

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 030527/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

BJ č. 2862/21 v BD čp. 2862, 2864, 2865, na pozemku p.č. 3665, s příslušenstvím a spoluhl. podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti 585/39660, vše v k.ú. a obci Břeclav, zapsané na LV č. 8473 a 5719, vedené u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Břeclav.

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88, 541 01 Trutnov
e-mail: m.danielis@pkr.cz
IČ: 13531140

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 9, Mgr. Ondřej Svoboda
Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany

Číslo jednací: 184 EX 2291/21-130

OBVYKLÁ CENA	2 930 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 31

Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 23.4.2026

Vyhotoveno: V Trutnově 19.05.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Indikace obvyklé ceny ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečností, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 23.4.2026 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 8473, 5719
2. Kopie KM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místní šetření dne 23.4.2026. Povinná Beáta Juríková byla k místnímu šetření pozvána doporučenou zásilkou, která jí byla dne 15.4.2026 vhozena do schránky. Přislíbila e-mailem účast, nedostavila se však, telefon na sebe neposlala. Vlastník byl řádně obeslán, neposkytl řádnou součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitost, ale z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku“, informací z katastrálního úřadu, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky
5. Fotodokumentace pořízená znalcem
6. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
7. Povodňová zpráva www.cap.cz
8. Prohlášení vlastníka týkající se předmětné jednotky
9. Cenové údaje www.cuzk.cz - V-3908/2025-704, V-2480/2025-704, V-488/2026-704, V-4646/2025-704, V-120/2025-704
10. Usnesení o ustanovení č.j. 184 EX 2291/21-130

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
- Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
- Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006
- Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
- Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
- Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
- IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
- Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 523/2025 Sb. v

aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dle dálkového náhledu www.cuzk.cz bylo zjištěno, že v lokalitě se v posledních 12 měsících zobchodovalo 5 jednotek obdobné velikosti. Na základě stanovených kritérií byly v porovnávací metodě tyto použity 5 vzorků, které nejvíce odpovídají zadaným parametrům.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: U Splavu 2862/12, 690 02 Břeclav

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny na LV č. 8473:

Vlastnické právo

Juríková Beáta

Dokumentace a skutečnost

Dle informací z KN byla stavba vybudovaná okolo r. 1980. Stavba je ve stavu po revitalizaci, před r. 2013 byla provedena výměna oken, zvonkový panel a dále provedené okolo r. 2014 - provedeno zateplení fasády, výměna vstupních dveří za plastová, osazen panel se schránkami vlastníků. Interiér společných prostor je udržovaný, po obnově povrchů - omítky, podlahy. Nový výtah.

Prohlídka byla provedena dne 23.4.2026. Vzhledem k neumožnění prohlídky není možné provést popis interiéru BJ. Předpokládám, že vnitřní vybavení bytu je ve standardním provedení. Vnitřní prostory a plášť BD včetně oken po revitalizaci.

Místopis

Břeclav je významné okresní město v Jihomoravském kraji, které leží v nejjižnějším cípu Moravy. Žije zde 24 538 obyvatel a její rozloha činí 77,11km². Město se rozkládá na řece Dyji v blízkosti státních hranic s Rakouskem a Slovenskem. Díky této strategické poloze je jedním z nejvýznamnějších dopravních uzlů v České republice. Její strategická poloha na hlavních mezinárodních železničních a silničních tazích zajišťuje rychlé spojení do českých i zahraničních metropolí. Město leží v nížinné oblasti Dolnomoravského úvalu v nadmořské výšce pouhých 158 metrů, což z něj činí jedno z nejteplejších míst v České republice. Jižní část katastrálního území pokrývají unikátní a druhově bohaté lužní lesy. Nedaleko města se nachází trojmezí, kde dochází k soutoku řek Dyje a Moravy. Břeclav se administrativně dělí na tři hlavní části: samotnou Břeclav, Poštornou a Charvátskou Novou Ves.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda		
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☒ jiný		
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna		

☐ ostatní
 Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
 veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☒ telefon ☒ dálkové vytápění
 Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☒ autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
 Poloha v obci: ☒ širší centrum - bytové domy zděné
 Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

4268 Město Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 42/3, 69002 Břeclav

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc - stavba BD je situována v širším centru obce Břeclav, v okolní sídlištní zástavbě obdobných staveb BD. V centru Břeclavi je k dispozici veškerá občanská vybavenost, MŠ, ZŠ, obchody, pošta, MěÚ, hokejová hala, zastávka autobusu a vlakové nádraží. V přímé blízkosti je několik restaurací, hřiště a sportovní areály, krytý bazén a zmíněná MŠ a ZŠ. BD je přístupný z ulice U Splavu, ze zpevněné veřejné komunikace na pozemku p.č. 4268, ve vlastnictví obce. Nemovitá věc je vzdálená cca. 30 m od MŠ a 250 m od ZŠ a dále 930 m od centra obce a jeho komplexní občanské vybavenosti (sít' úřadů, pošta, sportovní hala, plavecký bazén, kurty, policie, hasiči, knihovna, nemocnice, lékaři, obchody a restaurační zařízení). Území je kompletně zainvestované, stavba je napojena na el. sít', veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Parkovací možnosti jsou negarantované na parkovacích místech v okolí stavby BD. BD se nachází nedaleko CHKO Soutok a přírodního parku Niva Dyje. Nachází se zde Kančí obora, která dnes slouží jako rekreační zóna, na jejímž okraji je zdroj kvalitní pitné vody.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: Vlastníci, jiní oprávnění	
Vlastnické právo	
Juríková Beáta	

Způsob ochrany nemovitosti
 Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ

Podzástavní právo

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuce na část majetku

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Juríková Beáta

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, předpokládá se, že jednotka je užívána vlastníkem.*

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Pozemek p.č. 3665 je zastavěný stavbou BD čp. 2862, 2864 a 2865. Pozemek je kompletně zainvestovaný sítěmi, rovinatý, přístupný z veřejné zpevněné komunikace.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Vychází z databáze vlastní a skupiny odhadců majetku, kdy v obci Břeclav je cena stavebních parcel a pozemků pro výstavbu ve výši 1500-2200. Kč/m², indikují při střední úrovni.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3665	624	2 000,00	563 / 38 551	18 226
Celková výměra pozemků		624	Hodnota pozemků celkem		18 226

Výpočet věcné hodnoty stavby

BJ č. 2862/21

Věcná hodnota dle THU

Bytová jednotka č. 2862/21 o dispozici 2+1, se standardním příslušenstvím a předpokládaným průměrným vybavením, situovaná v BD č.p. 2862, 2864, 2865, jeho 8.NP. Budova je podsklepená, se 8. NP, zastřešená sedlovou střechou. Stavba je se 3 sekcemi s vlastními čp. a vchody, sekce s oceňovanou jednotkou obsahuje 23 BJ a společné prostory, v suterénu se nachází sklepy, ve stavbě je modernizovaný výtah.

Stavba BD je panelová, zastřešená sedlovou střechou s vikýři, střešní krytina je tašková, fasáda je zateplená, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, schody dvouramenné, okna plastová izolační, vstupní dveře plastové. Vzhledem ke stavu nepřítomnosti vlastníka a nezpřístupnění prohlídky BJ, předpokládám jeho standardní vybavení. Dle prohlášení BJ z KN se v BJ nachází 1x kuchyňská linka, 1x plynový sporák, 2x vestavěná skříň, 1x vana, 1x umyvadlo, 1x WC mísa s nádrží, 2x míchací baterie, 2x topné těleso ocelové, 1x topné těleso litinové, 1x infrazářič, 1x listovní schránka, 1x zvonek a domácí telefon, 9x osvětlovací těleso. Vytápění je dálkové teplovodní, vč. ohřevu TUV.

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, ústředního topení, elektroinstalace apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů).

Vstupní dveře do bytu jsou starší typ panelákových dveří s hladkým, pravděpodobně laminovaným nebo lakovaným povrchem. Instalováno standardní štítové kování s klikou. Nad hlavním zámekem je namontován dodatečný bezpečnostní zámek (systém s kulatým krytem). Dveře jsou vybaveny panoramatickým kukátkem v horní třetině. Původní ocelová zárubeň s nátěrem, který vykazuje známky opotřebení.

Stavba byla vybudovaná okolo r. 1980. Stavba je ve stavu po revitalizaci, před r. 2013 byla provedena výměna oken, zvonkový panel a dále provedené okolo r. 2014 - provedeno zateplení fasády, výměna vstupních dveří za plastová, osazen panel se schránkami vlastníků. Interiér společných prostor je udržovaný, po obnově povrchů - omítky, podlahy. Nový výtah.

Příslušenstvím bytu je sklep o výměře 1,6m², balkon a dále spoluvl. podíl na společných částech budovy a zastavěném pozemku o velikosti 585/39660.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
kuchyně	Obytné prostory	12,40 m ²	1,00	12,40 m ²
pokoj	Obytné prostory	16,20 m ²	1,00	16,20 m ²
pokoj	Obytné prostory	14,70 m ²	1,00	14,70 m ²
předsíň	Obytné prostory	6,60 m ²	1,00	6,60 m ²
komora	Obytné prostory	2,80 m ²	1,00	2,80 m ²
koupelna	Obytné prostory	2,90 m ²	1,00	2,90 m ²
WC	Obytné prostory	1,30 m ²	1,00	1,30 m ²
balkon	Obytné prostory	2,80 m ²	0,50	1,40 m ²
sklep	Skladovací prostory	1,60 m ²	0,50	0,80 m ²
Celková podlahová plocha		61,30 m²		59,10 m²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	59,10
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	40 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 364 000
Stáří	roků	46
Další životnost	roků	84
Opotřebení	%	35,40
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 527 144

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná jednotka

– byt o velikosti 2+1 se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, v panelovém revitalizovaném BD, situovaném v širším centru, s dobrou dopravní dostupností a obsluhností.

Lokalita:	Břeclav
Popis:	BJ v dobrém technickém stavu
Dispozice:	2+1
Typ stavby:	Panelový BD po revitalizaci
Podlaží:	8. NP
Užitná plocha:	59,10 m ²

Srovnatelné jednotky:

1. BJ - BD				
Lokalita:	Břeclav			
Popis:	BJ č. 2705/5 zobchodovaná smlouvou kupní v řízení V-2480/2025-704			
Podlaží:				
Užitná plocha:	56,50 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - www.cuzk.cz		1,00		
K2 Velikosti objektu - obdobný		1,00		
K3 Poloha - obdobná		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
				Zdroj: www.cuzk.cz
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.4.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 650 000	56,50	64 602	1,00	64 602



2. BJ - BD				
Lokalita:	Břeclav			
Popis:	BJ č. 2703/9 zobchodovaná smlouvou kupní v řízení V-488/2026-704.			
Podlaží:				
Užitná plocha:	54,10 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - www.cuzk.cz	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.1.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 950 000	54,10	36 044	1,00	36 044

3. BJ - BD**Lokalita:** Břeclav**Popis:** BJ č. 2731/4 zobchodovaná smlouvou kupní v řízení V-120/2025-704.**Podlaží:****Užitná plocha:** 60,40 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - www.cuzk.cz	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 100 000	60,40	51 325	1,00	51 325

4. BJ - menší BD**Lokalita:** Břeclav**Popis:** BJ č. 2725/34 zobchodovaná smlouvou kupní v řízení V-4646/2025-704**Podlaží:****Užitná plocha:** 60,40 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - www.cuzk.cz	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.8.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 800 000	60,40	46 358	1,00	46 358

5.	BJ - obdobný BD			
Lokalita:	Břeclav			
Popis:	BJ č. 2340/16 zobchodovaná smlouvou kupní v řízení V-3908/2025-704			
Podlaží:				
Užitná plocha:	56,80 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - www.cuzk.cz	1,00			
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 1.7.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 800 000	56,80	49 296	1,00	49 296



Zdroj: www.cuzk.cz

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. BJ - stejný BD											64 602,-
3 650 000,-	57	64 602,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
2. BJ - stejný BD											36 044,-
1 950 000,-	54	36 044,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
3. BJ - stejný BD											51 325,-
3 100 000,-	60	51 325,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
4. BJ - menší BD											46 358,-
2 800 000,-	60	46 358,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
5. BJ - obdobný BD											49 296,-
2 800 000,-	57	49 296,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty, tato hodnota přímou metodou se pohybuje v intervalu od 46000-51000,-Kč/m² - indikovaná hodnota při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	36 044 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	49 525 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	64 602 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	2 930 000 Kč
Jednotková cena	49 577 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 930 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	2 930 000 Kč
Reprodukční hodnota	2 364 000 Kč
Věcná hodnota	1 545 370 Kč
z toho hodnota pozemku	18 226 Kč

Obvyklá cena	2 930 000 Kč
slovy: Dva miliony devět set třicet tisíc Kč	

Silné stránky

Stavba po revitalizaci

Klidná lokalita s dostupnou občanskou vybaveností

Slabé stránky

Parkovací možnosti negarantované na okolních veřejných komunikacích

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **byt o velikosti 2+1, v předpokládaném dobrém technickém stavu, se standardním příslušenstvím, v panelovém BD ve stavu po revitalizaci, situovaném v širším centru obce Břeclav, v blízkosti občanské vybavenosti, s dobrou dopravní dostupností a obslužností**, je v dané lokalitě je poptávka vyšší než nabídka.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 2 930 000,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 8473 zaokrouhleno

- obvyklá cena nemovité věci a jejich příslušenství - balkon, sklep, spoluhl. podíl na společných částech domu a pozemku - zahrnuto v ceně	2 930 000,-Kč
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci - nezjištěno	0,-Kč
- práv a závad s nemovitou věcí spojených - nezjištěna	0,-Kč

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Indikace obvyklé ceny ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - BJ č. 2862/21 v BD čp. 2862, 2864 a 2865 na pozemku p.č. 3665, s příslušenstvím a spoluhl. podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti 585/39660, vše v k.ú. a obci Břeclav, zapsané na LV č. 8473 a 5719, vedené u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Břeclav; se zohledněním práv a závad:**

Obvyklá cena

2 930 000 Kč

slovy: Dva miliony devět set třicet tisíc Kč

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je vysoce pravděpodobný.

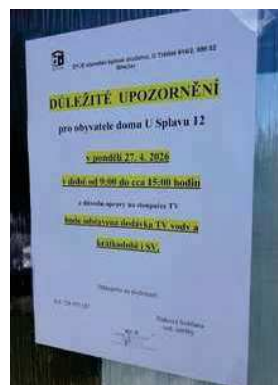
SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	4
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení	3
Grafická část prohlášení	2
Pozvánka	2
Povodňová mapa ze serveru Intermap	1

Snímek katastrální mapy

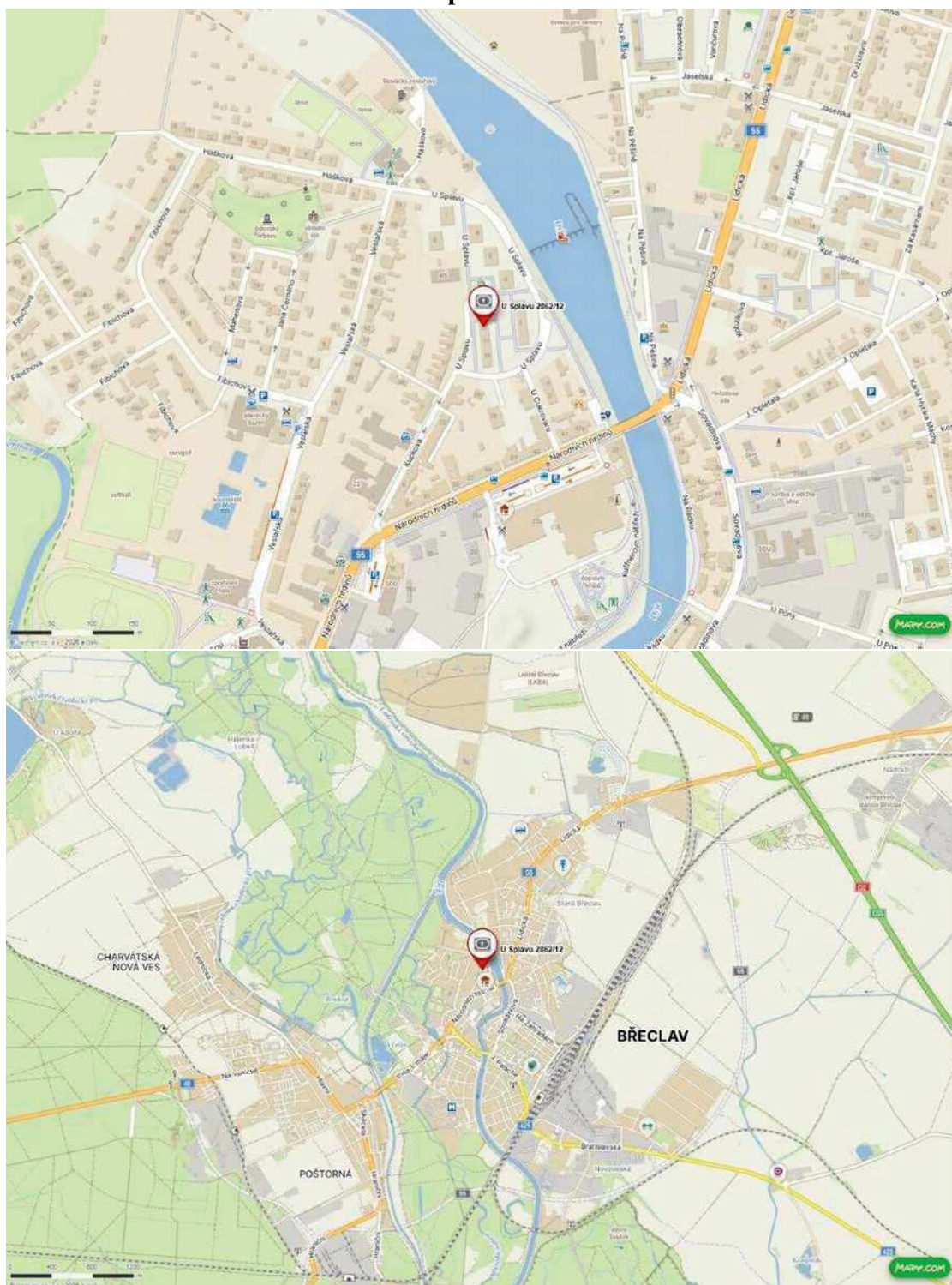


Fotodokumentace nemovitosti





Mapa oblasti



Usnesení o ustanovení

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany
Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda
 e-mail: urad@eupraha9.cz, ID DS: hhwv2xp; <http://www.eupraha9.cz>

Číslo jednací: 184 EX 2291/21-130

USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda, Exekutorský úřad Praha 9 se sídlem Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany, z pověření k vedení exekuce, které vydal Okresní soud v Břeclavi dne 24.01.2022 pod č.j. 53 EXE 47/2022-11, podle exekučního titulu - rozhodnutí č.j. ČTÚ-47 239/2018-637/III. vyř. - HaZ, který vydal Český telekomunikační úřad dne 17.01.2019 a který se stal pravomocným dne 13.02.2019 a vkonaným dne 01.03.2019, k návrhu

oprávněného: O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, 14022, Praha, IČ 60193336

proti povinnému: **BEÁTA JURÍKOVÁ**, U Splavu 2862/12, 69002, Břeclav, nar.28.06.1972

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 4 084,90 Kč s příslušenstvím

rozhodl na základě § 28, § 52, § 66 a § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád) a v souladu s ustanovením § 336 zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanský soudní řád

takto:

- I. Znalcem se ustanovuje Ing. Michal Danielis, Zlatá Olešnice 151, 54101, Zlatá Olešnice, IČ 13531140 znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí.

- II. Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ve lhůtě do 90 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:

- ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součásti
- určil a ocenil jejich příslušenství
- zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi

a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1, zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitosti oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovitosti zatížený nebyl

- d) vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnil:

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584291 Břeclav

Kat.území: 613584 Břeclav

List vlastnictví: 8473

B Nemovitosti

Jednotky			Podíl na	
č.p./			Typ	společných částech
č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	domu a pozemku
2862/21	byt		byt.z.	585/39660
Vymezeno v:				
	Budova	Břeclav, č.p. 2862, 2864, 2865, byt.dům, LV 5719 na parcele St. 3665, LV 5719		
	Parcele	St. 3665	zastavěná plocha a nádvoří	624m2

- III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součástí a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.
- IV. Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovitostem nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:
- umožnit znalci prohlídku nemovitosti a jejich příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek,
 - umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen a nájemních práv s nemovitostmi spojených,
 - předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, věcných břemen a nájemních práv s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem,
 - zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

O d ů v o d n ě n í :

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitostí.

Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a jejich příslušenství obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.

Jelikož k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

P o u ě n í :

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.

Námítky podjatosti proti osobě znalce je možno podat do 8 dnů od doručení tohoto usnesení Exekutorskému úřadu, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námitce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.

O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.

Znalec doručí znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních, nebo písemně v jednom vyhotovení a elektronicky v souboru .pdf podepsaném zaručeným elektronickým podpisem.

Listinné stejnopisy, které se vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, mohou být opatřeny vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. Provozovatel

poštovních služeb může opatřit takový stejnopis řídícími znaky pro vyhotovování. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat (§ 17 kancelářského řádu).

Toto usnesení se doručuje: povinnému, manželu povinného, pokud je oceňovaná nemovitost v SJM, oprávněnému (Sp. Zn. oprávněného: 2017002842), a znalci spolu s exekučním příkazem a usnesením o nařízení exekuce a případnou dokumentací k nemovitosti.

“Otisk úředního razítka“

V Praze dne 9.4.2026
Vyřizuje: Mgr. Lenka Trkalová

Soudní exekutor
Mgr. Ondřej Svoboda v.r.

Grafická část prohlášení

Příloha č. 1

list č.3

k prohlášení vlastníka budovy

1048/96

6. podlaží

33,2m ² ✓ 2862/ 16 ✓	75,7m ² ✓	33,2m ² ✓ 2864/ 39 ✓	75,7m ² ✓	33,2m ² ✓ 2865/ 62 ✓	75,7m ² ✓
58,5m ² ✓ 2862/ 15 ✓	2862/ 17 ✓	58,5m ² ✓ 2864/ 38 ✓	2864/ 40 ✓	58,5m ² ✓ 2865/ 61 ✓	2865/ 63 ✓

7. podlaží

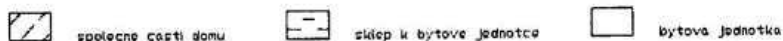
33,2m ² ✓ 2862/ 19 ✓	75,7m ² ✓	33,2m ² ✓ 2864/ 42 ✓	75,7m ² ✓	33,2m ² ✓ 2865/ 65 ✓	75,7m ² ✓
58,5m ² ✓ 2862/ 18 ✓	2862/ 20 ✓	58,5m ² ✓ 2864/ 41 ✓	2864/ 43 ✓	58,5m ² ✓ 2865/ 64 ✓	2865/ 66 ✓

8. podlaží

33,2m ² ✓ 2862/ 22 ✓	75,7m ² ✓	33,2m ² ✓ 2864/ 45 ✓	75,7m ² ✓	33,2m ² ✓ 2865/ 68 ✓	75,7m ² ✓
58,5m ² ✓ 2862/ 21 ✓	2862/ 23 ✓	58,5m ² ✓ 2864/ 44 ✓	2864/ 46 ✓	58,5m ² ✓ 2865/ 67 ✓	2865/ 69 ✓

1098/46

Podzemí



Sklepy k bytovým jednotkám

c.p.p./c.b. c.skl. n2	c.p.p./c.b. c.skl. n2	c.p.p./c.b. c.skl. n2	c.p.p./c.b. c.skl. n2	c.p.p./c.b. c.skl. n2	c.p.p./c.b. c.skl. n2
2862/21 30 1,6	2862/22 29 1,6	2862/23 64 1,6	2864/44 72 1,6	2864/45 16 1,6	2864/46 15 1,6
2862/18 33 1,6	2862/19 31 1,6	2862/20 32 1,6	2864/41 69 1,6	2864/42 68 1,6	2864/43 73 1,6
2862/15 58 1,6	2862/16 57 1,6	2862/17 56 1,6	2864/38 23 1,6	2864/39 18 1,6	2864/40 70 1,6
2862/12 53 1,6	2862/13 54 1,6	2862/14 55 1,6	2864/35 20 1,6	2864/36 19 1,6	2864/37 71 1,6
2862/9 36 1,6	2862/10 35 1,6	2862/11 34 1,6	2864/32 26 1,6	2864/33 17 1,6	2864/34 21 1,6
2862/6 39 1,6	2862/7 38 1,6	2862/8 37 1,6	2864/29 27 1,6	2864/30 25 1,6	2864/31 24 1,6
2862/3 42 1,6	2862/4 41 1,6	2862/5 40 1,6	2864/26 28 1,6	2864/27 63 1,6	2864/28 62 1,6
2862/2 43 1,6		2862/1 44 1,6	2864/25 60 1,6		2864/24 61 1,6

c.p.p./c.b. c.skl. n2	c.p.p./c.b. c.skl. n2	c.p.p./c.b. c.skl. n2
2865/67 85 1,6	2865/68 84 1,6	2865/69 83 1,6
2865/64 82 1,6	2865/65 81 1,6	2865/66 80 1,6
2865/61 9 1,6	2865/62 5 1,6	2865/63 6 1,6
2865/58 77 1,6	2865/59 7 1,6	2865/60 8 1,6
2865/55 76 1,6	2865/56 79 1,6	2865/57 78 1,6
2865/52 14 1,6	2865/53 74 1,6	2865/54 75 1,6
2865/49 13 1,6	2865/50 10 1,6	2865/51 11 1,6
2865/48 12 1,6		2865/47 15 1,6

Pozvánka

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací- nemovitosti

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:
BEÁTA JURÍKOVÁ, U Splavu 2862/12, 69002, Břeclav, nar. 28.06.1972

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)
O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, 14022, Praha, IČ 60193336

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany
Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda
e-mail: urad@eupraha9.cz, ID DS: hhvv2xp; http://www.eupraha9.cz

Usnesením číslo jednací: 184 EX 2291/21-130 ze dne 9.4.2026 jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
- zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
- vyjádřit se, zda považují výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

Nemovité věci zapsané na LV č.:

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584291 Břeclav
Kat.území: 613584 Břeclav List vlastnictví: 8473

B. Nemovitosti

Jednotky		Podíl na	
Č.p./		společných částech	
Č.jednotky	Spůsob využití	spůsob ochrany	domu a pozemku
2862/21	byt	byt.z.	585/39660
Vymezeno v:			
Budova Břeclav, Č.p. 2862, 2864, 2865, byt.dům, LV 5719			
na parcele St. 3665, LV 5719			
Parcela	St. 3665	zastavěná plocha a nádvoří	
			624m2

Prohlídka nemovitosti se uskuteční dne:
Sraz účastníků k prohlídce:

23.4.2026 od 12,30 hod
u stavby BD čp. 2862

Žádám o doložení stavební dokumentace týkající se oceňované nemovité věci. V souladu s § 125 stavebního zákona je vlastník stavby povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci (zjednodušenou dokumentaci – pasport) odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdává dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníkovu stavby.

Dále k jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (listiny potřebné k ocenění nemovitosti a práv a závad s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva).

V Trutnově dne 13.4.2026

S pozdravem
Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:
Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem v Trutnově k oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, podnik

mdanielis@volny.cz

Mob: +420 777 300 093,

DS: pq9s2ez

Dodejka

Prohlášení doručujícího orgánu: ☐ Zásilka byla dodána dne v hodin minut. ☒ Protože adresát nebyl zastižen, byla zásilka adresátovi vložena do domovní schránky nebo byla dodána jiným způsobem dohodnutým s adresátem dne <u>15.4.2026</u> v hodin minut.	Odesílatel: Znalecká kancelář DANIELIS s.r.o. Pražská 88 Trutnov IČO 09588825
Zuzana Ondrušková	DODEJKA NEUKLADAT
 <i>[Signature]</i> podpis doručovatele	Adresát: Beata Juniková U Splavu 2862/12 690 02 Břeclav Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala..... Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi..... Potvrzuji převzetí této zásilky dne..... Podpis osoby, která zásilku převzala.....

Povodňová mapa ze serveru Intermap

Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj: Jihomoravský

Katastrální území: Břeclav [613584]

Okres: Břeclav

Parcelní číslo: St. 3665

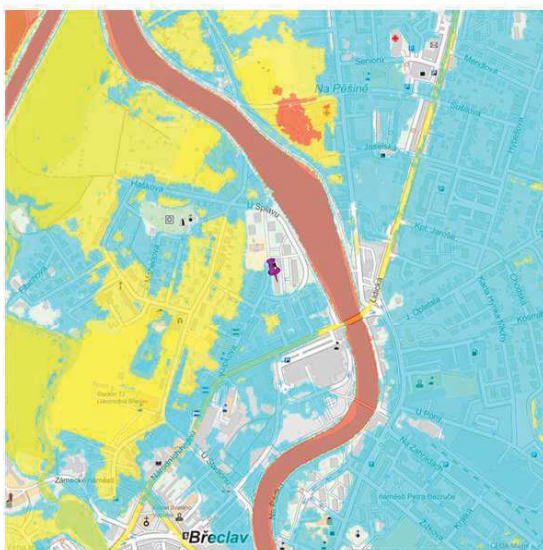
Obec: Břeclav

Riziková zóna

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní

-  Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 18.5.2026

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojišťným trhem k podpoře vyhodnocení pojišťných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licencni-podminky-nemo-report/>.

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. ocenění ZP 033311/2026 OV Janské Lázně.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 030527/2026.

V Trutnově 19.05.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.11.