p. 185, Moravský Žižkov, okres Břeclav	400 m ²	dobrý	obchod, sklady, ubytování	981 m2	OS - plochy pro prodej, služby, ubytování, stravování
2	Šardice, okres Hodonín	400 m ²	před rekonstrukcí	sklady, výroba se zázemím	1825 m2	V - plochy výroby a skladování
3	Náměstí 9. května č.p. 1168/46, Velké Pavlovice, okres Břeclav	303 m ²	dobrý	výroba, sklad, administrativa, se zázemím	758 m2	OU - občanské vybavení všeobecné

č.	Cena zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 jiné	K5 pozemek	K6 územní plán	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	4 850 000 Kč	1	4 850 000 Kč	1.05	1.11	1.05	1	0.98	0.95	1.1393	4 256 870,91 Kč
2	5 302 280 Kč	1	5 302 280 Kč	1.05	1.11	0.95	0.95	1.15	0.9	1.0887	4 870 379,69 Kč
3	6 495 000 Kč	1.05	6 819 750 Kč	1.15	1.02	1.05	1	0.93	0.95	1.0882	6 267 214,94 Kč
Celkem průměr											5 131 489,00 Kč
Minimum											4 256 870,91 Kč
Maximum											6 267 214,94 Kč
Směrodatná odchylka - s											1 030 293,23 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											4 101 195,77 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											6 161 782,23 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u starších realizací přiměřeně vyšší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu ($K1 * \dots * Kx$).											

Celkový koeficient úpravy ($K1 \times \dots \times K6$) odráží vysokou podobnost vzorků a oceňované nemovitosti.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena ve výši

= 5 131 489 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

5 130 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

I. Výsledek dle cenového předpisu – zjištěná cena

2.896.360 Kč

II. Výsledek dle metody tržního porovnání pomocí indexů – obvyklá cena

5.130.000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení ceny v místě a čase obvyklé pozemků parc. č. 433; součástí pozemku je stavba č.p. 446, jiná stavba, parc. č. 434, parc. č. 435, zapsaných na LV č. 1010 pro katastrální území Ladrná, obec Ladrná, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Břeclav.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

5.130.000,- Kč

slovy: pět milionů jedno sto třicet tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 24.11.2025

.....
Mgr. Tomáš Doležal

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 076369/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpisy z katastru nemovitostí - výtah

Katastrální ortofoto mapa,

Výřez z územního plánu,

Situační mapa,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí – výtah

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2025 11:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 27 INS 8987/2024 pro Kateřina Danielová, JUDr.

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 558443 Ladná

Kat.území: 678872 Ladná

List vlastnictví: 1010

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Quantris, spol. s r.o., Masarykova 446, 69146 Ladná	01836480	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
433	422	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Ladná, č.p. 446, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 433				
434	401	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
435	263	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Existující, ve výši 4 930 000 Kč ze Smlouvy o úvěru č. 2021006571

Označená jiným způsobem, k zajištění existujících, budoucích a podmíněných pohledávek do výše 4 930 000 Kč, které vznikly a/nebo budou vznikat nejpozději do 30.6.2041 v souladu s Článkem I., odst. 2), písm. b), c) a d) Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. 2021006572.

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 433, Parcela: 434, Parcela: 435

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 2021006572 ze dne 10.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2021 10:37:32. Zápis proveden dne 02.07.2021.

V-4630/2021-704

Pořadí k 10.06.2021 10:37

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, veškeré peněžité existující a budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky podle článku I Smlouvy o zřízení zástavního práva: na zaplacení jistiny úvěru podle Smlouvy o úvěru č. 2021-2086 - E2 do celkové výše 4 935 000 Kč a příslušenství, jakož i dalších pohledávek, zejména pohledávky na zaplacení smluvních pokut, penále, náhrady škody či vydání bezdůvodného obohacení v době do 23.05.2034 a to vše až do celkové výše 9 870 000 Kč.

Oprávnění pro

Národní rozvojová banka, a.s., Přemyslovská 2845/43,
Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 44848943

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

prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2025 11:15:02

Obec: 558443 Ladná

List vlastnictví: 1010

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vzťahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 433, Parcela: 434, Parcela: 435

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 194 EX-1059/2024 -19 ze dne 15.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2024 23:35:03. Zápis proveden dne 22.11.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-5093/2024-704

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

Quantris, spol. s r.o., Masarykova 446, 69146 Ladná,
RČ/IČO: 01836480

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Quantris, spol. s r.o., Masarykova 446, 69146 Ladná,
RČ/IČO: 01836480

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-23/2024-704

Parcela: 434
Parcela: 435

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

Listina

o Smlouva kupní ze dne 08.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2021 08:41:57.
Zápis proveden dne 28.07.2021.

V-5326/2021-704

Pro: Quantris, spol. s r.o., Masarykova 446, 69146 Ladná

RČ/IČO: 01836480

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
434	00501	401
435	00501	263

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

prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2025 11:15:02

Obec: 558443 Ladná

List vlastnictví: 1010

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vyhotovil:

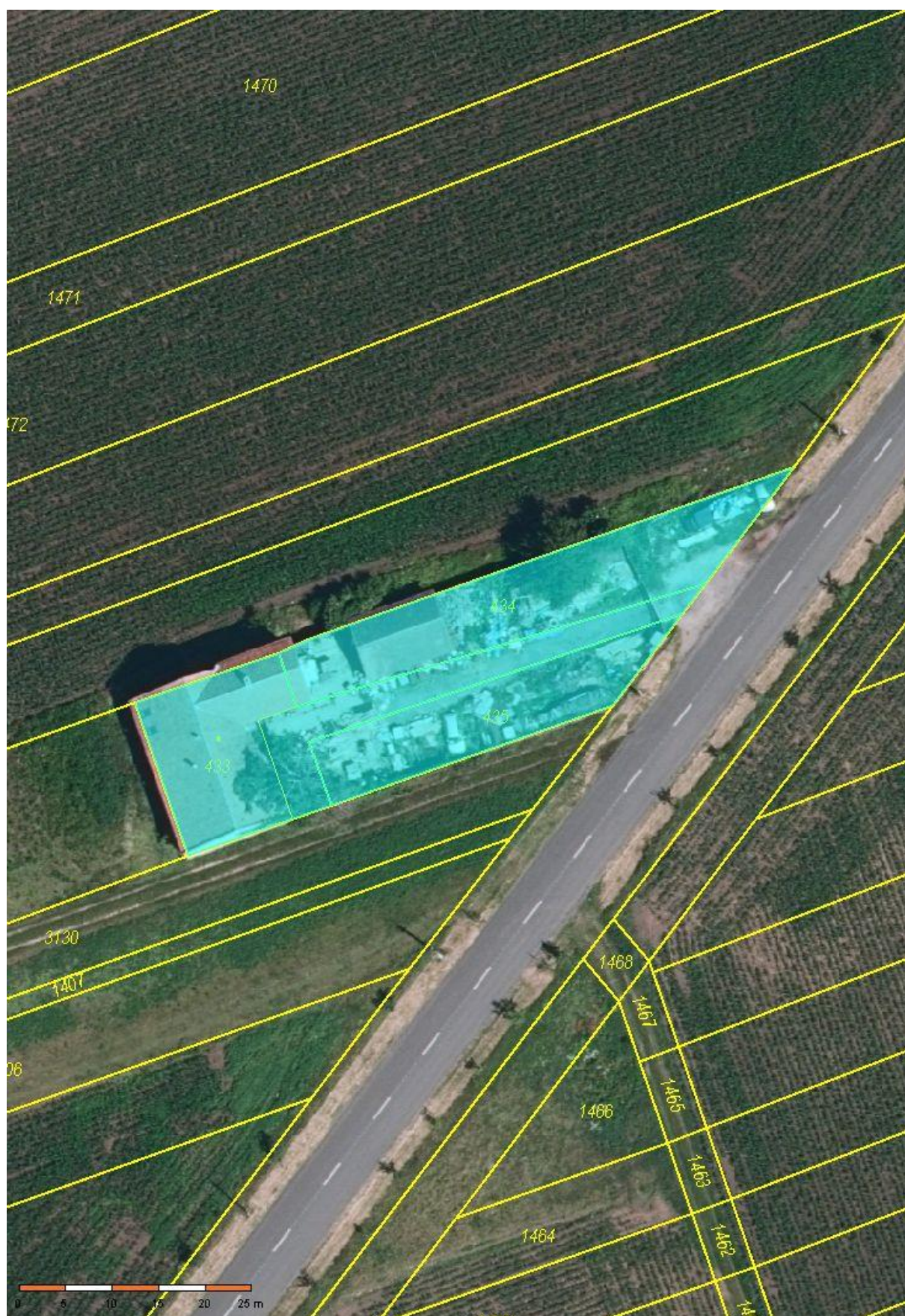
Vyhotoveno: 25.03.2025 11:25:43

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

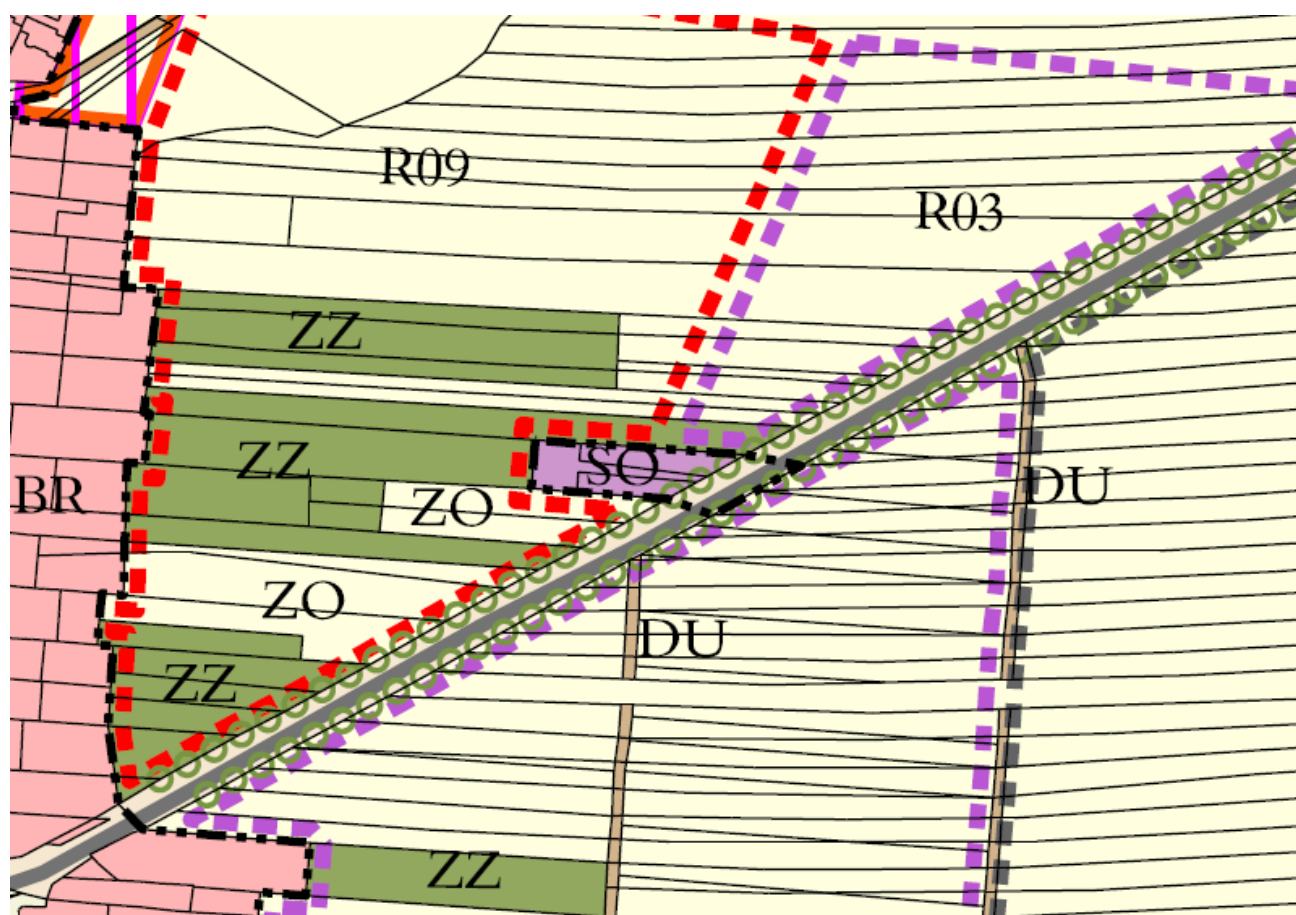
Poučení: Údaje katastru lze užíť pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.
strana 14

Katastrální ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ



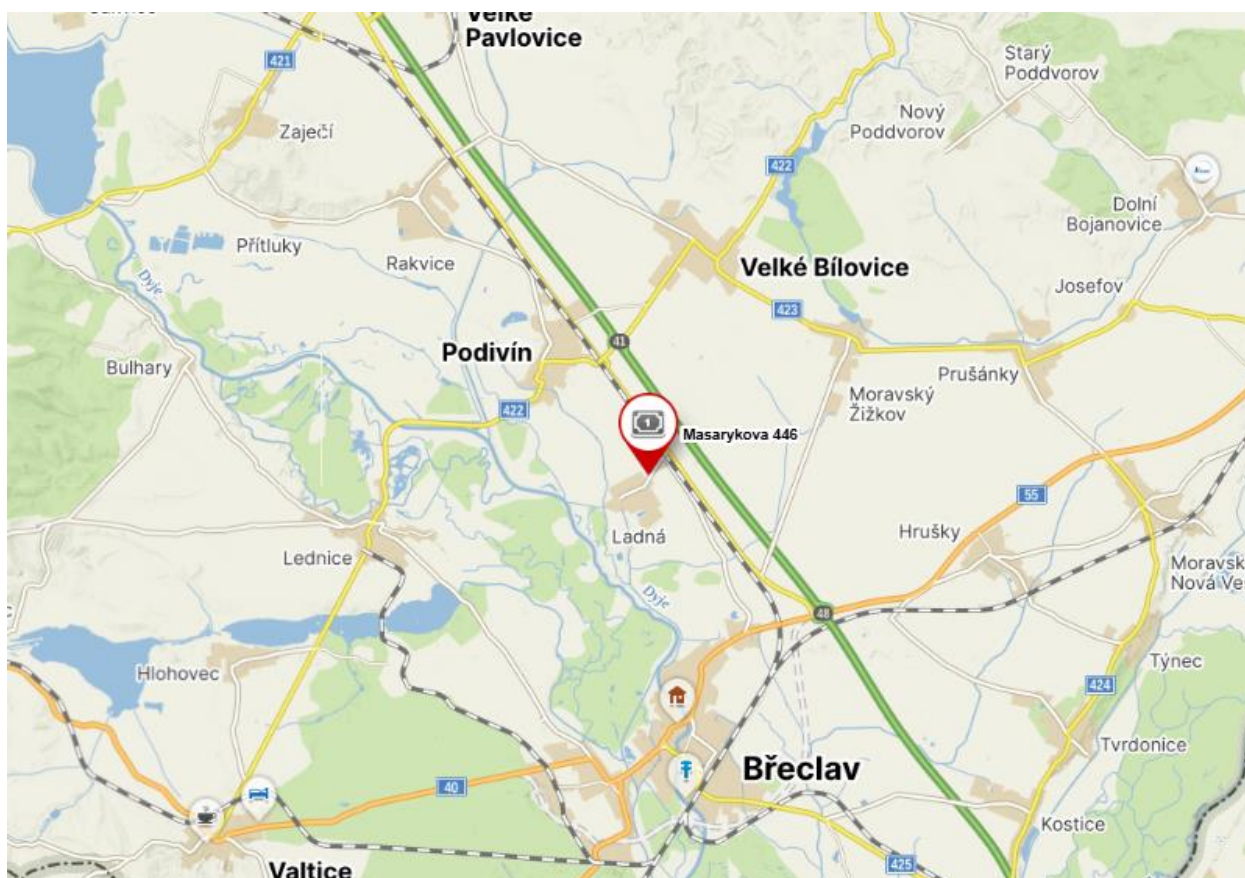
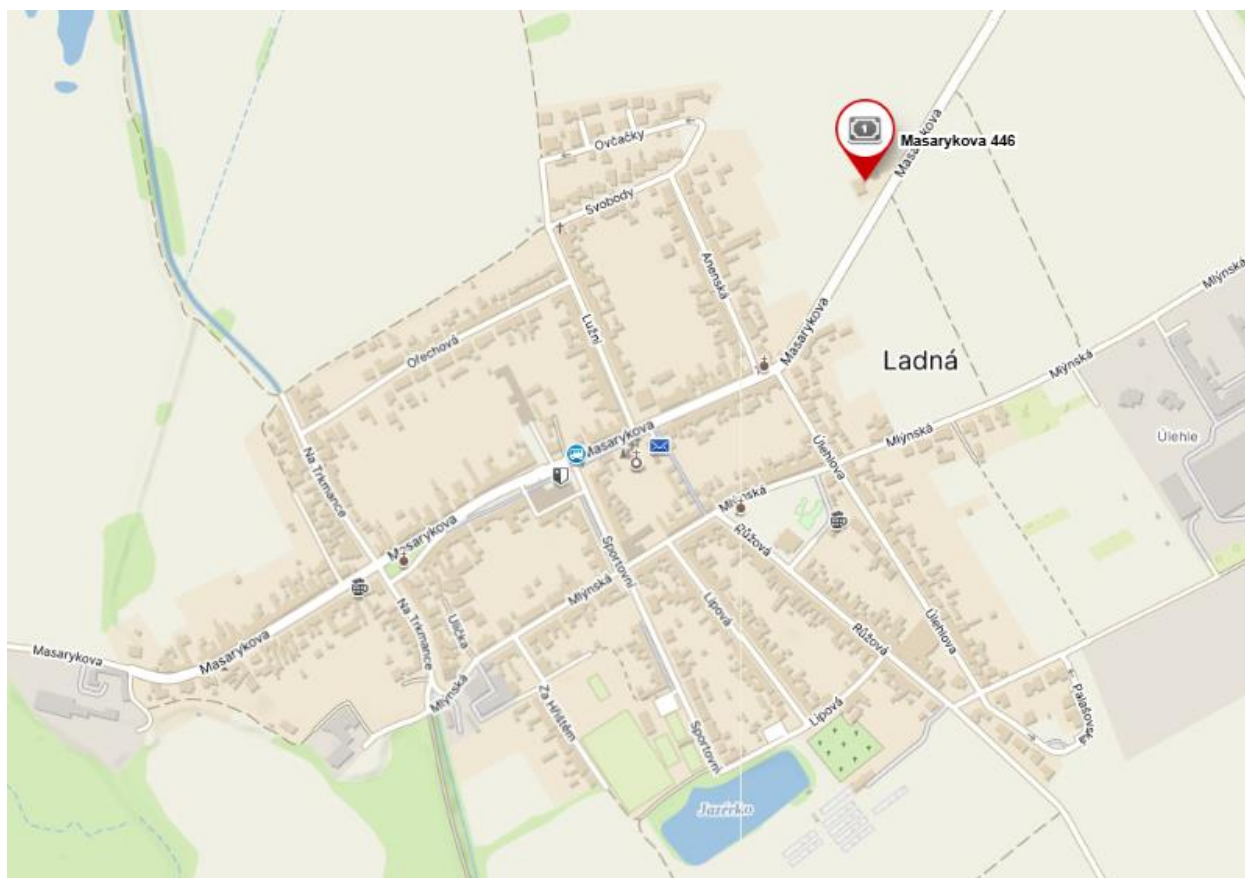
hranice zastavěného území dle zákona č. 183/2006 Sb., k 09.04. 2013

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

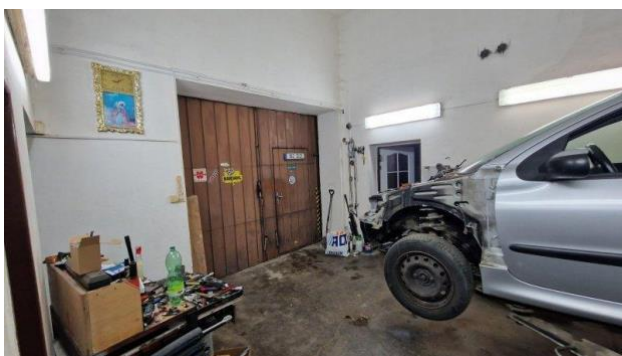
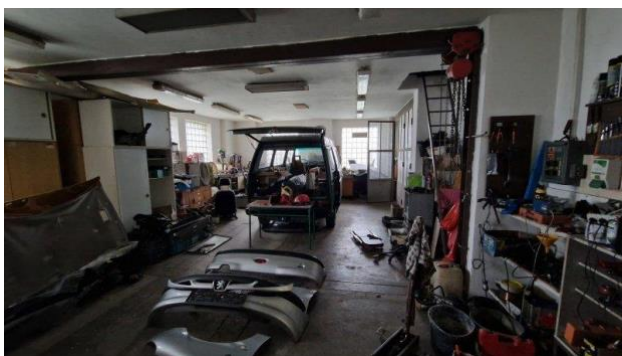


SO plochy smíšené obytné

Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Břeclavská č.p. 185, Moravský Žižkov, okres Břeclav	Cena dle KS	4 850 000 Kč
Datum podpisu KS	24.10.2025	Číslo řízení	V-6286/2025-704
Druh komerční nemovitosti	Sklad	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Výtah	Ne
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Ne
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	340 m ²
Užitná plocha	400 m ²	Podlahová plocha	400 m ²
Podlaží bytu	1	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Typ objektu	Přízemní		

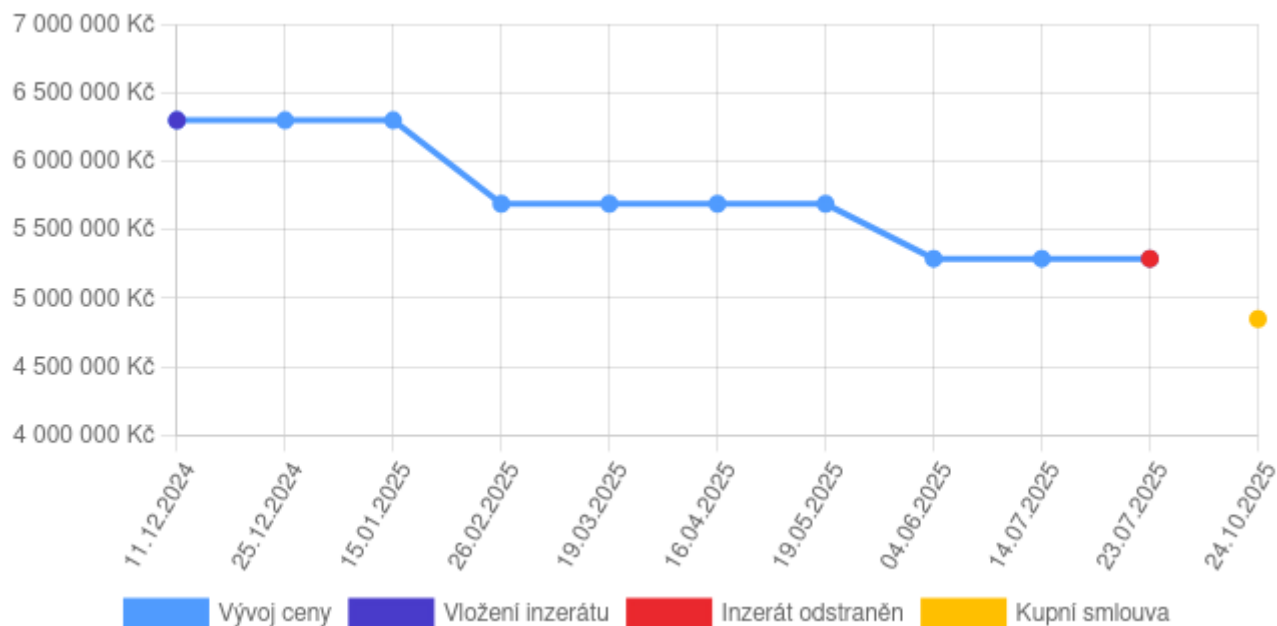
Nabízíme k prodeji jedinečnou multifunkční nemovitost v atraktivní lokalitě Moravského Žižkova, pouhých 10 minut od nájezdu na dálnici D2, 10 minut do Břeclavi a patnáct do Hodonína. Stavba je ihned připravena k užívání. Díky svému provedení a dispozicím nabízí široké možnosti využití pro obchodní i podnikatelské účely. Celková užitná plocha činí 340 m², z toho přibližně 250 m² zabírají suché a udržované skladové prostory. K největším přednostem patří dvě nezávislá přístupová místa – garážová vrata od hlavní cesty a samostatný vjezd z druhé strany pozemku, což usnadňuje manipulaci se zbožím či materiálem. V přízemí objektu je vybudován velkorysý prodejní prostor, tři místnosti, koupelna a dvě samostatná WC, které skvěle pokryjí potřeby provozu. V prvním patře se nachází jednotka se dvěma pokoji a koupelnou, ideální pro zázemí majitele, ubytování zaměstnanců nebo další možnost pronájmu. Pozemek o výměře 981 m² poskytuje dostatek prostoru pro komfortní parkování, a to před domem i ve dvorním traktu, kde lze bez problémů umístit několik vozidel. Vytápění objektu je řešeno plynovým kotlem, skladové prostory jsou navíc vybaveny samostatným elektrickým topením. Podle platného územního plánu je pozemek určen pro stavby a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování a služby. Přípustné je zde také zřízení parkoviště pro osobní automobily a dalších souvisejících komunikací či technické infrastruktury. Další výhodou je možnost zastavění až 70 % přilehlé plochy pozemku, což dává budoucímu majiteli velkou flexibilitu při rozšíření či přestavbě. Díky své strategické poloze a variabilnímu uspořádání je tato nemovitost ideální investiční příležitostí pro podnikatele, kteří hledají kombinaci skladovacích kapacit a obchodního zázemí s možností využití bytové jednotky. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat pro bližší informace a sjednání prohlídky.

2. Fotodokumentace

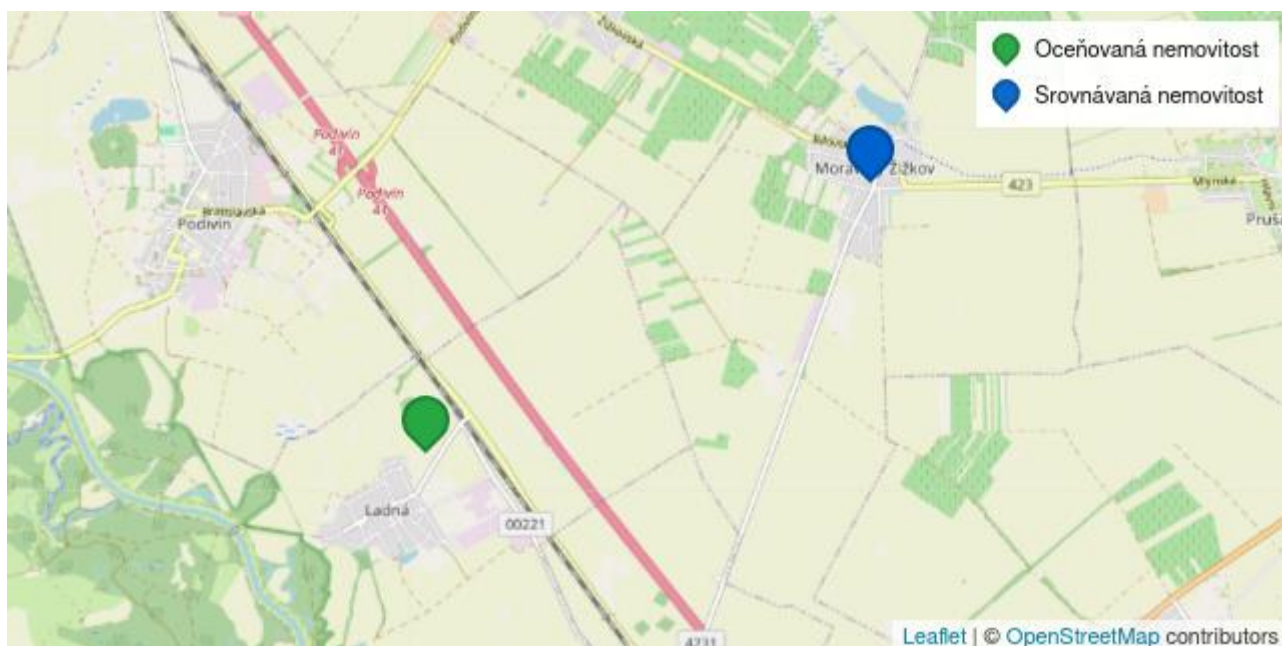




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



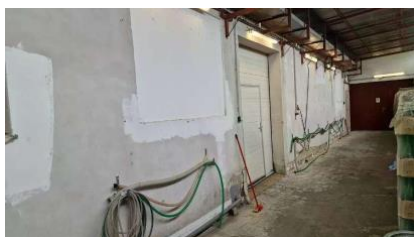
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

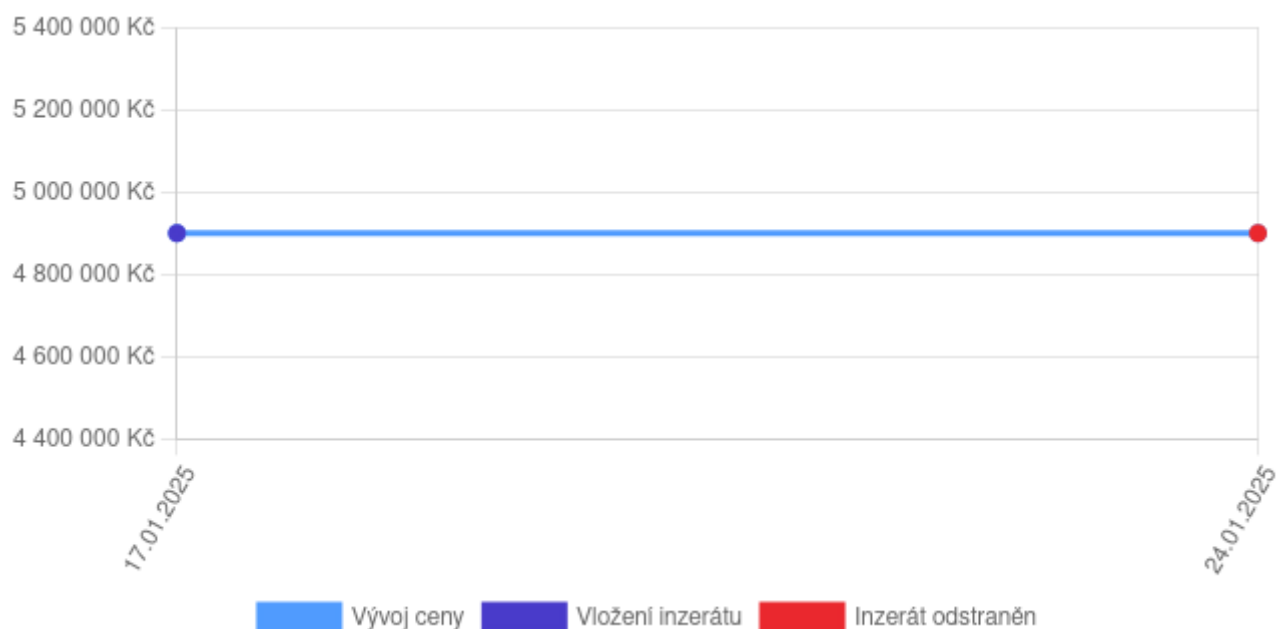
Lokalita	Šardice, okres Hodonín	Cena	5 302 280 Kč
Datum podpisu KS	22.01.2025 11.04.2025	Číslo řízení	V-234/2025-738 V-1429/2025-738
Druh komerční nemovitosti	Výroba	Voda	Místní zdroj, Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Elektřina	230V a 400V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	400 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice
Typ objektu	Přízemní	Svažitost pozemku	Rovinatý

Přízemní výrobní prostor, vhodný pro výrobu vína, nápojů, potravin atd. Objekt se skládá se zatřešeného průběžného skladu, výrobní haly, záchod, sprcha kancelář 2x, menší příruční sklady 2x, velká chlazená montovaná hala na výrobky, vše v jedné rovině, velmi praktické zejména pro vinařství či výrobu nápojů. Do objektu se vchází vraty z ulice, vše zpevnění, nové rozvody el, nové rozvody vody, možnost i pronájmu.

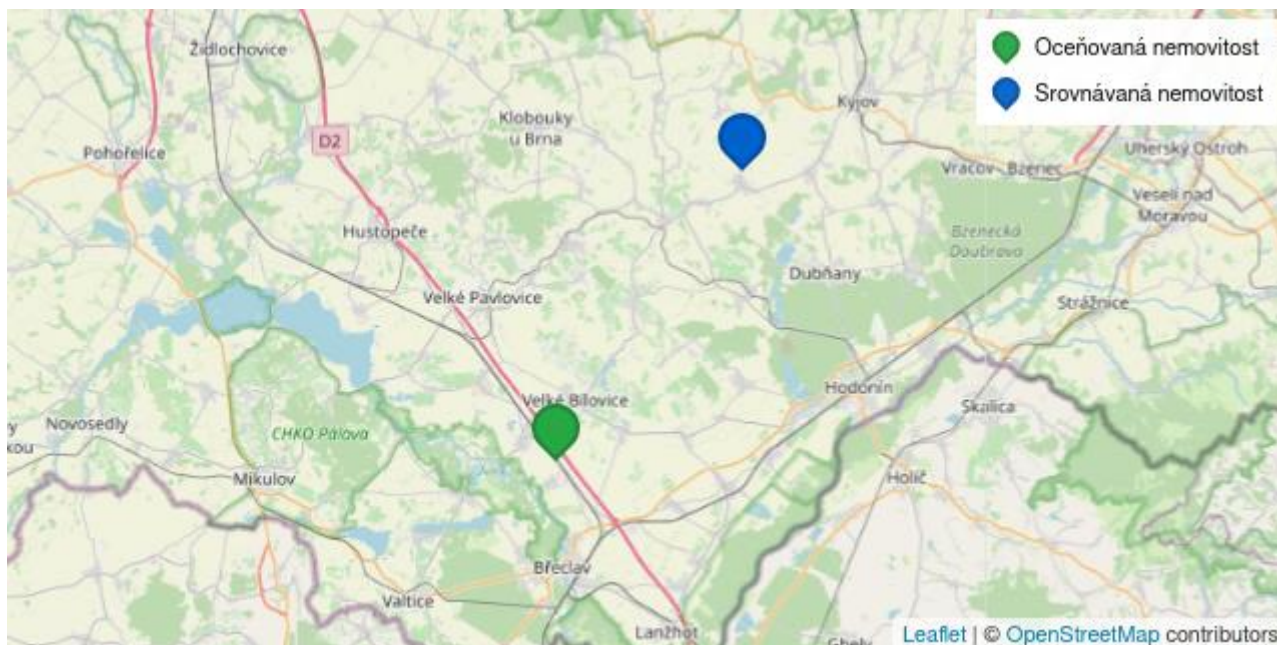
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

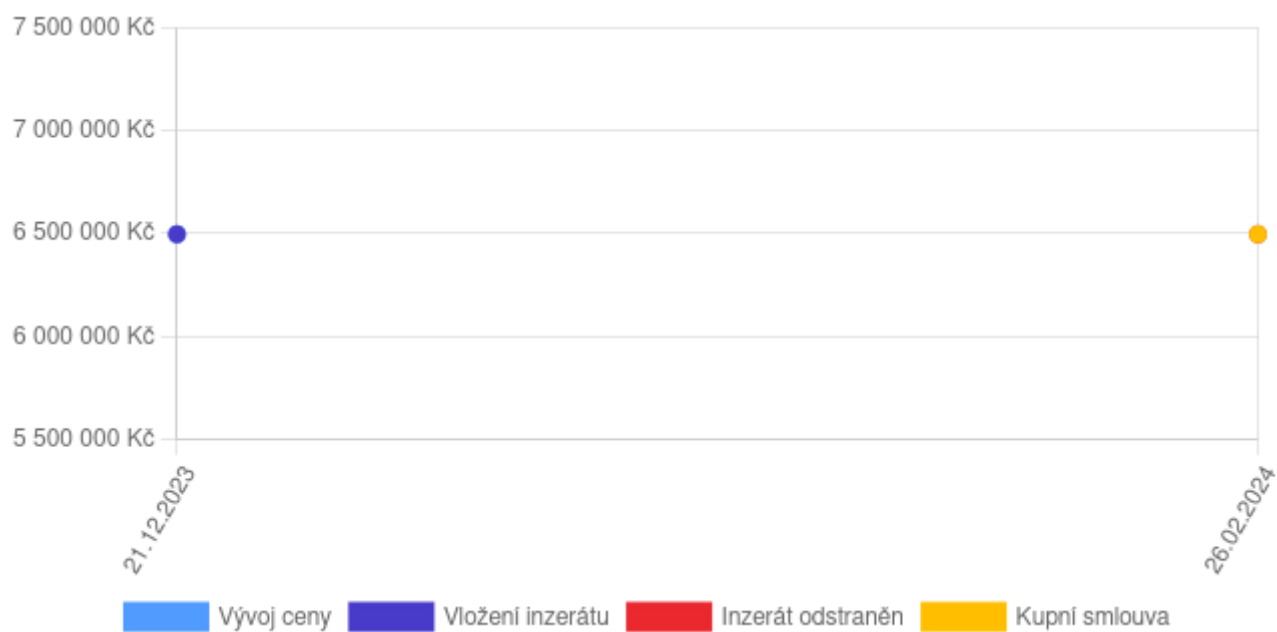
Lokalita	Náměstí 9. května č.p. 1168/46, Velké Pavlovice, okres Břeclav	Cena dle KS	6 495 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.02.2024	Číslo řízení	V-581/2024-735
Druh komerční nemovitosti	Sklad	Poznámka k ceně	včetně provize, právního i realitního servisu
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Elektřina	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	303 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Podlaží bytu	1
Dostupnost dopravy	Autobus, Vlak, Silnice	Typ objektu	Přízemní

Hledáte prostory pro své podnikání nebo zajímavou investiční příležitost? Mám pro vás jednu nabídku ve Velkých Pavlovicích. Jedná se o komerční areál v samém centru Velkých Pavlovic. Skládá se z haly s administrativní částí, oddělených skladů a okolního pozemku. U vstupu do areálu se nachází bývalá vrátnice se vstupem do sklepa s výměrou 8,5 m² a světlou výškou 2 m, a dále dva sklady. Hala má rozměry 21,5 x 7,8 m a výšku 3,7 m v nejnižším místě, vstupní vrata mají stejnou šířku a výšku 2,9 m. Všechny objekty jsou zděné. Nad administrativní částí (kancelář, zasedací místnost, kuchyňka a sociální zázemí) se nachází terasa. Dispozice je znázorněna v půdorysech. Vytápění haly a administrace je lokální plynové, nebo lze využít kamen na tuhá paliva. Užitná plocha budov je cca 303 m². Celková plocha pozemků je 758 m². Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě (elektřina, vodovod, kanalizace a plyn). Nemovitost je pronajata do 30. 4. 2024. Z tohoto důvodu nejsou zveřejněny fotografie interiéru. Dle územního plánu spadá areál do plochy občanského vybavení. Umožňuje tedy široké možnosti využití. Zaujala vás tato nabídka nebo máte zájem o více informací? Neváhejte kontaktovat makléře.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

