

**Objednatel**

Mendelova univerzita v Brně,
Zemědělská 1665/1,
Brno – Černá Pole,
613 00 Brno

Ozn. obj. Smlouva o dílo

ZNALECKÝ POSUDEK

Č. 081996/2025

z oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Předmět znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé nemovitých věcí v katastrálním území Lednice na Moravě, okres Břeclav, a to pozemku p. č. 1558/2, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1557/2, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1549/5, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1549/4, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1560/21, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1553, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1562/1, pozemku p. č. 1560/35, pozemku p. č. 1560/19, pozemku p. č. 1548/1, pozemku p. č. 1561/1 a pozemku p. č. 1560/44, vše k. ú. Lednice na Moravě dle LV 1355, k datu vypracování znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku

Ocenění pro účely prodeje nemovitostí

Vyhotovení 1/3

Počet stran 154 + 74 stran příloh

V Praze dne 31. 10. 2025

Číslo ZP 080/2025

Vypracoval **doc. Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D., Ph.D.**

Tento znalecký posudek je zpracován v listinné podobě.



OBSAH

ZADÁNÍ	3
VÝČET PODKLADŮ	4
PODKLADY POSKYTNUTÉ MAJITELEM NEMOVITÉ VĚCI	4
VYŽÁDANÉ PODKLADY	5
ODBORNÁ LITERATURA	5
LEGISLATIVA	6
INTERNETOVÉ ZDROJE	7
OCEŇOVACÍ PROGRAM A OSTATNÍ PROGRAMY	8
NÁLEZ	9
PODKLADY OPATŘENÉ ZNALCEM	9
POPIS LOKALITY S OCEŇOVANÝMI NEMOVITOSTMI	13
STAV A POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ	17
POSUDEK	27
VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY A METODIKA ŘEŠENÍ	27
TECHNICKÁ PŘIJATELNOST PODKLADŮ	34
ANALÝZA REALITNÍHO TRHU	34
CHARAKTERISTIKA PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	37
ANALÝZA NEJLEPŠÍHO A NEJVYŠŠÍHO VYUŽITÍ MAJETKU	39
OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	40
REKAPITULACE OCENĚNÍ	148
ODŮVODNĚNÍ	150
ZÁVĚR	151
SEZNAM ZKRATEK	153
SEZNAM PŘÍLOH	153



ZADÁNÍ

Znalec doc. Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D., Ph.D. (dále jen „znalec“) byl osloven k vypracování znaleckého posudku na základě smlouvy o dílo mezi znalcem a subjektem Mendelova univerzita v Brně (dále jen „objednatel“) ze dne 23. 9. 2025, s tímto zadáním:

„Určení ceny obvyklé nemovitých věcí v katastrálním území Lednice na Moravě, okres Břeclav, a to pozemku p. č. 1558/2, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1557/2, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1549/5, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1549/4, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1560/21, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1553, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1562/1, pozemku p. č. 1560/35, pozemku p. č. 1560/19, pozemku p. č. 1548/1, pozemku p. č. 1561/1 a pozemku p. č. 1560/44, vše k. ú. Lednice na Moravě dle LV 1355, k datu vypracování znaleckého posudku.“

Takto specifikované zadání bylo vzato znalcem v úvahu a ten vypracoval znalecký posudek přesně s tím v souladu.

Znalci nejsou známy skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku. Avšak vlivem objektivní skutečnosti, že předmětné pozemky k ocenění a zejména stavby se nacházejí v dlouhodobě neudržovaném stavu (blok č. 1), a především u těchto staveb, ale i na části venkovních úprav, tak nebylo možné provést detailní a komplexní prohlídku v rámci místního šetření, a tím jednoznačně stoprocentně určit stávající stav do všech detailů. Dále může mít jistý vliv na přesnost ocenění situace, že nebylo možné zajistit kompletní projektovou dokumentaci včetně technické zprávy skutečného provedení staveb či detailní chronologii údržby v rámci areálu. Znalec se domnívá, že jistý vliv na přesnost tento aspekt má, ale fakticky bylo možné ocenění (zejména ocenění na tržním principu) uspokojivě provést.

Dalším požadavkem objednatele bylo ocenění nemovitých věcí ve smyslu rozdělení do ucelených funkčních bloků v rámci areálu na „blok č. 1“ a „blok č. 2“; „blok č. 1“: pozemek p. č. 1549/5, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1549/4, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1560/21, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1553, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1562/1, pozemek p. č. 1560/35, pozemek p. č. 1560/19 a pozemek p. č. 1548/1, vše k. ú. Lednice na Moravě a „blok č. 2“: pozemek p. č. 1558/2, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1557/2, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1561/1 a pozemek p. č. 1560/44, vše k. ú. Lednice na Moravě.



VÝČET PODKLADŮ

Pro řešení znaleckého problému jsou obecně k dispozici podklady zprostředkované, tj. předané objednatelem, opatřené prostřednictvím orgánu veřejné moci, nebo jiné osoby, a podklady opatřené zpracovatelem tohoto znaleckého posudku.

Základním zdrojem dat pro vypracování znaleckého posudku byly objektivně doložitelné podklady, které jsou také veřejně dostupné (zejména podklady mapové a registry, veřejné databáze a informace, typicky katastr nemovitostí) a dále podklady předané objednatelem, kde je jedná o nejrůznější podoby dokumentací, které znalec přebírá jako věrohodné. V neposlední řadě a na obecnější úrovni jsou využívány podklady metodické a legislativní, které jsou odkazovány na publikovaný zdroj.

Dne 9. 10. 2025 provedl znalec místní šetření předmětných nemovitých věcí za účelem ověření a doplnění informací a podkladů (podrobně dále uvedeno v kapitole **MÍSTNÍ ŠETŘENÍ** tohoto znaleckého posudku).

PODKLADY POSKYTNUTÉ MAJITELEM NEMOVITÉ VĚCI

- ❖ Výkres půdorysu stávající stav z období 01/1997 v měřítku 1:100; SO 05; akce „*Reko OMD na odchov selat Lednice – odchovna selat*“.
- ❖ Výkres řezu stávající stav z období 02/1997 v měřítku 1:50; SO 05; akce „*Reko OMD na odchov selat Lednice – výkrm prasat*“.
- ❖ Výkres řezu A-A´ technologie z období 02/1997 v měřítku 1:50; SO 05; akce „*Reko OMD na výkrm prasat Lednice – výkrm prasat*“.
- ❖ Výkres jižního a východního pohledu z období 02/1984 v měřítku 1:100; SO č. 1; akce „*OMD 2 x 200 ks*“.
- ❖ Výkres severního a západního pohledu z období 02/1984 v měřítku 1:100; SO č. 1; akce „*OMD 2 x 200 ks*“.
- ❖ Výkres půdorysu kravína 2 z období 06/1991 v měřítku 1:100; akce „*Zaměření stávajícího stavu kravínů K174 v Lednici*“.
- ❖ Výkres půdorysu kravína 1 z období 02/1992 v měřítku 1:100; akce „*Rekonstrukce kravínů K174 v Lednici*“.
- ❖ Výkres půdorysu kravína 1 z období 06/1991 v měřítku 1:100; akce „*Zaměření stávajícího stavu kravínů K174 v Lednici*“.
- ❖ Výkres řezu A-A´ kravína 1 z období 06/1991 v měřítku 1:50; akce „*Zaměření stávajícího stavu kravínů K174 v Lednici*“.



- ❖ Výkres řezu B-B´ kravína 2 z období 06/1991 v měřítku 1:50; akce „Zaměření stávajícího stavu kravínů K174 v Lednici“.
- ❖ Výkres půdorysu kravína 2 z období 02/1992 v měřítku 1:100; akce „Rekonstrukce kravínů K174 v Lednici“.
- ❖ Výkres půdorysu – strojní zařízení z období 01/1989 v měřítku 1:50; akce „Mléčnice – ps skladování mléka“.
- ❖ Výkres půdorysu střechy z období 01/1989 v měřítku 1:50; akce „Mléčnice“.
- ❖ Výkres řezu A-A´ z období 06/1989 v měřítku 1:50; akce „Mléčnice“.
- ❖ Výkres pohledů z období 06/1989 v měřítku 1:100; akce „Mléčnice“.
- ❖ Výkres půdorysu střechy z období 11/1988 v měřítku 1:100; akce „Kravín 164 ks“.
- ❖ Výkres přízemí z období 11/1988 v měřítku 1:100; akce „Kravín 164 ks“.
- ❖ Výkres řezu A-A´ z období 11/1988 v měřítku 1:50; akce „Kravín 164 ks“.
- ❖ Výkres pohledu severozápadního z období 11/1988 v měřítku 1:50; akce „Kravín 164 ks“.
- ❖ Výkres pohledu severozápadního z období 11/1988 v měřítku 1:50; akce „Kravín 164 ks“.
- ❖ Výkres zastavovací situace z období 07/1984 v měřítku 1:500; akce „Odchov mladého dobytka 400 ks“.

VYŽÁDANÉ PODKLADY

- ❖ Výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 1355, katastrální území Lednice na Moravě prokazující stav nemovitých věcí v k.ú. Lednice na Moravě, k datu 23. 10. 2025.

ODBORNÁ LITERATURA

- [1] IVSC. *International Valuation Standards 2022*. London: IVSC, 2021. ISBN 978-0-9931513-4-7.
- [2] IVSC. *Mezinárodní oceňovací standardy 2017*. Praha: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-44-6.
- [3] CUPAL, M. *Komparativní přístup oceňování nemovitostí, cenotvorné faktory a přesnost tržního ocenění – habilitační práce rukopis*, Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2019.



- [4] HANÁK, J., KUHOVÁ, K., SEDLÁČEK, J. *Oceňování služebností: teorie a praxe*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 176 s. ISBN 978-80-7552-629-8.
- [5] JOWSEY, E. *Real estate economics*. London: Palgrave Macmillan, 2011. ISBN 978-02-30233-20-1.
- [6] ORT, P. *Analýza realitního trhu*. Praha: Leges, 2019. ISBN 978-80-7502-364-3.
- [7] ORT, P., ORTOVÁ ŠEFLOVÁ, O. *Oceňování nemovitostí v praxi*. Praha: Leges, 2017. ISBN 978-80-7502-234-9.
- [8] ORT, P. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. ISBN 978-80-87212-77-9.
- [9] RATTERMANN, M. R. *Valuation by comparison. Residential Analysis and Logic*. Chicago: Appraisal Institute, 2007. ISBN 978-0-922154-93-7.
- [10] RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). *RICS Valuation standards*. London: RICS, 2017. ISBN 978-1-78321-196-8.
- [11] SHAPIRO, E., MACKMIN, D., SAMS, G. *Modern methods of valuation*, New York: Routledge, 12th edition, 2019. ISBN 978-1138503519.
- [12] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R. a kol. *Oceňování v rámci výstavbového projektu*. Praha: ČVUT Fakulta stavební, 2013. ISBN 978-80-01-05226-6.
- [13] TEGoVA. *European valuation standards 2020 (EVS 2020_The Blue Book)*. Dostupné na <http://www.tegova.org>.
- [14] WYATT, P. *Property valuation*, London: Wiley-Blackwell, 3rd edition, 2023. ISBN 978-11-197-67-411.
- [15] Massachusetts Association of Assessing Officers, *Value Reconciliation Seminar – Annual School – August 5, 2015*, University of Massachusetts, United States of America, 2015.

LEGISLATIVA

- [16] Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
- [17] Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.
- [18] Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění platném k datu ocenění.
- [19] Vyhláška č. 503/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví.
- [20] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění platném k datu ocenění.
- [21] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v posledním platném znění.



- [22] Zákon č. 283/2021 Sb., *stavební zákon*, ve znění platném k datu ocenění.
- [23] Zákon č. 256/2013 Sb., *katastrální zákon*, ve znění platném k datu ocenění.
- [24] Zákon č. 526/1990 Sb., *o cenách*, ve znění platném k datu ocenění.
- [25] Zákon č. 151/1997 Sb., *o oceňování majetku* a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., a č. 265/2024 Sb. (znění platné k datu ocenění).
- [26] Vyhláška č. 441/2013 Sb., *o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku* a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. (znění platné k datu ocenění).
- [27] ČSN 73 4055, *Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů*.

INTERNETOVÉ ZDROJE

- [28] <https://www.cuzk.cz>
- [29] <https://www.czso.cz>
- [30] <https://www.mapy.cz>
- [31] <https://smlouvy.gov.cz/>
- [32] <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>.
- [33] <https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/DPH-u-cen-a-hodnot-dle-ZOM-v-20220126.pdf>
- [34] https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr/povis.dll
- [35] <https://profi.valuo.cz/>
- [36] <https://www.sreality.cz/>
- [37] https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2025.html
- [38] <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-nemovitosti-l2qll64pxr>
- [39] www.csob.cz
- [40] <https://www.lednice.cz>
- [41] <https://www.cushmanwakefield.com>



[42] <https://ec.europa.eu/eurostat>

[43] <https://data.ecb.europa.eu>

[44] <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/reports/czech-republic-real-estate-market-outlook-2024>

OCEŇOVACÍ PROGRAM A OSTATNÍ PROGRAMY

[45] NEMExpress AC, verze: 3.15.0. – oceňovací program PLUTO-OLT spol. s r.o.

[46] STATISTICA 14 – Tibco DataScience, Tibco Software Inc.



NÁLEZ

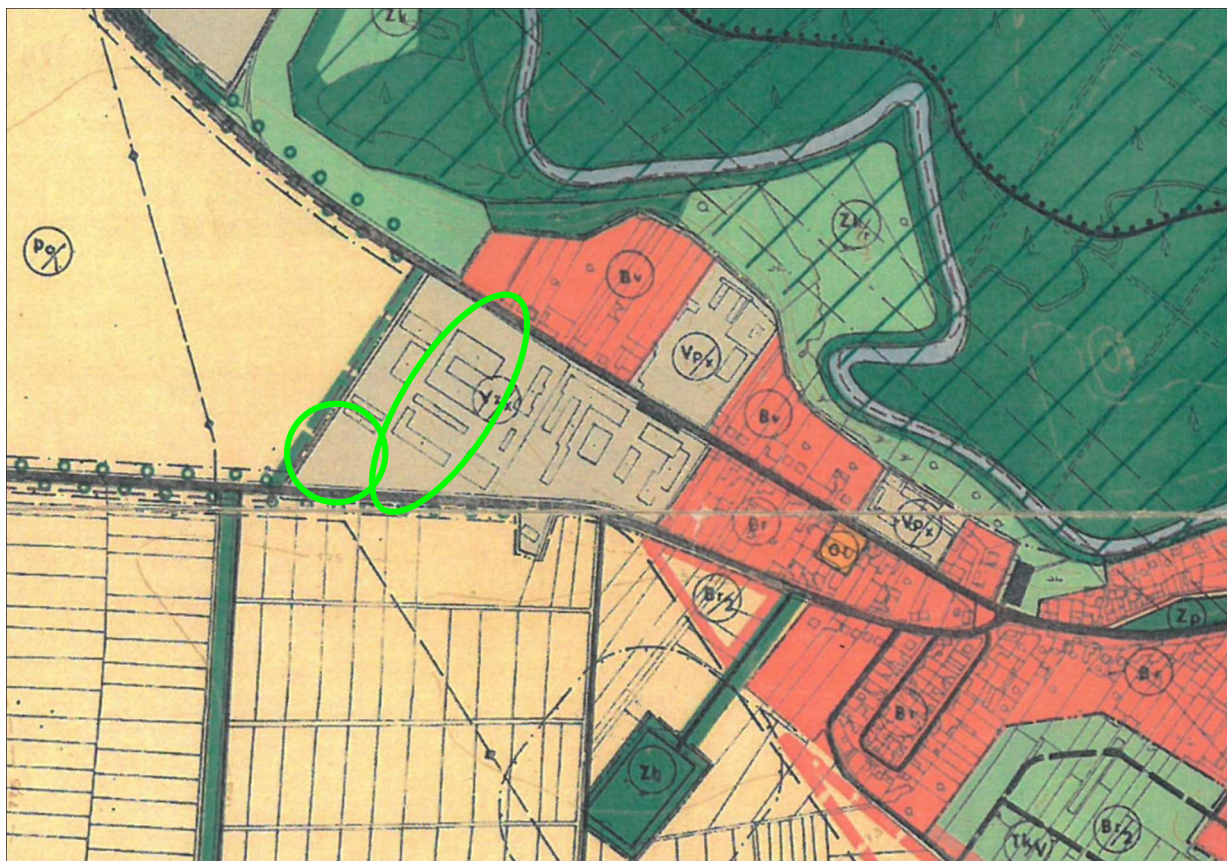
Nález obsahuje popis postupu znalce při sběru dat, dále výčet dat s podrobnějším popisem.

PODKLADY OPATŘENÉ ZNALCEM

Pro řádné splnění znaleckého úkolu vychází znalec mimo jiné i ze získaných podkladů přímo či nepřímo z dotčených úřadů a z veřejně dostupných ověřených informací.

ÚZEMNÍ PLÁN

Územní plán relevantní pro katastrální území Lednice na Moravě byl schválen usnesením Zastupitelstva obce Lednice dne 15. 2. 1996, jeho závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou obce Lednice. Výřez z výkresu územního plánu je vyobrazen na následujícím obrázku **OBR Č. 1**. Jedná se o schválený územní plán ze dne 15. 2. 1996; následné změny č. 2 a č. 3 nejsou pro předmětné nemovité věci relevantní. Na výřezu ÚP je zelenými kruhy zvýrazněna poloha oceňovaných pozemků.



Obr. č. 1 Snímek z výkresové části územního plánu – Obec Lednice, pro oceňované pozemky
v k. ú. Lednice na Moravě
(zdroj www.lednice.cz)

Všechny oceňované pozemky v areálu (tj. pozemky p. č. 1558/2, p. č. 1557/2, p. č. 1549/5, p. č. 1549/4, p. č. 1560/21, p. č. 1553, p. č. 1562/1, p. č. 1560/35, p. č. 1560/19,

p. č. 1548/1, p. č. 1561/1 a pozemku p. č. 1560/44, vše k. ú. Lednice na Moravě) jsou v Územním plánu obce Lednice vymezeny zcela v plochách Vz/x – zemědělská výroba (nutná opatření pro zlepšení životního prostředí), v plochách stavu.

Plochy zemědělské výroby

„Půdní fond v k.ú. Lednice a Nejdek obhospodařuje z větší části Školní zemědělský podnik Vysoké školy zemědělské. Školní statek slouží částečně výukovým potřebám vysoké školy a zajišťuje zemědělskou výrobu s částečnou specializací na pěstování zeleniny, ovoce a vinné révy. V současné době dochází k částečné privatizaci zemědělské výroby a k omezování některých provozů (živočišná výroba, skleníky), z tohoto důvodu se jeví jako vhodné využití některých objektů a středisek (zejména v zastavěné části obce) pro výrobní služby, skladování a podnikatelské aktivity. Závadný provoz (odchov ml. dobytka) v těsném sousedství zámku při příjezdu od Podivína byl zrušen a je počítáno s přestavbou na jezdecký klub, nebo obdobné zařízení“.

Regulační a limitující podmínky pro výrobní zóny

„Prostorová regulace – nová výstavba výrobních objektů musí respektovat určené stavební čáry. Výška a tvar střech je určena okolní zástavbou a je nutno je konzultovat s Úřadem památkové péče. Funkční regulace – výrobní zóny, které sousedí s obytnou zástavbou, musí zajistit nenarušení kvality životního prostředí. U stávajících závadných provozů (Fruta, živočišná výroba, ŠZP) je nutno tyto provozy zrušit nebo změnit výrobní technologii.“

CENOVÁ MAPA

Obec Lednice nemá k datu ocenění předmětných pozemků spadajících do katastrálního území Lednice na Moravě, tj. k 31. 10. 2025, platnou cenovou mapu stavebních pozemků.

MAPA ZÁPLAVOVÝCH RIZIK

Záplavová rizika je možné indikovat pomocí Povodňového informačního systému POVIS. Aktuální vyhodnocení záplavového rizika je patrné na následujícím obrázku aktuálně k datu ocenění předmětných pozemků.





Obr. č. 2 Snímek z mapy POVIS – Obec Lednice, oceňované pozemky v k. ú. Lednice na Moravě
(zdroj https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr/povis.dll)

CENOVÉ PODKLADY

Zásadní podklady pro tržní ocenění obsahují přímo či nepřímo vyjádřené tržní ceny nemovitostí. Nejčastěji bývají zjišťovány z následujících zdrojů.

Databáze znalce

Znalec či odhadce se opírá o svoje dosavadní záznamy, resp. databáze s tržními cenami odpovídajících nemovitostí a jejich charakteristik, a to z předmětné doby a z místa dotčených nemovitostí. Je však pravděpodobné, že tento způsob evidence cenových podkladů je efektivní pouze pro obdobná ocenění, tj. malá variabilita typů nemovitostí a vymezená lokalita. Ostatní případy zpravidla znalec neobsáhne, pokud není profesně spojen s takovým produktem, jako jsou databáze nemovitostí a jejich cen.

Katastr nemovitostí

Nejvěrohodnějším zdrojem informací o výši reálně zaplacených cenách za nemovité věci je Katastr nemovitostí/veřejný seznam Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (ČÚZK). Korektní informaci o převáděné nemovité věci doplněnou i o konkrétní údaj o nabytí právní moci vkladu do katastru nemovitostí je možné získat na vyžádání na kterémkoliv katastrálním pracovišti. Na veřejně přístupném serveru ČÚZK lze od roku 2014 pro jednotlivá katastrální území dohledat potřebné informace ve formě excelového souboru, nebo na mapovém podkladě.

Realitní inzerce

Formy realitní inzerce jako jsou realitní noviny a servery, je značně rozšířený a dostupný; představuje v podstatě zástupnou nabídkovou reprezentaci na trhu. Zde je však nutné hledisko, že inzerovaná částka vyjadřuje představu pouze jedné strany účastníků trhu, a to

prodávajícího, o výši ceny. Inzerovanou částka odpovídající nabídkové ceně v nějakém čase nabídky je nutné s ohledem na tržní situaci upravit vzhledem k dosahovaným realizovaným prodejním cenám.

Cenové mapy

Cenové mapy lze chápat velmi obecně. Jedná se v první řadě o veřejně dostupné cenové mapy stavebních pozemků obcí a měst.

Další cenové mapy jsou zpravidla neveřejným zdrojem, respektive jde o komerční produkt. Cenové mapy vydává například společnost Valuo Technologies s. r. o., ve kterých mimo jiné zpracovává a statisticky vyhodnocuje nabídky z realitních serverů.

Ke všem cenovým mapám, veřejným i neveřejným, je však důležitý jeden zásadní bod – jedná se o formu agregovaných neboli také nepřímých cenových vyjádření, tudíž je nelze použít jako přímý vstup do ocenění. Lze je však využít například jako podklad pro analýzu realitního trhu.

Cenové indexy a parametry ocenění

V případě nutnosti přecenění k jinému datu ocenění lze využít některé cenové indexy s respektem k jejich konstrukci (meziroční indexy, bazické indexy, aj.). Je však nutné zachovat co nejlepší konzistenci a obsahovou vazbu k oceňované nemovitosti.

Parametry ocenění, zejména míry kapitalizace, cenotvorné faktory, agregované náklady reprodukce a jiné, je nutné využívat z ověřených zdrojů a zajistit jejich korektní aplikaci.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ KONANÉ DNE 9. 10. 2025

PŘEDMĚTNÉ OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI BYLY NAVŠTÍVENY DNE 9. 10. 2025. MÍSTNÍ ŠETŘENÍ BYLO PROVEDENO ZA ÚČELEM PROHLÍDKY A POSOUZENÍ PŘEDMĚTNÝCH POZEMKŮ A ZEJMÉNA STAVEB, KTERÉ JSOU SOUČÁSTÍ TĚCHTO POZEMKŮ NEBO JSOU NA NICH UMÍSTĚNY; DÁLE K OVĚŘENÍ ÚDAJŮ Z POSKYTNUTÝCH PODKLADŮ A POŘÍZENÍ POTŘEBNÉ FOTODOKUMENTACE. MÍSTNÍ ŠETŘENÍ BYLO ZAHÁJENO V 8:30 A BYLO UKONČENO CCA VE 13:00.

Místního šetření se zúčastnili:

Účastník	Postavení účastníka
doc. Ing. Martin Cupal, Ph.D.	Soudní znalec
Ing. et Ing. Marie Lorencová	Asistentka znalce
Ing. Jakub Doležal	Ředitel Školního zemědělského podniku Žabčice
Jan Holeček	Vedoucí pracoviště Lednice



Fotodokumentace pořízená během místního šetření je uložena v archivu znalce. Ředitel podniku objednatele pan Ing. Jakub Doležal a správce areálu Jan Holeček provedli znalce a jeho asistentku všemi objekty v daném areálu a poskytli částečnou projektovou dokumentaci o stavebních objektech v tištěné podobě v místě.

POPIS LOKALITY S OCEŇOVANÝMI NEMOVITOSTMI

Oceňované pozemky se stavbami i volné pozemky jsou situovány v katastrálním území Lednice na Moravě, v obci Lednice, v okrese Břeclav, a to na západním okraji obce.

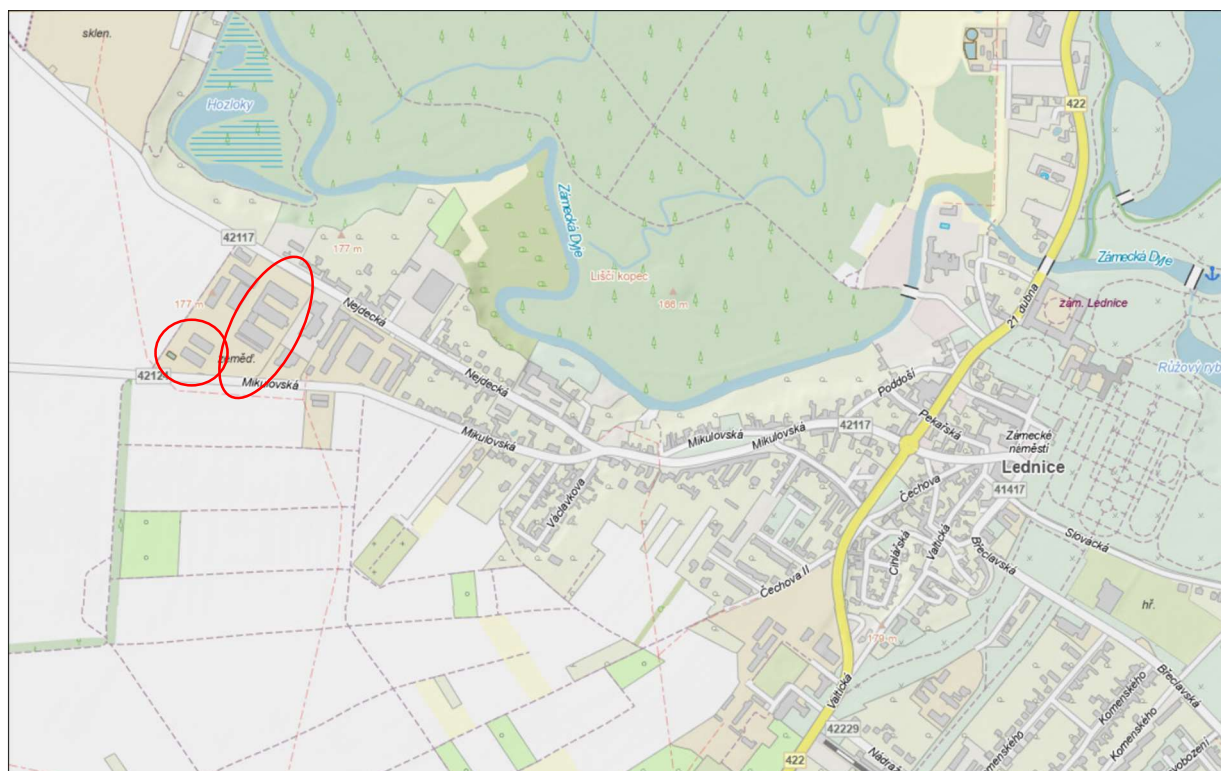
Lednice, někdy uváděna jako Lednice na Moravě, je obec v okrese Břeclav na jižní Moravě, 7 km severozápadně od Břeclavi a 12 km východně od Mikulova. Žije zde přibližně 2 200 obyvatel. Leží v Dolnomoravském úvalu, ze severu obtékaná Zámeckou Dyjí. Zdejší lichtenštejnský zámek s rozsáhlým parkem patří mezi nejvyhledávanější turistické destinace v celém Česku, spolu s Valticemi je centrem Lednicko-valtického areálu. V Lednici, jež je vinařskou obcí, sídlí také Zahradnická fakulta Mendelovy univerzity v Brně. Obec má statut lázeňského místa.

Obec má 2 části obce, a to Lednice a Nejdek a 2 katastrální území: Lednice na Moravě a Nejdek u Lednice.

Oceňované pozemky se nacházejí v jednom celku (zemědělském areálu částečně provozovaném) při západním okraji obce Lednice mimo turisticky významnou část obce. Bezprostřední okolí tvoří komerční typ zástavby (zemědělská, prodejny, vinařství). Areál je přístupný z veřejné komunikace, a to z ulice Nejdecká a z ulice Mikulovská.

Na obrázku **OBR Č. 3** jsou předmětné pozemky k ocenění v k. ú. Lednice na Moravě označeny červeným kruhem a na **OBR Č. 4** je zobrazen letecký pohled na tyto pozemky.





Obr. č. 3 Snímek z KN – Obec Lednice, k. ú. Lednice na Moravě, s vyznačením oceňovaných pozemků
(zdroj <https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/>)



Obr. č. 4 Letecký snímek z KN – Obec Lednice, k. ú. Lednice na Moravě, s oceňovanými pozemky
(zdroj <https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/>)

Oceňované dva bloky se nachází v oploceném areálu mezi ulicemi Mikulovská a Nejdecká v západní části obce Lednice. Tento areál tvoří převážně pozemky se zemědělskými stavbami ve vlastnictví Mendelovy univerzity v Brně, pouze dva pozemky s jednou

zemědělskou stavbou č. p. 828 vlastní společnost LEROZA s.r.o. (lednické rodinné zahradnictví zabývající se pěstováním zeleniny a ovoce).

Bezprostřední okolí tvoří z jihu a ze západu zemědělsky obhospodařované pozemky, ze severozápadu zahrady s chatami u vodní plochy Hozloky, ze severu prodejna a servis zahradní a komunální techniky, ze severovýchodu rodinné domy a vinařství, z východu stanice technické kontroly, čerpací stanice a prodejna automobilů. Dále východně se rozprostírá další zemědělský areál Mendelovy univerzity v Brně.

Oceňovaný soubor nemovitých věcí v katastrálním území Lednice na Moravě tvoří dva bloky v oploceném zemědělském areálu původně užívaném pro živočišnou výrobu. Větší blok (č. 1) tvoří východní polovinu tohoto areálu. Menší blok (č. 2) zaujímá jihozápadní okraj areálu.

Areál je přístupný z veřejných komunikací, a to ze severu z ulice Nejdecká a z jihu z ulice Mikulovská, jedná se o silnice na pozemcích ve vlastnictví Jihomoravského kraje (Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje) a dále ze západu z komunikace (se zpevněným povrchem) na pozemku ve vlastnictví obce Lednice. Areálem prochází vnitroareálové komunikace zpřístupňující jednotlivé stavby a plochy, přičemž hlavní vnitroareálová komunikace vede od brány v oplocení při ulici Nejdecká k bráně v oplocení při ulici Mikulovská.

Oceňované stavby jsou různého stáří, nejstarší je pravděpodobně stáj z roku 1966. V roce 1968 byly v areálu vybudovány inženýrské sítě, vrátnice a původní kravíny v severovýchodním rohu. Další stavby byly vystavěny v průběhu 80. a 90 let minulého století. Provoz živočišné výroby byl ukončen přibližně před 10 lety. Stavby v bloku č. 2 byly následně pronajímány ke skladování rostlinných produktů, k datu ocenění je již nájemní vztah ukončen. Neřešená údržba a poruchy ve stavbách způsobily akceleraci opotřebení v krátkém čase, což se projevuje zhoršením stavu nosných systémů a obálek staveb. Areál je napojený na veřejný vodovod, kanalizaci, elektřinu i plyn.

Na obrázku **OBR Č. 5** je schematické rozdělení samostatných staveb areálu dle prostorového uspořádání do dvou bloků, které bude využíváno dále v textu i ocenění.





Obr. č. 5 Letecký snímek areálu – Rozdělení a označení staveb v areálu
(zdroj <https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/>)

STAV A POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ

Úkolem znalce je tržní ocenění nemovitých věcí a cena zjištěná v katastrálním území Lednice na Moravě ke dni ocenění, tedy k 31. 10. 2025. Stav předmětných pozemků a staveb byl zjišťován k tomuto datu. Stav nemovitých věcí byl ověřen na katastru nemovitostí k datu ocenění, tj. ke dni 23. 10. 2025.

STAV POZEMKU P. Č. 1562/1 K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Oceňovaný pozemek byl k datu 23. 10. 2025 zapsán na listu vlastnictví č. 1355, k. ú. Lednice na Moravě, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav. Vlastníkem pozemku k tomuto datu byla společnost:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno podíl: 1/1

Pozemek o výměře 4 228 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku orná půda, způsob využití není uveden; jedná se o pozemek v zemědělském půdním fondu s BPEJ 00100 pro celý pozemek.

Nejsou evidována žádná omezení ani jiné zápisy.

POPIS POZEMKU P. Č. 1562/1 K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ DLE PROVEDENÉHO MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Pozemek je nezastavěný a tvoří manipulační a skladovací plochu v rámci areálu. Pozemek má nepravidelný tvar; jedná se o rovinatý pozemek. Pozemek je užíván jako ostatní plocha, k manipulaci, ke skladování a k parkování. Jedná se tedy o nesoulad mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem.

Povrch pozemku je tvořen travním porostem, spíše neudržovaným. Na pozemku se nacházejí trvalé porosty.

Pozemek je přístupný z ostatních pozemků v zemědělském areálu.

STAV POZEMKU P. Č. 1560/35 K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Oceňovaný pozemek byl k datu 23. 10. 2025 zapsán na listu vlastnictví č. 1355, k. ú. Lednice na Moravě, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav. Vlastníkem pozemku k tomuto datu byla společnost:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno podíl: 1/1

Pozemek o výměře 26 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha.

Nejsou evidována žádná omezení ani jiné zápisy.



POPIS POZEMKU P. Č. 1560/35 K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ DLE PROVEDENÉHO MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Pozemek je zcela zastavěn malou budovou původní vrátnice. Pozemek má pravidelný obdélníkový tvar; jedná se o rovinatý pozemek. Pozemek je přístupný z ostatních pozemků v zemědělském areálu.

STAV POZEMKU P. Č. 1560/19 K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Oceňovaný pozemek byl k datu 23.10.2025 zapsán na listu vlastnictví č.1355, k. ú. Lednice na Moravě, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav. Vlastníkem pozemku k tomuto datu byla společnost:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno podíl: 1/1

Pozemek o výměře 9 575 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha.

Nejsou evidována žádná omezení ani jiné zápisy.

POPIS POZEMKU P. Č. 1560/19 K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ DLE PROVEDENÉHO MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Pozemek je nezastavěný a tvoří komunikační a skladovací plochu v rámci areálu. Pozemek má nepravidelný tvar; jedná se o rovinatý pozemek. Pozemek je užíván jako komunikační plocha mezi stavbami a pozemky v areálu.

Povrch pozemku je tvořen asfaltovými plochami a plochami z betonových panelů, dále travním porostem a náletovými dřevinami. Na pozemku se nacházejí trvalé porosty, převážně náletové a venkovní úpravy.

Pozemek je přístupný z ostatních pozemků v zemědělském areálu.

STAV POZEMKU P. Č. 1553 K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Oceňovaný pozemek byl k datu 23.10.2025 zapsán na listu vlastnictví č.1355, k. ú. Lednice na Moravě, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav. Vlastníkem pozemku k tomuto datu byla společnost:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno podíl: 1/1

Pozemek o výměře 496 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití není uveden; součástí pozemku je stavba bez č. p. / č. e., zemědělská stavba.

Nejsou evidována žádná omezení ani jiné zápisy.



POPIS POZEMKU P. Č. 1553 K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ DLE PROVEDENÉHO MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Pozemek je zcela zastavěn stavbou zemědělské haly. Pozemek má pravidelný obdélníkový tvar; jedná se o rovinatý pozemek. Pozemek je přístupný z ostatních pozemků v zemědělském areálu.

STAV POZEMKU P. Č. 1560/21 K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Oceňovaný pozemek byl k datu 23.10.2025 zapsán na listu vlastnictví č.1355, k. ú. Lednice na Moravě, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav. Vlastníkem pozemku k tomuto datu byla společnost:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno podíl: 1/1

Pozemek o výměře 1 912 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití není uveden; součástí pozemku je stavba bez č. p. / č. e., zemědělská stavba.

Nejsou evidována žádná omezení ani jiné zápisy.

POPIS POZEMKU P. Č. 1560/21 K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ DLE PROVEDENÉHO MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Pozemek je zcela zastavěn stavbou zemědělské haly a budovy s administrativním zázemím a částečným provozem. Pozemek má nepravidelný ortogonální tvar; jedná se o rovinatý pozemek. Pozemek je přístupný z ostatních pozemků v zemědělském areálu.

STAV POZEMKU P. Č. 1549/4 K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Oceňovaný pozemek byl k datu 23.10.2025 zapsán na listu vlastnictví č.1355, k. ú. Lednice na Moravě, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav. Vlastníkem pozemku k tomuto datu byla společnost:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno podíl: 1/1

Pozemek o výměře 1 627 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití není uveden; součástí pozemku je stavba bez č. p. / č. e., zemědělská stavba.

Nejsou evidována žádná omezení ani jiné zápisy.

POPIS POZEMKU P. Č. 1549/4 K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ DLE PROVEDENÉHO MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Pozemek je zcela zastavěn stavbou zemědělské haly. Pozemek má pravidelný téměř obdélníkový tvar; jedná se o rovinatý pozemek. Pozemek je přístupný z ostatních pozemků v zemědělském areálu.



STAV POZEMKU P. Č. 1549/5 K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Oceňovaný pozemek byl k datu 23.10.2025 zapsán na listu vlastnictví č.1355, k. ú. Lednice na Moravě, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav. Vlastníkem pozemku k tomuto datu byla společnost:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno podíl: 1/1

Pozemek o výměře 1 649 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití není uveden; součástí pozemku je stavba bez č. p. / č. e., zemědělská stavba.

Nejsou evidována žádná omezení ani jiné zápisy.

POPIS POZEMKU P. Č. 1549/5 K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ DLE PROVEDENÉHO MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Pozemek je zcela zastavěn stavbou zemědělské haly a spojovacím krčkem s druhou halou na sousedním pozemku. Pozemek má pravidelný ortogonální tvar do písmene „L“; jedná se o rovinatý pozemek. Pozemek je přístupný z ostatních pozemků v zemědělském areálu.

STAV POZEMKU P. Č. 1548/1 K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Oceňovaný pozemek byl k datu 23.10.2025 zapsán na listu vlastnictví č.1355, k. ú. Lednice na Moravě, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav. Vlastníkem pozemku k tomuto datu byla společnost:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno podíl: 1/1

Pozemek o výměře 424 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň.

Nejsou evidována žádná omezení ani jiné zápisy, vyjma zřizování a provozování vedení osobní služebnosti podle energetického zákona a smlouvy. Rozsah vymezen dle GP č. 2315-4/2024 (Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná).

POPIS POZEMKU P. Č. 1548/1 K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ DLE PROVEDENÉHO MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Pozemek je nezastavěný a tvoří pás zeleně u silniční komunikace. Pozemek má pravidelný obdélníkový pásovitý tvar; jedná se o rovinatý pozemek.

Povrch pozemku je tvořen travním porostem, spíše udržovaným. Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty a ani venkovní úpravy.

Pozemek není přístupný z ostatních pozemků v zemědělském areálu a je přístupný z veřejné komunikace a obecních pozemků.



STAV POZEMKU P. Č. 1561/1 K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Oceňovaný pozemek byl k datu 23.10.2025 zapsán na listu vlastnictví č.1355, k. ú. Lednice na Moravě, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav. Vlastníkem pozemku k tomuto datu byla společnost:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno podíl: 1/1

Pozemek o výměře 1 998 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku orná půda, způsob využití není uveden; jedná se o pozemek v zemědělském půdním fondu s BPEJ 00100 pro celý pozemek.

Nejsou evidována žádná omezení ani jiné zápisy.

POPIS POZEMKU P. Č. 1561/1 K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ DLE PROVEDENÉHO MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Pozemek je nezastavěný a tvoří manipulační plochu v rámci areálu. Pozemek má nepravidelný tvar; jedná se o rovinatý pozemek. Pozemek je užíván jako ostatní plocha, k manipulaci zemědělské techniky.

Povrch pozemku je tvořen travním porostem, spíše udržovaným. Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty ani venkovní úpravy.

Pozemek je přístupný z ostatních pozemků v zemědělském areálu.

STAV POZEMKU P. Č. 1560/44 K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Oceňovaný pozemek byl k datu 23.10.2025 zapsán na listu vlastnictví č.1355, k. ú. Lednice na Moravě, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav. Vlastníkem pozemku k tomuto datu byla společnost:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno podíl: 1/1

Pozemek o výměře 2 977 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha.

Nejsou evidována žádná omezení ani jiné zápisy, vyjma chráněné značky geodetického bodu.

POPIS POZEMKU P. Č. 1560/44 K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ DLE PROVEDENÉHO MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Pozemek je z velké části nezastavěný, ale část je zastavěna stavbou (vážním domkem) a tvoří manipulační a komunikační plochu v rámci areálu. Pozemek má nepravidelný tvar; jedná se o rovinatý pozemek. Pozemek je užíván jako ostatní plocha, k manipulaci zemědělské techniky a jako komunikační plocha.

Povrch pozemku je tvořen převážně betonovými panely a spádovaným betonovým povrchem, částečně travním porostem. Na pozemku se nacházejí trvalé porosty a také venkovní úpravy.



Pozemek je přístupný z ostatních pozemků v zemědělském areálu.

STAV POZEMKU P. Č. 1558/2 K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Oceňovaný pozemek byl k datu 23.10.2025 zapsán na listu vlastnictví č. 1355, k. ú. Lednice na Moravě, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav. Vlastníkem pozemku k tomuto datu byla společnost:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno podíl: 1/1

Pozemek o výměře 851 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití není uveden; součástí pozemku je stavba bez č. p. / č. e., zemědělská stavba.

Nejsou evidována žádná omezení ani jiné zápisy, vyjma chráněné značky geodetického bodu.

POPIS POZEMKU P. Č. 1558/2 K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ DLE PROVEDENÉHO MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Pozemek je zcela zastavěn stavbou zemědělské haly. Pozemek má pravidelný obdélníkový tvar; jedná se o rovinatý pozemek. Pozemek je přístupný z ostatních pozemků v zemědělském areálu.

STAV POZEMKU P. Č. 1557/2 K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Oceňovaný pozemek byl k datu 23.10.2025 zapsán na listu vlastnictví č. 1355, k. ú. Lednice na Moravě, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav. Vlastníkem pozemku k tomuto datu byla společnost:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno podíl: 1/1

Pozemek o výměře 852 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití není uveden; součástí pozemku je stavba bez č. p. / č. e., zemědělská stavba.

Nejsou evidována žádná omezení ani jiné zápisy.

POPIS POZEMKU P. Č. 1557/2 K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ DLE PROVEDENÉHO MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Pozemek je zcela zastavěn stavbou zemědělské haly. Pozemek má pravidelný obdélníkový tvar; jedná se o rovinatý pozemek. Pozemek je přístupný z ostatních pozemků v zemědělském areálu.



STAV STAVBY NA POZEMKU P. Č. 1560/35, K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ, DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Oceňovaná stavba k. ú. Lednice na Moravě k datu 23. 10. 2025 nebyla zapsána na listu vlastnictví č. 1355, k. ú. Lednice na Moravě, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav.

POPIS STAVBY NA POZEMKU P. Č. 1560/35, K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ, DLE PROVEDENÉHO MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Jedná se o stavbu o zastavěné ploše menší než 100 m², která je společně užívaná se stavbou hlavní a doplňuje užívání pozemku. Jedná se o zděnou stavbu jednoduchou s jednou místností. Jedná se o značně opotřeбенou stavbu, prvky krátkodobé životnosti spíše chybí úplně. Detailní popis o jednotlivých konstrukcích a jejich provedení, opotřebení a ohodnocení je uvedeno ve výpočtu ocenění staveb dle cenového předpisu.

STAV STAVBY BEZ Č. P. / Č. E. NA POZEMKU P. Č. 1553, K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ, DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Oceňovaná stavba bez č. p. / č. e., k. ú. Lednice na Moravě k datu 23. 10. 2025 zapsána na listu vlastnictví č. 1355, k. ú. Lednice na Moravě, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav. Vlastníkem pozemku k tomuto datu byla společnost:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno podíl: 1/1

Stavba je situována na pozemku p. č. 1553, k. ú. Lednice na Moravě; jedná se o stavbu jako součást pozemku, způsob jejího využití je zemědělská stavba.

POPIS STAVBY BEZ Č. P. / Č. E. NA POZEMKU P. Č. 1553, K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ, DLE PROVEDENÉHO MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Stáj je halou, protože má zastavěnou plochu větší než 150 m² a má jedno podlaží, ve kterém je souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³, více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby. Přičemž za svislé konstrukce vymezující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m.

Jedná se o značně opotřeбенou stavbu, prvky krátkodobé životnosti místy chybí úplně. Detailní popis o jednotlivých konstrukcích a jejich provedení, opotřebení a ohodnocení je uvedeno ve výpočtu ocenění staveb dle cenového předpisu.



STAV STAVBY BEZ Č. P. / Č. E. NA POZEMKU P. Č. 1560/21, K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ, DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Oceňovaná stavba bez č. p. / č. e., k. ú. Lednice na Moravě k datu 23. 10. 2025 zapsána na listu vlastnictví č. 1355, k. ú. Lednice na Moravě, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav. Vlastníkem pozemku k tomuto datu byla společnost:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno podíl: 1/1

Stavba je situována na pozemku p. č. 1560/21, k. ú. Lednice na Moravě; jedná se o stavbu jako součást pozemku, způsob jejího využití je zemědělská stavba.

POPIS STAVBY BEZ Č. P. / Č. E. NA POZEMKU P. Č. 1560/21, K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ, DLE PROVEDENÉHO MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Stavba je tvořena budovou administrativního zázemí a halou; obě jsou spolu komunikačně propojeny. Každá část však byla vybudována v jinou dobu, kravín jako hala a mléčnice jako budova. Stavba je provedena ze dvou podstatně odlišných konstrukčních systémů. Hala kravína je významněji opotřebená, zejména pak provozem do cca 1 m výšky na všech konstrukcích. Budova mléčnice je jednopodlažní a je tvořena kanceláři a provozními prostory. Její stavebně-technický stav je spíše špatný, zejména prvky krátkodobé životnosti jsou povětšinou již dožilé. Detailní popis o jednotlivých konstrukcích a jejich provedení, opotřebení a ohodnocení je uvedeno ve výpočtu ocenění staveb dle cenového předpisu.

STAV STAVBY BEZ Č. P. / Č. E. NA POZEMKU P. Č. 1549/4, K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ, DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Oceňovaná stavba bez č. p. / č. e., k. ú. Lednice na Moravě k datu 23. 10. 2025 zapsána na listu vlastnictví č. 1355, k. ú. Lednice na Moravě, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav. Vlastníkem pozemku k tomuto datu byla společnost:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno podíl: 1/1

Stavba je situována na pozemku p. č. 1549/4, k. ú. Lednice na Moravě; jedná se o stavbu jako součást pozemku, způsob jejího využití je zemědělská stavba.

POPIS STAVBY BEZ Č. P. / Č. E. NA POZEMKU P. Č. 1549/4, K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ, DLE PROVEDENÉHO MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Stavba je tvořena zemědělskou halou a je významněji opotřebená. Její stavebně-technický stav je spíše špatný, zejména prvky krátkodobé životnosti jsou povětšinou již dožilé. Detailní popis o jednotlivých konstrukcích a jejich provedení, opotřebení a ohodnocení je uvedeno ve výpočtu ocenění staveb dle cenového předpisu.



STAV STAVBY BEZ Č. P. / Č. E. NA POZEMKU P. Č. 1549/5, K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ, DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Oceňovaná stavba bez č. p. / č. e., k. ú. Lednice na Moravě k datu 23. 10. 2025 zapsána na listu vlastnictví č. 1355, k. ú. Lednice na Moravě, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav. Vlastníkem pozemku k tomuto datu byla společnost:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno podíl: 1/1

Stavba je situována na pozemku p. č. 1549/5, k. ú. Lednice na Moravě; jedná se o stavbu jako součást pozemku, způsob jejího využití je zemědělská stavba.

POPIS STAVBY BEZ Č. P. / Č. E. NA POZEMKU P. Č. 1549/5, K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ, DLE PROVEDENÉHO MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Stavba je tvořena zemědělskou halou a je významně opotřebená. Její stavebně-technický stav je špatný, a to nejen dožilé prvky krátkodobé životnosti, ale i defekty nosných konstrukcí a střešního pláště jsou poměrně závažné. Detailní popis o jednotlivých konstrukcích a jejich provedení, opotřebení a ohodnocení je uvedeno ve výpočtu ocenění staveb dle cenového předpisu.

STAV STAVBY NA POZEMKU P. Č. 1560/44, K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ, DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Oceňovaná stavba k. ú. Lednice na Moravě k datu 23. 10. 2025 nebyla zapsána na listu vlastnictví č. 1355, k. ú. Lednice na Moravě, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav.

POPIS STAVBY NA POZEMKU P. Č. 1560/44, K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ, DLE PROVEDENÉHO MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Jedná se o stavbu vážního domku o zastavěné ploše menší než 100 m², která je společně užívaná se stavbou hlavní a doplňuje užívání pozemku. Jedná se o zděnou stavbu jednoduchou s dvěma místnostmi. Jedná se o průměrně opotřebenou stavbu, prvky krátkodobé životnosti jsou však opotřebené značně. Detailní popis o jednotlivých konstrukcích a jejich provedení, opotřebení a ohodnocení je uvedeno ve výpočtu ocenění staveb dle cenového předpisu.



STAV STAVBY BEZ Č. P. / Č. E. NA POZEMKU P. Č. 1558/2, K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ, DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Oceňovaná stavba bez č. p. / č. e., k. ú. Lednice na Moravě k datu 23. 10. 2025 zapsána na listu vlastnictví č. 1355, k. ú. Lednice na Moravě, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav. Vlastníkem pozemku k tomuto datu byla společnost:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno podíl: 1/1

Stavba je situována na pozemku p. č. 1558/2, k. ú. Lednice na Moravě; jedná se o stavbu jako součást pozemku, způsob jejího využití je zemědělská stavba.

POPIS STAVBY BEZ Č. P. / Č. E. NA POZEMKU P. Č. 1558/2, K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ, DLE PROVEDENÉHO MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Stavba je tvořena zemědělskou halou a je průměrně až nadprůměrně opotřebená. Její stavebně-technický stav je průměrný, a má některé dožilé prvky krátkodobé životnosti. Detailní popis o jednotlivých konstrukcích a jejich provedení, opotřebení a ohodnocení je uvedeno ve výpočtu ocenění staveb dle cenového předpisu.

STAV STAVBY BEZ Č. P. / Č. E. NA POZEMKU P. Č. 1557/2, K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ, DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Oceňovaná stavba bez č. p. / č. e., k. ú. Lednice na Moravě k datu 23. 10. 2025 zapsána na listu vlastnictví č. 1355, k. ú. Lednice na Moravě, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav. Vlastníkem pozemku k tomuto datu byla společnost:

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno podíl: 1/1

Stavba je situována na pozemku p. č. 1557/2, k. ú. Lednice na Moravě; jedná se o stavbu jako součást pozemku, způsob jejího využití je zemědělská stavba.

POPIS STAVBY BEZ Č. P. / Č. E. NA POZEMKU P. Č. 1557/2, K. Ú. LEDNICE NA MORAVĚ, DLE PROVEDENÉHO MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Stavba je tvořena zemědělskou halou a je průměrně až nadprůměrně opotřebená. Její stavebně-technický stav je průměrný, a má některé dožilé prvky krátkodobé životnosti. Detailní popis o jednotlivých konstrukcích a jejich provedení, opotřebení a ohodnocení je uvedeno ve výpočtu ocenění staveb dle cenového předpisu.



POSUDEK

Úkolem znalce je stanovení ceny obvyklé ke dni 31. 10. 2025, a to nemovitých věcí v katastrálním území Lednice na Moravě, okres Břeclav, a to pozemku p. č. 1558/2, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1557/2, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1549/5, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1549/4, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1560/21, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1553, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1562/1, pozemku p. č. 1560/35, pozemku p. č. 1560/19, pozemku p. č. 1548/1, pozemku p. č. 1561/1 a pozemku p. č. 1560/44, vše k. ú. Lednice na Moravě.

Možnou specifikací zadání je eventualita ocenění standardem tržní hodnota, který je však dle okolností, které je třeba posoudit, rovnocennou alternativou přípustnou dle současné legislativy.

Přesná citace znaleckého úkolu je uvedena v kapitole **ZADÁNÍ** tohoto znaleckého posudku.

VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY A METODIKA ŘEŠENÍ

První krok pro řešení ocenění na tržním principu v rámci tuzemské legislativy je rozhodnout, zda je možné určit pro daný konkrétní případ cenu obvyklou nebo tržní hodnotu. Definiční rozdíly a postupy jsou pro oba tržní standardy uvedeny dále.

Na základě všech dostupných a poskytnutých podkladů a dat (části posudku **VÝČET PODKLADŮ a NÁLEZ**) a na základě analytických kapitol v rámci části Posudek, tj. zejména kapitoly **ANALÝZA REALITNÍHO TRHU, ANALÝZA NEJLEPŠÍHO A NEJVYŠŠÍHO VYUŽITÍ a CHARAKTERISTIKA PŘEDMĚTU OCENĚNÍ**, bylo vyhodnoceno, že **není** z hlediska definice ceny obvyklé a skutečného stavu na daném segmentu realitního trhu reálné, aby byl standard **cena obvyklá** úspěšně naplněn.

Jako zdůvodnění lze uvést zejména vysoká specifická sestavy, rozsahu a kombinace nemovitého majetku v rámci jednoho areálu a tomu odpovídající velmi řídký (ve smyslu počtu transakcí v čase) a málo transparentní tržní segment; dále různorodost staveb po stránce opotřebení, provozuschopnosti a zejména determinace opotřebení staveb a mezní efekt užítu velké stávající kapacity a dané místo a v důsledku toho v podstatě nemožnost nalézt porovnatelné entity, resp. jejich transakce, ze stejného segmentu trhu.

Obecné zdůvodnění je zřejmé z následujících definic obou standardů hodnoty.

Indikace tržního ocenění bude tedy provedena **standardem tržní hodnota**, který apriori vychází se všech tří přístupů ocenění, tj. nákladový, příjmový a porovnávací. **Předmět ocenění je dán entitou na trhu, jakožto pozemky zastavěné i nezastavěné stavbami areálu spolu s pozemky volných ploch areálu – vše ve funkčním celku a využívané jako funkční celek oploceného areálu.** Pro ocenění tržní hodnotou lze uvést následující schéma:



I. Ocenění pozemků

Ocenění zastavěných i nezastavěných pozemků p. č. 1558/2, p. č. 1557/2, p. č. 1549/5, p. č. 1549/4, p. č. 1560/21, p. č. 1553, p. č. 1562/1, p. č. 1560/35, p. č. 1560/19, p. č. 1548/1, p. č. 1561/1 a pozemku p. č. 1560/44, vše k. ú. Lednice na Moravě, bude provedeno POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM jako pozemků bez hodnoty staveb na nich umístěných. Toto dílčí ocenění je nezbytné pro doplnění výstupu z nákladového přístupu ocenění, kde se vždy ocení pouze stavby bez pozemku.

II. Ocenění staveb nákladovým přístupem

Ocenění staveb na 8 pozemcích p. č. 1558/2, p. č. 1557/2, p. č. 1549/5, p. č. 1549/4, p. č. 1560/21, p. č. 1553, p. č. 1560/35 a pozemku p. č. 1560/44, vše k. ú. Lednice na Moravě, **bude provedeno NÁKLADOVÝM PŘÍSTUPEM** s využitím metody Replacement Cost Method neboli metoda nákladů nahrazení s tím, že se jedná o její nepřímou formu, tj. standardizované reprodukční náklady by měly být v současné úrovni odrážející stáří, fyzické opotřebení stavby a různé druhy nedostatků, tzv. „obsolescences“, zejména funkční a ekonomické nedostatky. Výsledná částka by měla odrážet náhradové náklady na stavbu v současnosti uplatnitelné na trhu.

III. Ocenění funkčního celku porovnávacím přístupem

Ocenění stavebních pozemků a současně pozemků ve funkčním celku zastavěné stavbami: pozemek p. č. 1558/2, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1557/2, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1549/5, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1549/4, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1560/21, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1553, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1562/1, pozemek p. č. 1560/35, pozemek p. č. 1560/19, pozemek p. č. 1548/1, pozemek p. č. 1561/1 a pozemek p. č. 1560/44, vše k. ú. Lednice na Moravě, jakožto celý funkční celek **bude provedeno POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM**. S ohledem zejména na kapitulu **CHARAKTERISTIKA PŘEDMĚTU OCENĚNÍ** (stavebně-technický stav staveb v areálu a pronajímatelnost) a druhotně s ohledem na kapitolu **ZADÁNÍ** (požadavek objednatele na definované celky ocenění) bude ocenění provedeno ve **dvou funkčních celcích**, a to odpovídající „bloku č. 1“ (pozemek p. č. 1549/5, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1549/4, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1560/21, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1553, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1562/1, pozemek p. č. 1560/35, pozemek p. č. 1560/19 a pozemek p. č. 1548/1, vše k. ú. Lednice na Moravě) a „bloku č. 2“ (pozemek p. č. 1558/2, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1557/2, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1561/1 a pozemek p. č. 1560/44, vše k. ú. Lednice na Moravě). Výsledkem bude odhad tržní hodnoty



určený porovnáním pro celý funkční celek pro oba bloky definované výše, následně pro celek tvořící oba bloky součtem.

IV. Ocenění funkčního celku příjmovým přístupem

Ocenění zastavěných i nezastavěných pozemků „bloku č. 1“ (pozemek p. č. 1549/5, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1549/4, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1560/21, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1553, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1562/1, pozemek p. č. 1560/35, pozemek p. č. 1560/19 a pozemek p. č. 1548/1, vše k. ú. Lednice na Moravě) a „bloku č. 2“ (pozemek p. č. 1558/2, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1557/2, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1561/1 a pozemek p. č. 1560/44, vše k. ú. Lednice na Moravě), **nebude provedeno PŘÍJMOVÝM PŘÍSTUPEM. Důvody neaplikování jsou uvedeny zejména v kapitolách ANALÝZA REALITNÍHO TRHU, CHARAKTERISTIKA PŘEDMĚTU OCENĚNÍ a ANALÝZA NEJLEPŠÍHO A NEJVYŠŠÍHO VYUŽITÍ.**

V. Rekondiace

Pro ocenění zastavěných i nezastavěných pozemků v „bloku č. 1“ (pozemek p. č. 1549/5, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1549/4, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1560/21, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1553, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1562/1, pozemek p. č. 1560/35, pozemek p. č. 1560/19 a pozemek p. č. 1548/1, vše k. ú. Lednice na Moravě) a v „bloku č. 2“ (pozemek p. č. 1558/2, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1557/2, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1561/1 a pozemek p. č. 1560/44, vše k. ú. Lednice na Moravě), **bude provedeno závěrečné ohodnocení výstupu finálně dvou oceňovacích přístupů** s ohledem na všechny skutečnosti spojené s tímto konkrétním oceněním. Výsledná hodnota je kombinací všech přístupů do **jednoho odhadu tržní hodnoty** pro oba funkční celky zemědělského areálu.

STANDARD HODNOTY CENA OBVYKLÁ

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí není k datu ocenění v platnosti žádná jednotná ani oficiální metodika nebo postup a ani konkrétní oceňovací předpis. Byl pouze vydán Ministerstvem financí ČR „Komentář k určování obvyklé ceny“, jenž uvádí definice a prameny různých druhů cen a popisuje obecné zásady při ocenění porovnávacím způsobem. Tento komentář byl vydán dne 25. září 2014 a je dostupný na stránkách <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>.



Z těchto důvodů znalci postupují individuálně podle své odbornosti, svých znalostí, zkušeností a nejlepšího vědomí.

V občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. je uvedeno v § 492 odst. 1: „*Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem*“.

K datu ocenění tohoto znaleckého posudku byl platný zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a ve znění účinném k datu ocenění byla v § 2 odst. 2 obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním“.

Nově tuzemská legislativa od roku 2021 umožňuje jako druhý standard hodnoty na tržním principu v České republice použít Tržní hodnotu. Zákon tedy po zadefinování ceny obvyklé uvádí v odst. 3: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny*“.

Následující odst. 4 definuje přímo standard tržní hodnoty, který bude uveden v další kapitole. Společné ustanovení pak platí pro oba standardy, viz odst. 5: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška*“.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění platném k datu ocenění uvádí v § 1a odst. 2 postup určení obvyklé ceny:

„Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,



- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,*
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,*
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,*
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a*
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.*

V odst. 3 je pak uvedeno upozornění, že „údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený“. Závěrečný odst. 4 uvádí, že „nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.“

STANDARD HODNOTY TRŽNÍ HODNOTA

Standard tržní hodnoty je již velmi dlouho a tradičně definován v Mezinárodních oceňovacích standardech IVS, kde je definice s každým vydáním mírně a v detailech pozměněna. Zároveň je také přebírána do standardů EVS, RICS. Jedná se tedy o tradiční a velmi zásadní standard pro ocenění na tržních principech.

Od roku 2021 se dostal tento standard i do tuzemské legislativy s tím, že jeho postavení je de facto alternativa pro již v tuzemsku zavedenou cenu obvyklou. Tedy zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a ve znění účinném k datu ocenění, definuje tržní hodnotu v § 2 odst. 4 následovně:

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

Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění platném k datu ocenění uvádí v § 1b odst. 1 zkrácenou definici tržní hodnoty jako: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl



obchodován.“ Odst. 2 pak uvádí: „Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Analýza nejlepšího a nejvyššího využití (Highest and Best Use) je se standardem Tržní hodnoty v IVS dlouhodobě spojena a tvoří důležitý předpoklad pro ocenění.

Závěrečné ustanovení v odst. 3 vyjadřuje tentýž požadavek jako u ceny obvyklé: „údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.“

OCEŇOVACÍ PŘÍSTUPY PRO STANDARD OBVYKLÉ CENY A PROCES OCEŇENÍ

Jak vyplývá z výše uvedené definice obvyklé ceny v zákoně o oceňování majetku (ve znění platném k datům ocenění), jediným způsobem jejího určení je cenové porovnání (komparace), při kterém se vychází ze známých tržních cen po stránce času co nejbližší k datu ocenění, z transakcí se známými tržními cenami, v dané, případně srovnatelné lokalitě.

Porovnávací přístup

Porovnávací přístup je založen na porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Porovnávací hodnotou tedy rozumíme obecně hodnotu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně obchodovanými věcmi nebo poskytovanými službami prostřednictvím jejich tržních cen.

Nejpřímější způsob ocenění je porovnání objektu, který má být oceněn, s jinými podobnými objekty, resp. jejich **cenami na stejném trhu a ve stejném čase**. Přístup porovnání funguje dokonale, pokud jsou srovnávací objekty identické.

To téměř nikdy neplatí, zejména u nemovitého majetku, a tak je třeba provést úpravy – tzv. adjustace [Shapiro et al, 2013]. Cenové adjustace by měly být průkazné, tj. mělo by být podloženo, že daná charakteristika nemovitosti má vliv na cenu a při konkrétním párovém porovnání je rozdíl statisticky významný.

Postup při porovnávacím přístupu je obecně následující.

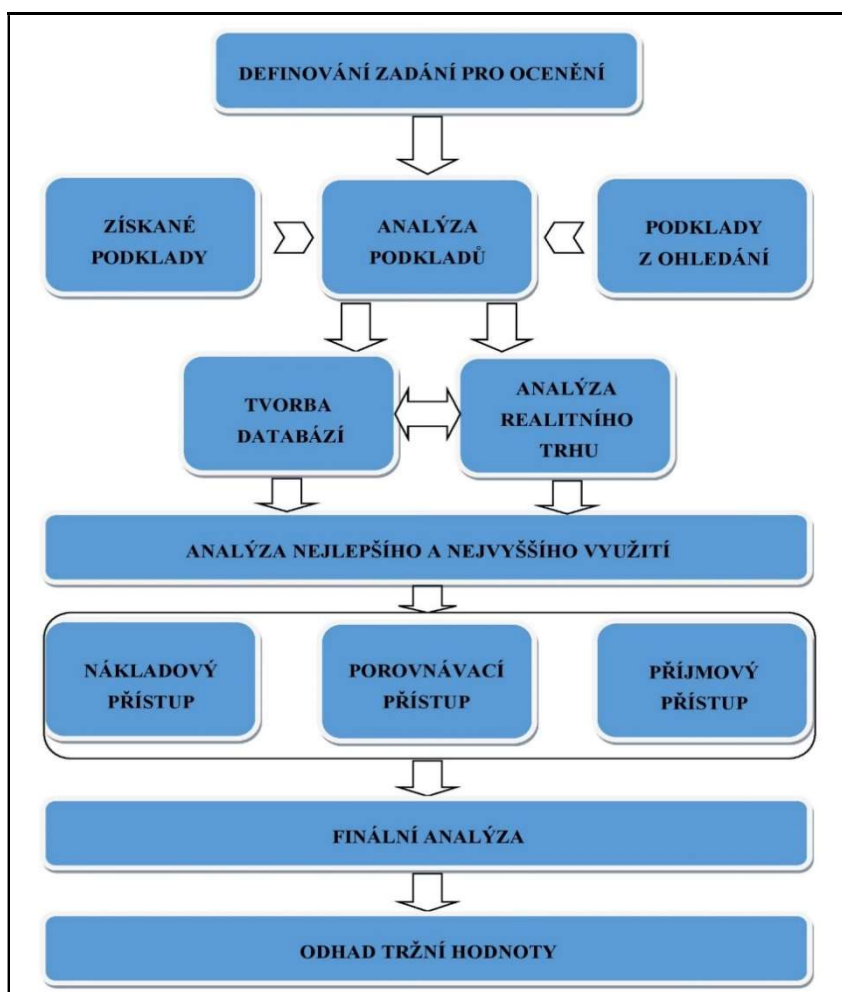
- ❖ Sestavení databáze porovnatelných entit dle analýzy realitního trhu
- ❖ Výběr vhodného kvantifikátoru
- ❖ Provedení párového porovnání včetně číselného odhadu cenových adjustací
- ❖ Statistický odhad střední hodnoty upraveného vektoru cen
- ❖ Určení přirozené míry přesnosti tržního ocenění

Dle definice je nutné, aby se u porovnatelných nemovitostí jednalo o skutečné transakce se známou tržní cenou.



OCEŇOVACÍ PŘÍSTUPY PRO STANDARD TRŽNÍ HODNOTA A PROCES OCENĚNÍ

V souladu definicí tržní hodnoty lze uvést schéma procesu tržního ocenění nemovitostí.



Obr. č. 6 Proces tržního ocenění nemovitého majetku
(zdroj RATTERMANN, 2007)

Kromě porovnávacího přístupu je nutné apriori zvážit zrovna tak provedení i nákladového přístupu a příjmového přístupu ocenění. Ocenění musí být podloženo analýzou realitního trhu a analýzou nejlepšího a nejvyššího využití majetku. Výsledný odhad tržní hodnoty je proveden na závěr v rámci rekonsiliace (finální analýzy).

Na rozdíl od ceny obvyklé tržní hodnota není nutně omezena na skutečné transakce, lze tedy využít i nabídkových cen či jiných relevantních zdrojů. Naopak nabídkové ceny naplňují jednu ze zásadních podmínek tržní hodnoty, a to „*po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně*“. Tedy pokud je možné ke skutečné transakci prokázat i její veřejnou nabídku na trhu, pak se jedná o ideální podklad pro ocenění na standard tržní hodnoty.

STANDARD HODNOTY CENA ZJIŠTĚNÁ

Důvodem určení ceny zjištěné nemovitých věcí k datu ocenění pro toto konkrétní ocenění je právě výše uvedené ustanovení v § 1c odst. 1 oceňovací vyhlášky.

V § 2 odst. 7 je uvedeno, že „cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná“.

TECHNICKÁ PŘIJATELNOST PODKLADŮ

Všechna uvedená data, a to dodaná i získaná, jsou technicky přijatelná. Znalci nejsou známy žádné okolnosti, které by znamenaly, že by měla být některá data z technických důvodů vyloučena.

ANALÝZA REALITNÍHO TRHU

Analýza trhu a tržních souvislostí na daném segmentu trhu musí být provedena před tvorbou databází a vlastním tržním oceněním. Obecně je analýza sestavena nejen z pohledu konkrétního segmentu realitního trhu, ale také z pohledu makroekonomických a mikroekonomických aspektů a souvislostí.

Analýza trhu komerčních segmentů v obci Lednice a v okolí v rámci okresu Břeclav se zaměřením na segment zemědělství v rámci zemědělských areálů (prodejů i nájmu), rovněž charakterizovatelné i tzv. brownfieldy, byla primárně provedena v období zpracování znaleckého posudku, tedy zcela k datu ocenění. Byly provedeny i analýzy segmentu volných stavebních pozemků zemědělských a obdobných areálů včetně volných pozemků tvořících s nimi funkční celek v rámci areálů.

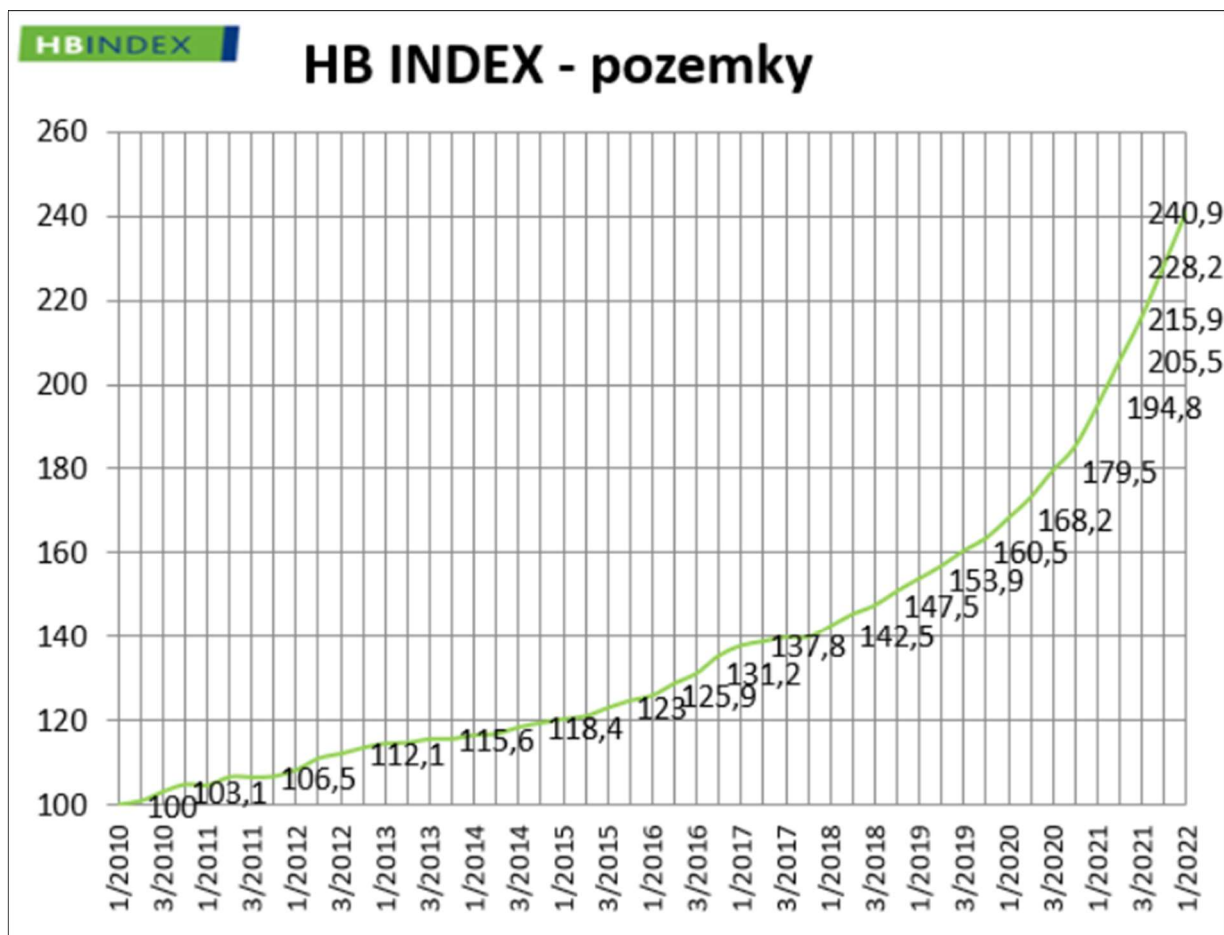
SITUACE NA REALITNÍM TRHU

Situace na tuzemském realitním trhu aktuálně vykazuje opět mezník, kdy ještě na podzim roku 2023 ceny nemovitostí spíše klesaly, v roce 2024 stagnovaly a nyní v roce 2025 se očekává růst ve všech krajích ČR. Vliv ČNB ve smyslu uvolnění podmínek pro čerpání hypotečních úvěrů a snížení úrokových sazeb, začíná představovat znatelný impuls pro nejen residenční segment realitního trhu a vedle toho se podařilo dříve finálně po určité době zvládnout vysokou inflaci. Nejrychlejší růst cen nemovitostí se aktuálně očekává v Praze a Jihomoravském kraji.

SEGMENT NEZASTAVĚNÝCH STAVEBNÍCH POZEMKŮ

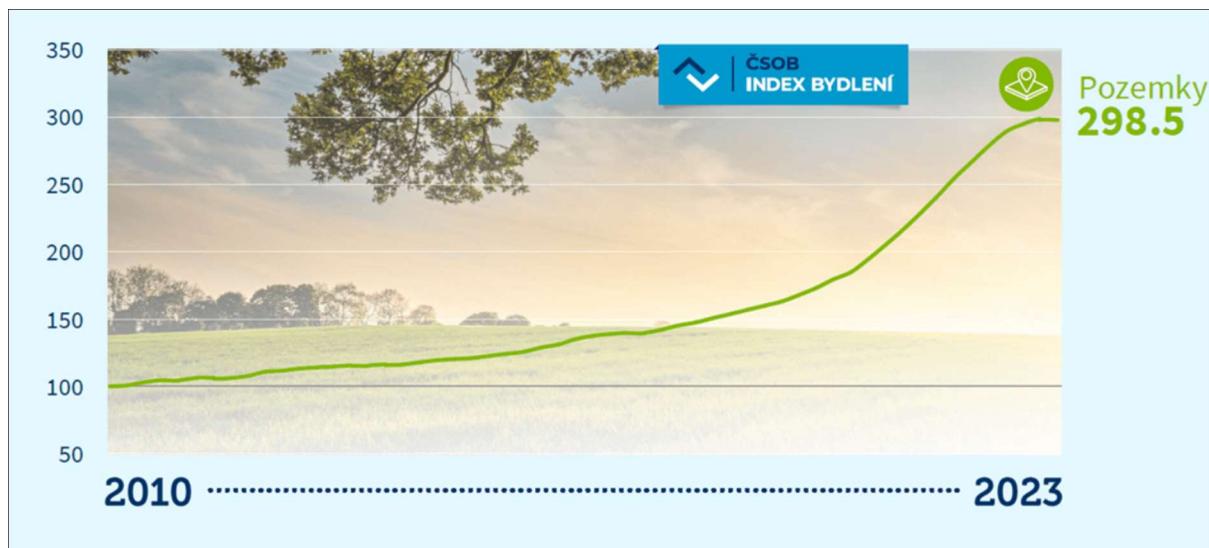
Stavební pozemky obecně a jejich cena vykazují neustálý růst v čase (zejména období zrychleného růstu 2019 – 2022 viz HB Index), pouze poslední období bylo i zde příznakem zjevného zpomalení růstu, viz graf (ČSOB Index bydlení v období 2022 – 2024). Index je založený na téměř aktuálních hypotečních datech ČSOB banky, původně HB index Hypoteční banky, ukazuje již výraznější zpomalení růstu ke konci období. Jedná se o bazický index, kde báze je Q1_2010 = 100.





Obr. č. 7 HB Index: ceny stavebních pozemků

(zdroj www.csob.cz)



Obr. č. 8 Index bydlení ČSOB: ceny stavebních pozemků

(zdroj www.csob.cz)

Stavební pozemky v rámci husté zástavby centra a širšího centra obce lze identifikovat nejčastěji jako zastavěné stavbami, a to buď zcela nebo částečně. Volné nezastavěné pozemky pak tvoří povětšinou funkční celky se stavbou nebo stavbami a dalšími pozemky. Vzácnou výjimkou jsou pak proluky.

V plochách komerčního využití (zemědělství), se pohybuje cena za metr čtvereční komerčního stavebního pozemku ve výši **200 Kč/m² – 850 Kč/m²** v okrese Břeclav, a to v blízkém okolí obce Lednice, v obcích a malých městech mimo okresní město. **Četnost prodejů je ale velmi malá a transakce zahrnují různá specifika.**

KOMERČNÍ SEGMENT ZEMĚDĚLSTVÍ

Segment komerčních staveb obecně vykazuje po letech dlouhodobého růstu od roku 2021 spíše stagnaci či pokles, alespoň v globálním měřítku.

Evropský (EU 27) dlouhodobý vývoj komerčních cen nemovitostí rostl značně mírněji, viz Commercial property price indicator CPPI (bazický index 2011 = 100); znatelný propad je znát od roku 2022.



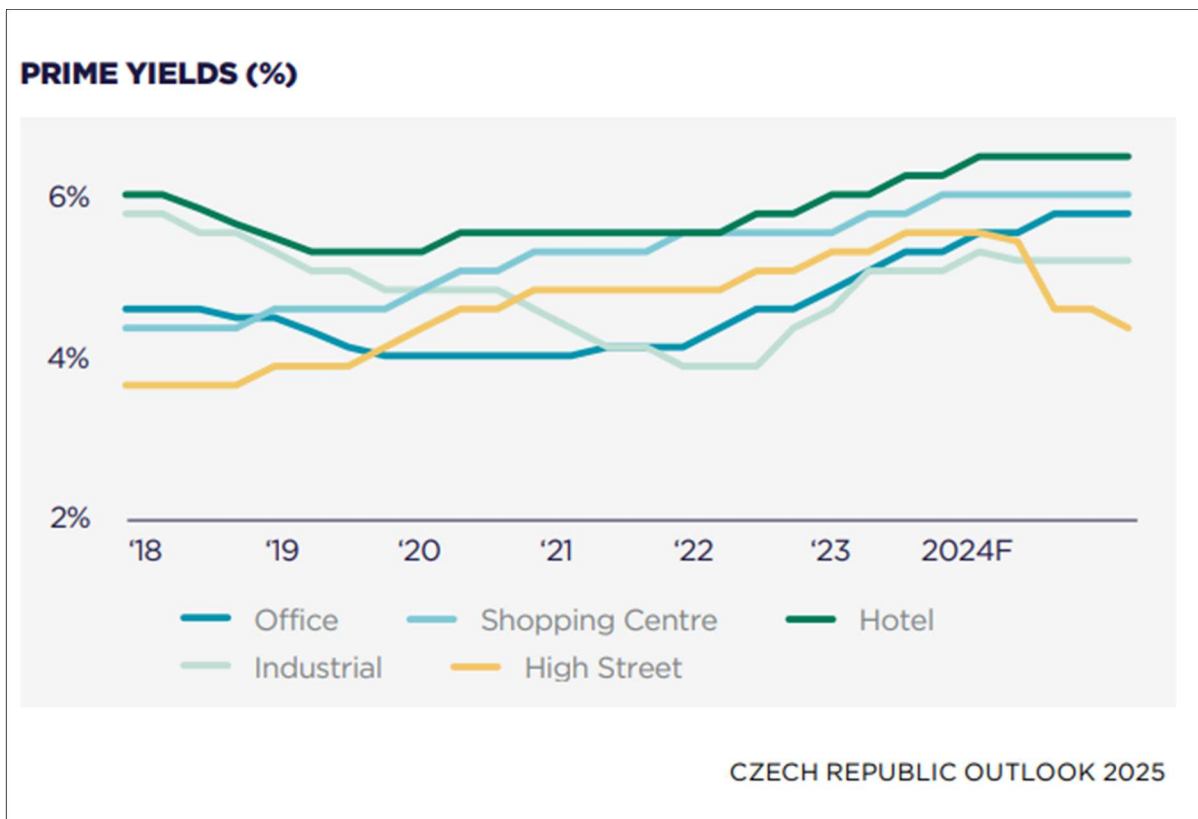
Obr. č. 9 Commercial property price indicator CPPI
(zdroj <https://data.ecb.europa.eu>)

Tržní segment prodejů zemědělských areálů v rámci okresu Břeclav, a to v blízkém okolí obce Lednice, v obcích a malých městech mimo okresní město je poměrně řídký a velmi heterogenní. Prodejní ceny se s ohledem na velikost, typ výroby, opotřebení a dispozici zemědělského areálu pohybují od cca **800 Kč/m² – 2 000 Kč/m²** za metr čtvereční pozemku areálu, od brownfieldů, které jsou postupně rekonstruovány či rekolaudovány na jiné využití, po plně funkční areály s průměrným opotřebením. **Četnost prodejů je ale velmi malá a transakce zahrnují různá specifika.**

KOMERČNÍ SEGMENT TRHU S NÁJMY

Výnosnost komerčních nemovitostí v České republice ukazuje následující graf prostřednictvím vývoje prime yieldů, resp. jejich čtvrtletních hodnot v čase, za období let 2018 – 2024. Výnosnost koreluje s obdobím poklesu cen v období 2020-2023, kdy je od

roku 2022 vidět mírný růst prime yieldů ve všech segmentech komerčních nemovitostí a od roku 2024 následná stagnace.



Obr. č. 10 Vývoj prime yields v letech 2018 – 2024 dle tržních segmentů komerčních nemovitostí
(zdroj: <https://www.cushmanwakefield.com>)

Tržní segmentace komerčního realitního trhu ukazuje, že výnosnost měla od roku 2022 rostoucí tendenci, ale nyní je predikována spíše stagnace.

Tržní segment nájmu zemědělských areálů v rámci okresu Břeclav, a to v blízkém okolí obce Lednice, v obcích a malých městech mimo okresní město je **velmi málo transparentní** a nájmy téměř neprochází veřejným prostorem trhu. Navíc často bývají uzavírány dlouhodobé, a i **asymetrické nájmy** v segmentu zemědělství (pozemky a areály bez staveb či se stávkami). **Četnost nájmu na dostupná na trhu je velmi malá a transakce zahrnují různá specifika**, prostorově je téměř nezastoupena, v rámci celkových relací se ukazuje aktuální rozpětí na tomto tržním segmentu 70 – 900 Kč/m²/rok.

CHARAKTERISTIKA PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Charakteristika předmětu ocenění je v tržním ocenění krok spojující výstupy a poznatky z analýzy realitního trhu a jejího konkrétního segmentu do nějž spadá předmět ocenění s vlastním tržním oceněním; zároveň jsou zde hodnoceny předpoklady konkrétních nemovitých věcí dle zadání ocenění a zejména také určení entity pro ocenění, tedy funkčních celků tak, aby odpovídalo co nejpříměji tržním datům.

Všechny oceňované pozemky v areálu (tj. pozemky p. č. 1558/2, p. č. 1557/2, p. č. 1549/5, p. č. 1549/4, p. č. 1560/21, p. č. 1553, p. č. 1562/1, p. č. 1560/35, p. č. 1560/19,

p. č. 1548/1, p. č. 1561/1 a pozemku p. č. 1560/44, vše k. ú. Lednice na Moravě) jsou v Územním plánu obce Lednice vymezeny zcela v plochách Vz/x – *zemědělská výroba (nutná opatření pro zlepšení životního prostředí)*, v plochách stavu.

NEZASTAVĚNÝ STAVEBNÍ POZEMEK

Stavební pozemky v rámci husté zástavby širšího centra obce lze identifikovat nejčastěji jako zastavěné stavbami, a to buď zcela nebo částečně. Volné nezastavěné pozemky pak tvoří povětšinou funkční celky se stavbou nebo stavbami a dalšími pozemky. Podstatné je, že takové entity jsou v drtivé většině spojeny s cenovými údaji, které tak referují o celku a nelze je vlastně dekomponovat (extrakce pozemku a stavby), resp. jejich cenu. Vzácnou výjimkou jsou pak proluky nebo nádvoří a ostatní plochy, které však vstupují do transakce v rozsahu beze stavby. Takových případů je proporčně velice málo, a tak cena zastavěného pozemku je v obvyklých případech konkrétních ocenění téměř fikcí.

Hodnotu nezastavěných stavebních pozemků samostatně lze kontribuovat především s nákladovým přístupem s cílem celkové kompozice staveb a pozemků do ocenění.

V tomto případě se jedná o využití ocenění nezastavěných stavebních pozemků (resp. pozemku ve funkčním celku se stavebními pozemky a stavbami) k tomu, aby bylo možné aplikovat nákladový přístup ocenění, tedy ocenění samotných staveb bez pozemku a jejich součtem pak zjistit výslednou hodnotu funkčního celku pozemků a staveb.

FUNKČNÍ CELEK POZEMKŮ SE STAVBAMI

Všechny oceňované pozemky v areálu (tj. pozemky p. č. 1558/2, p. č. 1557/2, p. č. 1549/5, p. č. 1549/4, p. č. 1560/21, p. č. 1553, p. č. 1562/1, p. č. 1560/35, p. č. 1560/19, p. č. 1548/1, p. č. 1561/1 a pozemku p. č. 1560/44, vše k. ú. Lednice na Moravě) jsou v Územním plánu obce Lednice vymezeny zcela v plochách Vz/x – *zemědělská výroba (nutná opatření pro zlepšení životního prostředí)*, v plochách stavu.

Pozemky a stavby jsou využívány jako kompaktní zemědělský areál, jehož část je však již delší dobu provozně neaktivní (blok č. 1) a neumožňuje pronajmutí vůbec a další část (blok č. 2) není pronajata, ale její stav částečně umožňuje pronajmutí; pozemky areálu jsou oploceny a přístup je možný pouze přes vjezdové brány z ulice Mikulovská z jihu a z ulice Nejdecká ze severu. Nemovité věci jsou takto vymezeny k současnému stavu i v katastru nemovitostí, tedy buď jako zastavěné plochy stavbami nebo volné ostatní plochy jiných ploch. Dle ÚP se jedná o plochy zemědělské výroby stabilizované. Jedná se o nezastavěné pozemky ve funkčním celku se zastavěnými pozemky a stavbami areálu s využitím zejména pro účel původní zemědělské činnosti. Dle místního šetření je část areálu (blok č. 1) nepronajmutelný a v podstatě neschopen jakéhokoliv bezpečného užívání; druhá část (blok č. 2) je nepronajatý, využíváný pouze jako sklad zeleniny nebo prázdné stavby.

Jedná se o fyzicky téměř dožilý, a i morálně zastaralý funkční celek (zejména v případě bloku č. 1) s velmi nízkou možností komercializace, spíše s potenciálem využití do



budoucna při demolici a nové výstavbě v souladu s nejlepším a nejvyšším využitím dle aktuálních možností realitního trhu a možností dané změnou územního vymezení.

S ohledem na vyhodnocení v kapitole **ANALÝZA REALITNÍHO TRHU** je zřejmé, že se jedná z hlediska prodejnosti a segmentů trhu o **velmi málo frekventované, a i také velmi specifické transakce**, zejména z důvodu specifického a rozsáhlého majetku značně opotřeбенých staveb, provozu téměř neschopných.

Vytvoření databáze pro přímé porovnání na tržní principech je velmi obtížně proveditelné. S ohledem na vývoj trhu se stavebními pozemky, resp. pozemky ve funkčních celcích, je třeba vycházet z aktuálního trhu či nedávného stavu na trhu nebo ceny transakcí **vhodně indexovat**.

První funkční celek „blok č. 1“ z výše uvedených důvodů (a z důvodu vymezení dle zadání) bude zahrnovat tyto nemovitosti a odpovídat jedné entitě: *pozemek p. č. 1549/5, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1549/4, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1560/21, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1553, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1562/1, pozemek p. č. 1560/35, pozemek p. č. 1560/19 a pozemek p. č. 1548/1, vše k. ú. Lednice na Moravě.*

Druhý funkční celek „blok č. 2“ z výše uvedených důvodů (a z důvodu vymezení dle zadání) bude zahrnovat tyto nemovitosti a odpovídat jedné entitě: *pozemek p. č. 1558/2, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1557/2, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1561/1 a pozemek p. č. 1560/44, vše k. ú. Lednice na Moravě.*

Pozemek p. č. 1548/1 v k. ú. Lednice na Moravě je rovněž přiřazen k funkčnímu celku „blok č. 1“, i když je oddělen opotřeбенým plotem vně od zbytku areálu. V tržním ocenění se jedná o zcelení pozemků jako racionální akt investora (tj. zvýšení souvislé plochy spojením pozemků bez ohledu na stávající umístění plotu). V ocenění dle cenového předpisu je však kategorizace ocenění tohoto pozemku odlišná.

Ocenění věcného břemene váznoucí na pozemku p. č. 1548/1 v k. ú. Lednice na Moravě nebude zahrnuto do tržního ocenění, neboť výše jeho hodnoty je výrazně nižší než přesnost tržního ocenění zemědělského areálu (resp. obou částí areálu).

ANALÝZA NEJLEPŠÍHO A NEJVYŠŠÍHO VYUŽITÍ MAJETKU

Na základě analýzy současného využití a tržně ekonomického potenciálu nemovitých věcí lze konstatovat, že **funkční celek nemovitých věcí není v souladu s nejlepším a nejvyšším využitím, a to ani samostatně oba bloky.**

Aktuální investiční záměr pro tento funkční celek nemůže odrážet nejlepší a nejvyšší využití i v kontextu stavebně technického stavu nemovitých věcí a jejich neschopnost dosahovat v podstatě jakékoliv nájemné, v případě „bloku č. 2“ nájemné tržně



relevantní. Tedy **komerční potenciál v rámci nejvyššího využití zde nelze indikovat.** Investiční záměr tak spíše bude odrážet možnost **developerského záměru** (demolice všech nebo části staveb v areálu a uvedení do provozu alespoň efektivní rozsah, avšak musí mít i komerční odezvu. Takové využití je však již podmíněné a nereflektuje aktuální stav areálu.

Závěr z analýzy nejlepšího a nejvyššího využití se promítá v ocenění všech tří přístupů:

- ❖ Nákladový přístup – velikost, materiálová a konstrukční specifika staveb a její využitelnost a opotřebení, míra funkčních a ekonomických nedostatků;
- ❖ Příjmový přístup – nedosažitelný příjem z nemovitostí vzhledem k aktuálnímu stavu;
- ❖ Porovnávací přístup – aplikován s ohledem na funkční celek a možnosti tržních dat.

OCEŇENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Tržní ocenění nemovitých věcí bude provedeno dle postupu uvedeného v kapitole **VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY A METODIKA ŘEŠENÍ**. Jedná se o stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí, a to s využitím **finálně dvou oceňovacích přístupů, tj. nákladového a porovnávacího**. Následně bude rekondicií stanoven výsledný odhad tržní hodnoty pro předmětné nemovité věci k datu ocenění.

OCEŇENÍ STAVEBNÍHO POZEMKU – POZEMKU VE FUNKČNÍM CELKU V PROVOZNÍM AREÁLU

Tržní ocenění samotných stavebních pozemků se ve většině případů indikuje pouze **porovnávacím přístupem**.

Nejpřímější způsob ocenění je porovnání objektu, který má být oceněn, s jinými podobnými objekty, resp. jejich **cenami na stejném trhu a ve stejném čase**. Přístup porovnání funguje dokonale, pokud jsou srovnávací objekty identické.

To téměř nikdy neplatí, zejména u nemovitého majetku, a tak je třeba provést úpravy – tzv. adjustace [Shapiro et al, 2013]. Cenové adjustace by měly být průkazné, tj. mělo by být podloženo, že daná charakteristika nemovitosti má vliv na cenu a při konkrétním párovém porovnání je rozdíl statisticky významný.

Postup při porovnávacím přístupu s využitím **kardinální metody, konkrétně kardinálního multiplikativního výpočtového modelu**, je následující.

- ❖ Sestavení databáze porovnávacích entit dle analýzy realitního trhu
- ❖ Výběr vhodného kvantifikátoru pro porovnání
- ❖ Provedení párového porovnání včetně číselného odhadu cenových adjustací
- ❖ Statistický odhad střední hodnoty upraveného vektoru cen
- ❖ Určení přirozené míry přesnosti tržního ocenění.



Sestavení databáze porovnávacích entit dle analýzy realitního trhu

Zásadní část porovnávacího přístupu, zejména pokud se jedná o velmi specifické a různorodé heterogenní entity nemovitostí, je sestavení databáze z porovnávacích entit. Pokud jsou entity málo heterogenní, lze je mnohem snadněji statisticky vyhodnotit, zejména s větší vydatností odhadu ceny.

V rámci ocenění byly prověřeny prodeje i nabídky s kritériem co nejnovější transakce či nabídky a zároveň s důrazem na co nejvyšší shodu z hlediska cenotvorných faktorů. Zásadní ovšem také je, jaký segment trhu s nemovitostmi reprezentují a aby do něj všechny porovnávací entity spadaly, viz Kapitola **ANALÝZA REALITNÍHO TRHU**.

Po důkladné rešerši prodejů v odpovídajících a blízkých segmentech trhu a rešerši aktuální i lehce neaktuální nabídky byly vybrány takové entity, které nejlépe odpovídaly danému ocenění a segmentu trhu a které měly k dispozici všechna potřebná data. Přímým zdrojem dat byly především kupní smlouvy, nabídky, cenové mapy aj. Nepřímým zdrojem pak nejrůznější dokumentace, územní plán, mapy rizik, cenové indexy, mapové podklady pro identifikaci změn v území, vymezení v katastru nemovitostí, katastrální mapy, streetview a letecké snímky.

Následující tabulka ukazuje výčet finálně vybraných entit – zastavěných i nezastavěných pozemků s využitím jako pozemek manipulačních a skladovacích ploch areálů či ploch smíšených, pro porovnání se svými základními charakteristikami a vstupní cenou. Jednalo se o výběr z širší databáze vybraných identifikovaných prodejů časově blízkých datu ocenění; detailněji viz Kapitola **ANALÝZA REALITNÍHO TRHU**. Kompletní databázové karty k těmto porovnávacím entitám jsou obsahem **PŘÍLOHY Č. 5**.



OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM – DATABÁZE POROVNÁVACÍCH ENTIT					
POROVNÁVACÍ ENTITY	ZÁKLADNÍ POPIS	VÝMĚRA [M ²]	ČÍSLO VKLADOVÉHO ŘÍZENÍ	DATUM TRANSAKCE	KUPNÍ CENA [KČ]
POROVNÁVACÍ ENTITA 1 <i>p. č. 3303/1 aj. k. ú. Valtice</i>	<i>Manipulační plochy a zastavěné pozemky stavbami v rámci zemědělského areálu.</i>	27 875,00	V-7921/2021-704	2. 11. 2021	5 821 140
POROVNÁVACÍ ENTITA 2 <i>p. č. 1713/4 k. ú. Hlohovec</i>	<i>Odstavná a skladovací plocha ve funkčním celku v rámci průmyslového oploceného areálu.</i>	19,00	V-3754/2025-704	18. 7. 2025	19 000
POROVNÁVACÍ ENTITA 3 <i>p. č. 1912/1 aj. k. ú. Bulhary</i>	<i>Manipulační plochy a zastavěné pozemky zemědělskými stavbami v rámci areálu.</i>	10 403,00	V-5124/2025-704	24. 9. 2025	3 111 740

Tab. č. 1 Databáze porovnávacích entit

Výběr vhodného kvantifikátoru pro porovnání

Pro dané ocenění na bázi porovnávacího přístupu byla jako nejvhodnější kvantifikátor zvolena jednotka metru čtverečního výměry pozemku.

Provedení párového porovnání včetně číselného odhadu cenových adjustací

V předchozích krocích byla sestavená vhodná databáze pro porovnání se vstupními cenami entit, dále byl zvolen kvantifikátor pro dané ocenění. Následně zbývá posoudit možné odlišnosti párově mezi oceňovanou entitou a porovnávacími entitami tak, že indikované odlišnosti budou vyjádřeny cenovou adjustací pomocí multiplikativních koeficientů. Výše adjustací je uvedena v rámci každé párově posuzované odlišnosti, a to konvenčně tak, že lepší hodnota charakteristiky oceňované oproti porovnávací entitě je číslo větší než 1,00 a naopak. Tzv. pravé adjustace vázané přímo na charakteristiky nemovitostí jsou označeny písmenem A v **TAB. Č. 3**.



Posuzované odlišnosti upravované adjustacemi spočívaly v následujících charakteristikách

- ❖ *Datum transakce* – jedná se o časový údaj a jeho relevanci k datu ocenění. Adjustace odlišnosti byla provedena s využitím časové indexace, viz níže;
- ❖ *Zdroj ceny* – v případě prodeje se nejedná o odlišnost, v případě nabídky jde o adjustaci na bázi pravděpodobné změny ceny v čase;
- ❖ *Velikost a tvar* – pojetí odlišnosti ve velikosti je v tržním oceňování různorodé, uplatňuje se však zákon klesajícího mezního užítku, využitelnost plochy či prostoru aj. S respektováním těchto efektů byla adjustace oceněna jako funkce užité plochy a hodnocení využitelnosti tvaru pozemku;
- ❖ *Využití* – odráží případné odlišnosti využití nezastavěného pozemku, a to v míře a stádiu možné zastavitelnosti, případně odlišného druhu;
- ❖ *Poloha* – odráží případné odlišnosti v poloze, dostupnosti a přístupových cest k pozemku;
- ❖ *Transakce* – podmínky transakce: pozice a postavení účastníků, soubory majetku, stáří transakce, subjekty transakce.

V rámci ocenění k datu 31. 10. 2025 byla provedena indexace dvěma navazujícími indexy ČSOB Index bydlení a HB indexem (oba indexy bazické, kde Q1 2010 = 100) pro segment trhu stavební pozemky. Následující tabulka uvádí výpočet indexů pro konkrétní data tří transakcí využitých v ocenění (pozn. nejnovější údaj indexu ČSOB je Q2 2025 = 324,5).

INDEXACE TRANSAKČÍ K DATU OCENĚNÍ	
POROVNÁVACÍ ENTITA 1 2. 11. 2021 ~ Q4 2021 = 228,2 (HB Index)	$I_1 = I_{Q4/2025} / I_{Q4/2021} = 324,5 / 228,2 = 1,42$
POROVNÁVACÍ ENTITA 2 18. 7. 2025 ~ Q3 2025 ~ aktuální	$I_2 = 1,00$
POROVNÁVACÍ ENTITA 3 24. 9. 2025 ~ Q3 2025 ~ aktuální	$I_3 = 1,00$
OCEŇOVANÁ ENTITA 31. 10. 2025 ~ Q4 2025 = 324,5 (~ ČSOB Index Q2 2025)	x

Tab. č. 2 Indexace transakcí k datu ocenění



OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM – ADJUSTAČNÍ MATICE							
	OCEŇOVANÁ ENTITA <i>k. ú. Lednice na Moravě</i>	POROVNÁVACÍ ENTITA 1 <i>p. č. 3303/1 aj. k. ú. Valtice</i>	POROVNÁVACÍ ENTITA 2 <i>p. č. 1713/4 k. ú. Hlohovec</i>		POROVNÁVACÍ ENTITA 3 <i>p. č. 1912/1 aj. k. ú. Bulhary</i>		
PRODEJNÍ CENA/ NABÍDKOVÁ CENA [KČ]		5 821 140	19 000		3 111 740		
VÝMĚRA [M ²]		27 875,00	19,00		10 403,00		
PRODEJNÍ JEDN.CENA/ NABÍDKOVÁ JEDN.CENA [KČ/M ²]		208,83	1 000,00		299,12		
DRUH ADJUSTACE	POPIS	POPIS	ADJ.	POPIS	ADJ.	POPIS	ADJ.
DATUM TRANSAKCE/ DATUM NABÍDKY	31. 10. 2025	2. 11. 2021	1,42	18. 7. 2025	1,00	24. 9. 2025	1,00
ZDROJ CENY	x	PRODEJ	1,00	PRODEJ	1,00	PRODEJ	1,00
A1 VELIKOST A TVAR	PŘIMĚŘENÝ	OBDOBNÝ	1,00	DOPLŇKOVÝ	0,70	OBDOBNÝ	1,00
A2 VYUŽITÍ	ZASTAVĚNÁ A MANIPULAČNÍ PLOCHA ZEMĚD. AREÁLU	ZASTAVĚNÁ A MANIPULAČNÍ PLOCHA ZEM. AREÁLU	1,00	ZASTAVĚNÁ A MANIPULAČNÍ PLOCHA ZEM. AREÁLU	1,00	ZASTAVĚNÁ A MANIPULAČNÍ PLOCHA ZEM. AREÁLU	1,00
A3 POLOHA	LEDNICE, INTRAVILÁN	VALTICE, EXTRAVILÁN	1,45	HLOHOVEC, INTRAVILÁN	1,30	BULHARY, EXTRAVILÁN	1,55
A4 TRANSAKCE	OBVYKLÁ	OBVYKLÁ	1,00	OBVYKLÁ	1,00	OBVYKLÁ	1,00
ADJUSTOVANÁ CENA POROVNÁVACÍ ENTITY [KČ/M ²]	x	429,98	910,00		463,64		

Tab. č. 3 Ocenění porovnávacím přístupem – adjustační matice

Výsledná adjustace vstupní ceny je provedena pro každou nemovitost ve výši hodnoty součinu všech adjustací pro každou entitu porovnání. Výsledná hodnota adjustace pak vstupní cenu entity vynásobí a výsledná adjustovaná cena představuje poslední řádek **TAB. Č. 3.**

Pozn. adjustace jsou počítány na vyšší desetinný rozvoj, než je v tabulce zobrazen na dvě desetinná místa.



Statistický odhad střední hodnoty upraveného vektoru cen

Pro odhad střední hodnoty, tedy určení polohy v datech, které tvoří množina adjustovaných cen v jednotkách Kč, je nejlepší odhadovou technikou průměr. To však za situace, že se jedná o poměrovou proměnou, což cena je a dále data vykazují normální rozdělení a datový soubor neobsahuje extrémní hodnoty. V opačném případě by musel být využit pro odhad střední hodnoty robustní odhad, typicky medián datového souboru. Statistická analýza ukázala, že klasické charakteristiky odhadu polohy i variability budou adekvátní.

Následující tabulka uvádí výsledný odhad střední hodnoty průměrem a také míru variability určenou směrodatnou odchylkou.

OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM – VÝSLEDNÝ ODHAD	
POROVNÁVACÍ ENTITA 1 S ADJUSTOVANOU CENOU [KČ/M ²]	429,98
POROVNÁVACÍ ENTITA 2 S ADJUSTOVANOU CENOU [KČ/M ²]	910,00
POROVNÁVACÍ ENTITA 3 S ADJUSTOVANOU CENOU [KČ/M ²]	463,64
VÁHOVÁ FUNKCE	-
TYP ODHADŮ [KLASICKÝ; ROBUSTNÍ]	KLASICKÝ
MÍRA VARIABILITY [KČ/M ²]	267,95
ODHAD STŘEDNÍ HODNOTY [KČ/M ²]	601,21

Tab. č. 4 Ocenění porovnávacím přístupem – výsledný odhad

Odhad střední hodnoty za metr čtvereční zastavěného i nezastavěného pozemku pro zemědělský areál vždy ve funkčním celku v areálu činí 601,21 Kč/m². S ohledem na přirozenou míru přesnosti tržního ocenění na daném segmentu trhu je postačující vyjádření částkou **600 Kč/m²**.

Určení přirozené míry přesnosti tržního ocenění

Odhad míry přesnosti daného ocenění byl proveden klasickou číselnou charakteristikou, a to směrodatnou odchylkou. Tedy míru přesnosti lze pro toto ocenění indikovat ve výši 270 Kč/m².

Závěr ocenění stavebních pozemků ve funkčním celku v zemědělském areálu

Odhad tržní hodnoty všech pozemků porovnávacím přístupem na daném segmentu trhu je roven **15 969 000 Kč**, viz TAB. Č. 5.



OCENĚNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A POZEMKŮ VE FUNKČNÍM CELKU VÝROBA			
Pozemek p. č. 1562/1 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	4 228 m ² x	600 Kč/m ²	2 536 800
Pozemek p. č. 1560/35 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	26 m ² x	600 Kč/m ²	15 600
Pozemek p. č. 1560/19 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	9 575 m ² x	600 Kč/m ²	5 745 000
Pozemek p. č. 1553 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	496 m ² x	600 Kč/m ²	297 600
Pozemek p. č. 1560/21 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	1 912 m ² x	600 Kč/m ²	1 147 200
Pozemek p. č. 1549/4 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	1 627 m ² x	600 Kč/m ²	976 200
Pozemek p. č. 1549/5 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	1 649 m ² x	600 Kč/m ²	989 400
Pozemek p. č. 1548/1 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	424 m ² x	600 Kč/m ²	254 400
Pozemek p. č. 1561/1 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	1 998 m ² x	600 Kč/m ²	1 198 800
Pozemek p. č. 1560/44 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	2 977 m ² x	600 Kč/m ²	1 786 200
Pozemek p. č. 1558/2 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	851 m ² x	600 Kč/m ²	510 600
Pozemek p. č. 1557/2 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	852 m ² x	600 Kč/m ²	511 200
Pozemky v k. ú. Lednice n. M. CELKEM [Kč]	26 615 m²		15 969 000

Tab. č. 5 Ocenění stavebních pozemků ve funkčním celku v zemědělském areálu (bez staveb)

OCENĚNÍ STAVEB NÁKLADOVÝM PŘÍSTUPEM

V nákladovém přístupu se hodnota stanovuje na základě ekonomického principu, že kupující nezaplatí za aktivum více, než kolik činí náklady na pořízení aktiva se stejnou užitečností, ať jeho koupí, nebo jeho zhotovením, jestliže tu nepůsobí faktory nevhodného času, komplikací, rizika nebo jiné. Hodnota se pak v rámci nákladového přístupu stanoví tak, že se vypočítají náklady nahrazení nebo reprodukce aktiva a provedou se odečty za zhoršení fyzického stavu a všechny ostatní relevantní formy znehodnocení [IVSC, 2017].

Postup ocenění stavby nákladovým přístupem s využitím metody nákladů nahrazení se zohledněním opotřebení a nedostatků, je následující:

- ❖ Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru
- ❖ Určení jednotkových nákladů nahrazení
- ❖ Výpočet ocenění stavby nákladovým přístupem
- ❖ Ocenění stavby nákladovým přístupem s hodnotou pozemků

Ocenění stavby bez č. p. /č. e. na pozemku p. č. 1549/5 k. ú. Lednice na Moravě

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

Obestavěný prostor je určen v souladu s normou ČSN 73 4055 *Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů*. Je nutné do celkového objemu zahrnout



obestavěný prostor základů, spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Následující tabulka obsahuje výpočty všech zastavěných ploch oceňované stavby.

VÝPOČET ZASTAVĚNÉ PLOCHY [m ²]		
Zastavěná plocha 1.PP [m ²]	-	-
Zastavěná plocha 1.NP [m ²]	$((63,60 \text{ m} \times 23,10 \text{ m}) + (4,00 \text{ m} \times 6,50 \text{ m}) + (8,70 \text{ m} \times 16,45 \text{ m})) + (4,75 \text{ m} \times 6,50 \text{ m})$	1 669,16
Zastavěná plocha CELKEM [m ²]		1 669,16

Tab. č. 6 Výpočet zastavěné plochy stavby – stavba na pozemku p. č. 1549/5

Následující tabulka uvádí výpočty celého obestavěného prostoru oceňované stavby včetně konstrukce základů.

VÝPOČET OBESTAVĚNÉHO PROSTORU [m ³]		
OP základy [m ³]	$((63,60 \text{ m} \times 23,10 \text{ m}) + (4,00 \text{ m} \times 6,50 \text{ m}) + (8,70 \text{ m} \times 16,45 \text{ m})) + (4,75 \text{ m} \times 6,50 \text{ m}) \times 0,4 \text{ m}$	667,66
OP spodní stavba [m ³]	-	-
OP vrchní stavba vč. zastřešení [m ³]	$((63,60 \text{ m} \times 23,10 \text{ m}) \times 2,65 \text{ m}) + ((63,60 \text{ m} \times 8,10 \text{ m}) \times 1,70 \text{ m}/2) + ((63,60 \text{ m} \times 15,00 \text{ m}) \times (0,45 \text{ m} + 2,80 \text{ m}/2)) + ((4,00 \text{ m} \times 6,50 \text{ m}) \times 4,30 \text{ m}) + ((8,70 \text{ m} \times 16,45 \text{ m}) \times 3,30 \text{ m}) + ((4,75 \text{ m} \times 6,50 \text{ m}) \times 4,30 \text{ m})$	6 812,90
Obestavěný prostor CELKEM [m ³]		7 480,56

Tab. č. 7 Výpočet obestavěného prostoru stavby – stavba na pozemku p. č. 1549/5

Určení jednotkových nákladů reprodukce

Jednotkové náklady reprodukce byly určeny na principu vysoce agregovaných položek, ukazatelů THU společnosti RTS. Pro danou kategorii stavby dle JKSO jsou uvedeny náklady reprodukce s tím, že jednotkové náklady musí být doplněny VRN (Vedlejší rozpočtové náklady; doplněny i dle požadavků na situaci místa) a daň z přidané hodnoty dle typu stavby.

URČENÍ JEDNOTKOVÝCH NÁKLADŮ REPRODUKCE [Kč/m ³]		
Zdroj	Cenové ukazatele 2025, třídění JKSO, RTS	
Zatřídění	811.8 Haly pro zemědělskou výrobu a chov živočichů	
Konstrukčně-materiálová charakteristika	4 svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových	
Určení jednotkových nákladů reprodukce ZRN [Kč/m ³]	6 850 Kč/m ³	6 850,00
Určení jednotkových nákladů reprodukce ZRN i s VRN [Kč/m ³]	6 850,00 Kč/m ³ x 1,05	7 192,50
Vstup s DPH	7 192,50 Kč/m ³ x 1,21	8 702,93
Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m ³]		8 703,00

Tab. č. 8 Určení jednotkových nákladů reprodukce – stavba na pozemku p. č. 1549/5

Výpočet ocenění stavby nákladovým způsobem pro standard tržní hodnoty

Pronásobení obestavěného prostoru s jednotkovými náklady reprodukce udává **reprodukční náklady celkem** v Kč, viz následující tabulka.

Pro standard tržní hodnoty je potřeba celkové reprodukční náklady dále korigovat, a to o **fyzické opotřebení**, které je zde odhadnuto kombinovanou lineární metodou (agregovanější obdoba analytické metody opotřebení) s ohledem na stáří, údržbu a aktuální stavebně – technický stav. Výsledná hodnota odhadu činí 95,00 %.

Následně je třeba posoudit tzv. **funkční nedostatky**, které se vztahují rovněž ke konkrétní stavbě, avšak referují o morálním opotřebení a obecně nedostatečné užitečnosti stavby z hlediska požadavků současného trhu. Funkční nedostatky se dále rozdělují na investiční a provozní. Funkční nedostatky zejména vzhledem k morálnímu opotřebení lze odhadnout na 9 %.

Poslední korekci tvoří tzv. **ekonomické nedostatky**, které jsou objektivní, tedy neodvítí se přímo od stavby a jejího stavu, ale od jejího přesného umístění a postavení na lokálním trhu. Může se jednat o neuplatněné náklady na trhu až po násobné zhodnocení nákladů vlivem trhu, místa a lokálních podmínek. Odhad ekonomických nedostatků byl proveden v dané lokalitě s ohledem na srovnatelné stavby v jiných tržních podmínkách, a to ve výši +5,00 %.



VÝPOČET OCENĚNÍ STAVBY NÁKLADOVÝM PŘÍSTUPEM – STAVBA NA POZ. P. Č. 1549/5	
Konstrukce stavby	konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových
Skutečné stáří	57 let
Zastavěná plocha [m ²]	1 669,16
Počet podlaží	1 NP
Koeficient využitelnosti	0,90
Celková podlahová plocha [m ²]	1 502,24
Obestavěný prostor [m ³]	7 480,56
Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m ³]	8 703,00
Reprodukční náklady celkem [Kč]	65 103 313,68
Fyzické opotřebení [%]	-95,00
Funkční nedostatky [%]	-9,00
Ekonomické nedostatky [%]	+5,00
Tržně relevantní venkovní úpravy [Kč]	0
Ocenění stavby nákladovým přístupem [Kč]	651 033,14

Tab. č. 9 Výpočet ocenění stavby nákladovým přístupem – stavba na pozemku p. č. 1549/5

Ocenění stavby bez č. p. /č. e. na pozemku p. č. 1549/4 k. ú. Lednice na Moravě

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

Obestavěný prostor je určen v souladu s normou ČSN 73 4055 *Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů*. Je nutné do celkového objemu zahrnout obestavěný prostor základů, spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Následující tabulka obsahuje výpočty všech zastavěných ploch oceňované stavby.

VÝPOČET ZASTAVĚNÉ PLOCHY [m ²]	
Zastavěná plocha 1.PP [m ²]	-
Zastavěná plocha 1.NP [m ²]	(67,80 m x 23,10 m) + (11,85 m x 1,25 m) + (2 x (2,70 m x 1,25 m)) + (4,95 m x 6,90 m) 1 621,90
Zastavěná plocha CELKEM [m²]	1 621,90

Tab. č. 10 Výpočet zastavěné plochy stavby – stavba na pozemku p. č. 1549/4

Následující tabulka uvádí výpočty celého obestavěného prostoru oceňované stavby včetně konstrukce základů.



VÝPOČET OBESTAVĚNÉHO PROSTORU [m³]		
OP základy [m³]	$((67,80 \text{ m} \times 23,10 \text{ m}) + (11,85 \text{ m} \times 1,25 \text{ m}) + (2 \times (2,70 \text{ m} \times 1,25 \text{ m})) + (4,95 \text{ m} \times 6,90 \text{ m})) \times 0,4 \text{ m}$	648,76
OP spodní stavba [m³]	-	-
OP vrchní stavba vč. zastřešení [m³]	$((63,60 \text{ m} \times 23,10 \text{ m}) \times 2,65 \text{ m}) + ((11,85 \text{ m} \times 1,25 \text{ m}) \times 3,30 \text{ m}) + ((63,60 \text{ m} \times 8,10 \text{ m}) \times 1,70 \text{ m}/2) + ((63,60 \text{ m} \times 15,00 \text{ m}) \times (0,45 \text{ m} + 2,80 \text{ m}/2)) + ((4,20 \text{ m} \times 23,10 \text{ m}) \times (2,85 \text{ m} + 1,90 \text{ m}/2)) + (2 \times (2,70 \text{ m} \times 1,25 \text{ m}) \times 2,85 \text{ m}) + ((4,95 \text{ m} \times 6,90 \text{ m}) \times (4,3 \text{ m} + 0,45 \text{ m}/2))$	6 687,41
Obestavěný prostor CELKEM [m³]		7 336,17

Tab. č. 11 Výpočet obestavěného prostoru stavby – stavba na pozemku p. č. 1549/4

Určení jednotkových nákladů reprodukce

Jednotkové náklady reprodukce byly určeny na principu vysoce agregovaných položek, ukazatelů THU společnosti RTS. Pro danou kategorii stavby dle JKSO jsou uvedeny náklady reprodukce s tím, že jednotkové náklady musí být doplněny VRN (Vedlejší rozpočtové náklady; doplněny i dle požadavků na situaci místa) a daň z přidané hodnoty dle typu stavby.

URČENÍ JEDNOTKOVÝCH NÁKLADŮ REPRODUKCE [Kč/m³]		
Zdroj	Cenové ukazatele 2025, třídění JKSO, RTS	
Zatřídění	811.8 Haly pro zemědělskou výrobu a chov živočichů	
Konstrukčně-materiálová charakteristika	4 svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových	
Určení jednotkových nákladů reprodukce ZRN [Kč/m³]	6 850 Kč/m³	6 850,00
Určení jednotkových nákladů reprodukce ZRN i s VRN [Kč/m³]	6 850,00 Kč/m³ x 1,05	7 192,50
Vstup s DPH	7 192,50 Kč/m³ x 1,21	8 702,93
Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m³]		8 703,00

Tab. č. 12 Určení jednotkových nákladů reprodukce – stavba na pozemku p. č. 1549/4

Výpočet ocenění stavby nákladovým způsobem pro standard tržní hodnoty

Pronásobení obestavěného prostoru s jednotkovými náklady reprodukce udává reprodukční náklady celkem v Kč, viz následující tabulka.



Pro standard tržní hodnoty je potřeba celkové reprodukční náklady dále korigovat, a to o **fyzické opotřebení**, které je zde odhadnuto kombinovanou lineární metodou (agregovanější obdoba analytické metody opotřebení) s ohledem na stáří, údržbu a aktuální stavebně – technický stav. Výsledná hodnota odhadu činí 90,00 %.

Následně je třeba posoudit tzv. **funkční nedostatky**, které se vztahují rovněž ke konkrétní stavbě, avšak referují o morálním opotřebení a obecně nedostatečné užitečnosti stavby z hlediska požadavků současného trhu. Funkční nedostatky se dále rozdělují na investiční a provozní. Funkční nedostatky zejména vzhledem k morálnímu opotřebení lze odhadnout na 9 %.

Poslední korekci tvoří tzv. **ekonomické nedostatky**, které jsou objektivní, tedy neodvítí se přímo od stavby a jejího stavu, ale od jejího přesného umístění a postavení na lokálním trhu. Může se jednat o neuplatněné náklady na trhu až po násobné zhodnocení nákladů vlivem trhu, místa a lokálních podmínek. Odhad ekonomických nedostatků byl proveden v dané lokalitě s ohledem na srovnatelné stavby v jiných tržních podmínkách, a to ve výši +5,00 %.

VÝPOČET OCENĚNÍ STAVBY NÁKLADOVÝM PŘÍSTUPEM – STAVBA NA POZ. P. Č. 1549/4	
Konstrukce stavby	konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových
Skutečné stáří	57 let
Zastavěná plocha [m ²]	1 621,90
Počet podlaží	1 NP
Koeficient využitelnosti	0,90
Celková podlahová plocha [m ²]	1 459,71
Obestavěný prostor [m ³]	7 336,17
Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m ³]	8 703,00
Reprodukční náklady celkem [Kč]	63 846 687,51
Fyzické opotřebení [%]	-90,00
Funkční nedostatky [%]	-9,00
Ekonomické nedostatky [%]	+5,00
Tržně relevantní venkovní úpravy [Kč]	0
Ocenění stavby nákladovým přístupem [Kč]	3 830 801,25

Tab. č. 13 Výpočet ocenění stavby nákladovým přístupem – stavba na pozemku p. č. 1549/4

Ocenění stavby bez č. p. /č. e. na pozemku p. č. 1560/21 k. ú. Lednice na Moravě

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

Obestavěný prostor je určen v souladu s normou ČSN 73 4055 *Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů*. Je nutné do celkového objemu zahrnout



obestavěný prostor základů, spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Následující tabulka obsahuje výpočty všech zastavěných ploch oceňované stavby.

VÝPOČET ZASTAVĚNÉ PLOCHY [m ²]		
Zastavěná plocha 1.PP [m ²]	-	-
Zastavěná plocha 1.NP [m ²]	$((64,05 \text{ m} \times 24,75 \text{ m})) + ((19,20 \text{ m} \times 15,40 \text{ m}) + (2 \times (1,80 \text{ m} \times 2,55 \text{ m})))$	1 890,10
Zastavěná plocha CELKEM [m ²]		1 890,10

Tab. č. 14 Výpočet zastavěné plochy stavby – stavba na pozemku p. č. 1560/21

Následující tabulka uvádí výpočty celého obestavěného prostoru oceňované stavby včetně konstrukce základů.

VÝPOČET OBESTAVĚNÉHO PROSTORU [m ³]		
OP základy [m ³]	$((64,05 \text{ m} \times 24,75 \text{ m})) + ((19,20 \text{ m} \times 15,40 \text{ m}) + (2 \times (1,80 \text{ m} \times 2,55 \text{ m}))) \times 0,4 \text{ m}$	756,04
OP spodní stavba [m ³]	-	-
OP vrchní stavba vč. zastřešení [m ³]	$((64,05 \text{ m} \times 24,75 \text{ m}) \times 3,30 \text{ m}) + ((64,05 \text{ m} \times 8,68 \text{ m}) \times 2,10 \text{ m}/2) + ((64,05 \text{ m} \times 16,07 \text{ m}) \times 4,65 \text{ m}/2) + ((19,20 \text{ m} \times 15,40 \text{ m}) \times (3,98 \text{ m} + 1,95 \text{ m}/2)) + (2 \times (1,80 \text{ m} \times 2,55 \text{ m}) \times 2,93 \text{ m})$	9 700,11
Obestavěný prostor CELKEM [m ³]		10 456,15

Tab. č. 15 Výpočet obestavěného prostoru stavby – stavba na pozemku p. č. 1560/21

Určení jednotkových nákladů reprodukce

Jednotkové náklady reprodukce byly určeny na principu vysoce agregovaných položek, ukazatelů THU společnosti RTS. Pro danou kategorii stavby dle JKSO jsou uvedeny náklady reprodukce s tím, že jednotkové náklady musí být doplněny VRN (Vedlejší rozpočtové náklady; doplněny i dle požadavků na situaci místa) a daň z přidané hodnoty dle typu stavby.

URČENÍ JEDNOTKOVÝCH NÁKLADŮ REPRODUKCE [Kč/m ³]		
Zdroj	Cenové ukazatele 2025, třídění JKSO, RTS	
Zatřídění	811.8 Haly pro zemědělskou výrobu a chov živočichů	
Konstrukčně-materiálová charakteristika	7 svislá nosná konstrukce kovová	
Určení jednotkových nákladů reprodukce ZRN [Kč/m ³]	6 495 Kč/m ³	6 495,00
Určení jednotkových nákladů reprodukce ZRN i s VRN [Kč/m ³]	6 495,00 Kč/m ³ x 1,05	6 819,75
Vstup s DPH	6 819,75 Kč/m ³ x 1,21	8 251,90
Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m ³]		8 251,90

Tab. č. 16 Určení jednotkových nákladů reprodukce – stavba na pozemku p. č. 1560/21

Výpočet ocenění stavby nákladovým způsobem pro standard tržní hodnoty

Pronásobení obestavěného prostoru s jednotkovými náklady reprodukce udává **reprodukční náklady celkem** v Kč, viz následující tabulka.

Pro standard tržní hodnoty je potřeba celkové reprodukční náklady dále korigovat, a to o **fyzické opotřebení**, které je zde odhadnuto kombinovanou lineární metodou (agregovanější obdoba analytické metody opotřebení) s ohledem na stáří, údržbu a aktuální stavebně – technický stav. Výsledná hodnota odhadu činí 75,00 %.

Následně je třeba posoudit tzv. **funkční nedostatky**, které se vztahují rovněž ke konkrétní stavbě, avšak referují o morálním opotřebení a obecně nedostatečné užitečnosti stavby z hlediska požadavků současného trhu. Funkční nedostatky se dále rozdělují na investiční a provozní. Funkční nedostatky zejména vzhledem k morálnímu opotřebení lze odhadnout na 20 %.

Poslední korekci tvoří tzv. **ekonomické nedostatky**, které jsou objektivní, tedy neodvítí se přímo od stavby a jejího stavu, ale od jejího přesného umístění a postavení na lokálním trhu. Může se jednat o neuplatněné náklady na trhu až po násobné zhodnocení nákladů vlivem trhu, místa a lokálních podmínek. Odhad ekonomických nedostatků byl proveden v dané lokalitě s ohledem na srovnatelné stavby v jiných tržních podmínkách, a to ve výši +5,00 %.



VÝPOČET OCENĚNÍ STAVBY NÁKLADOVÝM PŘÍSTUPEM – STAVBA NA POZ. P. Č. 1560/21	
Konstrukce stavby	konstrukce nosná kovová
Skutečné stáří	37 let
Zastavěná plocha [m ²]	1 890,10
Počet podlaží	1 NP
Koeficient využitelnosti	0,90
Celková podlahová plocha [m ²]	1 701,09
Obestavěný prostor [m ³]	10 456,15
Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m ³]	8 251,90
Reprodukční náklady celkem [Kč]	86 283 104,19
Fyzické opotřebení [%]	-75,00
Funkční nedostatky [%]	-20,00
Ekonomické nedostatky [%]	+5,00
Tržně relevantní venkovní úpravy [Kč]	0
Ocenění stavby nákladovým přístupem [Kč]	8 628 310,42

Tab. č. 17 Výpočet ocenění stavby nákladovým přístupem – stavba na pozemku p. č. 1560/21

Ocenění stavby bez č. p. /č. e. na pozemku p. č. 1553 k. ú. Lednice na Moravě

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

Obestavěný prostor je určen v souladu s normou ČSN 73 4055 *Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů*. Je nutné do celkového objemu zahrnout obestavěný prostor základů, spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Následující tabulka obsahuje výpočty všech zastavěných ploch oceňované stavby.

VÝPOČET ZASTAVĚNÉ PLOCHY [m ²]		
Zastavěná plocha 1.PP [m ²]	-	-
Zastavěná plocha 1.NP [m ²]	59,10 m x 8,40 m	496,44
Zastavěná plocha CELKEM [m²]		496,44

Tab. č. 18 Výpočet zastavěné plochy stavby – stavba na pozemku p. č. 1553

Následující tabulka uvádí výpočty celého obestavěného prostoru oceňované stavby včetně konstrukce základů.



VÝPOČET OBESTAVĚNÉHO PROSTORU [m³]		
OP základy [m³]	(59,10 m x 8,40 m) x 0,4 m	198,58
OP spodní stavba [m³]	-	-
OP vrchní stavba vč. zastřešení [m³]	(59,10 m x 8,40 m) x (3,20 m + 2,60 m/2)	2 233,98
Obestavěný prostor CELKEM [m³]		2 432,56

Tab. č. 19 Výpočet obestavěného prostoru stavby – stavba na pozemku p. č. 1553

Určení jednotkových nákladů reprodukce

Jednotkové náklady reprodukce byly určeny na principu vysoce agregovaných položek, ukazatelů THU společnosti RTS. Pro danou kategorii stavby dle JKSO jsou uvedeny náklady reprodukce s tím, že jednotkové náklady musí být doplněny VRN (Vedlejší rozpočtové náklady; doplněny i dle požadavků na situaci místa) a daň z přidané hodnoty dle typu stavby.

URČENÍ JEDNOTKOVÝCH NÁKLADŮ REPRODUKCE [Kč/m³]		
Zdroj	Cenové ukazatele 2025, třídění JKSO, RTS	
Zatřídění	811.8 Haly pro zemědělskou výrobu a chov živočichů	
Konstrukčně-materiálová charakteristika	1 svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků	
Určení jednotkových nákladů reprodukce ZRN [Kč/m³]	11 290 Kč/m³	11 290,00
Určení jednotkových nákladů reprodukce ZRN i s VRN [Kč/m³]	11 290,00 Kč/m³ x 1,05	11 854,50
Vstup s DPH	11 854,50 Kč/m³ x 1,21	14 343,95
Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m³]		14 343,95

Tab. č. 20 Určení jednotkových nákladů reprodukce – stavba na pozemku p. č. 1553

Výpočet ocenění stavby nákladovým způsobem pro standard tržní hodnoty

Pronásobení obestavěného prostoru s jednotkovými náklady reprodukce udává **reprodukční náklady celkem** v Kč, viz následující tabulka.

Pro standard tržní hodnoty je potřeba celkové reprodukční náklady dále korigovat, a to o **fyzické opotřebení**, které je zde odhadnuto kombinovanou lineární metodou



(agregovanější obdoba analytické metody opotřebení) s ohledem na stáří, údržbu a aktuální stavebně – technický stav. Výsledná hodnota odhadu činí 90,00 %.

Následně je třeba posoudit tzv. **funkční nedostatky**, které se vztahují rovněž ke konkrétní stavbě, avšak referují o morálním opotřebení a obecně nedostatečné užitečnosti stavby z hlediska požadavků současného trhu. Funkční nedostatky se dále rozdělují na investiční a provozní. Funkční nedostatky zejména vzhledem k morálnímu opotřebení lze odhadnout na 9 %.

Poslední korekci tvoří tzv. **ekonomické nedostatky**, které jsou objektivní, tedy neodvítí se přímo od stavby a jejího stavu, ale od jejího přesného umístění a postavení na lokálním trhu. Může se jednat o neuplatněné náklady na trhu až po násobné zhodnocení nákladů vlivem trhu, místa a lokálních podmínek. Odhad ekonomických nedostatků byl proveden v dané lokalitě s ohledem na srovnatelné stavby v jiných tržních podmínkách, a to ve výši +5,00 %.

VÝPOČET OCENĚNÍ STAVBY NÁKLADOVÝM PŘÍSTUPEM – STAVBA NA POZ. P. Č. 1553	
Konstrukce stavby	konstrukce zděná
Skutečné stáří	59 let
Zastavěná plocha [m ²]	496,44
Počet podlaží	1 NP
Koeficient využitelnosti	0,90
Celková podlahová plocha [m ²]	446,80
Obestavěný prostor [m ³]	2 432,56
Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m ³]	14 343,95
Reprodukční náklady celkem [Kč]	34 892 519,01
Fyzické opotřebení [%]	-90,00
Funkční nedostatky [%]	-9,00
Ekonomické nedostatky [%]	+5,00
Tržně relevantní venkovní úpravy [Kč]	0
Ocenění stavby nákladovým přístupem [Kč]	2 093 551,14

Tab. č. 21 Výpočet ocenění stavby nákladovým přístupem – stavba na pozemku p. č. 1553

Ocenění stavby na pozemku p. č. 1560/35 k. ú. Lednice na Moravě – není v KN

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

Obestavěný prostor je určen v souladu s normou ČSN 73 4055 *Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů*. Je nutné do celkového objemu zahrnout obestavěný prostor základů, spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Následující tabulka obsahuje výpočty všech zastavěných ploch oceňované stavby.



VÝPOČET ZASTAVĚNÉ PLOCHY [m ²]		
Zastavěná plocha 1.PP [m ²]	-	-
Zastavěná plocha 1.NP [m ²]	6,90 m x 3,76 m	25,94
Zastavěná plocha CELKEM [m ²]		25,94

Tab. č. 22 Výpočet zastavěné plochy stavby – stavba na pozemku p. č. 1560/35

Následující tabulka uvádí výpočty celého obestavěného prostoru oceňované stavby včetně konstrukce základů.

VÝPOČET OBESTAVĚNÉHO PROSTORU [m ³]		
OP základy [m ³]	(6,90 m x 3,76 m) x 0,4 m	10,38
OP spodní stavba [m ³]	-	-
OP vrchní stavba vč. zastřešení [m ³]	(6,90 m x 3,76 m) x 2,50 m	64,86
Obestavěný prostor CELKEM [m ³]		75,24

Tab. č. 23 Výpočet obestavěného prostoru stavby – stavba na pozemku p. č. 1560/35

Určení jednotkových nákladů reprodukce

Jednotkové náklady reprodukce byly určeny na principu vysoce agregovaných položek, ukazatelů THU společnosti RTS. Pro danou kategorii stavby dle JKSO jsou uvedeny náklady reprodukce s tím, že jednotkové náklady musí být doplněny VRN (Vedlejší rozpočtové náklady; doplněny i dle požadavků na situaci místa) a daň z přidané hodnoty dle typu stavby.

URČENÍ JEDNOTKOVÝCH NÁKLADŮ REPRODUKCE [Kč/m ³]		
Zdroj	Cenové ukazatele 2025, třídění JKSO, RTS	
Zatřídění	811.8 Haly pro zemědělskou výrobu a chov živočichů	
Konstrukčně-materiálová charakteristika	1 svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků	
Určení jednotkových nákladů reprodukce ZRN [Kč/m ³]	11 290 Kč/m ³	11 290,00
Určení jednotkových nákladů reprodukce ZRN i s VRN [Kč/m ³]	11 290,00 Kč/m ³ x 1,05	11 854,50
Vstup s DPH	11 854,50 Kč/m ³ x 1,21	14 343,95
Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m ³]		14 343,95

Tab. č. 24 Určení jednotkových nákladů reprodukce – stavba na pozemku p. č. 1560/35

Výpočet ocenění stavby nákladovým způsobem pro standard tržní hodnoty

Pronásobení obestavěného prostoru s jednotkovými náklady reprodukce udává **reprodukční náklady celkem** v Kč, viz následující tabulka.

Pro standard tržní hodnoty je potřeba celkové reprodukční náklady dále korigovat, a to o **fyzické opotřebení**, které je zde odhadnuto kombinovanou lineární metodou (agregovanější obdoba analytické metody opotřebení) s ohledem na stáří, údržbu a aktuální stavebně – technický stav. Výsledná hodnota odhadu činí 90,00 %.

Následně je třeba posoudit tzv. **funkční nedostatky**, které se vztahují rovněž ke konkrétní stavbě, avšak referují o morálním opotřebení a obecně nedostatečné užitečnosti stavby z hlediska požadavků současného trhu. Funkční nedostatky se dále rozdělují na investiční a provozní. Funkční nedostatky zejména vzhledem k morálnímu opotřebení lze odhadnout na 9 %.

Poslední korekci tvoří tzv. **ekonomické nedostatky**, které jsou objektivní, tedy neodvítí se přímo od stavby a jejího stavu, ale od jejího přesného umístění a postavení na lokálním trhu. Může se jednat o neuplatněné náklady na trhu až po násobné zhodnocení nákladů vlivem trhu, místa a lokálních podmínek. Odhad ekonomických nedostatků byl proveden v dané lokalitě s ohledem na srovnatelné stavby v jiných tržních podmínkách, a to ve výši +5,00 %.



VÝPOČET OCENĚNÍ STAVBY NÁKLADOVÝM PŘÍSTUPEM – STAVBA NA POZ. P. Č. 1560/35	
Konstrukce stavby	konstrukce zděná
Skutečné stáří	57 let
Zastavěná plocha [m ²]	25,94
Počet podlaží	1 NP
Koeficient využitelnosti	0,90
Celková podlahová plocha [m ²]	23,35
Obestavěný prostor [m ³]	75,24
Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m ³]	14 343,95
Reprodukční náklady celkem [Kč]	1 079 238,80
Fyzické opotřebení [%]	-90,00
Funkční nedostatky [%]	-9,00
Ekonomické nedostatky [%]	+5,00
Tržně relevantní venkovní úpravy [Kč]	0
Ocenění stavby nákladovým přístupem [Kč]	64 754,33

Tab. č. 25 Výpočet ocenění stavby nákladovým přístupem – stavba na pozemku p. č. 1560/35

Ocenění stavby bez č. p. /č. e. na pozemku p. č. 1558/2 k. ú. Lednice na Moravě

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

Obestavěný prostor je určen v souladu s normou ČSN 73 4055 *Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů*. Je nutné do celkového objemu zahrnout obestavěný prostor základů, spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Následující tabulka obsahuje výpočty všech zastavěných ploch oceňované stavby.

VÝPOČET ZASTAVĚNÉ PLOCHY [m ²]	
Zastavěná plocha 1.PP [m ²]	-
Zastavěná plocha 1.NP [m ²]	(45,70 m x 18,70 m) + (1,50 m x 0,30 m) 855,04
Zastavěná plocha CELKEM [m²]	855,04

Tab. č. 26 Výpočet zastavěné plochy stavby – stavba na pozemku p. č. 1558/2

Následující tabulka uvádí výpočty celého obestavěného prostoru oceňované stavby včetně konstrukce základů.



VÝPOČET OBESTAVĚNÉHO PROSTORU [m³]		
OP základy [m³]	$((45,70 \text{ m} \times 18,70 \text{ m}) + (1,50 \text{ m} \times 0,30 \text{ m})) \times 0,4 \text{ m}$	342,02
OP spodní stavba [m³]	-	-
OP vrchní stavba vč. zastřešení [m³]	$((45,70 \text{ m} \times 18,70 \text{ m}) \times (3,70 \text{ m} + 3,15 \text{ m}/2)) + ((1,50 \text{ m} \times 0,30 \text{ m}) \times 2,90 \text{ m})$	4 509,27
Obestavěný prostor CELKEM [m³]		4 851,29

Tab. č. 27 Výpočet obestavěného prostoru stavby – stavba na pozemku p. č. 1558/2

Určení jednotkových nákladů reprodukce

Jednotkové náklady reprodukce byly určeny na principu vysoce agregovaných položek, ukazatelů THU společnosti RTS. Pro danou kategorii stavby dle JKSO jsou uvedeny náklady reprodukce s tím, že jednotkové náklady musí být doplněny VRN (Vedlejší rozpočtové náklady; doplněny i dle požadavků na situaci místa) a daň z přidané hodnoty dle typu stavby.

URČENÍ JEDNOTKOVÝCH NÁKLADŮ REPRODUKCE [Kč/m³]		
Zdroj	Cenové ukazatele 2025, třídění JKSO, RTS	
Zatřídění	811.8 Haly pro zemědělskou výrobu a chov živočichů	
Konstrukčně-materiálová charakteristika	1 svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků	
Určení jednotkových nákladů reprodukce ZRN [Kč/m³]	11 290 Kč/m³	11 290,00
Určení jednotkových nákladů reprodukce ZRN i s VRN [Kč/m³]	$11\,290,00 \text{ Kč/m}^3 \times 1,05$	11 854,50
Vstup s DPH	$11\,854,50 \text{ Kč/m}^3 \times 1,21$	14 343,95
Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m³]		14 343,95

Tab. č. 28 Určení jednotkových nákladů reprodukce – stavba na pozemku p. č. 1558/2

Výpočet ocenění stavby nákladovým způsobem pro standard tržní hodnoty

Pronásobení obestavěného prostoru s jednotkovými náklady reprodukce udává **reprodukční náklady celkem** v Kč, viz následující tabulka.

Pro standard tržní hodnoty je potřeba celkové reprodukční náklady dále korigovat, a to o **fyzické opotřebení**, které je zde odhadnuto kombinovanou lineární metodou



(agregovanější obdoba analytické metody opotřebení) s ohledem na stáří, údržbu a aktuální stavebně – technický stav. Výsledná hodnota odhadu činí 75,00 %.

Následně je třeba posoudit tzv. **funkční nedostatky**, které se vztahují rovněž ke konkrétní stavbě, avšak referují o morálním opotřebení a obecně nedostatečné užitečnosti stavby z hlediska požadavků současného trhu. Funkční nedostatky se dále rozdělují na investiční a provozní. Funkční nedostatky zejména vzhledem k morálnímu opotřebení lze odhadnout na 15 %.

Poslední korekci tvoří tzv. **ekonomické nedostatky**, které jsou objektivní, tedy neodvítí se přímo od stavby a jejího stavu, ale od jejího přesného umístění a postavení na lokálním trhu. Může se jednat o neuplatněné náklady na trhu až po násobné zhodnocení nákladů vlivem trhu, místa a lokálních podmínek. Odhad ekonomických nedostatků byl proveden v dané lokalitě s ohledem na srovnatelné stavby v jiných tržních podmínkách, a to ve výši +5,00 %.

VÝPOČET OCENĚNÍ STAVBY NÁKLADOVÝM PŘÍSTUPEM – STAVBA NA POZ. P. Č. 1558/2	
Konstrukce stavby	konstrukce zděná
Skutečné stáří	40 let
Zastavěná plocha [m ²]	855,04
Počet podlaží	1 NP
Koeficient využitelnosti	0,90
Celková podlahová plocha [m ²]	769,54
Obestavěný prostor [m ³]	4 851,29
Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m ³]	14 343,95
Reprodukční náklady celkem [Kč]	69 586 661,20
Fyzické opotřebení [%]	-75,00
Funkční nedostatky [%]	-15,00
Ekonomické nedostatky [%]	+5,00
Tržně relevantní venkovní úpravy [Kč]	0
Ocenění stavby nákladovým přístupem [Kč]	10 437 999,18

Tab. č. 29 Výpočet ocenění stavby nákladovým přístupem – stavba na pozemku p. č. 1558/2

Ocenění stavby bez č. p. /č. e. na pozemku p. č. 1557/2 k. ú. Lednice na Moravě

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

Obestavěný prostor je určen v souladu s normou ČSN 73 4055 *Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů*. Je nutné do celkového objemu zahrnout obestavěný prostor základů, spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Následující tabulka obsahuje výpočty všech zastavěných ploch oceňované stavby.



VÝPOČET ZASTAVĚNÉ PLOCHY [m ²]		
Zastavěná plocha 1.PP [m ²]	-	-
Zastavěná plocha 1.NP [m ²]	(45,70 m x 18,70 m) + (1,50 m x 0,30 m)	855,04
Zastavěná plocha CELKEM [m ²]		855,04

Tab. č. 30 Výpočet zastavěné plochy stavby – stavba na pozemku p. č. 1557/2

Následující tabulka uvádí výpočty celého obestavěného prostoru oceňované stavby včetně konstrukce základů.

VÝPOČET OBESTAVĚNÉHO PROSTORU [m ³]		
OP základy [m ³]	((45,70 m x 18,70 m) + (1,50 m x 0,30 m)) x 0,4 m	342,02
OP spodní stavba [m ³]	-	-
OP vrchní stavba vč. zastřešení [m ³]	((45,70 m x 18,70 m) x (3,70 m + 3,15 m/2)) + ((1,50 m x 0,30 m) x 2,90 m)	4 509,27
Obestavěný prostor CELKEM [m ³]		4 851,29

Tab. č. 31 Výpočet obestavěného prostoru stavby – stavba na pozemku p. č. 1557/2

Určení jednotkových nákladů reprodukce

Jednotkové náklady reprodukce byly určeny na principu vysoce agregovaných položek, ukazatelů THU společnosti RTS. Pro danou kategorii stavby dle JKSO jsou uvedeny náklady reprodukce s tím, že jednotkové náklady musí být doplněny VRN (Vedlejší rozpočtové náklady; doplněny i dle požadavků na situaci místa) a daň z přidané hodnoty dle typu stavby.

URČENÍ JEDNOTKOVÝCH NÁKLADŮ REPRODUKCE [Kč/m ³]		
Zdroj	Cenové ukazatele 2025, třídění JKSO, RTS	
Zatřídění	811.8 Haly pro zemědělskou výrobu a chov živočichů	
Konstrukčně-materiálová charakteristika	1 svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků	
Určení jednotkových nákladů reprodukce ZRN [Kč/m ³]	11 290 Kč/m ³	11 290,00
Určení jednotkových nákladů reprodukce ZRN i s VRN [Kč/m ³]	11 290,00 Kč/m ³ x 1,05	11 854,50
Vstup s DPH	11 854,50 Kč/m ³ x 1,21	14 343,95
Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m ³]		14 343,95

Tab. č. 32 Určení jednotkových nákladů reprodukce – stavba na pozemku p. č. 1557/2

Výpočet ocenění stavby nákladovým způsobem pro standard tržní hodnoty

Pronásobení obestavěného prostoru s jednotkovými náklady reprodukce udává **reprodukční náklady celkem** v Kč, viz následující tabulka.

Pro standard tržní hodnoty je potřeba celkové reprodukční náklady dále korigovat, a to o **fyzické opotřebení**, které je zde odhadnuto kombinovanou lineární metodou (agregovanější obdoba analytické metody opotřebení) s ohledem na stáří, údržbu a aktuální stavebně – technický stav. Výsledná hodnota odhadu činí 75,00 %.

Následně je třeba posoudit tzv. **funkční nedostatky**, které se vztahují rovněž ke konkrétní stavbě, avšak referují o morálním opotřebení a obecně nedostatečné užitečnosti stavby z hlediska požadavků současného trhu. Funkční nedostatky se dále rozdělují na investiční a provozní. Funkční nedostatky zejména vzhledem k morálnímu opotřebení lze odhadnout na 15 %.

Poslední korekci tvoří tzv. **ekonomické nedostatky**, které jsou objektivní, tedy neodvítí se přímo od stavby a jejího stavu, ale od jejího přesného umístění a postavení na lokálním trhu. Může se jednat o neuplatněné náklady na trhu až po násobné zhodnocení nákladů vlivem trhu, místa a lokálních podmínek. Odhad ekonomických nedostatků byl proveden v dané lokalitě s ohledem na srovnatelné stavby v jiných tržních podmínkách, a to ve výši +5,00 %.



VÝPOČET OCENĚNÍ STAVBY NÁKLADOVÝM PŘÍSTUPEM – STAVBA NA POZ. P. Č. 1557/2	
Konstrukce stavby	konstrukce zděná
Skutečné stáří	40 let
Zastavěná plocha [m ²]	855,04
Počet podlaží	1 NP
Koeficient využitelnosti	0,90
Celková podlahová plocha [m ²]	769,54
Obestavěný prostor [m ³]	4 851,29
Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m ³]	14 343,95
Reprodukční náklady celkem [Kč]	69 586 661,20
Fyzické opotřebení [%]	-75,00
Funkční nedostatky [%]	-15,00
Ekonomické nedostatky [%]	+5,00
Tržně relevantní venkovní úpravy [Kč]	0
Ocenění stavby nákladovým přístupem [Kč]	10 437 999,18

Tab. č. 33 Výpočet ocenění stavby nákladovým přístupem – stavba na pozemku p. č. 1557/2

Ocenění stavby na pozemku p. č. 1560/44 k. ú. Lednice na Moravě – není v KN

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

Obestavěný prostor je určen v souladu s normou ČSN 73 4055 *Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů*. Je nutné do celkového objemu zahrnout obestavěný prostor základů, spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Následující tabulka obsahuje výpočty všech zastavěných ploch oceňované stavby.

VÝPOČET ZASTAVĚNÉ PLOCHY [m ²]		
Zastavěná plocha 1.PP [m ²]	-	-
Zastavěná plocha 1.NP [m ²]	10,00 m x 4,60 m	46,00
Zastavěná plocha CELKEM [m²]		46,00

Tab. č. 34 Výpočet zastavěné plochy stavby – stavba na pozemku p. č. 1560/44

Následující tabulka uvádí výpočty celého obestavěného prostoru oceňované stavby včetně konstrukce základů.



VÝPOČET OBESTAVĚNÉHO PROSTORU [m³]		
OP základy [m³]	(10,00 m x 4,60 m) x 0,4 m	18,40
OP spodní stavba [m³]	-	-
OP vrchní stavba vč. zastřešení [m³]	(10,00 m x 4,60 m) x 4,00 m	184,00
Obestavěný prostor CELKEM [m³]		202,40

Tab. č. 35 Výpočet obestavěného prostoru stavby – stavba na pozemku p. č. 1560/44

Určení jednotkových nákladů reprodukce

Jednotkové náklady reprodukce byly určeny na principu vysoce agregovaných položek, ukazatelů THU společnosti RTS. Pro danou kategorii stavby dle JKSO jsou uvedeny náklady reprodukce s tím, že jednotkové náklady musí být doplněny VRN (Vedlejší rozpočtové náklady; doplněny i dle požadavků na situaci místa) a daň z přidané hodnoty dle typu stavby.

URČENÍ JEDNOTKOVÝCH NÁKLADŮ REPRODUKCE [Kč/m³]		
Zdroj	Cenové ukazatele 2025, třídění JKSO, RTS	
Zatřídění	811.8 Haly pro zemědělskou výrobu a chov živočichů	
Konstrukčně-materiálová charakteristika	1 svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků	
Určení jednotkových nákladů reprodukce ZRN [Kč/m³]	11 290 Kč/m³	11 290,00
Určení jednotkových nákladů reprodukce ZRN i s VRN [Kč/m³]	11 290,00 Kč/m³ x 1,05	11 854,50
Vstup s DPH	11 854,50 Kč/m³ x 1,21	14 343,95
Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m³]		14 343,95

Tab. č. 36 Určení jednotkových nákladů reprodukce – stavba na pozemku p. č. 1560/44

Výpočet ocenění stavby nákladovým způsobem pro standard tržní hodnoty

Pronásobení obestavěného prostoru s jednotkovými náklady reprodukce udává **reprodukční náklady celkem** v Kč, viz následující tabulka.

Pro standard tržní hodnoty je potřeba celkové reprodukční náklady dále korigovat, a to o **fyzické opotřebení**, které je zde odhadnuto kombinovanou lineární metodou



(agregovanější obdoba analytické metody opotřebení) s ohledem na stáří, údržbu a aktuální stavebně – technický stav. Výsledná hodnota odhadu činí 75,00 %.

Následně je třeba posoudit tzv. **funkční nedostatky**, které se vztahují rovněž ke konkrétní stavbě, avšak referují o morálním opotřebení a obecně nedostatečné užitečnosti stavby z hlediska požadavků současného trhu. Funkční nedostatky se dále rozdělují na investiční a provozní. Funkční nedostatky zejména vzhledem k morálnímu opotřebení lze odhadnout na 15 %.

Poslední korekci tvoří tzv. **ekonomické nedostatky**, které jsou objektivní, tedy neodvítí se přímo od stavby a jejího stavu, ale od jejího přesného umístění a postavení na lokálním trhu. Může se jednat o neuplatněné náklady na trhu až po násobné zhodnocení nákladů vlivem trhu, místa a lokálních podmínek. Odhad ekonomických nedostatků byl proveden v dané lokalitě s ohledem na srovnatelné stavby v jiných tržních podmínkách, a to ve výši +5,00 %.

VÝPOČET OCENĚNÍ STAVBY NÁKLADOVÝM PŘÍSTUPEM – STAVBA NA POZ. P. Č. 1560/44	
Konstrukce stavby	konstrukce zděná
Skutečné stáří	40 let
Zastavěná plocha [m ²]	46,00
Počet podlaží	1 NP
Koeficient využitelnosti	0,90
Celková podlahová plocha [m ²]	41,40
Obestavěný prostor [m ³]	202,40
Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m ³]	14 343,95
Reprodukční náklady celkem [Kč]	2 903 215,48
Fyzické opotřebení [%]	-75,00
Funkční nedostatky [%]	-15,00
Ekonomické nedostatky [%]	+5,00
Tržně relevantní venkovní úpravy [Kč]	0
Ocenění stavby nákladovým přístupem [Kč]	435 482,32

Tab. č. 37 Výpočet ocenění stavby nákladovým přístupem – stavba na pozemku p. č. 1560/44

Ocenění staveb nákladovým způsobem s hodnotou pozemků pro standard tržní hodnoty

V následující tabulce je závěrečný součet hodnoty ocenění samostatných staveb a výsledného součtu hodnot jednotlivých pozemků.



OCENĚNÍ STAVBY NÁKLADOVÝM PŘÍSTUPEM S HODNOTOU POZEMKŮ	
Ocenění všech pozemků bez staveb [Kč]	15 969 000
Ocenění stavby na pozemku p. č. 1549/5 [Kč] – Blok č. 1	651 033
Ocenění stavby na pozemku p. č. 1549/4 [Kč] – Blok č. 1	3 830 801
Ocenění stavby na pozemku p. č. 1560/21 [Kč] – Blok č. 1	8 628 310
Ocenění stavby na pozemku p. č. 1553 [Kč] – Blok č. 1	2 093 551
Ocenění stavby na pozemku p. č. 1560/35 [Kč] – Blok č. 1	64 754
Ocenění stavby na pozemku p. č. 1558/2 [Kč] – Blok č. 2	10 438 000
Ocenění stavby na pozemku p. č. 1557/2 [Kč] – Blok č. 2	10 438 000
Ocenění stavby na pozemku p. č. 1560/44 [Kč] – Blok č. 2	435 482
Ocenění všech staveb nákladovým přístupem [Kč]	36 579 931
Ocenění stavby nákladovým přístupem s hodnotou pozemků [Kč]	52 548 931

Tab. č. 38 Ocenění stavby nákladovým přístupem s hodnotou pozemků

Závěr ocenění funkčního celku nákladovým přístupem

ODHAD TRŽNÍ HODNOTY FUNKČNÍHO CELKU NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM, TJ. OCENĚNÍ STAVEB NÁKLADOVĚ SOUČTEM S POZEMKY OCENĚNÝMI SAMOSTATNĚ, NA DANÉM SEGMENTU TRHU, JE ROVEN ZAOKROUHLĚNĚ NA DESETITISÍCE **52 550 000 Kč**.

OCENĚNÍ FUNKČNÍHO CELKU PŘÍJMOVÝM PŘÍSTUPEM

Pro indikaci hodnoty nemovité věci na bázi příjmového přístupu oceňovatel vychází z ročního čistého příjmu vycházejícího z nájemného (Net Operating Income – NOI), což vyjadřuje akceptovatelnou míru výnosnosti pro investora včetně podstupovaného rizika vůči investovanému kapitálu. Investor (průměrný) nakupuje budoucí tok příjmů, jehož základem je nejlepší a nejvyšší využití“. Tržní hodnota na základě příjmů je potom rovna celkovému příjmu za dobu ekonomické životnosti nemovitého majetku.

Pro předmět ocenění na bázi příjmového přístupu je důležité, že příjem generovaný využíváním staveb nutně vychází i z využití pozemků pod stavbou nebo i v rámci funkčního celku nejen pod stavbou, ale eventuálně i související nezastavěné pozemky.

Ocenění zastavěných i nezastavěných pozemků „bloku č. 1“ (pozemek p. č. 1549/5, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1549/4, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1560/21, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1553, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1562/1, pozemek p. č. 1560/35, pozemek p. č. 1560/19 a pozemek p. č. 1548/1, vše k. ú. Lednice na Moravě) a „bloku č. 2“ (pozemek p. č. 1558/2, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1557/2, kde součástí pozemku je stavba bez



č. p. /č. e., pozemek p. č. 1561/1 a pozemek p. č. 1560/44, vše k. ú. Lednice na Moravě, **nebude provedeno příjmovým přístupem.**

Na základě kapitol **ANALÝZA NEJLEPŠÍHO A NEJVYŠŠÍHO VYUŽITÍ** a **CHARAKTERISTIKA PŘEDMĚTU OCENĚNÍ**, bylo indikováno, že aktuální stav posuzovaného funkčního celku **neumožňuje generování nájemného na úrovni komerčního potenciálu nemovitosti v důsledku aktuálního stavebně – technického stavu, který lze obecně hodnotit jako neprovozuschopný až havarijní, a tedy areál (oceňované části) nepronajmutelný. Další důvody vycházejí z deformovaného a netransparentního trhu s nájmy v tomto segmentu.**

Tržní hodnotu funkčního souboru nemovitých věcí je tedy nezbytné reflektovat **z ostatních přístupů ocenění pro indikaci tržní hodnoty.**

OCENĚNÍ FUNKČNÍHO CELKU ZEMĚDĚLSKÉHO AREÁLU POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM

Nejpřímější způsob ocenění je porovnání objektu, který má být oceněn, s jinými podobnými objekty, resp. jejich **cenami na stejném trhu a ve stejném čase.** Přístup porovnání funguje dokonale, pokud jsou srovnávací objekty identické.

To téměř nikdy neplatí, zejména u nemovitého majetku, a tak je třeba provést úpravy – tzv. adjustace [Shapiro et al, 2013]. Cenové adjustace by měly být průkazné, tj. mělo by být podloženo, že daná charakteristika nemovitosti má vliv na cenu a při konkrétním párovém porovnání je rozdíl statisticky významný.

Postup při porovnávacím přístupu s využitím **kardinální metody, konkrétně kardinálního multiplikativního výpočtového modelu**, je následující.

- ❖ Sestavení databáze porovnávacích entit dle analýzy realitního trhu
- ❖ Výběr vhodného kvantifikátoru pro porovnání
- ❖ Provedení párového porovnání včetně číselného odhadu cenových adjustací
- ❖ Statistický odhad střední hodnoty upraveného vektoru cen
- ❖ Určení přirozené míry přesnosti tržního ocenění

A. Ocenění funkčního celku „Blok č. 1“

Sestavení databáze porovnávacích entit dle analýzy realitního trhu

Zásadní část porovnávacího přístupu, zejména pokud se jedná o velmi specifické a různorodé heterogenní entity nemovitostí, je sestavení databáze z porovnávacích entit. Pokud jsou entity málo heterogenní, lze je mnohem snadněji statisticky vyhodnotit, zejména s větší vydatností odhadu ceny.



V rámci ocenění byly prověřeny prodeje i nabídky s kritériem co nejnovější transakce či nabídky a zároveň s důrazem na co nejvyšší shodu z hlediska cenotvorných faktorů. Zásadní ovšem také je, jaký segment trhu s nemovitostmi reprezentují a aby do něj všechny porovnávací entity spadaly, viz Kapitola **ANALÝZA REALITNÍHO TRHU**.

Po důkladné rešerši prodejů v odpovídajících a blízkých segmentech trhu a rešerši aktuální i lehce neaktuální nabídky byly vybrány takové entity, které nejlépe odpovídaly danému ocenění a segmentu trhu, který je v tomto případě při všech faktorech velmi specifický, a které měly k dispozici všechna potřebná data. Přímým zdrojem dat byly především kupní smlouvy, nabídky, cenové mapy aj. Nepřímým zdrojem pak nejrůznější dokumentace, územní plán, mapy rizik, cenové indexy, mapové podklady pro identifikaci změn v území, vymezení v katastru nemovitostí, katastrální mapy, streetview a letecké snímky.

Následující tabulka ukazuje výčet finálně vybraných entit – funkčních celků zemědělských areálů pro porovnání se svými základními charakteristikami a vstupní cenou. Kompletní databázové karty k těmto porovnávacím entitám jsou obsahem **PŘÍLOHY Č. 4**.



OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM – DATABÁZE POROVNÁVACÍCH ENTIT					
POROVNÁVACÍ ENTITY	ZÁKLADNÍ POPIS	PLOCHA AREÁLU [M ²]	ČÍSLO VKLADOVÉHO ŘÍZENÍ	DATUM TRANSAKCE / NABÍDKY	KUPNÍ CENA / NABÍDKOVÁ CENA [KČ]
POROVNÁVACÍ ENTITA 1 <i>Zemědělský areál, Valtice</i>	<i>Valtice; s pozemky a zemědělskými halami a budovami</i>	16 619,00	V-7415/2022-704	15. 12. 2022	15 000 000
POROVNÁVACÍ ENTITA 2 <i>Zemědělský areál, Valtice</i>	<i>Zemědělský areál s volnou manipulační plochou a dvěma původními dožilými zemědělskými halami, nyní v rekonstrukci</i>	10 658,00	V-1936/2022-704	13. 4. 2022	14 921 200
POROVNÁVACÍ ENTITA 3 <i>Zemědělský areál, Charvátská Nová Ves</i>	<i>Zemědělský areál s volnou manipulační plochou a dvěma původními zemědělskými halami (hlavní hala funkční, další malá k demolici), nyní v rekonstrukci</i>	3 794,00	V-3753/2019-704	26. 6. 2019	4 500 000

Tab. č. 39 Databáze porovnávacích entit

Výběr vhodného kvantifikátoru pro porovnání

Pro dané ocenění na bázi porovnávacího přístupu byl jako nejvhodnější kvantifikátor zvolena jednotková cena pozemku vycházející ze součtové hodnoty ploch všech pozemků celého areálu (zastavěné pozemky i nezastavěné ve funkčním celku). Důvodem je specifický a složitější segment trhu s nejednotnými metrikami, zejména soubory staveb a ploch pozemků a jejich poměr, ale i další specifika spojená s různým stavebně technickým stavem, situací s rozvojem a brownfieldy či omezeními.

Výsledným kvantifikátorem jsou tedy jednotkové ceny za metr čtvereční plochy vycházející ze sumy ploch všech pozemků náležejících do funkčního celku výrobního areálu.



Provedení párového porovnání včetně číselného odhadu cenových adjustací

V předchozích krocích byla sestavená vhodná databáze pro porovnání se vstupními cenami entit, dále byl zvolen kvantifikátor pro dané ocenění. Následně zbývá posoudit možné odlišnosti párově mezi oceňovanou entitou a porovnávacími entitami tak, že indikované odlišnosti budou vyjádřeny cenovou adjustací pomocí multiplikativních koeficientů. Výše adjustací je uvedena v rámci každé párově posuzované odlišnosti, a to konvenčně tak, že lepší hodnota charakteristiky oceňované oproti porovnávací entitě je číslo větší než 1,00 a naopak. Tzv. pravé adjustace vázané přímo na charakteristiky nemovitostí jsou označeny písmenem A v **TAB. Č. 41**.

Posuzované odlišnosti upravované adjustacemi spočívaly v následujících charakteristikách

- ❖ *Datum transakce / datum nabídky* – jedná se o časový údaj a jeho relevanci k datu ocenění. Adjustace odlišnosti byla provedena s využitím časové indexace bazickým indexem ČSOB Index bydlení a HB indexem (oba indexy bazické, kde Q1 2010 = 100) pro segment trhu stavební pozemky dle příslušných čtvrtletních hodnot (index prodejů funkčních celků staveb a pozemků zemědělských areálů není k dispozici, a navíc zde poměr cen samotných opotřebovaných staveb vychází spíše ve prospěch samotných pozemků);
- ❖ *Zdroj ceny* – v případě prodeje se nejedná o odlišnost, v případě nabídky jde o adjustaci na bázi pravděpodobné změny ceny v čase;
- ❖ *Velikost* – pojetí odlišnosti ve velikosti je v tržním oceňování různorodé, uplatňuje se však zákon klesajícího mezního užítku, využitelnost plochy či prostoru aj. S respektováním těchto efektů byla adjustace oceněna jako funkce mezního užítku plochy pozemků;
- ❖ *Stav. – tech. stav* – odráží odlišnosti na základě zdokumentovaných údajů o stavebně – technickém stavu entit včetně hlediska stavebních materiálů;
- ❖ *Poloha* – odlišnosti v poloze v rámci relevance komerčního segmentu byly odhadnuty na bázi prostorových cenových diferencí, cenových map aj.;
- ❖ *Účel využití / provoz* – odlišnosti spočívající v stávajícím využití a investičním potenciálu, schopnost provozu a morální zastarání a další.;
- ❖ *Transakce* – podmínky transakce: pozice a postavení účastníků, soubory majetku, stáří transakce, subjekty transakce.

V rámci ocenění k datu 31. 10. 2025 byla provedena indexace dvěma navazujícími indexy ČSOB Index bydlení a HB indexem (oba indexy bazické, kde Q1 2010 = 100) pro segment trhu stavební pozemky. Následující tabulka uvádí výpočet indexů pro konkrétní data tří transakcí využitých v ocenění (pozn. nejnovější údaj indexu ČSOB je Q2 2025 = 324,5).



INDEXACE TRANSAKČÍ K DATU OCENĚNÍ	
POROVNÁVACÍ ENTITA 1 15. 12. 2022 ~ Q4 2022 = 278,8 (HB Index)	$I_1 = I_{Q4/2025} / I_{Q4/2022} = 324,5 / 278,8 = 1,16$
POROVNÁVACÍ ENTITA 2 13. 4. 2022 ~ Q2 2022 = 254,6 (HB Index)	$I_2 = I_{Q4/2025} / I_{Q2/2022} = 324,5 / 254,6 = 1,27$
POROVNÁVACÍ ENTITA 3 26. 6. 2019 ~ Q2 2019 = 156,9 (HB Index)	$I_3 = I_{Q4/2025} / I_{Q2/2019} = 324,5 / 156,9 = 2,07$
OCEŇOVANÁ ENTITA 31. 10. 2025 ~ Q4 2025 = 324,5 (~ ČSOB Index Q2 2025)	x

Tab. č. 40 Indexace transakcí k datu ocenění



OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM – ADJUSTAČNÍ MATICE							
	OCEŇOVANÁ ENTITA	POROVNÁVACÍ ENTITA 1	POROVNÁVACÍ ENTITA 2	POROVNÁVACÍ ENTITA 3			
	Zemědělský areál, Lednice	Zemědělský areál, Valtice	Zemědělský areál, Valtice	Zemědělský areál, Charvátská Nová Ves			
PRODEJNÍ CENA/ NABÍDKOVÁ CENA [KČ]		15 000 000	14 921 200	4 500 000			
PRODEJNÍ JEDN.CENA/ NABÍDKOVÁ JEDN.CENA [KČ/M²]		902,58	1 400,00	1 186,08			
DRUH ADJUSTACE	POPIS	POPIS	ADJ.	POPIS	ADJ.	POPIS	ADJ.
DATUM TRANSAKCE/ DATUM NABÍDKY	31. 10. 2025	15. 12. 2022	1,16	13. 4. 2022	1,27	26. 6. 2019	2,07
ZDROJ CENY	x	PRODEJ	1,00	PRODEJ	1,00	PRODEJ	1,00
A1 VELIKOST (F(MU))	STŘEDNÍ	OBDOBNÝ	1,00	MENŠÍ	0,90	MALÝ AREÁL	0,80
A2 STAV. – TECH. STAV	ZASTARALÝ, NENÍ ÚDRŽBA DLOUHODOBĚ, V PODSTATĚ BROWNFIELD	ÚDRŽBA, PRŮMĚRNÉ OPOTŘEBENÍ, FUNKČNÍ	0,80	ÚDRŽBA, PRŮMĚRNÉ OPOTŘEBENÍ, FUNKČNÍ	0,80	ÚDRŽBA, PRŮMĚRNÉ OPOTŘEBENÍ , FUNKČNÍ	0,70
A3 POLOHA	LEDNICE; INTRAVILÁN	VALTICE; EXTRAVILÁN	1,30	VALTICE; EXTRAVILÁN	1,30	CHARVÁTSKÁ NOVÁ VES, TÉMĚŘ EXTRAVILÁN	1,10
A4 ÚČEL VYUŽITÍ / PROVOZ	ZEMĚDĚLSTVÍ, DLOUHO MIMO PROVOZ	ZEMĚDĚLSTVÍ, PROVOZ + REKON.	0,80	ZEMĚDĚLSTVÍ, PROVOZ + REKON.	0,80	ZEMĚDĚLSTVÍ, PROVOZ	0,80
A5 TRANSAKCE	OBVYKLÁ	OBVYKLÁ	1,00	OBVYKLÁ	1,00	OBVYKLÁ	1,00
ADJUSTOVANÁ JEDN. CENA POROVNÁVACÍ ENTITY [KČ]	x	871,10	1 331,37	1 209,92			

Tab. č. 41 Ocenění porovnávacím přístupem – adjustační matice

Výsledná adjustace vstupní ceny je provedena pro každou nemovitost ve výši hodnoty součinu všech adjustací pro každou entitu porovnání. Výsledná hodnota adjustace pak vstupní cenu entity vynásobí a výsledná adjustovaná cena představuje poslední řádek TAB. Č. 41.

Pozn. adjustace jsou počítány na vyšší desetinný rozvoj, než je v tabulce zobrazen na dvě desetinná místa.



Statistický odhad střední hodnoty upraveného vektoru cen

Pro odhad střední hodnoty, tedy určení polohy v datech, které tvoří množina adjustovaných cen v jednotkách Kč/m², je nejlepší odhadovou technikou průměr. To však za situace, že se jedná o poměrovou proměnou, což cena je a dále data vykazují normální rozdělení a datový soubor neobsahuje extrémní hodnoty. V opačném případě by musel být využit pro odhad střední hodnoty robustní odhad, typicky medián datového souboru.

Následující tabulka uvádí výsledný odhad střední hodnoty průměrem a také míru variability.

OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM – VÝSLEDNÝ ODHAD	
POROVNÁVACÍ ENTITA 1 S ADJUSTOVANOU CENOU [KČ]	871,10
POROVNÁVACÍ ENTITA 2 S ADJUSTOVANOU CENOU [KČ]	1 331,37
POROVNÁVACÍ ENTITA 3 S ADJUSTOVANOU CENOU [KČ]	1 209,92
VÁHOVÁ FUNKCE	-
TYP ODHADŮ [KLASICKÝ; ROBUSTNÍ]	KLASICKÝ
MÍRA VARIABILITY [KČ/M ²]	238,54
ODHAD STŘEDNÍ HODNOTY [KČ/M ²]	1 137,46
PLOCHA AREÁLU [M ²]	19 937,00
ODHAD STŘEDNÍ HODNOTY [KČ]	22 677 570

Tab. č. 42 Ocenění porovnávacím přístupem – výsledný odhad

Odhad střední hodnoty činí 22 677 570 Kč. S ohledem na přirozenou míru přesnosti tržního ocenění na daném segmentu trhu je postačující vyjádření **22 680 000 Kč**.

Určení přirozené míry přesnosti tržního ocenění

Odhad míry přesnosti daného ocenění byl proveden klasickou číselnou charakteristikou, a to směrodatnou odchylkou. Tedy míru přesnosti lze pro toto ocenění indikovat ve výši 4 760 000 Kč.

B. Ocenění funkčního celku „Blok č. 2“

Sestavení databáze porovnávacích entit dle analýzy realitního trhu

Zásadní část porovnávacího přístupu, zejména pokud se jedná o velmi specifické a různorodé heterogenní entity nemovitostí, je sestavení databáze z porovnávacích entit.



Pokud jsou entity málo heterogenní, lze je mnohem snadněji statisticky vyhodnotit, zejména s větší vydatností odhadu ceny.

V rámci ocenění byly prověřeny prodeje i nabídky s kritériem co nejnovější transakce či nabídky a zároveň s důrazem na co nejvyšší shodu z hlediska cenotvorných faktorů. Zásadní ovšem také je, jaký segment trhu s nemovitostmi reprezentují a aby do něj všechny porovnávací entity spadaly, viz Kapitola **ANALÝZA REALITNÍHO TRHU**.

Po důkladné rešerši prodejů v odpovídajících a blízkých segmentech trhu a rešerši aktuální i lehce neaktuální nabídky byly vybrány takové entity, které nejlépe odpovídaly danému ocenění a segmentu trhu, který je v tomto případě při všech faktorech velmi specifický, a které měly k dispozici všechna potřebná data. Přímým zdrojem dat byly především kupní smlouvy, nabídky, cenové mapy aj. Nepřímým zdrojem pak nejrůznější dokumentace, územní plán, mapy rizik, cenové indexy, mapové podklady pro identifikaci změn v území, vymezení v katastru nemovitostí, katastrální mapy, streetview a letecké snímky.

Následující tabulka ukazuje výčet finálně vybraných entit – funkčních celků zemědělských areálů pro porovnání se svými základními charakteristikami a vstupní cenou. Kompletní databázové karty k těmto porovnávacím entitám jsou obsahem **PŘÍLOHY Č. 4**.



OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM – DATABÁZE POROVNÁVACÍCH ENTIT					
POROVNÁVACÍ ENTITY	ZÁKLADNÍ POPIS	PLOCHA AREÁLU [M ²]	ČÍSLO VKLADOVÉHO ŘÍZENÍ	DATUM TRANSAKCE / NABÍDKY	KUPNÍ CENA / NABÍDKOVÁ CENA [KČ]
POROVNÁVACÍ ENTITA 1 <i>Zemědělský areál, Valtice</i>	<i>Valtice; s pozemky a zemědělskými halami a budovami</i>	16 619,00	V-7415/2022-704	15. 12. 2022	15 000 000
POROVNÁVACÍ ENTITA 2 <i>Zemědělský areál, Valtice</i>	<i>Zemědělský areál s volnou manipulační plochou a dvěma původními dožilými zemědělskými halami, nyní v rekonstrukci</i>	10 658,00	V-1936/2022-704	13. 4. 2022	14 921 200
POROVNÁVACÍ ENTITA 3 <i>Zemědělský areál, Charvátská Nová Ves</i>	<i>Zemědělský areál s volnou manipulační plochou a dvěma původními zemědělskými halami (hlavní hala funkční, další malá k demolici), nyní v rekonstrukci</i>	3 794,00	V-3753/2019-704	26. 6. 2019	4 500 000

Tab. č. 43 Databáze porovnávacích entit

Výběr vhodného kvantifikátoru pro porovnání

Pro dané ocenění na bázi porovnávacího přístupu byl jako nejvhodnější kvantifikátor zvolena jednotková cena pozemku vycházející ze součtové hodnoty ploch všech pozemků celého areálu (zastavěné pozemky i nezastavěné ve funkčním celku). Důvodem je specifický a složitější segment trhu s nejednotnými metrikami, zejména soubory staveb a ploch pozemků a jejich poměr, ale i další specifika spojená s různým stavebně technickým stavem, situací s rozvojem a brownfieldy či omezeními.

Výsledným kvantifikátorem jsou tedy jednotkové ceny za metr čtvereční plochy vycházející ze sumy ploch všech pozemků náležejících do funkčního celku výrobního areálu.



Provedení párového porovnání včetně číselného odhadu cenových adjustací

V předchozích krocích byla sestavená vhodná databáze pro porovnání se vstupními cenami entit, dále byl zvolen kvantifikátor pro dané ocenění. Následně zbývá posoudit možné odlišnosti párově mezi oceňovanou entitou a porovnávacími entitami tak, že indikované odlišnosti budou vyjádřeny cenovou adjustací pomocí multiplikativních koeficientů. Výše adjustací je uvedena v rámci každé párově posuzované odlišnosti, a to konvenčně tak, že lepší hodnota charakteristiky oceňované oproti porovnávací entitě je číslo větší než 1,00 a naopak. Tzv. pravé adjustace vázané přímo na charakteristiky nemovitostí jsou označeny písmenem A v **TAB. Č. 45**.

Posuzované odlišnosti upravované adjustacemi spočívaly v následujících charakteristikách

- ❖ *Datum transakce / datum nabídky* – jedná se o časový údaj a jeho relevanci k datu ocenění. Adjustace odlišnosti byla provedena s využitím časové indexace bazickým indexem ČSOB Index bydlení a HB indexem (oba indexy bazické, kde Q1 2010 = 100) pro segment trhu stavební pozemky dle příslušných čtvrtletních hodnot (index prodejů funkčních celků staveb a pozemků zemědělských areálů není k dispozici, a navíc zde poměr cen samotných opotřebovaných staveb vychází spíše ve prospěch samotných pozemků);
- ❖ *Zdroj ceny* – v případě prodeje se nejedná o odlišnost, v případě nabídky jde o adjustaci na bázi pravděpodobné změny ceny v čase;
- ❖ *Velikost* – pojetí odlišnosti ve velikosti je v tržním oceňování různorodé, uplatňuje se však zákon klesajícího mezního užítku, využitelnost plochy či prostoru aj. S respektováním těchto efektů byla adjustace oceněna jako funkce mezního užítku plochy pozemků;
- ❖ *Stav. – tech. stav* – odráží odlišnosti na základě zdokumentovaných údajů o stavebně – technickém stavu entit včetně hlediska stavebních materiálů;
- ❖ *Poloha* – odlišnosti v poloze v rámci relevance komerčního segmentu byly odhadnuty na bázi prostorových cenových diferencí, cenových map aj.;
- ❖ *Účel využití / provoz* – odlišnosti spočívající v stávajícím využití a investičním potenciálu, schopnost provozu a morální zastarání a další.;
- ❖ *Transakce* – podmínky transakce: pozice a postavení účastníků, soubory majetku, stáří transakce, subjekty transakce.

V rámci ocenění k datu 31. 10. 2025 byla provedena indexace dvěma navazujícími indexy ČSOB Index bydlení a HB indexem (oba indexy bazické, kde Q1 2010 = 100) pro segment trhu stavební pozemky. Následující tabulka uvádí výpočet indexů pro konkrétní data tří transakcí využitých v ocenění (pozn. nejnovější údaj indexu ČSOB je Q2 2025 = 324,5).



INDEXACE TRANSAKČÍ K DATU OCENĚNÍ	
POROVNÁVACÍ ENTITA 1 15. 12. 2022 ~ Q4 2022 = 278,8 (HB Index)	$I_1 = I_{Q4/2025} / I_{Q4/2022} = 324,5 / 278,8 = 1,16$
POROVNÁVACÍ ENTITA 2 13. 4. 2022 ~ Q2 2022 = 254,6 (HB Index)	$I_2 = I_{Q4/2025} / I_{Q2/2022} = 324,5 / 254,6 = 1,27$
POROVNÁVACÍ ENTITA 3 26. 6. 2019 ~ Q2 2019 = 156,9 (HB Index)	$I_3 = I_{Q4/2025} / I_{Q2/2019} = 324,5 / 156,9 = 2,07$
OCEŇOVANÁ ENTITA 31. 10. 2025 ~ Q4 2025 = 324,5 (~ ČSOB Index Q2 2025)	x

Tab. č. 44 Indexace transakcí k datu ocenění



OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM – ADJUSTAČNÍ MATICE							
	OCEŇOVANÁ ENTITA	POROVNÁVACÍ ENTITA 1	POROVNÁVACÍ ENTITA 2	POROVNÁVACÍ ENTITA 3			
	<i>Zemědělský areál, Lednice</i>	<i>Zemědělský areál, Valtice</i>	<i>Zemědělský areál, Valtice</i>	<i>Zemědělský areál, Charvátská Nová Ves</i>			
PRODEJNÍ CENA/ NABÍDKOVÁ CENA [KČ]		15 000 000	14 921 200	4 500 000			
PRODEJNÍ JEDN.CENA/ NABÍDKOVÁ JEDN.CENA [KČ/M²]		902,58	1 400,00	1 186,08			
DRUH ADJUSTACE	POPIS	POPIS	ADJ.	POPIS	ADJ.	POPIS	ADJ.
DATUM TRANSAKCE/ DATUM NABÍDKY	31. 10. 2025	15. 12. 2022	1,16	13. 4. 2022	1,27	26. 6. 2019	2,07
ZDROJ CENY	x	PRODEJ	1,00	PRODEJ	1,00	PRODEJ	1,00
A1 VELIKOST (F(MU))	MENŠÍ	VELKÝ	1,20	VĚTŠÍ	1,10	MALÝ AREÁL	0,90
A2 STAV. – TECH. STAV	ÚDRŽBA, PRŮMĚRNÉ OPOTŘEBENÍ, FUNKČNÍ	ÚDRŽBA, PRŮMĚRNÉ OPOTŘEBENÍ, FUNKČNÍ + R.	0,90	ÚDRŽBA, PRŮMĚRNÉ OPOTŘEBENÍ, FUNKČNÍ	1,00	ÚDRŽBA, PRŮMĚRNÉ OPOTŘEBENÍ, FUNKČNÍ + R.	0,90
A3 POLOHA	LEDNICE; INTRAVILÁN	VALTICE; EXTRAVILÁN	1,30	VALTICE; EXTRAVILÁN	1,30	CHARVÁTSKÁ NOVÁ VES, TÉMĚŘ EXTRAVILÁN	1,10
A4 ÚČEL VYUŽITÍ / PROVOZ	ZEMĚDĚLSTVÍ, PROVOZU – SCHOPNÉ	ZEMĚDĚLSTVÍ, PROVOZ + REKON.	1,10	ZEMĚDĚLSTVÍ, PROVOZ + REKON.	1,00	ZEMĚDĚLSTVÍ, PROVOZ	1,00
A5 TRANSAKCE	OBVYKLÁ	OBVYKLÁ	1,00	OBVYKLÁ	1,00	OBVYKLÁ	1,00
ADJUSTOVANÁ JEDN. CENA POROVNÁVACÍ ENTITY [KČ]	x	1 616,98	2 542,54	2 187,58			

Tab. č. 45 Ocenění porovnávacím přístupem – adjustační matice

Výsledná adjustace vstupní ceny je provedena pro každou nemovitost ve výši hodnoty součinu všech adjustací pro každou entitu porovnání. Výsledná hodnota adjustace pak vstupní cenu entity vynásobí a výsledná adjustovaná cena představuje poslední řádek TAB. č. 45.

Pozn. adjustace jsou počítány na vyšší desetinný rozvoj, než je v tabulce zobrazen na dvě desetinná místa.



Statistický odhad střední hodnoty upraveného vektoru cen

Pro odhad střední hodnoty, tedy určení polohy v datech, které tvoří množina adjustovaných cen v jednotkách Kč/m², je nejlepší odhadovou technikou průměr. To však za situace, že se jedná o poměrovou proměnou, což cena je a dále data vykazují normální rozdělení a datový soubor neobsahuje extrémní hodnoty. V opačném případě by musel být využit pro odhad střední hodnoty robustní odhad, typicky medián datového souboru.

Následující tabulka uvádí výsledný odhad střední hodnoty průměrem a také míru variability.

OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM – VÝSLEDNÝ ODHAD	
POROVNÁVACÍ ENTITA 1 S ADJUSTOVANOU CENOU [KČ]	1 616,98
POROVNÁVACÍ ENTITA 2 S ADJUSTOVANOU CENOU [KČ]	2 542,54
POROVNÁVACÍ ENTITA 3 S ADJUSTOVANOU CENOU [KČ]	2 187,58
VÁHOVÁ FUNKCE	-
TYP ODHADŮ [KLASICKÝ; ROBUSTNÍ]	KLASICKÝ
MÍRA VARIABILITY [KČ/M ²]	466,95
ODHAD STŘEDNÍ HODNOTY [KČ/M ²]	2 115,70
PLOCHA AREÁLU [M ²]	6 678,00
ODHAD STŘEDNÍ HODNOTY [KČ]	14 128 633

Tab. č. 46 Ocenění porovnávacím přístupem – výsledný odhad

Odhad střední hodnoty činí 14 128 633 Kč. S ohledem na přirozenou míru přesnosti tržního ocenění na daném segmentu trhu je postačující vyjádření **14 130 000 Kč**.

Určení přirozené míry přesnosti tržního ocenění

Odhad míry přesnosti daného ocenění byl proveden klasickou číselnou charakteristikou, a to směrodatnou odchylkou. Tedy míru přesnosti lze pro toto ocenění indikovat ve výši 3 120 000 Kč.

Závěr ocenění funkčního celku zemědělského areálu porovnávacím přístupem

Odhad **tržní hodnoty funkčního celku části zemědělského areálu („I. Blok“)** porovnávacím způsobem na daném segmentu trhu je roven **22 680 000 Kč**.



Odhad **tržní hodnoty funkčního celku části zemědělského areálu („II. Blok“)** **porovnávacím způsobem** na daném segmentu trhu je roven **14 130 000 Kč**.

REKAPITULACE OCENĚNÍ FUNKČNÍHO CELKU TRŽNÍ HODNOTOU

V rekapitulaci jsou uvedena všechna provedená ocenění a jejich přiřazení nemovitému majetku dle rozsahu ocenění; výsledkem je ocenění tržní hodnotou celého funkčního celku dle zadání ocenění, což ale každý přístup reflektuje tržně různě. Schematicky to uvádí následující tabulka rekapitulace všech přístupů.



REKAPITULACE PROVEDENÝCH OCENĚNÍ – TRŽNÍ HODNOTA FUNKČNÍHO CELKU			
OCEŇOVACÍ PŘÍSTUPY	POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP	PŘÍJMOVÝ PŘÍSTUP	NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP (S POZEMKY)
Pozemek p. č. 1562/1 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]	22 680 000		2 536 800
Pozemek p. č. 1560/35 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]			15 600
Pozemek p. č. 1560/19 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]			5 745 000
Pozemek p. č. 1553 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]			297 600
Pozemek p. č. 1560/21 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]			1 147 200
Pozemek p. č. 1549/4 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]			976 200
Pozemek p. č. 1549/5 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]			989 400
Pozemek p. č. 1548/1 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]			254 400
Stavba bez č. p. /č. e. na pozemku p. č. 1549/5 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]			651 033
Stavba bez č. p. /č. e. na pozemku p. č. 1549/4 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]			3 830 801
Stavba bez č. p. /č. e. na pozemku p. č. 1560/21 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]	14 130 000	X	8 628 310
Stavba bez č. p. /č. e. na pozemku p. č. 1553 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]			2 093 551
Stavba na pozemku p. č. 1560/35 k. ú. Lednice na Moravě – není v KN [Kč]			64 754
Pozemek p. č. 1561/1 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]			1 198 800
Pozemek p. č. 1560/44 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]			1 786 200
Pozemek p. č. 1558/2 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]			510 600
Pozemek p. č. 1557/2 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]			511 200
Stavba bez č. p. /č. e. na pozemku p. č. 1558/2 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]			10 438 000
Stavba bez č. p. /č. e. na pozemku p. č. 1557/2 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]			10 438 000
Stavba na pozemku p. č. 1560/44 k. ú. Lednice na Moravě – není v KN [Kč]			435 482
Funkční celek [Kč]	36 810 000	x	52 548 931

Tab. č. 47 Rekapitulace provedených ocenění – tržní hodnota funkčního celku



Nakonec je třeba přistoupit k rekonciliaci jako závěr tržního ocenění standardem tržní hodnoty, tedy stanovení odhadu tržní hodnoty.

REKONCILIACE

Rekonciliace představuje zvážení výsledných hodnot všech oceňovacích přístupů, tedy nákladového, příjmového i porovnávacího pro odhad tržní hodnoty, tedy stanovení jedné výsledné částky, přičemž je třeba vzít v úvahu zejména charakteristiku oceňovaného nemovitého majetku a jeho postavení na realitním trhu z pohledu průměrného investora.

Ustanovení v Mezinárodních oceňovacích standardech (IVS 2017 – IVS 105 Valuation Approaches and Methods 10.4 doporučuje: „Oceňovatelé by měli uvážit použití více přístupů a metod a ke stanovení hodnoty by měl být brán v úvahu a může být použit více než jeden oceňovací přístup nebo metoda, zejména pokud u jediné metody existují jen nedostatečné faktické nebo pozorovatelné vstupní údaje pro dosažení spolehlivého závěru“. Pokud se použije více než jeden přístup a metoda, nebo i více metod v rámci jednoho přístupu, měl by být závěr o hodnotě založený na těchto vícero přístupech (nebo metodách) přiměřený a oceňovatel by měl ve zprávě popsat proces analýzy a rekonciliace odlišných hodnot do jediného závěru bez provedení prostého průměrování!“

V rámci typických segmentů realitního trhu jsou doporučené relace výsledků z jednotlivých oceňovacích přístupů, například *Value Reconciliation Seminar – Annual School* v rámci University of Massachusetts je v daném segmentu realitního trhu doporučené seřadit oceňovací přístupy následovně.

OCEŇOVACÍ PŘÍSTUPY	POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP	PŘÍJMOVÝ PŘÍSTUP	NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP
Komerční budovy	2.	1.	3.
Průmyslové stavby	3.	1., 2.	1., 2.

Tab. č. 48 Relační uspořádání kontribuce oceňovacích přístupů – segmenty relevantní pro ocenění
(zdroj Value Reconciliation Seminar – Annual School, University of Massachusetts, USA, 2015)

Výsledný odhad tržní hodnoty je uveden v následující tabulce, kde byly zváženy všechny dříve uvedené okolnosti, zejména charakteristika oceňovaných nemovitých věcí a jejich postavení na realitním trhu z pohledu průměrného investora.

A. Ocenění funkčního celku „Blok č. 1“

V rámci předmětu ocenění se v případě části zemědělského areálu „blok č. 1“ jedná o funkční celek 8 pozemků v zemědělském areálu, kde 5 z nich jsou zastavěné stavbami a zbylé pozemky tvoří volnou plochu v areálu (manipulační a komunikační).



OCEŇOVACÍ PŘÍSTUPY	POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP	PŘÍJMOVÝ PŘÍSTUP	NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP
Výsledné částky	22 680 000	-	27 230 649
Kontribuce	0,40	-	0,60
ODHAD TRŽNÍ HODNOTY [Kč]			25 410 389

Tab. č. 49 Rekondiliace oceň. přístupů do tržní hodnoty nem. věcí tvořících funkční celek – blok č. 1

Výsledný odhad tržní hodnoty je stanoven částkou **25 410 389 Kč** s ohledem na přirozenou míru přesnosti tržního ocenění vyplývající z příslušného segmentu realitního trhu v daném místě a čase. Zaokrouhlení výsledků na desetitisíce Kč je v souladu s přirozenou mírou přesnosti ocenění, tedy výsledná částka je **25 410 000 Kč**.

Zdůvodnění

Kontribuce nákladového přístupu je nutná u samostatně prostorově určených staveb alespoň částečně, nicméně její kontribuce obecně klesá s tím, jak je stavba opotřebená a znehodnocená vůči aktuálnímu trhu v čase. Nicméně i přes tyto okolnosti je daný případ ocenění natolik specifický tím, že de facto nemá obdobné substituty na trhu a není efektivní stavbou pro generování příjmů, že **nákladový přístup musí mít kontribuci vyšší**.

Investiční efektivnost funkčního celku výrobního areálu v kombinaci velmi specifického segmentu trhu a stavebně – technického stavu nemovitých věcí v dané lokalitě nebylo možno reflektovat v příjmovém přístupu, o to nutnější bylo zvýšit značně kontribuci nákladového přístupu, který reflektuje celkový objem stavby a materiály do ní vložené a samostatně hodnotu pozemků pro daný účel v dané lokalitě. Jedná do určité míry o fikci v tom smyslu, že se na trhu obchoduje s funkčními celky zahrnujícími pozemky, nikoliv izolovaně stavby a pozemky zvlášť. **Menší kontribuci má porovnávací přístup zejména díky nedostatku tržních dat a jejich velké heterogenitě.**

B. Ocenění funkčního celku „Blok č. 2“

V rámci předmětu ocenění se v případě části zemědělského areálu „blok č. 2“ jedná o funkční celek 4 pozemků v zemědělském areálu, kde 3 z nich jsou zastavěné stavbami a zbylý pozemek tvoří volnou plochu v areálu (manipulační a komunikační).

OCEŇOVACÍ PŘÍSTUPY	POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP	PŘÍJMOVÝ PŘÍSTUP	NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP
Výsledné částky	14 130 000	-	25 318 282
Kontribuce	0,75	-	0,25
ODHAD TRŽNÍ HODNOTY [Kč]			16 927 071

Tab. č. 50 Rekondiliace oceň. přístupů do tržní hodnoty nem. věcí tvořících funkční celek – blok č. 2



Výsledný odhad tržní hodnoty je stanoven částkou **16 927 071 Kč** s ohledem na přirozenou míru přesnosti tržního ocenění vyplývající z příslušného segmentu realitního trhu v daném místě a čase. Zaokrouhlení výsledků na desetitisíce Kč je v souladu s přirozenou mírou přesnosti ocenění, tedy výsledná částka je **16 930 000 Kč**.

Zdůvodnění

Kontribuce nákladového přístupu je nutná u samostatně prostorově určených staveb alespoň částečně, nicméně její kontribuce obecně klesá s tím, jak je stavba opotřebená a znehodnocená vůči aktuálnímu trhu v čase, tedy **nákladový přístup musí mít kontribuci nižší**, a to zejména proto, že se jedná o provozuschopnou část areálu, která vykazuje alespoň nějaká odpovídající tržní data obdobně funkčních areálů v lokalitě, tedy **porovnávací přístup musí mít vyšší kontribuci**.

Investiční efektivnost funkčního celku výrobního areálu v kombinaci velmi specifického segmentu trhu a stavebně – technického stavu nemovitých věcí v dané lokalitě nebylo možno reflektovat v příjmovém přístupu.

OCENĚNÍ FUNKČNÍHO CELKU AREÁLU DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Jak bylo uvedeno v kapitole **VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY A METODIKA ŘEŠENÍ**, ocenění dle cenového předpisu je vyžadováno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění a jeho prováděcí vyhlášky, viz výše, pokud je standardem hodnoty primárně cena obvyklá, ale i tržní hodnota. Ocenění je provedeno dle aktuálního cenového předpisu (přesné znění právních norem je uvedeno v kapitole **VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY A METODIKA ŘEŠENÍ**), platného k datu ocenění, tj. 31. 10. 2025.

Podrobná charakteristika a zařazení nemovitých věcí pro ocenění byly provedeny v kapitole **CHARAKTERISTIKA PŘEDMĚTU OCENĚNÍ**, kde pro účely výpočtu **ceny zjištěné** vedlo zařazení na ocenění dle schématu **obou částí, tj. blok č. 1 a blok č. 2** na následující **postup pro všechny nemovité věci a jejich součásti**.

Stavby – blok č. 1:

Vrátnice – stavba (nevidovaná v katastru nemovitostí) na pozemku p. č. 1560/35 k. ú. Lednice na Moravě

Vrátnice se ocení v souladu s ustanovením § 16 oceňovací vyhlášky jako vedlejší stavba nákladovým způsobem. Jedná se o stavbu o zastavěné ploše menší než 100 m², která je společně užívaná se stavbou hlavní a doplňuje užívání pozemku (nejedná se o garáž ani o zahrádkářskou chatu).



Původní stáj, z části přestavěná na dílnu – zemědělská stavba bez č. p. /č. e. na pozemku p. č. 1553 k. ú. Lednice na Moravě

Zemědělská stavba není pronajata, a to ani částečně, nejedná se o stavbu vyjmenovaného typu podle § 31 odst. 1, písm. c) oceňovací vyhlášky a její stavebně technický stav pronajmutí neumožňuje. Nelze ji tedy ocenit kombinací nákladového a výnosového způsobu. Ocenění se provede nákladovým způsobem v souladu s ustanovením § 12 oceňovací vyhlášky jako hala typu L – budova pro zemědělství (živočišná produkce). Jedná se o stavbu, kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle §§ 13 až 22. Stáj je halou, protože má zastavěnou plochu větší než 150 m² a má jedno podlaží, ve kterém je souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³, více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby. Přičemž za svislé konstrukce vymežující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m.

Zemědělská stavba na pozemku p. č. 1560/21 k. ú. Lednice na Moravě je tvořena kravínem a mléčnicí, tyto jsou spolu komunikačně propojeny. Každá část však byla vybudována v jinou dobu, kravín jako hala a mléčnice jako budova.

Stavba je provedena ze dvou podstatně odlišných konstrukčních systémů a v souladu s ustanovením § 29 oceňovací vyhlášky se ocení odlišné části stavby samostatně.

Kravín – část zemědělské stavby bez č. p. /č. e. na pozemku p. č. 1560/21 k. ú. Lednice na Moravě

Zemědělská stavba není pronajata, a to ani částečně, nejedná se o stavbu vyjmenovaného typu podle § 31 odst. 1, písm. c) oceňovací vyhlášky a její stavebně technický stav pronajmutí neumožňuje. Nelze ji tedy ocenit kombinací nákladového a výnosového způsobu. Ocenění se provede nákladovým způsobem v souladu s ustanovením § 12 oceňovací vyhlášky jako hala typu L – budova pro zemědělství (živočišná produkce). Jedná se o stavbu, kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle §§ 13 až 22. Kravín je halou, protože má zastavěnou plochu větší než 150 m² a má jedno podlaží, ve kterém je souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³, více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby. Přičemž za svislé konstrukce vymežující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m.



Mléčnice – část zemědělské stavby bez č.p./č.e. na pozemku p.č. 1560/21 k. ú. Lednice na Moravě

Zemědělská stavba není pronajátá, a to ani částečně, nejedná se o stavbu vyjmenovaného typu podle § 31 odst. 1, písm. c) oceňovací vyhlášky a její stavebně technický stav pronajmutí neumožňuje. Nelze ji tedy ocenit kombinací nákladového a výnosového způsobu. Ocenění se provede nákladovým způsobem v souladu s ustanovením § 12 oceňovací vyhlášky jako budova typu O – budova pro zemědělství (živočišná produkce). Jedná se o stavbu, kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle §§ 13 až 22. Mléčnice je budovou s jedním podlažím, jejíž vnitřní prostor je rozdělen svislými konstrukcemi na jednotlivé místnosti, které nedosahující velikosti prostoru 400 m³ a více.

Výkrmna selat – zemědělská stavba bez č.p./č.e. na pozemku p.č. 1549/4 k. ú. Lednice na Moravě

Zemědělská stavba není pronajátá, a to ani částečně, nejedná se o stavbu vyjmenovaného typu podle § 31 odst. 1, písm. c) oceňovací vyhlášky a její stavebně technický stav pronajmutí neumožňuje. Nelze ji tedy ocenit kombinací nákladového a výnosového způsobu. Ocenění se provede nákladovým způsobem v souladu s ustanovením § 12 oceňovací vyhlášky jako hala typu L – budova pro zemědělství (živočišná produkce). Jedná se o stavbu, kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle §§ 13 až 22. Výkrmna selat je halou, protože má zastavěnou plochu větší než 150 m² a má jedno podlaží, ve kterém je souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³, více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby. Přičemž za svislé konstrukce vymezuující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m.

Porodna (odchovna) selat – zemědělská stavba bez č. p. /č. e. na pozemku p. č. 1549/5 k. ú. Lednice na Moravě

Zemědělská stavba není pronajátá, a to ani částečně, nejedná se o stavbu vyjmenovaného typu podle § 31 odst. 1, písm. c) oceňovací vyhlášky a její stavebně technický stav pronajmutí neumožňuje. Nelze ji tedy ocenit kombinací nákladového a výnosového způsobu. Ocenění se provede nákladovým způsobem v souladu s ustanovením § 12 oceňovací vyhlášky jako hala typu L – budova pro zemědělství (živočišná produkce). Jedná se o stavbu, kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle §§ 13 až 22. Porodna selat je halou, protože má zastavěnou plochu větší než 150 m² a má jedno podlaží, ve kterém je souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³, více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby. Přičemž za svislé konstrukce vymezuující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní



samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m.

Přístřešek u porodny (odchovny) selat – stavba (nevidovaná v katastru nemovitostí) na pozemku p. č. 1560/19 k. ú. Lednice na Moravě

Přístřešek u porodny selat se ocení v souladu s ustanovením § 16 oceňovací vyhlášky jako vedlejší stavba nákladovým způsobem. Jedná se o stavbu o zastavěné ploše menší než 100 m², která je společně užívaná se stavbou hlavní a doplňuje užívání pozemku (nejedná se o garáž ani o zahrádkářskou chatu).

Stavby – blok č. 2:

Váží domek – stavba (nevidovaná v katastru nemovitostí) na pozemku p. č. 1560/44 k. ú. Lednice na Moravě

Váží domek se ocení v souladu s ustanovením § 16 oceňovací vyhlášky jako vedlejší stavba nákladovým způsobem. Jedná se o stavbu o zastavěné ploše menší než 100 m², která je společně užívaná se stavbou hlavní a doplňuje užívání pozemku (nejedná se o garáž ani o zahrádkářskou chatu).

Odchovna mladého dobytka – zemědělská stavba bez č.p./č.e. na pozemku p. č. 1558/2 k. ú. Lednice na Moravě

Zemědělská stavba není pronajata, a to ani částečně, nejedná se o stavbu vyjmenovaného typu podle § 31 odst. 1, písm. c) oceňovací vyhlášky. Nelze ji tedy ocenit kombinací nákladového a výnosového způsobu. Ocenění se provede nákladovým způsobem v souladu s ustanovením § 12 oceňovací vyhlášky jako hala typu L – budova pro zemědělství (živočišná produkce). Jedná se o stavbu, kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle §§ 13 až 22. Odchovna mladého dobytka je halou, protože má zastavěnou plochu větší než 150 m² a má jedno podlaží, ve kterém je souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³, více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby. Přičemž za svislé konstrukce vymezující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m.

Odchovna mladého dobytka – zemědělská stavba bez č.p./č.e. na pozemku p. č. 1557/2 k. ú. Lednice na Moravě

Zemědělská stavba není pronajata, a to ani částečně, nejedná se o stavbu vyjmenovaného typu podle § 31 odst. 1, písm. c) oceňovací vyhlášky. Nelze ji tedy ocenit kombinací



nákladového a výnosového způsobu. Ocenění se provede nákladovým způsobem v souladu s ustanovením § 12 oceňovací vyhlášky jako hala typu L – budova pro zemědělství (živočišná produkce). Jedná se o stavbu, kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle §§ 13 až 22. Odchovna mladého dobytka je halou, protože má zastavěnou plochu větší než 150 m² a má jedno podlaží, ve kterém je souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³, více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby. Přičemž za svislé konstrukce vymezující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m.

Stavby – opotřebení:

Vzhledem ke špatnému technickému stavu všech oceňovaných hlavních i vedlejších zděných staveb, a především z důvodu dlouhodobě neprováděné údržby, včetně neřešených vad a poruch, je pro výpočet opotřebení použita analytická metoda. U prvků dlouhodobé životnosti je použita minimální doporučená životnost, pouze u porodny selat je s ohledem na výše popsany stav uvažována další životnost u zdiva a střešní konstrukce pouze 5 let. Ve většině případů je u prvků krátkodobé životnosti uvažována další životnost již jen 1 rok.

U ocelového přístřešku u porodny selat je pro výpočet opotřebení použita lineární metoda, která je v daném případě výstižná.

Pozemky – blok č. 1:

Všechny předmětné pozemky (kromě pozemku p. č. 1548/1 k. ú. Lednice na Moravě) jsou situovány v oploceném zemědělském areálu a ocení se podle ustanovení § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky jako stavební pozemky neoceněné v cenové mapě stavebních pozemků. Jedná se o pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, pozemky k tomuto účelu již užívané a pozemky v jednotném funkčním celku s nimi.

Pozemky p. č. 1553, p. č. 1560/21, p. č. 1549/4 a p. č. 1549/5, vše k. ú. Lednice na Moravě, jsou zastavěné a v katastru nemovitostí jsou evidované v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Podle ustanovení § 9 odst. 2 písm. b) zákona o oceňování majetku se jedná o zastavěné stavební pozemky.

Pozemek p. č. 1560/19 k. ú. Lednice na Moravě je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku ostatní plocha. Jeho část je již zastavěna stavbou (přístřeškem u porodny selat). Podle ustanovení § 9 odst. 2 písm. b) zákona o oceňování majetku se jedná o zastavěný stavební pozemek. Zbýlá část pozemku souvisle navazuje na pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbami, se



společným účelem jejich využití. Jedná se o jednotný funkční celek. Podle ustanovení § 9 odst. 2 písm. a) zákona o oceňování majetku se jedná o nezastavěné stavební pozemky.

Pozemek p. č. 1560/35 k. ú. Lednice na Moravě je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku ostatní plocha a již je zastavěn stavbou (vrátnicí). Podle ustanovení § 9 odst. 2 písm. b) zákona o oceňování majetku se jedná o zastavěný stavební pozemek.

Pozemek p. č. 1562/1 k. ú. Lednice na Moravě je v katastru nemovitostí evidovaný v druhu pozemku orná půda. Pozemek však byl, je a pravděpodobně i bude nadále užíván jako ostatní plocha, k manipulaci, ke skladování a k parkování. Jedná se tedy o nesoulad mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem. Podle ustanovení § 9 odst. 5 zákona o oceňování majetku se při ocenění vychází ze skutečného stavu. Pozemek je tedy oceněn jako ostatní plocha v jednotném funkčním celku. Podle ustanovení § 9 odst. 2 písm. a) zákona o oceňování majetku se jedná o nezastavěný stavební pozemek.

Pozemek p. č. 1548/1 k. ú. Lednice na Moravě je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku ostatní plocha, se způsobem využití zeleň. Pozemek odděluje areál od silnice, jedná se o stavební pozemek, veřejnou zeleň. Pozemek se ocení jako veřejné prostranství podle ustanovení § 4 odst. 3 oceňovací vyhlášky.

Pozemky – blok č. 2:

Všechny předmětné pozemky jsou situovány v oploceném zemědělském areálu a ocení se podle ustanovení § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky jako stavební pozemky neoceněné v cenové mapě stavebních pozemků. Jedná se o pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, pozemky k tomuto účelu již užívané a pozemky v jednotném funkčním celku s nimi.

Pozemky p. č. 1557/2 a p. č. 1558/2, oba k. ú. Lednice na Moravě, jsou zastavěné a v katastru nemovitostí jsou evidované v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Podle ustanovení § 9 odst. 2 písm. b) zákona o oceňování majetku se jedná o zastavěné stavební pozemky.

Pozemek p. č. 1560/44 k. ú. Lednice na Moravě je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku ostatní plocha. Jeho část je již zastavěna stavbou (vážním domkem). Podle ustanovení § 9 odst. 2 písm. b) zákona o oceňování majetku se jedná o zastavěný stavební pozemek. Zbýlá část pozemku souvisle navazuje na pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbami, se společným účelem jejich využití. Jedná se o jednotný funkční celek. Podle ustanovení § 9 odst. 2 písm. a) zákona o oceňování majetku se jedná o nezastavěný stavební pozemek.

Pozemek p. č. 1561/1 k. ú. Lednice na Moravě je v katastru nemovitostí evidovaný v druhu pozemku orná půda. Pozemek však byl, je a pravděpodobně i bude nadále užíván jako ostatní plocha, manipulační plocha. Jedná se tedy o nesoulad mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem. Podle ustanovení § 9 odst. 5 zákona o



oceňování majetku se při ocenění vychází ze skutečného stavu. Pozemek je tedy oceněn jako ostatní plocha v jednotném funkčním celku. Podle ustanovení § 9 odst. 2 písm. a) zákona o oceňování majetku se jedná o nezastavěný stavební pozemek.

Venkovní úpravy:

Venkovní úpravy se ocení podle ustanovení § 18 odst. 1 oceňovací vyhlášky nákladovým způsobem. Parametry a stav přípojek inženýrských sítí, vzhledem k jejich umístění pod zemí, nebylo možno při místním šetření stanovit. Pro ocenění se vychází z předložené projektové dokumentace a sdělení pana Holečka, vedoucího pracoviště. Většina zpevněných ploch a plotů v areálu se blíží ke konci své životnosti.

Trvalé porosty:

Trvalé porosty se ocení podle ustanovení § 46 a přílohy č. 36 (ceny ovocných dřevin), přílohy č. 38 (ceny chmelových rostlin) a přílohy č. 39 (ceny okrasných rostlin) oceňovací vyhlášky. U všech dřevin je zejména s ohledem na zjevnou nedostatečnou pěstební péči, spontánní vznik (náletem) nebo růst v zápoji, uplatněna srážka.

Věcné břemeno:

Pozemek p. č. 1548/1 k. ú. Lednice na Moravě je zatížen věcným břemenem zřizování a provozování vedení. Vzhledem k tomu, že se jedná o umístění podzemního vedení technické infrastruktury do pomocného silničního pozemku, bude použito podle ustanovení § 39b oceňovací vyhlášky zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu.

VSTUPNÍ POLOHOVÁ DATA	
KRAJ	Jihomoravský
OKRES	Břeclav
OBEC	Lednice
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	Lednice na Moravě
POČET OBYVATEL	2 259

Tab. č. 51 Vstupní polohová data pro oceňované nemovité věci v k. ú. Lednice na Moravě



KOEFIICIENTY OBCE

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 421,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli - Katastrální území Lednice na Moravě je lázeňským místem typu C. Obec Lednice je však zařazena do kvalitativního pásma č. I, jelikož a to i v souladu s "Metodickými pokyny k označování kulturních a turistických cílů", je obcí s významnými turistickými cíli. Lednický zámek je jednou z nejvyhledávanějších turistických destinací a obci přináší užitek, tzn. přispívá k rozvoji, zvyšuje podnikatelské aktivity a tím i zaměstnanost v obci a okolí. Lednicko-valtický areál patří mezi Světové kulturní a přírodní dědictví UNESCO.	I	0,95
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - Obec Lednice sousedí s městem Břeclav, jenž je vyjmenované v tabulce č. 1 přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky.	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, vodovod, kanalizace a plyn - V obci je kompletní technická infrastruktura.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - V obci Lednice je několik autobusových zastávek a železniční zastávka, trať je však v provozu pouze během letní sezóny jako turistická dráha.	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - V obci se nachází mimo jiné obchody, restaurace, zdravotnické středisko, mateřská a základní škola, pošta, sportovní a kulturní zařízení.	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 2\,362,00 \text{ Kč/m}^2$

Tab. č. 52 Koeficienty obce pro oceňované pozemky v k. ú. Lednice na Moravě



INDEX TRHU S NEMOVITÝMI VĚCMI, INDEX POLOHY A KOEFICIENT PP		
INDEX TRHU S NEMOVITÝMI VĚCMI	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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I 1,20
	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
INDEX POLOHY	9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II 1,00
	V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:	
	Index trhu	$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,320$
	V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:	
	Index trhu	$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$
	Index polohy	
	Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství	
	Název znaku	č. P _i
	1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I 0,30
	2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V 0,01
KOEFICIENT PP	3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I 0,00
	4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II 0,00
	5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III 0,02
	6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II 0,00
	7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II 0,00
	Index polohy	$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,309$
	V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:	
	Koeficient pp	$pp = I_T * I_P = 0,408$
	V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:	
	Koeficient pp	$pp = I_T * I_P = 0,309$

Tab. č. 53 Index trhu, Index polohy a koeficient pp pro pozemek v k. ú. Lednice na Moravě



INDEX OMEZUJÍCÍCH VLIVŮ POZEMKU, CELKOVÝ INDEX I			
INDEX OMEZUJÍCÍCH VLIVŮ POZEMKU	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		$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$	
CELKOVÝ INDEX I	$I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,309 = \mathbf{0,309}$		

Tab. č. 54 Index omezujících vlivů pozemku a index pro pozemek v k. ú. Lednice na Moravě

A. Ocenění funkčního celku „Blok č. 1“

VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ					
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky ve funkčním c.					
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/m ²]		Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	2 362,-		0,309		729,86
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1549/4	1 627	729,86	1 187 482,22
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1549/5	1 649	729,86	1 203 539,14
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1553	496	729,86	362 010,56
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1560/19	9 575	729,86	6 988 409,50
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1560/21	1 912	729,86	1 395 492,32
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1560/35	26	729,86	18 976,36
§ 4 odst. 1	orná půda	1562/1	4 228	729,86	3 085 848,08
Stavební pozemky - celkem			19 513		14 241 758,18



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV – Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
I – V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
III – Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II – Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,285$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	2 362,-	0,285	1,000	673,17	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	1548/1	424	673,17	285 424,08
Ostatní stavební pozemek - celkem			424		285 424,08



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

Stavby

1.2. Vrátnice - stavba (nevidovaná v katastru nemovitostí) na pozemku parc. č. 1560/35 k.ú. Lednice na Moravě

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
 Podkrovní: nemá podkrovní
 Krov: neumožňující zřízení podkrovní
 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 6,9*3,76 =	25,94	2,50 m
	25,94 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (6,9*3,76)*(2,50) =	64,86
	Obestavěný prostor - celkem:	64,86 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	železobetonové základy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	s rovnými podhledy	S	100
4. Krov	s krovem neumožňujícím zřízení pokrovní	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné dveře do ocelových zárubní	S	100
10. Okna	jednoduchá dřevěná okna	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	rozvedena	S	100



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

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	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80

Součet upravených objemových podílů

100,00

Koeficient vybavení K₄:

1,0000

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,10	57	150	38,00	2,6980
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	31,80	57	80	71,25	22,6575
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80	19,80	57	80	71,25	14,1075
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,30	57	70	81,43	5,9444
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,10	57	58	98,28	7,9607
6. Klempířské práce	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,70	57	58	98,28	1,6708
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,10	57	58	98,28	5,9951
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,00	57	58	98,28	2,9484
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,10	57	58	98,28	1,0811
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,20	57	58	98,28	8,0590
12. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,80	57	58	98,28	5,7002

Opotřebení:

78,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³]

= 1 250,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 1,0000

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

* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K₆ (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 4 037,25

Plná cena: 64,86 m³ * 4 037,25 Kč/m³

= 261 856,04 Kč

Koeficient opotřebení: (1 - 78,8 % / 100)

* 0,212

Nákladová cena stavby CS_N

= 55 513,48 Kč

Koeficient pp

* 0,309

Cena stavby CS

= 17 153,67 Kč

Vrátnice - stavba (neevidovaná v katastru nemovitostí) na pozemku =
parc. č. 1560/35 k.ú. Lednice na Moravě - cena zjištěná

17 153,67 Kč



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

1.3. Původní stáj, z části přestavěná na dílnu - zemědělská stavba bez č.p./č.ev. na pozemku parc. č. 1553 k.ú. Lednice na Moravě

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	L. živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	59,10*8,40	= 496,44

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	496,44 m ²	3,30 m	1 638,25
Součet	496,44 m²		1 638,25

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 638,25 / 496,44	= 3,30 m	
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	496,44 / 1	= 496,44 m ²	

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(59,10*8,40)*(3,20)	=	1 588,61 m ³
zastřešení	(59,10*8,40)*(2,60/2)	=	645,37 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 588,61 m ³
zastřešení	Z	645,37 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 233,98 m³



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

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	železobetonové základy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovnými podhledy	S	100
4. Krov, střecha	sedlová	S	100
5. Krytiny střech	keramická střešní krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	kovové	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	ocelová	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	rozvedena	S	100
17. Bleskosvod	instalován	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozveden	S	100
19. Vnitřní kanalizace	rozvedena	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	ohradníky a další	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S 11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	S 26,20	100	1,00	26,20
3. Stropy	S 8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	S 10,30	100	1,00	10,30
5. Krytiny střech	S 2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S 0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S 5,90	100	1,00	5,90
8. Úprava vnějších povrchů	S 3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady	X 0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C 0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S 2,00	100	1,00	2,00
12. Vrata	S 2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	S 4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S 4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	X 0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S 5,90	100	1,00	5,90



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	1,40	100	1,00	1,40
19. Vnitřní kanalizace	S	1,30	100	1,00	1,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,10	100	1,00	5,10

Součet upravených objemových podílů

96,80

Koeficient vybavení K₄:

0,9680

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	11,30	100,00	1,00	11,30	11,67	59	150	39,33	4,5898
2. Svislé konstrukce	S	26,20	100,00	1,00	26,20	27,06	59	80	73,75	19,9568
3. Stropy	S	8,90	100,00	1,00	8,90	9,19	59	80	73,75	6,7776
4. Krov, střecha	S	10,30	100,00	1,00	10,30	10,64	59	70	84,29	8,9685
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,00	59	60	98,33	2,9499
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,72	59	60	98,33	0,7080
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,10	59	60	98,33	5,9981
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,20	59	60	98,33	3,1466
11. Dveře	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,07	59	60	98,33	2,0354
12. Vrata	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,48	59	60	98,33	2,4386
13. Okna	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,44	59	60	98,33	4,3659
14. Povrchy podlah	S	4,70	100,00	1,00	4,70	4,86	59	60	98,33	4,7788
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,10	59	60	98,33	5,9981
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	59	60	98,33	0,4032
18. Vnitřní vodovod	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,45	59	60	98,33	1,4258
19. Vnitřní kanalizace	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,34	59	60	98,33	1,3176
25. Ostatní	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,27	59	60	98,33	5,1820

Opotřebení:

81,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]:

= 1 930,-

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

* 1,0750

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9333

Koeficient K₃ = 0,30+(2,80/PVP):

* 1,1485

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9680

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

* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K₆ (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1380

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 7 093,09

Plná cena: 2 233,98 m³ * 7 093,09 Kč/m³

= 15 845 821,20 Kč

Koeficient opotřebení: (1- 81,0 % /100)

* 0,190

Nákladová cena stavby CS_N

= 3 010 706,03 Kč

Koeficient pp

* 0,309

Cena stavby CS

= 930 308,16 Kč

Původní stáj, z části přestavěná na dílnu - zemědělská stavba bez
č.p./č.ev. na poz. p. č. 1553 k.ú. Lednice na M. - cena zjištěná

= 930 308,16 Kč



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

1.4. Kravín - část zemědělské stavby bez č.p./č.ev. na pozemku parc. č. 1560/21 k.ú. Lednice na Moravě

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: L. živočišná produkce
 Svislá nosná konstrukce: kovová
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	64,05*24,75	= 1 585,24

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	1 585,24 m ²	7,85 m	12 444,13
Součet	1 585,24 m ²		12 444,13

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 12 444,13 / 1 585,24 = 7,85 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 1 585,24 / 1 = 1 585,24 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
1.NP	(64,05*24,75)*(3,30)	= 5 231,28 m ³
zastřešení - nižší část	(64,05*8,68)*(2,10/2)	= 583,75 m ³
zastřešení - vyšší část	(64,05*16,07)*(4,65/2)	= 2 393,08 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	5 231,28 m ³
zastřešení - nižší část	Z	583,75 m ³
zastřešení - vyšší část	Z	2 393,08 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		8 208,11 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	železobetonové základy	S	100
2. Svislé konstrukce	ocelový skelet, plášť vyzdívaný tl. 40 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	2x pultová, krov ocelový	S	100
5. Krytiny střech	VSŽ plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	ocelové rámy s dřevěnou výplní	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	rozvedena	S	100
17. Bleskosvod	instalován	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozveden	S	100
19. Vnitřní kanalizace	rozvedena	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	WC, umyvadla	S	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	keramické obklady, žlaby, ohradníky a další	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	S	26,20	100	1,00	26,20
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	10,30	100	1,00	10,30
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,90	100	1,00	5,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,00	100	1,00	2,00
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	1,40	100	1,00	1,40
19. Vnitřní kanalizace	S	1,30	100	1,00	1,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,00	100	1,00	2,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,10	100	1,00	5,10

Součet upravených objemových podílů

89,90

Koeficient vybavení K₄:

0,8990



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

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	11,30	100,00	1,00	11,30	12,57	34	150	22,67	2,8496
2. Svislé konstrukce	S	26,20	100,00	1,00	26,20	29,15	34	80	42,50	12,3888
4. Krov, střecha	S	10,30	100,00	1,00	10,30	11,46	34	70	48,57	5,5661
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,23	34	35	97,14	3,1376
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,78	34	35	97,14	0,7577
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,56	34	35	97,14	6,3724
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,45	34	35	97,14	3,3513
11. Dveře	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,22	34	35	97,14	2,1565
12. Vrata	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,67	34	35	97,14	2,5936
13. Okna	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,78	34	35	97,14	4,6433
14. Povrchy podlah	S	4,70	100,00	1,00	4,70	5,23	34	35	97,14	5,0804
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,56	34	35	97,14	6,3724
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,44	34	35	97,14	0,4274
18. Vnitřní vodovod	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,56	34	35	97,14	1,5154
19. Vnitřní kanalizace	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,45	34	35	97,14	1,4085
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,22	34	35	97,14	2,1565
25. Ostatní	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,67	34	35	97,14	5,5078
Opotřebení:										66,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]:

= 1 930,-

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

* 0,9480

Koeficient K₂ = 0,92 + (6,60/PZP):

* 0,9242

Koeficient K₃ = 0,30 + (2,80/PVP):

* 0,6567

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,8990

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

* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K₆ (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1380

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **3 289,28**

Plná cena: 8 208,11 m³ * 3 289,28 Kč/m³

= **26 998 772,06 Kč**

Koeficient opotřebení: (1 - 66,3 % / 100)

* 0,337

Nákladová cena stavby CS_N

= **9 098 586,18 Kč**

Koeficient pp

* 0,309

Cena stavby CS

= **2 811 463,13 Kč**

Kravin - část zemědělské stavby bez č.p./č.ev. na pozemku parc. č. 1560/21 k.ú. Lednice na Moravě - cena zjištěná

= **2 811 463,13 Kč**



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

1.5. Mléčnice - část zemědělské stavby bez č.p./č.ev. na pozemku parc. č. 1560/21 k.ú. Lednice na Moravě

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
 Svislá nosná konstrukce: kovová
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	19,2*15,4	=	295,68
	2*1,80*2,55	=	9,18

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.NP	295,68	3,98	3,98	1 176,81
	9,18	2,93	3,98	36,54
Součet	304,86			1 213,34

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,213,34 / 304,86 = 3,98$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $304,86 / 1 = 304,86$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(19,2*15,4)*(3,98)	=	1 176,81 m ³
	(2*1,80*2,55)*(2,93)	=	26,90 m ³
	(19,2*15,4)*(1,95/2)	=	288,29 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 176,81 m ³
	NP	26,90 m ³
	Z	288,29 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 492,00 m³



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

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	železobetonové základy	S	100
2. Svislé konstrukce	ocelový skelet, plášť vyzdívaný tl. 30 cm	S	100
3. Stropy	VSŽ plech	S	100
4. Krov, střecha	sedlová s ocelovými vazníky	S	100
5. Krytiny střech	VSŽ plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné dveře do ocelových zárubní	S	100
12. Vrata	ocelové rámy s dřevěnou výplní	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	rozvedena	S	100
17. Bleskosvod	instalován	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozveden	S	100
19. Vnitřní kanalizace	rozvedena	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla	S	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	keramické obklady, akumulční kamna a další	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_k

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S 10,80	100	1,00	10,80
2. Svislé konstrukce	S 25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S 11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S 6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S 2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S 0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S 4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S 3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X 0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C 2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	S 2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S 1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	S 4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S 3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X 0,00	100	1,00	0,00



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

16. Elektroinstalace	S	7,00	100	1,00	7,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,40	100	1,00	2,40
19. Vnitřní kanalizace	S	2,30	100	1,00	2,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,30	100	1,00	2,30
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,30	100	1,00	5,30
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 97,30

Koeficient vybavení K₄: 0,9730

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	10,80	100,00	1,00	10,80	11,10	37	150	24,67	2,7384
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100,00	1,00	25,60	26,31	37	80	46,25	12,1684
3. Stropy	S	11,70	100,00	1,00	11,70	12,02	37	80	46,25	5,5593
4. Krov, střecha	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,09	37	70	52,86	3,7478
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,88	37	38	97,37	2,8043
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,72	37	38	97,37	0,7011
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,52	37	38	97,37	4,4011
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,19	37	38	97,37	3,1061
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,47	37	38	97,37	2,4050
12. Vrata	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,85	37	38	97,37	1,8013
13. Okna	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,42	37	38	97,37	4,3038
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,29	37	38	97,37	3,2035
16. Elektroinstalace	S	7,00	100,00	1,00	7,00	7,19	37	38	97,37	7,0009
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	37	38	97,37	0,3018
18. Vnitřní vodovod	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,47	37	38	97,37	2,4050
19. Vnitřní kanalizace	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,36	37	38	97,37	2,2979
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,36	37	38	97,37	2,2979
25. Ostatní	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,45	37	38	97,37	5,3067

Opotřebení: 66,6 %

Ocenění

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

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

Koeficient K₂ = 0,92 + (6,60/PZP):

Koeficient K₃ = 0,30 + (2,10/PVP):

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

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

Koeficient změny cen staveb K₆ (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 1 492,00 m³ * 6 948,33 Kč/m³

Koeficient opotřebení: (1 - 66,6 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

=	2 695,-
*	1,0320
*	0,9416
*	0,8276
*	0,9730
*	1,0500
*	3,1380
=	6 948,33
=	10 366 908,36 Kč
*	0,334
=	3 462 547,39 Kč
*	0,309
=	1 069 927,14 Kč

Mléčnice - část zemědělské stavby bez č.p./č.ev. na pozemku parc. č. = 1 069 927,14 Kč
1560/21 k.ú. Lednice na Moravě - cena zjištěná



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

1.6. Výkrmna selat - zemědělská stavba bez č.p./č.ev. na pozemku parc. č. 1549/4 k.ú. Lednice na Moravě

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

L. živočišná produkce

montovaná z dílců betonových tyčových

1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	67,80*23,10	= 1 566,18
	11,85*1,25	= 14,81
	2*2,70*1,25	= 6,75
	4,95*6,90	= 34,16

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.NP	1 566,18	5,80	5,80	9 083,84
	14,81	3,30	5,80	85,90
	6,75	2,85	5,80	39,15
	34,16	4,30	5,80	198,13
Součet	1 621,90			9 407,02

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP = $9\,407,02 / 1\,621,90 = 5,80\text{ m}$

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP = $1\,621,90 / 1 = 1\,621,90\text{ m}^2$



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(63,60*23,10)*(2,65)	=	3 893,27 m ³
	(4,20*23,10)*(2,85)	=	276,51 m ³
	(11,85*1,25)*(3,30)	=	48,88 m ³
	(2*2,70*1,25)*(2,85)	=	19,24 m ³
	(4,95*6,90)*(4,30)	=	146,87 m ³
zastřešení	(63,60*8,10)*(1,70/2)	=	437,89 m ³
	(63,60*15,00)*(0,45+2,80/2)	=	1 764,90 m ³
	(4,20*23,10)*(1,90/2)	=	92,17 m ³
	(4,95*6,90)*(0,45/2)	=	7,68 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	3 893,27 m ³
	NP	276,51 m ³
	NP	48,88 m ³
	NP	19,24 m ³
	NP	146,87 m ³
zastřešení	Z	437,89 m ³
	Z	1 764,90 m ³
	Z	92,17 m ³
	Z	7,68 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		6 687,41 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	železobetonové základy	S	100
2. Svislé konstrukce	ŽB skelet montovaný, dozdívaný obvodový plášť	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	2x pultová, viditelné průvlaky, střešní panely	S	100
5. Krytiny střech	vlnité osinkocementové desky	S	100
6. Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné do ocelových zárubní	S	100
12. Vrata	dřevěná, ocelové rámy s dřevěnou výplní	S	100
13. Okna	dřevěná jednoduchá a zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	rozvedena	S	100
17. Bleskosvod	instalován	S	100



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

18. Vnitřní vodovod	rozveden	S	100
19. Vnitřní kanalizace	rozvedena	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	keramické obklady, žlaby, ohradníky a další	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	S	26,20	100	1,00	26,20
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	10,30	100	1,00	10,30
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,90	100	1,00	5,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,00	100	1,00	2,00
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	1,40	100	1,00	1,40
19. Vnitřní kanalizace	S	1,30	100	1,00	1,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,10	100	1,00	5,10
Součet upravených objemových podílů					87,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8790



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

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 11,30	100,00	1,00	11,30	12,85	57	150	38,00	4,8830
2. Svislé konstrukce	S 26,20	100,00	1,00	26,20	29,80	57	80	71,25	21,2325
4. Krov, střecha	S 10,30	100,00	1,00	10,30	11,72	57	70	81,43	9,5436
5. Krytiny střech	S 2,90	100,00	1,00	2,90	3,30	57	58	98,28	3,2432
6. Klempířské konstrukce	S 0,70	100,00	1,00	0,70	0,80	57	58	98,28	0,7862
7. Úprava vnitřních povrchů	S 5,90	100,00	1,00	5,90	6,71	57	58	98,28	6,5946
8. Úprava vnějších povrchů	S 3,10	100,00	1,00	3,10	3,53	57	58	98,28	3,4693
11. Dveře	S 2,00	100,00	1,00	2,00	2,28	57	58	98,28	2,2408
12. Vrata	S 2,40	100,00	1,00	2,40	2,73	57	58	98,28	2,6830
13. Okna	S 4,30	100,00	1,00	4,30	4,89	57	58	98,28	4,8059
14. Povrchy podlah	S 4,70	100,00	1,00	4,70	5,35	57	58	98,28	5,2580
16. Elektroinstalace	S 5,90	100,00	1,00	5,90	6,71	57	58	98,28	6,5946
17. Bleskosvod	S 0,40	100,00	1,00	0,40	0,46	57	58	98,28	0,4521
18. Vnitřní vodovod	S 1,40	100,00	1,00	1,40	1,59	57	58	98,28	1,5627
19. Vnitřní kanalizace	S 1,30	100,00	1,00	1,30	1,48	57	58	98,28	1,4545
25. Ostatní	S 5,10	100,00	1,00	5,10	5,80	57	58	98,28	5,7002

Opotřebení:

80,5 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]:

= 1 930,-

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

* 0,9980

Koeficient K₂ = 0,92 + (6,60/PZP):

* 0,9241

Koeficient K₃ = 0,30 + (2,80/PVP):

* 0,7828

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,8790

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

* 1,0500

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

* 3,1380

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 4 035,42

Plná cena: 6 687,41 m³ * 4 035,42 Kč/m³

= 26 986 508,06 Kč

Koeficient opotřebení: (1 - 80,5 % / 100)

* 0,195

Nákladová cena stavby CS_N

= 5 262 369,07 Kč

Koeficient pp

* 0,309

Cena stavby CS

= 1 626 072,04 Kč

Výkrmna selat - zemědělská stavba bez č.p./č.ev. na pozemku parc. č. 1549/4 k.ú. Lednice na Moravě - cena zjištěná = 1 626 072,04 Kč



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

1.7. Porodna (odchovna) selat - zemědělská stavba bez č.p./č.ev. na pozemku parc. č. 1549/5 k.ú. Lednice na Moravě

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: L. živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových tyčových
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	63,60*23,10	= 1 469,16
	4,00*6,50	= 26,00
	8,70*16,45	= 143,12

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.NP	1 469,16	5,80	5,80	8 521,13
	26,00	4,30	5,80	150,80
	143,12	3,30	5,80	830,10
Součet	1 638,28			9 502,02

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $9\,502,02 / 1\,638,28 = 5,80$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,638,28 / 1 = 1\,638,28$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
1.NP	(63,60*23,10)*(2,65)	= 3 893,27 m ³
	(4,00*6,50)*(4,30)	= 111,80 m ³
	(8,70*16,45)*(3,30)	= 472,28 m ³
zastřešení	(63,60*8,10)*(1,70/2)	= 437,89 m ³
	(63,60*15,00)*(0,45+2,80/2)	= 1 764,90 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	3 893,27 m ³
	NP	111,80 m ³
	NP	472,28 m ³
zastřešení	Z	437,89 m ³
	Z	1 764,90 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		6 680,14 m³



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

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	železobetonové základy	S	100
2. Svislé konstrukce	ŽB skelet montovaný, dozdívaný obvodový plášť	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	2x pultová, podhledy ze ztraceného bednění	S	100
5. Krytiny střech	vlnité osinkocementové desky	S	100
6. Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné do ocelových zárubní	S	100
12. Vrata	dřevěná, ocelové rámy s dřevěnou výplní	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená, luxfery	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	rozvedena	S	100
17. Bleskosvod	instalován	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozveden	S	100
19. Vnitřní kanalizace	rozvedena	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	umyvadla	S	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	keramické obklady a další	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	S	26,20	100	1,00	26,20
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	10,30	100	1,00	10,30
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,90	100	1,00	5,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,00	100	1,00	2,00
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	1,40	100	1,00	1,40
19. Vnitřní kanalizace	S	1,30	100	1,00	1,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,00	100	1,00	2,00



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,10	100	1,00	5,10
Součet upravených objemových podílů					89,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8990

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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	11,30	100,00	1,00	11,30	12,57	57	150	38,00	4,7766
2. Svislé konstrukce	S	26,20	100,00	1,00	26,20	29,15	57	62	91,94	26,8005
4. Krov, střecha	S	10,30	100,00	1,00	10,30	11,46	57	62	91,94	10,5363
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,23	57	58	98,28	3,1744
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,78	57	58	98,28	0,7666
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,56	57	58	98,28	6,4472
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,45	57	58	98,28	3,3907
11. Dveře	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,22	57	58	98,28	2,1818
12. Vrata	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,67	57	58	98,28	2,6241
13. Okna	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,78	57	58	98,28	4,6978
14. Povrchy podlah	S	4,70	100,00	1,00	4,70	5,23	57	58	98,28	5,1400
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,56	57	58	98,28	6,4472
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,44	57	58	98,28	0,4324
18. Vnitřní vodovod	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,56	57	58	98,28	1,5332
19. Vnitřní kanalizace	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,45	57	58	98,28	1,4251
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,22	57	58	98,28	2,1818
25. Ostatní	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,67	57	58	98,28	5,5725
Opotřebení:										88,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]:

= 1 930,-

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

* 0,9980

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9240

Koeficient K₃ = 0,30+(2,80/PVP):

* 0,7828

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,8990

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

* 1,0500

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

* 3,1380

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 4 126,79

Plná cena: 6 680,14 m³ * 4 126,79 Kč/m³

= 27 567 534,95 Kč

Koeficient opotřebení: (1- 88,1 % /100)

* 0,119

Nákladová cena stavby CS_N

= 3 280 536,66 Kč

Koeficient pp

* 0,309

Cena stavby CS

= 1 013 685,83 Kč

Porodna (odchovna) selat - zemědělská stavba bez č.p./č.ev. na pozemku parc. č. 1549/5 k.ú. Lednice na Moravě - cena zjištěná

= 1 013 685,83 Kč



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

1.8. Přístřešek u porodny (odchovny) selat - stavba (nevidovaná v katastru nemovitosti) na pozemku parc. č. 1560/19 k.ú. Lednice na Moravě

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
	1.nadz. podlaží
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	4,75*6,50 =	30,88 4,30 m
		30,88 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(4,75*6,50)*(4,30) =
		132,76
Obestavěný prostor - celkem:		132,76 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	kovové pilíře	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	plochá střecha	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěr	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

95,80

Koeficient vybavení K₄:

0,9580

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³]

= 750,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9580

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

* 1,0500

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

* 3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 2 320,61

Plná cena: 132,76 m³ * 2 320,61 Kč/m³

= 308 084,18 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 28 / 30 = 93,3 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 46 212,63 Kč

Koeficient pp

* 0,309

Cena stavby CS

= 14 279,70 Kč

Přístřešek u porodny (odchovny) selat - stavba (neevidovaná v katastru nemovitostí) na pozemku parc. č. 1560/19 k.ú. Lednice na Moravě - cena zjištěná

= 14 279,70 Kč



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

Venkovní úpravy

1.9. Skupina venkovních úprav na pozemku parc. č. 1560/19 k.ú. Lednice na Moravě

1.9.1. Plot ze strojového pletiva, betonové sloupky

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

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$1,5 \times 89 = 133,50 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 240,-

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

* 1,0500

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

* 3,1380

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 790,78

Plná cena: $133,50 \text{ m}^2 \times 790,78 \text{ Kč/m}^2$

= 105 569,13 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 58 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 57 / 58 = 98,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 15 835,37 Kč

Koeficient pp

* 0,309

Cena stavby CS

= 4 893,13 Kč

Plot ze strojového pletiva, betonové sloupky - cena zjištěná

= 4 893,13 Kč



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

1.9.2. Ocelová branka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.3. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/ks]	=	1 600,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1380
Základní cena upravená [Kč/ks]		=	5 271,84
Plná cena:	1,00 ks * 5 271,84 Kč/ks	=	5 271,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 58 roků			
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 57 / 58 = 98,3 \%$			
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %			
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$		*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N		=	790,78 Kč
Koeficient pp		*	0,309
Cena stavby CS		=	244,35 Kč
Ocelová branka - cena zjištěná		=	244,35 Kč

1.9.3. Zpevněné plochy - obalovaný asfalt I

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	

$$2,5 * 83 + 2,5 * 59 + 8 * 135 = 1 435,00 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	400,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,3410
Základní cena upravená [Kč/m ²]		=	1 403,22
Plná cena:	1 435,00 m ² * 1 403,22 Kč/m ²	=	2 013 620,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků			
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 28 / 50 = 56,0 \%$			
Koeficient opotřebení: $(1 - 56,0 \% / 100)$		*	0,440
Nákladová cena stavby CS_N		=	885 993,11 Kč
Koeficient pp		*	0,309
Cena stavby CS		=	273 771,87 Kč
Zpevněné plochy - obalovaný asfalt I - cena zjištěná		=	273 771,87 Kč



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

1.9.4. Zpevněné plochy - obalovaný asfalt II

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$12 \times 75 = 900,00 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 400,-

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

* 1,0500

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

* 3,3410

Základní cena upravená [Kč/m²]

= 1 403,22

Plná cena: 900,00 m² * 1 403,22 Kč/m²

= 1 262 898,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 57 / 60 = 95,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 189 434,70 Kč

Koeficient pp

* 0,309

Cena stavby CS

= 58 535,32 Kč

Zpevněné plochy - obalovaný asfalt II - cena zjištěná

= 58 535,32 Kč

1.9.5. Zpevněné plochy - panely silniční

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$3 \times 70 + 10,75 \times 25 + 142 = 620,75 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 1 180,-

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

* 1,0500

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

* 3,3410

Základní cena upravená [Kč/m²]

= 4 139,50

Plná cena: 620,75 m² * 4 139,50 Kč/m²

= 2 569 594,63 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 57 / 60 = 95,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 385 439,19 Kč

Koeficient pp

* 0,309

Cena stavby CS

= 119 100,71 Kč

Zpevněné plochy - panely silniční - cena zjištěná

= 119 100,71 Kč



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

1.9.6. Ocelové ohradníky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.3.1. Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$1,5 * 22,5 = 33,75 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 840,-

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

* 1,0500

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

* 3,1380

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 2 767,72

Plná cena: $33,75 \text{ m}^2 * 2 767,72 \text{ Kč/m}^2$

= 93 410,55 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 28 / 30 = 93,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 14 011,58 Kč

Koeficient pp

* 0,309

Cena stavby CS

= 4 329,58 Kč

Ocelové ohradníky - cena zjištěná

= 4 329,58 Kč



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

1.9.7. Přípojka vody

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: 240,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	420,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,4810
Základní cena upravená [Kč/m]		=	1 535,12
Plná cena: 240,00 m * 1 535,12 Kč/m		=	368 428,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 57 / 60 = 95,0 \%$
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
=	55 264,32 Kč
*	0,309
=	17 076,67 Kč

Přípojka vody - cena zjištěná

= 17 076,67 Kč

1.9.8. Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:
 $35+6+6+73+8 = 128,00$ m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	1 810,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,4420
Základní cena upravená [Kč/m]		=	6 541,52
Plná cena: 128,00 m * 6 541,52 Kč/m		=	837 314,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roky
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 57 / 90 = 63,3 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 63,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,367
=	307 294,44 Kč
*	0,309
=	94 953,98 Kč

Přípojka kanalizace - cena zjištěná

= 94 953,98 Kč



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

1.9.9. Přípojky elektro

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

240,00 m

Ocenění

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

= 215,-

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

* 1,0500

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

* 3,1960

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 721,50

Plná cena: 240,00 m * 721,50 Kč/m

= 173 160,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 57 / 60 = 95,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 25 974,- Kč

Koeficient pp

* 0,309

Cena stavby CS

= 8 025,97 Kč

Přípojky elektro - cena zjištěná

= 8 025,97 Kč

Přehled oceněných venkovních úprav

Plot ze strojového pletiva, betonové sloupky

4 893,- Kč

Ocelová branka

244,- Kč

Zpevněné plochy - obalovaný asfalt I

273 772,- Kč

Zpevněné plochy - obalovaný asfalt II

58 535,- Kč

Zpevněné plochy - panely silniční

119 101,- Kč

Ocelové ohrazení

4 330,- Kč

Přípojka vody

17 077,- Kč

Přípojka kanalizace

94 954,- Kč

Přípojky elektro

8 026,- Kč

Skupina venkovních úprav na pozemku parc. č. 1560/19 k.ú.

= 580 931,58 Kč

Lednice na Moravě - cena zjištěná



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

Inženýrské a speciální pozemní stavby

1.10. Vedení kabelové osvětlovací na pozemku parc. č. 1560/19 k.ú. Lednice na Moravě

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
 Typ stavby: 16b. Vedení elektrické - sítě osvětlovací nízkého napětí
 Sítě kabelové se sloupy uličními do 8 m
 Konstrukční charakteristika: za 1 m délky vedení (vč. podílu ceny sloupů)
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2224
 Množství: 42,00 m (nebo ks)
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	580,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena Kč/m	=	1 946,36
Plná cena: 42,00 m * 1 946,36 Kč/m	=	81 747,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 58 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 57 / 58 = 98,3 \%$		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	12 262,07 Kč
Koeficient pp	*	0,309
Cena stavby CS	=	3 788,98 Kč

Vedení kabelové osvětlovací na pozemku parc. č. 1560/19 k.ú. Lednice na Moravě - cena zjištěná	=	3 788,98 Kč
--	---	-------------



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

1.11. Venkovní sloupová svítidla na pozemku parc. č. 1560/19 k.ú. Lednice na Moravě

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
 Typ stavby: 16b. Vedení elektrické - sítě osvětlovací nízkého napětí
 Sítě kabelové se sloupy uličními do 8 m
 Konstruktivní charakteristika: za 1 kus sloupu (vč. podílu ceny kabelů)
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2224
 Množství: 2,00 m (nebo ks)
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	22 000,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<u>73 827,60</u>
Plná cena: 2,00 m * 73 827,60 Kč/m	=	147 655,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 58 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 57 / 58 = 98,3 \%$		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	<u>22 148,28 Kč</u>
Koeficient pp	*	0,309
Cena stavby CS	=	<u>6 843,82 Kč</u>

Venkovní sloupová svítidla na pozemku parc. č. 1560/19 k.ú. Lednice na Moravě - cena zjištěná	=	6 843,82 Kč
---	---	--------------------



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

Venkovní úprava

1.12. Plot ze strojového pletiva (betonové sloupky) na pozemku parc. č. 1562/1 k.ú. Lednice na Moravě

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

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$1,5 \times 110 = 165,00 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 240,-

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

* 1,0500

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

* 3,1380

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 790,78

Plná cena: $165,00 \text{ m}^2 \times 790,78 \text{ Kč/m}^2$

= 130 478,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 58 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 57 / 58 = 98,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 19 571,81 Kč

Koeficient pp

* 0,309

Cena stavby CS

= 6 047,69 Kč

Plot ze strojového pletiva (betonové sloupky) na pozemku parc. č. 1562/1 k.ú. Lednice na Moravě - cena zjištěná

= 6 047,69 Kč



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

Trvalé porosty

1.13. 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]
orešák vlašský na pozemku p.č.: 1560/19	40	2 Ks	2 456,-	- 20 %	1 964,80	3 929,60
orešák vlašský na pozemku p.č.: 1562/1	50	1 Ks	1 879,-	- 20 %	1 503,20	1 503,20
švestka na pozemku p.č.: 1560/19	25	8 Ks	720,-	- 80 %	144,-	1 152,-
Součet:					=	6 584,80 Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]					=	6 584,80

Chmelnice: příloha č. 38

Název	Stáří	Množství	Jedn. cena	Úprava	Upr. cena	Cena [Kč]
Neozdravená sadba na pozemku p.č.: 1560/19	25	20,00	2,82	- 30 % min.	2,82	56,40
Součet						56,40
Celkem - chmelnice: [Kč]					=	56,40

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra	Cena [Kč]
Typ					
topol osika na pozemku p.č.: 1560/19			80 roků	2,00 ks	
Listnaté stromy I	43 820,-	- 50 %	21 910,-	43 820,-	
na pozemku p.č.: 1560/19			50 roků	8,00 ks	
Listnaté stromy I	32 410,-	- 50 %	16 205,-	129 640,-	
zerav na pozemku p.č.: 1560/19			35 roků	10,00 ks	
Jehličnaté stromy II	18 610,-	- 50 %	9 305,-	93 050,-	
na pozemku p.č.: 1560/19			25 roků	5,00 ks	
Listnaté stromy I	19 650,-	- 50 %	9 825,-	49 125,-	
javor na pozemku p.č.: 1560/19			35 roků	3,00 ks	
Listnaté stromy II	21 780,-	- 50 %	10 890,-	32 670,-	
javor na pozemku p.č.: 1560/19			40 roků	1,00 ks	
Listnaté stromy II	21 780,-	- 50 %	10 890,-	10 890,-	
topol osika na pozemku p.č.: 1560/19			50 roků	1,00 ks	
Listnaté stromy I	32 410,-	- 50 %	16 205,-	16 205,-	
dub na pozemku p.č.: 1560/19			50 roků	1,00 ks	
Listnaté stromy III	40 160,-	- 50 %	20 080,-	20 080,-	
javor na pozemku p.č.: 1560/19			50 roků	4,00 ks	
Listnaté stromy II	35 280,-	- 50 %	17 640,-	70 560,-	
na pozemku p.č.: 1560/19			20 roků	6,00 ks	
Listnaté keře opadavé a	1 090,-	- 50 %	545,-	3 270,-	



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

stálezelené I				
na pozemku p.č.: 1560/19			15 roků	50,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 90 %	1 008,-	50 400,-
na pozemku p.č.: 1560/19			20 roků	50,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 90 %	1 008,-	50 400,-
na pozemku p.č.: 1560/19			30 roků	39,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 90 %	1 965,-	76 635,-
javor červený na pozemku p.č.: 1560/19			50 roků	2,00 ks
Listnaté stromy III	40 160,-	- 20 %	32 128,-	64 256,-
jasan na pozemku p.č.: 1562/1			60 roků	3,00 ks
Listnaté stromy II	35 280,-	- 30 %	24 696,-	74 088,-
na pozemku p.č.: 1562/1			50 roků	2,00 ks
Listnaté stromy I	32 410,-	- 50 %	16 205,-	32 410,-
Součet:				817 499,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,450
Koeficient polohy K ₃ (příl. č. 20)			*	1,050
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	386 268,28
Trvalé porosty			=	392 909,48 Kč

Věcné břemeno

1.14. Věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, pozemek parc. č. 1548/1 k.ú. Lednice na Moravě

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39b.

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu - zjednodušený způsob.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Typ uložení: Vložení do pomocného silničního pozemku - šířka zatížené plochy větší než 0,5 m a menší než 1 m včetně

Typ objektu: Podzemní vedení - EI. vedení do 110 kV včetně

Základní cena stavebního pozemku:

	2 362,-
	* 0,015
Diferenční konstanta D _k	* 2,00
Roční užitek: r _{uz} [Kč]	= 70,86
Délka d [m]	* 89,30
Koeficient míry užitku	* 2,00
Cena věcného břemene CB _z [Kč]	= 12 655,60

Hodnota věcného břemene činí

= 12 655,60 Kč

Cena zjištěná celkem „blok č. 1“

22 987 937,88 Kč.

Tab. č. 55 Ocenění pozemků i všech součástí „blok č. 1“ cenou zjištěnou, k. ú. Lednice na Moravě



B. Ocenění funkčního celku „Blok č. 2“

VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky ve funkčním c.

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/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		2 362,-	0,309		729,86
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1557/2	852	729,86	621 840,72
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1558/2	851	729,86	621 110,86
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1560/44	2 977	729,86	2 172 793,22
§ 4 odst. 1	orná půda	1561/1	1 998	729,86	1 458 260,28
Stavební pozemky - celkem			6 678		4 874 005,08



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

Stavby

2.2. Vážní domek - stavba (nevidovaná v katastru nemovitostí) na pozemku parc. č. 1560/44 k.ú. Lednice na Moravě

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 10*4,6 =	46,00	4,00 m
	46,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (10*4,6)*(4,00) =	184,00
	Obestavěný prostor - celkem:	184,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	železobetonové základy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	hurdiskové, s rovnými podhledy	S	100
4. Krov	s krovem neumožňujícím zřízení podkroví	S	100
5. Krytina	plechová střešní krytina	S	100
6. Klempířské práce	z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné hladké plné do ocelových zárubní	S	100
10. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
11. Podlahy	betonové, keramická dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	rozvedena	S	100
13. hygienické vybavení, keramický obklad, rozvody vody a kanalizace		A	100
14. průmyslová váha		A	100



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

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	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
13. hygienické vybavení, keramický obklad, rozvody vody a kanalizace	A	6,73	100	1,00	6,73
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_3 * K_4)$ $50\,000,00 / (184,00 * 1\,250,- * 1,0500 * 3,0760) = 6,73$					
14. průmyslová váha	A	3,37	100	1,00	3,37
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_3 * K_4)$ $25\,000,00 / (184,00 * 1\,250,- * 1,0500 * 3,0760) = 3,37$					
Součet upravených objemových podílů					110,10
Koeficient vybavení K ₄ :					1,1010

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	S 7,10	100,00	1,00	7,10	6,45	40	150	26,67	1,7202
2. Obvodové stěny	S 31,80	100,00	1,00	31,80	28,89	40	80	50,00	14,4450
3. Stropy	S 19,80	100,00	1,00	19,80	17,98	40	80	50,00	8,9900
4. Krov	S 7,30	100,00	1,00	7,30	6,63	40	70	57,14	3,7884
5. Krytina	S 8,10	100,00	1,00	8,10	7,36	40	41	97,56	7,1804
6. Klempířské práce	S 1,70	100,00	1,00	1,70	1,54	40	41	97,56	1,5024
7. Úprava povrchů	S 6,10	100,00	1,00	6,10	5,54	40	41	97,56	5,4048
9. Dveře	S 3,00	100,00	1,00	3,00	2,72	40	41	97,56	2,6536
10. Okna	S 1,10	100,00	1,00	1,10	1,00	40	41	97,56	0,9756
11. Podlahy	S 8,20	100,00	1,00	8,20	7,45	40	41	97,56	7,2682
12. Elektroinstalace	S 5,80	100,00	1,00	5,80	5,27	40	41	97,56	5,1414
13. hygienické vybavení, keramický obklad, rozvody vody a kanalizace	6,73	100,00	1,00	6,73	6,11	40	41	97,56	5,9609
14. průmyslová váha	3,37	100,00	1,00	3,37	3,06	40	41	97,56	2,9853
Opotřebení:									68,0 %



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,1010
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	4 445,01
Plná cena: 184,00 m ³ * 4 445,01 Kč/m ³		=	817 881,84 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 68,0 % /100)		*	0,320
Nákladová cena stavby CS_N		=	261 722,19 Kč
Koeficient pp		*	0,309
Cena stavby CS		=	80 872,16 Kč
Vážní domek - stavba (nevidovaná v katastru nemovitostí) na pozemku parc. č. 1560/44 k.ú. Lednice na Moravě - cena zjištěná		=	80 872,16 Kč

2.3. Odchovna mladého dobytka - zemědělská stavba bez č.p./č.ev. na pozemku parc. č. 1558/2 k.ú. Lednice na Moravě

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	L. živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	45,70*18,70	= 854,59
	1,50*0,30	= 0,45

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.NP	854,59	3,70	3,70	3 161,98
	0,45	2,90	3,70	1,67
Součet	855,04			3 163,65

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 163,65 / 855,04	= 3,70 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	855,04 / 1	= 855,04 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
1.NP	(45,70*18,70)*(3,70)	= 3 161,98 m ³
	(1,50*0,30)*(2,90)	= 1,31 m ³
zastřešení	(45,70*18,70)*(3,15/2)	= 1 345,98 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	3 161,98 m ³
	NP	1,31 m ³
zastřešení	Z	1 345,98 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 509,27 m³



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

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	železobetonové základy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm s ocelovými rámy ve štítových stěnách	S	100
3. Stropy	s vláknitými deskami	S	100
4. Krov, střecha	sedlová s ocelovými vazníky	S	100
5. Krytiny střech	VSŽ plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	kovové, dřevěné	S	100
12. Vrata	ocelové rámy s dřevěnou výplní	S	100
13. Okna	drátkosklo, jednoduchá s kovovými rámy	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	rozvedena	S	100
17. Bleskosvod	instalován	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozveden	S	100
19. Vnitřní kanalizace	rozvedena	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	ohradníky, mříže a další	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S 11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	S 26,20	100	1,00	26,20
3. Stropy	S 8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	S 10,30	100	1,00	10,30
5. Krytiny střech	S 2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S 0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S 5,90	100	1,00	5,90
8. Úprava vnějších povrchů	S 3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady	X 0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C 0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S 2,00	100	1,00	2,00
12. Vrata	S 2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	S 4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S 4,70	100	1,00	4,70



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	1,40	100	1,00	1,40
19. Vnitřní kanalizace	S	1,30	100	1,00	1,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,10	100	1,00	5,10
Součet upravených objemových podílů					96,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9680

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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 11,30	100,00	1,00	11,30	11,67	40	150	26,67	3,1124
2. Svislé konstrukce	S 26,20	100,00	1,00	26,20	27,06	40	80	50,00	13,5300
3. Stropy	S 8,90	100,00	1,00	8,90	9,19	40	80	50,00	4,5950
4. Krov, střecha	S 10,30	100,00	1,00	10,30	10,64	40	70	57,14	6,0797
5. Krytiny střech	S 2,90	100,00	1,00	2,90	3,00	40	45	88,89	2,6667
6. Klempířské konstrukce	S 0,70	100,00	1,00	0,70	0,72	40	41	97,56	0,7024
7. Úprava vnitřních povrchů	S 5,90	100,00	1,00	5,90	6,10	40	41	97,56	5,9512
8. Úprava vnějších povrchů	S 3,10	100,00	1,00	3,10	3,20	40	41	97,56	3,1219
11. Dveře	S 2,00	100,00	1,00	2,00	2,07	40	45	88,89	1,8400
12. Vrata	S 2,40	100,00	1,00	2,40	2,48	40	45	88,89	2,2045
13. Okna	S 4,30	100,00	1,00	4,30	4,44	40	45	88,89	3,9467
14. Povrchy podlah	S 4,70	100,00	1,00	4,70	4,86	40	45	88,89	4,3201
16. Elektroinstalace	S 5,90	100,00	1,00	5,90	6,10	40	45	88,89	5,4223
17. Bleskosvod	S 0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	40	45	88,89	0,3644
18. Vnitřní vodovod	S 1,40	100,00	1,00	1,40	1,45	40	45	88,89	1,2889
19. Vnitřní kanalizace	S 1,30	100,00	1,00	1,30	1,34	40	45	88,89	1,1911
25. Ostatní	S 5,10	100,00	1,00	5,10	5,27	40	45	88,89	4,6845
Opotřebení:									65,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]:

= 1 930,-

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

* 1,0750

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9277

Koeficient K₃ = 0,30+(2,80/PVP):

* 1,0568

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9680

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

* 1,0500

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

* 3,1380

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 6 487,59

Plná cena: 4 509,27 m³ * 6 487,59 Kč/m³

= 29 254 294,96 Kč

Koeficient opotřebení: (1- 65,0 % /100)

* 0,350

Nákladová cena stavby CS_N

= 10 239 003,24 Kč

Koeficient pp

* 0,309

Cena stavby CS

= 3 163 852,- Kč

Odchovna mladého dobytka - zemědělská stavba bez č.p./č.ev. na pozemku parc. č. 1558/2 k.ú. Lednice na Moravě - cena zjištěná

= 3 163 852,- Kč



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

2.4. Odchovna mladého dobytka - zemědělská stavba bez č.p./č.ev. na pozemku parc. č. 1557/2 k.ú. Lednice na Moravě

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	L. živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	45,70*18,70	=	854,59
	1,50*0,30	=	0,45

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.NP	854,59	3,70	3,70	3 161,98
	0,45	2,90	3,70	1,67
Součet	855,04			3 163,65

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 163,65 / 855,04	= 3,70 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	855,04 / 1	= 855,04 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(45,70*18,70)*(3,70)	=	3 161,98 m ³
	(1,50*0,30)*(2,90)	=	1,31 m ³
zastřešení	(45,70*18,70)*(3,15/2)	=	1 345,98 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	3 161,98 m ³
	NP	1,31 m ³
zastřešení	Z	1 345,98 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 509,27 m³



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

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	železobetonové základy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm s ocelovými rámy ve štítových stěnách	S	100
3. Stropy	s vláknitými deskami	S	100
4. Krov, střecha	sedlová s ocelovými vazníky	S	100
5. Krytiny střech	VSŽ plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	kovové, dřevěné	S	100
12. Vrata	ocelové rámy s dřevěnou výplní, dřevěné	S	100
13. Okna	luxfery	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	rozvedena	S	100
17. Bleskosvod	instalován	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozveden	S	100
19. Vnitřní kanalizace	rozvedena	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	mříže a další	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S 11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	S 26,20	100	1,00	26,20
3. Stropy	S 8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	S 10,30	100	1,00	10,30
5. Krytiny střech	S 2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S 0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S 5,90	100	1,00	5,90
8. Úprava vnějších povrchů	S 3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady	X 0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C 0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S 2,00	100	1,00	2,00
12. Vrata	S 2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	S 4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S 4,70	100	1,00	4,70



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	1,40	100	1,00	1,40
19. Vnitřní kanalizace	S	1,30	100	1,00	1,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,10	100	1,00	5,10
Součet upravených objemových podílů					96,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9680

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	11,30	100,00	1,00	11,30	11,67	40	150	26,67	3,1124
2. Svislé konstrukce	S	26,20	100,00	1,00	26,20	27,06	40	80	50,00	13,5300
3. Stropy	S	8,90	100,00	1,00	8,90	9,19	40	80	50,00	4,5950
4. Krov, střecha	S	10,30	100,00	1,00	10,30	10,64	40	70	57,14	6,0797
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,00	40	45	88,89	2,6667
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,72	40	41	97,56	0,7024
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,10	40	41	97,56	5,9512
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,20	40	41	97,56	3,1219
11. Dveře	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,07	40	45	88,89	1,8400
12. Vrata	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,48	40	45	88,89	2,2045
13. Okna	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,44	40	45	88,89	3,9467
14. Povrchy podlah	S	4,70	100,00	1,00	4,70	4,86	40	45	88,89	4,3201
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,10	40	45	88,89	5,4223
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	40	45	88,89	0,3644
18. Vnitřní vodovod	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,45	40	45	88,89	1,2889
19. Vnitřní kanalizace	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,34	40	45	88,89	1,1911
25. Ostatní	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,27	40	45	88,89	4,6845
Opotřebení:										65,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 930,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9277
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,0568
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9680
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 487,59
Plná cena: 4 509,27 m ³ * 6 487,59 Kč/m ³	=	29 254 294,96 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 65,0 % /100)	*	0,350
Nákladová cena stavby CS _N	=	10 239 003,24 Kč
Koeficient pp	*	0,309
Cena stavby CS	=	3 163 852,- Kč
Odchovna mladého dobytka - zemědělská stavba bez č.p./č.ev. na pozemku parc. č. 1557/2 k.ú. Lednice na Moravě - cena zjištěná	=	3 163 852,- Kč



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

Venkovní úpravy

2.5.1. Plot ze strojového pletiva, betonové sloupky

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

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$55 \times 1,5 = 82,50 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 240,-

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

* 1,0500

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

* 3,1380

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 790,78

Plná cena: $82,50 \text{ m}^2 \times 790,78 \text{ Kč/m}^2$

= 65 239,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 58 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 57 / 58 = 98,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 9 785,90 Kč

Koeficient pp

* 0,309

Cena stavby CS

= 3 023,84 Kč

Plot ze strojového pletiva, betonové sloupky - cena zjištěná

= 3 023,84 Kč



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

2.5.2. Ocelová brána

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1271
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/ks]	=	3 420,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1380
Základní cena upravená cena [Kč/ks]		=	11 268,56
Plná cena:	1,00 ks * 11 268,56 Kč/ks	=	11 268,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 58 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 57 / 58 = 98,3 \%$
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N		*	0,150
Koeficient pp		=	1 690,28 Kč
Cena stavby CS		*	0,309
		=	522,30 Kč
Ocelová brána - cena zjištěná		=	522,30 Kč

2.5.3. Zpevněné plochy - panely silniční

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:
 $3 * 51 = 153,00 \text{ m}^2$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	1 180,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]		=	4 139,50
Plná cena:	$153,00 \text{ m}^2 * 4 139,50 \text{ Kč/m}^2$	=	633 343,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 45 = 88,9 \%$
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N		*	0,150
Koeficient pp		=	95 001,53 Kč
Cena stavby CS		*	0,309
		=	29 355,47 Kč
Zpevněné plochy - panely silniční - cena zjištěná		=	29 355,47 Kč



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

2.5.4. Zpevněné plochy - betonové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$350+130*2+150*2+750+100 = 1\,760,00 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 290,-

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

* 1,0500

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

* 3,3410

Základní cena upravená [Kč/m²]

= 1 017,33

Plná cena: 1 760,00 m² * 1 017,33 Kč/m²

= 1 790 500,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)

* 0,200

Nákladová cena stavby CS_N

= 358 100,16 Kč

Koeficient pp

* 0,309

Cena stavby CS

= 110 652,95 Kč

Zpevněné plochy - betonové - cena zjištěná

= 110 652,95 Kč

2.5.5. Ocelový plot kolem jímky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.3.1. Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$51*1 = 51,00 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 840,-

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

* 1,0500

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

* 3,1380

Základní cena upravená [Kč/m²]

= 2 767,72

Plná cena: 51,00 m² * 2 767,72 Kč/m²

= 141 153,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 45 = 88,9 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 21 173,06 Kč

Koeficient pp

* 0,309

Cena stavby CS

= 6 542,48 Kč

Ocelový plot kolem jímky - cena zjištěná

= 6 542,48 Kč



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

2.5.6. Rampa šířky 2 m

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 33.4. Rampa těžká, šířka od 1.51 m do 2.5 m na dvou zdech
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 11,60 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	5 410,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,6070
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	20 489,56
Plná cena:	11,60 m * 20 489,56 Kč/m	=	237 678,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 50 = 80,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

	*	0,200
Nákladová cena stavby CS_N	=	47 535,78 Kč
Koeficient pp	*	0,309
Cena stavby CS	=	14 688,56 Kč

Rampa šířky 2 m - cena zjištěná = 14 688,56 Kč

2.5.7. Ohradníky u rampy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.3.1. Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$(11,6 * 2 + 7,05 * 7) * 1,3 = 48,43 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m²]	=	840,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1380
Základní cena upravená cena [Kč/m²]		=	2 767,72
Plná cena:	48,43 m² * 2 767,72 Kč/m²	=	134 040,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 45 = 88,9 \%$
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	20 106,10 Kč
Koeficient pp	*	0,309
Cena stavby CS	=	6 212,78 Kč

Ohradníky u rampy - cena zjištěná = 6 212,78 Kč



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

2.5.8. Betonová zídka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.10. Plot z monolitického betonu se základy, popř. úpravou povrchu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$0,25 \times 0,8 \times 50 = 10,00 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 3 500,-

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

* 1,0500

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

* 3,1380

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 11 532,15

Plná cena: $10,00 \text{ m}^3 \times 11 532,15 \text{ Kč/m}^3$

= 115 321,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 40 / 55 = 72,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 72,7 \% / 100)$

* 0,273

Nákladová cena stavby CS_N

= 31 482,77 Kč

Koeficient pp

* 0,309

Cena stavby CS

= 9 728,18 Kč

Betonová zídka - cena zjištěná

= 9 728,18 Kč

2.5.9. Ocelové ohradníky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.3.1. Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$42 \times 2 \times 1,5 = 126,00 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 840,-

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

* 1,0500

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

* 3,1380

Základní cena upravená [Kč/m²]

= 2 767,72

Plná cena: $126,00 \text{ m}^2 \times 2 767,72 \text{ Kč/m}^2$

= 348 732,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 40 / 45 = 88,9 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 52 309,91 Kč

Koeficient pp

* 0,309

Cena stavby CS

= 16 163,76 Kč

Ocelové ohradníky - cena zjištěná

= 16 163,76 Kč



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

2.5.10. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC
Nemovitá věc je součástí pozemku

1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm
2222

Délka:

$$6,5 \cdot 2 + 60 = 73,00 \text{ m}$$

Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená [Kč/m]

Plná cena: 73,00 m * 1 535,12 Kč/m

=	420,-
*	1,0500
*	3,4810
=	1 535,12
=	112 063,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 40 / 50 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	22 412,75 Kč
*	0,309
=	6 925,54 Kč

Přípojka vody - cena zjištěná

= 6 925,54 Kč

2.5.11. Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC
Nemovitá věc je součástí pozemku

2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm
2223

Délka:

$$60 + 40 \cdot 2 + 30 = 170,00 \text{ m}$$

Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená [Kč/m]

Plná cena: 170,00 m * 6 541,52 Kč/m

=	1 810,-
*	1,0500
*	3,4420
=	6 541,52
=	1 112 058,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 40 / 90 = 44,4 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 44,4 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,556
=	618 304,47 Kč
*	0,309
=	191 056,08 Kč

Přípojka kanalizace - cena zjištěná

= 191 056,08 Kč



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

2.5.12. Přípojky elektro

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.7. Přípojky elektro kabel A1 50 mm² zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

100,00 m

Ocenění

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

= 215,-

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

* 1,0500

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

* 3,1960

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 721,50

Plná cena: 100,00 m * 721,50 Kč/m

= 72 150,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 50 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

* 0,200

Nákladová cena stavby CS_N

= 14 430,- Kč

Koeficient pp

* 0,309

Cena stavby CS

= 4 458,87 Kč

Přípojky elektro - cena zjištěná

= 4 458,87 Kč

Přehled oceněných venkovních úprav

Plot ze strojového pletiva, betonové sloupky

3 024,- Kč

Ocelová brána

522,- Kč

Zpevněné plochy - panely silniční

29 355,- Kč

Zpevněné plochy - betonové

110 653,- Kč

Ocelový plot kolem jímky

6 542,- Kč

Rampa šířky 2 m

14 689,- Kč

Ohradníky u rampy

6 213,- Kč

Betonová zídka

9 728,- Kč

Ocelové ohradníky

16 164,- Kč

Přípojka vody

6 926,- Kč

Přípojka kanalizace

191 056,- Kč

Přípojky elektro

4 459,- Kč

Skupina venkovních úprav na pozemku parc. č. 1560/44 k.ú.

= 399 330,81 Kč

Lednice na Moravě - cena zjištěná



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

Inženýrské a speciální pozemní stavby

2.6. Jímka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
 Typ stavby: 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
 Objekt Zásobníky a jámy pozemní pro zemědělství
 Konstrukční charakteristika (druh vodorovné monolitická betonová plošná
 nosné konstrukce):
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252
 Množství: $8,9 \times 17 \times 3,5 = 529,55 \text{ m}^3$
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 894,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0980
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	6 160,99
Plná cena: $529,55 \text{ m}^3 * 6 160,99 \text{ Kč/m}^3$	=	3 262 552,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 086 429,90 Kč
Koeficient pp	*	0,309
Cena stavby CS	=	335 706,84 Kč
Jímka - cena zjištěná	=	335 706,84 Kč



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

Venkovní úpravy

2.7. Skupina venkovních úprav na pozemku parc. č. 1561/1 k.ú. Lednice na Moravě

2.7.1. Plot ze strojového pletiva, betonové sloupky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
1271

Výměra:

$130 \times 1,5 = 195,00 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

=	240,-
*	1,0500
*	3,1380
=	790,78

Plná cena: $195,00 \text{ m}^2 \times 790,78 \text{ Kč/m}^2$

= 154 202,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 58 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 57 / 58 = 98,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

*	0,150
=	23 130,32 Kč
*	0,309
=	7 147,27 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Plot ze strojového pletiva, betonové sloupky - cena zjištěná

= 7 147,27 Kč

2.7.2. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm
2222

Délka:

75,00 m

Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	420,-
*	1,0500
*	3,4810
=	1 535,12

Plná cena: $75,00 \text{ m} \times 1 535,12 \text{ Kč/m}$

= 115 134,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 40 / 50 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

*	0,200
=	23 026,80 Kč
*	0,309
=	7 115,28 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Přípojka vody - cena zjištěná

= 7 115,28 Kč



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

2.7.3. Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm

2223

Délka:

40,00 m

Ocenění

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

= 1 810,-

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

* 1,0500

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

* 3,4420

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 6 541,52

Plná cena: 40,00 m * 6 541,52 Kč/m

= 261 660,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 40 / 90 = 44,4 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 44,4 \% / 100)$

* 0,556

Nákladová cena stavby CS_N

= 145 483,40 Kč

Koeficient pp

* 0,309

Cena stavby CS

= 44 954,37 Kč

Přípojka kanalizace - cena zjištěná

= 44 954,37 Kč

2.7.4. Přípojky elektro

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel

2224

Délka:

80,00 m

Ocenění

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

= 215,-

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

* 1,0500

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

* 3,1960

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 721,50

Plná cena: 80,00 m * 721,50 Kč/m

= 57 720,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 40 / 50 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

* 0,200

Nákladová cena stavby CS_N

= 11 544,- Kč

Koeficient pp

* 0,309

Cena stavby CS

= 3 567,10 Kč

Přípojky elektro - cena zjištěná

= 3 567,10 Kč



VLASTNÍ VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ U POZEMKŮ VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ

Přehled oceněných venkovních úprav

Plot ze strojového pletiva, betonové sloupky	7 147,- Kč
Přípojka vody	7 115,- Kč
Přípojka kanalizace	44 954,- Kč
Přípojky elektro	3 567,- Kč

Skupina venkovních úprav na pozemku parc. č. 1561/1 k.ú. Lednice = 62 784,02 Kč
na Moravě - cena zjištěná

Trvalé porosty

2.8. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
na pozemku p.č.: 1560/44			25 roků	8,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 90 %	1 965,-	15 720,-
na pozemku p.č.: 1560/44			20 roků	10,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 90 %	109,-	1 090,-
Součet:				16 810,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,450
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			*	1,050
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	7 942,73
Trvalé porosty			=	7 942,73 Kč

Cena zjištěná celkem „blok č. 2“

12 088 345,63 Kč.

Tab. č. 56 Ocenění pozemků i všech součástí „blok č. 2“ cenou zjištěnou, k. ú. Lednice na Moravě

Následující tabulka obsahuje výslednou rekapitulaci ceny zjištěné.



REKAPITULACE PROVEDENÝCH OCENĚNÍ CENOU ZJIŠTĚNOU	
OCEŇOVANÉ POLOŽKY NEMOVITOSTÍ	OCENĚNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU
Ocenění části areálu – „blok. č. 1“	
Pozemek p. č. 1562/1 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	3 199 896,97
<i>Pozemek p. č. 1562/1 k. ú. Lednice n. M. [Kč]</i>	<i>3 085 848,08</i>
<i>Plot ze str. pletiva na p. p. č. 1562/1 k. ú. Lednice n. M. [Kč]</i>	<i>6 047,69</i>
<i>Trvalé porosty na p. p. č. 1562/1 k. ú. Lednice n. M. [Kč]</i>	<i>108 001,20</i>
Pozemek p. č. 1560/35 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	18 976,36
Pozemek p. č. 1560/19 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	7 879 161,86
<i>Pozemek p. č. 1560/19 k. ú. Lednice n. M. [Kč]</i>	<i>6 988 409,50</i>
<i>Přístřešek na p. p. č. 1560/19 k. ú. Lednice n. M. [Kč]</i>	<i>14 279,70</i>
<i>Venkovní úpravy na p. p. č. 1560/19 k. ú. Lednice n. M. [Kč]</i>	<i>580 931,58</i>
<i>Vedení kabel. osvětł. na p. p. č. 1560/19 k. ú. Lednice n. M. [Kč]</i>	<i>3 788,98</i>
<i>Venkovní sloup. svítidla na p. p. č. 1560/19 k. ú. Lednice n. M. [Kč]</i>	<i>6 843,82</i>
<i>Trvalé porosty na p. p. č. 1560/19 k. ú. Lednice n. M. [Kč]</i>	<i>284 908,28</i>
Pozemek p. č. 1553 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	362 010,56
Pozemek p. č. 1560/21 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	1 395 492,32
Pozemek p. č. 1549/4 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	1 187 482,22
Pozemek p. č. 1549/5 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	1 203 539,14
Pozemek p. č. 1548/1 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	272 768,48
<i>Pozemek p. č. 1548/1 k. ú. Lednice n. M. [Kč]</i>	<i>285 424,08</i>
<i>Věcné břemeno na p. p. č. 1548/1 k. ú. Lednice n. M. [Kč]</i>	<i>-12 655,60</i>
Stavba bez č. p. /č. e. na p. p. č. 1549/5 k. ú. Lednice n. M.	1 013 685,83
Stavba bez č. p. /č. e. na p. p. č. 1549/4 k. ú. Lednice n. M.	1 626 072,04
Stavba bez č. p. /č. e. na p. p. č. 1560/21 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	3 881 390,27
<i>Stavba kravína na p. p. č. 1560/21 k. ú. Lednice n. M. [Kč]</i>	<i>2 811 463,13</i>
<i>Stavba mléčnice na p. p. č. 1560/21 k. ú. Lednice n. M. [Kč]</i>	<i>1 069 927,14</i>
Stavba bez č. p. /č. e. na p. p. č. 1553 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	930 308,16
Stavba na p. p. č. 1560/35 k. ú. Lednice n. M. – není v KN [Kč]	17 153,67
Nemovité věci v k. ú. Lednice na Moravě – blok č. 1 [Kč]	22 987 937,88
Nemovité věci – blok č. 1 [Kč] zaokr. dle § 50	22 987 940,00
Ocenění části areálu – „blok. č. 2“	
Pozemek p. č. 1561/1 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	1 521 044,30
<i>Pozemek p. č. 1561/1 k. ú. Lednice n. M. [Kč]</i>	<i>1 458 260,28</i>



REKAPITULACE PROVEDENÝCH OCENĚNÍ CENOU ZJIŠTĚNOU	
Venkovní úpravy na p. p. č. 1561/1 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	62 784,02
Pozemek p. č. 1560/44 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	2 915 773,60
Pozemek p. č. 1560/44 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	2 172 793,22
Venkovní úpravy na p. p. č. 1560/44 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	399 330,81
Jímka na p. p. č. 1560/44 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	335 706,84
Trvalé porosty na p. p. č. 1560/44 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	7 942,73
Pozemek p. č. 1558/2 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	621 110,86
Pozemek p. č. 1557/2 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	621 840,72
Stavba bez č. p. /č. e. na p. p. č. 1558/2 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	3 163 852,00
Stavba bez č. p. /č. e. na p. p. č. 1557/2 k. ú. Lednice n. M. [Kč]	3 163 852,00
Stavba na p. p. č. 1560/44 k. ú. Lednice n. M. – není v KN [Kč]	80 872,16
Nemovité věci v k. ú. Lednice na Moravě – blok č. 2 [Kč]	12 088 345,64
Nemovité věci – blok č. 2 [Kč] zaokr. dle § 50	12 088 350,00
Nemovité věci v k. ú. Lednice na Moravě [Kč]	35 076 290,00

Tab. č. 57 Rekapitulace ocenění cenou zjištěnou

Výsledná částka **ceny zjištěné za všechny oceňované nemovité věci** je rovna **35 076 290 Kč**.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

V rekapitulaci jsou uvedena všechna provedená ocenění a jejich přiřazení nemovitému majetku dle rozsahu ocenění; výsledkem je ocenění celých funkčních celků areálu dle zadání ocenění. Schematicky to uvádí následující tabulka rekapitulace provedených ocenění.



REKAPITULACE PROVEDENÝCH OCENĚNÍ		
OCEŇOVANÉ POLOŽKY NEMOVITOSTÍ (POZEMKY VČETNĚ STAVEB A VŠECH SOUČÁSTÍ)	OCENĚNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU	TRŽNÍ OCENĚNÍ
Pozemek p. č. 1562/1 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]	3 199 896,97	25 410 000
Pozemek p. č. 1560/35 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]	36 130,03	
Pozemek p. č. 1560/19 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]	7 879 161,86	
Pozemek p. č. 1553 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]	1 292 318,72	
Pozemek p. č. 1560/21 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]	5 276 882,59	
Pozemek p. č. 1549/4 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]	2 813 554,26	
Pozemek p. č. 1549/5 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]	2 217 224,97	
Pozemek p. č. 1548/1 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]	272 768,48	
Pozemky „BLOK Č. 1“ k. ú. Lednice na Moravě [Kč]	22 987 940,00	25 410 000
Pozemek p. č. 1561/1 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]	1 521 044,30	16 930 000
Pozemek p. č. 1560/44 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]	2 996 645,76	
Pozemek p. č. 1558/2 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]	3 784 962,86	
Pozemek p. č. 1557/2 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]	3 785 692,72	
Pozemky „BLOK Č. 2“ k. ú. Lednice na Moravě [Kč]	12 088 350,00	16 930 000
Nemovité věci v k. ú. Lednice na Moravě [Kč]	35 076 290,00	42 340 000

Tab. č. 58 Rekapitulace provedených ocenění



ODŮVODNĚNÍ

Toto odůvodnění obsahuje interpretaci výsledků analýzy dat a kontrolu postupu znalce. V předmětném znaleckém posudku byla vybrána data, jejichž zdroje jsou úplným výčtem popsány v kapitole **VÝČET PODKLADŮ**.

Zadavatel tohoto posudku a další dotčené osoby poskytli znalci podklady a dokumentaci, tato data byla vyhodnocena jako věrohodná. Další data si znalec opatřil sám na základě průkazných a věrohodných zdrojů; následně na základě těchto podkladů pořídil popis a zobrazení skutečností k předmětnému datu, viz kapitola **NÁLEZ**.

Znalec v kapitole **POSUDEK** tohoto znaleckého posudku provedl podrobnou analýzu dat, provedl konkrétní schéma postupu výpočtů v rámci procesu tržního ocenění na danou situaci a následně výpočty vedoucí přímo či nepřímo k ocenění a na závěr zformuloval výsledek ocenění na tržní bázi.

Celý znalecký posudek, jehož znalecký úkol spadá do oboru ekonomika – odvětví oceňování nemovitých věcí, **je vypracován v souladu jednak s aktuální znaleckou právní úpravou a oborově v souladu s tuzemským legislativním rámcem pro oceňování nemovitých věcí a současně dle rámce Mezinárodních oceňovacích standardů (IVS).**

Tento výsledek následně předkládá formou odpovědi vyplývající ze zadání zadavatelem znaleckého posudku.



ZÁVĚR

Znění zadání

„Určení ceny obvyklé nemovitých věcí v katastrálním území Lednice na Moravě, okres Břeclav, a to pozemku p. č. 1558/2, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1557/2, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1549/5, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1549/4, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1560/21, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1553, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1562/1, pozemku p. č. 1560/35, pozemku p. č. 1560/19, pozemku p. č. 1548/1, pozemku p. č. 1561/1 a pozemku p. č. 1560/44, vše k. ú. Lednice na Moravě dle LV 1355, k datu vypracování znaleckého posudku.“

Odpověď znalce

Odhad tržní hodnoty pro nemovité věci v katastrálním území Lednice na Moravě, okres Břeclav, a to pozemku p. č. 1558/2, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1557/2, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1549/5, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1549/4, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1560/21, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1553, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemku p. č. 1562/1, pozemku p. č. 1560/35, pozemku p. č. 1560/19, pozemku p. č. 1548/1, pozemku p. č. 1561/1 a pozemku p. č. 1560/44, vše k. ú. Lednice na Moravě dle LV 1355, činí k datu 31. 10. 2025 souhrnně

42 340 000 Kč.



Odhad tržní hodnoty pro část zemědělského areálu „*blok č. 1*“ (pozemek p. č. 1549/5, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1549/4, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1560/21, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1553, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1562/1, pozemek p. č. 1560/35, pozemek p. č. 1560/19 a pozemek p. č. 1548/1, vše k. ú. Lednice na Moravě) činí k datu 31. 10. 2025 souhrnně

25 410 000 Kč.

Odhad tržní hodnoty pro část zemědělského areálu „*blok č. 2*“ (pozemek p. č. 1558/2, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1557/2, kde součástí pozemku je stavba bez č. p. /č. e., pozemek p. č. 1561/1 a pozemek p. č. 1560/44, vše k. ú. Lednice na Moravě) činí k datu 31. 10. 2025 souhrnně

16 930 000 Kč.



SEZNAM ZKRATEK

ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
KN	katastr nemovitostí
LV	list vlastnictví
POVIS	Povodňový informační systém
NP	nadzemní podlaží
PP	podzemní podlaží
č. p.	číslo popisné
č. e.	číslo evidenční
p. č.	parcelní číslo
k. ú.	katastrální území
OP	obestavěný prostor stavby
ZP	zastavěná plocha stavby
ÚP	územní plán
GP	geometrický plán

SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA Č. 1	Výpis z katastru nemovitostí	24 listů
PŘÍLOHA Č. 2	Snímek katastrální mapy	10 listů
PŘÍLOHA Č. 3	Fotodokumentace z místního šetření	33 listů
PŘÍLOHA Č. 4	Databáze porovnávacích entit – zemědělské areály	3 listy
PŘÍLOHA Č. 5	Databáze porovnávacích entit – pozemky	3 listy
PŘÍLOHA Č. 6	Archivní letecké snímky	1 list



Při zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Podpisem prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 081996/2025, Obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem 081996/2025 evidence znaleckých posudků znalce.

Znalečné jako smluvní odměnu účtuji dle schválené nabídky.

-. -

Znalecký posudek vypracoval, může jej stvrdit, doplnit nebo blíže vysvětlit jeho obsah dle § 28 odst. 4 zákona č. 254/2019 Sb.:



doc. Ing. et Ing. **Martin Cupal**, Ph.D., Ph.D.

V Praze dne 31. 10. 2025



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2025 09:35:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584631 Lednice

Kat.území: 679828 Lednice na Moravě

List vlastnictví: 1355

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	62156489	

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	12	621	zastavěná plocha a nádvoří			nemovitá kulturní památka, nemovitá národní kulturní památka
Součástí je stavba: Lednice, č.p. 367, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 12						
	21/7	1257	ostatní plocha		sportoviště a rekreační plocha	
	21/9	85	ostatní plocha		jiná plocha	
	294	285	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Lednice, č.p. 606, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 294						
	570/1	379	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Lednice, č.p. 334, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 570/1						
	570/2	11211	ostatní plocha		manipulační plocha	
	570/3	659	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 570/3						
	570/4	434	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 570/4						
	570/5	242	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 570/5						
	570/6	30	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 570/6						
	570/7	323	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 570/7						
	570/8	372	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 570/8						
	570/9	175	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.						

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

Obr. č. 1 Výpis z katastru nemovitostí LV 1355 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ			
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2025 09:35:02			
Okres: CZ0644 Břeclav		Obec: 584631 Lednice	
Kat.území: 679828 Lednice na Moravě		List vlastnictví: 1355	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 570/9			
570/10	382 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 570/10			
570/11	6 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 570/11			
571/1	276 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lednice, č.p. 335, rod.dům			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 571/1			
571/2	1668 ostatní plocha	manipulační plocha	
571/3	73 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 571/3			
572	1931 ostatní plocha	zeleň	
573	3577 ovocný sad		zemědělský půdní fond
574	1032 zahrada		zemědělský půdní fond
616/1	539 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lednice, č.p. 340, obč.vyb.			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 616/1			
616/2	792 ostatní plocha	manipulační plocha	
616/3	1703 ostatní plocha	zeleň	
732/5	250 ostatní plocha	jiná plocha	
732/6	303 ostatní plocha	jiná plocha	
732/25	12 ostatní plocha	jiná plocha	
733/1	3248 ostatní plocha	jiná plocha	
733/2	1462 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lednice, č.p. 686, obč.vyb.			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 733/2			
733/16	8 ostatní plocha	jiná plocha	
735/1	4032 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lednice, č.p. 331, obč.vyb.			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 735/1			
735/10	23 ostatní plocha	ostatní komunikace	
735/12	17 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 735/12			
736/3	3846 zastavěná plocha a nádvoří		
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR			
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.			
strana 2			

Obr. č. 2 Výpis z katastru nemovitostí LV 1355 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2025 09:35:02		
Okres: CZ0644 Břeclav	Obec: 584631 Lednice	
Kat.území: 679828 Lednice na Moravě	List vlastnictví: 1355	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě		
Součástí je stavba: Lednice, č.p. 538, obč.vyb.		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 736/3		
736/4	18 ostatní plocha	jiná plocha
736/5	609 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 736/5		
736/6	18 ostatní plocha	jiná plocha
736/7	280 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 736/7		
736/8	1576 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Lednice, č.p. 337, obč.vyb.		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 736/8		
736/9	12675 ostatní plocha	manipulační plocha
736/10	232 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 736/10		
736/11	84 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 736/11		
736/12	2188 ostatní plocha	manipulační plocha
736/13	226 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 736/13		
736/16	38 ostatní plocha	ostatní komunikace
736/17	15 ostatní plocha	ostatní komunikace
736/18	1 ostatní plocha	ostatní komunikace
736/19	26 ostatní plocha	jiná plocha
736/21	4 ostatní plocha	jiná plocha
737	1646 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Lednice, č.p. 332, rod.dům		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 737		
738/1	1452 ostatní plocha	ostatní komunikace
738/10	170 ostatní plocha	ostatní komunikace
738/16	49 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 738/16		
739/1	451 zahrada	zemědělský půdní
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR		
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.		
strana 3		

Obr. č. 3 Výpis z katastru nemovitostí LV 1355 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2025 09:35:02		
Okres: CZ0644 Břeclav	Obec: 584631 Lednice	
Kat.území: 679828 Lednice na Moravě	List vlastnictví: 1355	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě		
739/2	21 zahrada	fond zemědělský půdní fond
746/5	4 ostatní plocha	jiná plocha
1169/36	367 ostatní plocha	manipulační plocha
1548/1	424 ostatní plocha	zeleň
1548/3	407 ostatní plocha	zeleň
1548/5	226 ostatní plocha	zeleň
1548/6	181 ostatní plocha	zeleň
1549/4	1627 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1549/4		
1549/5	1649 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1549/5		
1553	496 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1553		
1555/1	1183 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1555/1		
1556/1	1121 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1556/1		
1557/2	852 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1557/2		
1558/2	851 zastavěná plocha a nádvoří	chráněná značka geodetického bodu
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1558/2		
1560/1	428 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1560/1		
1560/14	2600 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1560/14		
1560/19	9575 ostatní plocha	manipulační plocha
1560/21	1912 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1560/21		
1560/35	26 ostatní plocha	jiná plocha
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR		
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.		
strana 4		

Obr. č. 4 Výpis z katastru nemovitostí LV 1355 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ			
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2025 09:35:02			
Okres: CZ0644 Břeclav		Obec: 584631 Lednice	
Kat.území: 679828 Lednice na Moravě		List vlastnictví: 1355	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě			
1560/36	26 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1560/36			
1560/38	617 ostatní plocha	manipulační plocha	
1560/42	1992 ostatní plocha	manipulační plocha	
1560/43	4812 ostatní plocha	manipulační plocha	
1560/44	2977 ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná značka geodetického bodu
1561/1	1998 orná půda		zemědělský půdní fond
1562/1	4228 orná půda		zemědělský půdní fond
1563	298 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lednice, č.p. 600, zem.stav			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1563			
1564	3084 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1564			
1565	162 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1565			
1566	1548 zastavěná plocha a nádvoří		chráněná značka geodetického bodu
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1566			
1567	757 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1567			
1568	1511 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1568			
1569/1	743 ostatní plocha	ostatní komunikace	
1569/3	92 ostatní plocha	ostatní komunikace	
1570/1	8683 ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná značka geodetického bodu
1570/2	4199 ostatní plocha	manipulační plocha	
1570/3	659 ostatní plocha	manipulační plocha	
1733	208 zastavěná plocha a nádvoří		zemědělský půdní fond
Součástí je stavba: Lednice, č.p. 333, obč.vyb.			
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR			
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.			
strana 5			

Obr. č. 5 Výpis z katastru nemovitostí LV 1355 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2025 09:35:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584631 Lednice

Kat.území: 679828 Lednice na Moravě

List vlastnictví: 1355

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1733			
1734/1	139 ostatní plocha	jiná plocha	
1734/12	46 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1734/12			
1735/1	298 zahrada		zemědělský půdní fond
1735/5	5 zahrada		zemědělský půdní fond
1736/1	3796 orná půda		zemědělský půdní fond
1736/5	2 orná půda		zemědělský půdní fond
1736/9	99 orná půda		zemědělský půdní fond
1746	4275 orná půda		zemědělský půdní fond
1752/1	448 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1752/1			
1752/2	4029 ostatní plocha	manipulační plocha	
1752/3	18 ostatní plocha	jiná plocha	
1752/4	144 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1752/4			
1752/5	64 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1752/5			
1753/4	24903 zahrada		zemědělský půdní fond
1753/5	11785 orná půda		zemědělský půdní fond
1753/7	1289 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1753/7			
1753/8	152 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1753/8			
1753/9	14 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1753/9			
1762/1	8703 orná půda		zemědělský půdní fond
1762/2	20 zastavěná plocha a nádvoří		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.
strana 6

Obr. č. 6 Výpis z katastru nemovitostí LV 1355 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2025 09:35:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584631 Lednice

Kat.území: 679828 Lednice na Moravě

List vlastnictví: 1355

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1762/2			
1763	880 ostatní plocha	ostatní komunikace	zemědělský půdní fond
1764	12215 orná půda		zemědělský půdní fond
1765	684 ostatní plocha	ostatní komunikace	zemědělský půdní fond
1766	9203 orná půda		zemědělský půdní fond
1767	752 ostatní plocha	ostatní komunikace	zemědělský půdní fond
1768/1	68861 orná půda		zemědělský půdní fond
1768/2	2688 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: 1768/2			
1768/3	307 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, skleník Stavba stojí na pozemku p.č.: 1768/3			
1769	2831 ostatní plocha	ostatní komunikace	zemědělský půdní fond
1770	7480 orná půda		zemědělský půdní fond
1771	7913 ovocný sad		zemědělský půdní fond
1772	397 ostatní plocha	ostatní komunikace	zemědělský půdní fond
1829	8646 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1960	28058 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - I. zóna, evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národní přírodní památky, zemědělský půdní fond
1970/14	3942 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národní přírodní památky, zemědělský půdní fond
1970/24	1800 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, evropsky významná lokalita,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.
strana 7

Obr. č. 7 Výpis z katastru nemovitostí LV 1355 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ			
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2025 09:35:02			
Okres: CZ0644 Břeclav		Obec: 584631 Lednice	
Kat.území: 679828 Lednice na Moravě		List vlastnictví: 1355	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě			
			zemědělský půdní fond
1976/13	296 ostatní plocha	zeleň	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, evropsky významná lokalita
1977/16	771 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, evropsky významná lokalita, zemědělský půdní fond
1977/17	1182 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, evropsky významná lokalita, zemědělský půdní fond
1977/22	8134 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, evropsky významná lokalita, zemědělský půdní fond
1978/6	750 vodní plocha	zamokřená plocha	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, evropsky významná lokalita
2074/2	2327 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, evropsky významná lokalita, zemědělský půdní fond
2109/1	106984 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, evropsky významná lokalita, zemědělský půdní fond
2130/1	9764 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, evropsky významná lokalita, zemědělský půdní fond
2140/20	7960 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast -
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR			
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.			
strana 8			

Obr. č. 8 Výpis z katastru nemovitostí LV 1355 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2025 09:35:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584631 Lednice

Kat.území: 679828 Lednice na Moravě

List vlastnictví: 1355

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

		II. zóna, evropsky významná lokalita, zemědělský půdní fond
2147/1	9001 trvalý travní porost	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, evropsky významná lokalita, zemědělský půdní fond
2148/1	106513 trvalý travní porost	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, evropsky významná lokalita, zemědělský půdní fond
2148/54	17864 trvalý travní porost	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, evropsky významná lokalita, zemědělský půdní fond
2225/5	6905 trvalý travní porost	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, evropsky významná lokalita, zemědělský půdní fond
2376/1	24219 orná půda	zemědělský půdní fond
2376/2	96 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2376/2		
2376/3	26263 orná půda	zemědělský půdní fond
2376/4	19444 orná půda	zemědělský půdní fond
2377	68017 ovocný sad	zemědělský půdní fond
2378/1	2126 ostatní plocha	manipulační plocha
2378/2	181 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2378/2		
2378/3	494 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2378/3		
2378/4	401 zastavěná plocha a	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.
strana 9

Obr. č. 9 Výpis z katastru nemovitostí LV 1355 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2025 09:35:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584631 Lednice

Kat.území: 679828 Lednice na Moravě

List vlastnictví: 1355

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

nádvoří			
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2378/4			
2378/5	384 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2378/5			
2379/1	995 ostatní plocha	ostatní komunikace	zemědělský půdní fond
2381/1	188212 ovocný sad		zemědělský půdní fond
2384/1	23589 orná půda		evropsky významná lokalita, zemědělský půdní fond
2384/2	4972 orná půda		zemědělský půdní fond
2387/1	69106 orná půda		zemědělský půdní fond
2388	4303 ovocný sad		zemědělský půdní fond
2389	2776 ostatní plocha	neplodná půda	ochranné pásmo národní přírodní rezervace
2390	803 zastavěná plocha a nádvoří		evropsky významná lokalita, menší chráněné území, nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: Lednice, č.p. 437, obč.vyb.			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2390			
2391	2144 ostatní plocha	jiná plocha	evropsky významná lokalita
2394	17507 trvalý travní porost		evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národní přírodní rezervace, ptačí oblast, zemědělský půdní fond
2487	1150 vinice		zemědělský půdní fond
2495/1	89136 ovocný sad		zemědělský půdní fond
2495/2	137 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2495/2			
2496/1	185601 ovocný sad		chráněná značka geodetického bodu, zemědělský půdní fond
2496/2	16287 ovocný sad		zemědělský půdní fond
2497/7	12062 orná půda		zemědělský půdní

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

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

strana 10

Obr. č. 10 Výpis z katastru nemovitostí LV 1355 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2025 09:35:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584631 Lednice

Kat.území: 679828 Lednice na Moravě

List vlastnictví: 1355

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

2497/22	13336 orná půda	fond zemědělský půdní fond
2500	15704 orná půda	zemědělský půdní fond
2501/1	9792 vinice	zemědělský půdní fond
2503	25003 vinice	zemědělský půdní fond
2504	136 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2504		
2505/4	6937 orná půda	zemědělský půdní fond
2505/6	10027 orná půda	zemědělský půdní fond
2509/1	4959 vinice	ochranné pásmo národní přírodní rezervace, zemědělský půdní fond
2509/8	8384 vinice	zemědělský půdní fond
2509/15	6707 vinice	ochranné pásmo národní přírodní rezervace, zemědělský půdní fond
2511/1	24702 vinice	zemědělský půdní fond
2511/2	54511 vinice	zemědělský půdní fond
2511/12	6428 vinice	zemědělský půdní fond
2511/14	25475 vinice	zemědělský půdní fond
2511/23	10735 vinice	zemědělský půdní fond
2524/9	16982 orná půda	zemědělský půdní fond
2524/25	702 trvalý travní porost	zemědělský půdní fond
2524/28	22235 vinice	zemědělský půdní fond
2549/5	25661 orná půda	zemědělský půdní fond
2549/10	18818 orná půda	zemědělský půdní fond
2551/5	19015 orná půda	zemědělský půdní fond
2551/6	13203 orná půda	zemědělský půdní fond

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

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

strana 11

Obr. č. 11 Výpis z katastru nemovitostí LV 1355 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2025 09:35:02		
Okres: CZ0644 Břeclav	Obec: 584631 Lednice	
Kat.území: 679828 Lednice na Moravě	List vlastnictví: 1355	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě		
2551/8	26991 orná půda	zemědělský půdní fond
2551/13	82621 orná půda	zemědělský půdní fond
2552/6	19805 orná půda	zemědělský půdní fond
2552/12	55096 orná půda	zemědělský půdní fond
2555/5	40783 orná půda	zemědělský půdní fond
2555/6	10529 orná půda	zemědělský půdní fond
2555/18	53782 orná půda	zemědělský půdní fond
2555/21	119047 orná půda	zemědělský půdní fond
2557/7	11471 orná půda	zemědělský půdní fond
2557/21	6728 orná půda	zemědělský půdní fond
2559/4	20875 orná půda	zemědělský půdní fond
2559/8	23231 orná půda	zemědělský půdní fond
2559/13	28911 orná půda	zemědělský půdní fond
2560	6018 ostatní plocha	jiná plocha
2561/1	21243 orná půda	zemědělský půdní fond
2564/1	161431 orná půda	zemědělský půdní fond
2564/8	15949 orná půda	zemědělský půdní fond
2564/10	122905 orná půda	zemědělský půdní fond
2564/11	25123 orná půda	zemědělský půdní fond
2564/15	21226 orná půda	zemědělský půdní fond
2570/1	83627 vinice	zemědělský půdní fond
2570/3	41774 vinice	zemědělský půdní fond
2572/1	9950 orná půda	zemědělský půdní fond
2572/3	56088 orná půda	zemědělský půdní fond
2572/7	12987 orná půda	zemědělský půdní fond
2575/6	187395 vinice	zemědělský půdní fond
2576/6	55257 vinice	zemědělský půdní

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

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

strana 12

Obr. č. 12 Výpis z katastru nemovitostí LV 1355 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2025 09:35:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584631 Lednice

Kat.území: 679828 Lednice na Moravě

List vlastnictví: 1355

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

2578/1	17253	vinice					fond
							zemědělský půdní
							fond
2610	777	vinice					zemědělský půdní
							fond
2612/1	48344	vinice					zemědělský půdní
							fond
2614/3	42353	vinice					zemědělský půdní
							fond
2616	440	zastavěná plocha a					
		nádvoří					
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav							
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2616							
2619/3	129	ostatní plocha		nepłodná půda			
2632/4	10321	vinice					zemědělský půdní
							fond
2632/6	4172	vinice					zemědělský půdní
							fond
2642/4	19879	orná půda					zemědělský půdní
							fond
Stavby							
Typ stavby							
Část obce, č. budovy							
Způsob využití Na parcele							
Způsob ochrany							
bez čp/če		jiná st.		559/6, LV 5658			

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno cesty

a stezky

Oprávnění pro

Parcela: 1555/1, Parcela: 1556/1, Parcela: 1560/1, Parcela: 1560/19, Parcela: 1560/36, Parcela: 1560/38, Parcela: 1560/42, Parcela: 1560/43

Povinnost k

Parcela: 1560/41

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 09.10.2018.
Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2018 09:42:21. Zápis proveden dne 31.10.2018.

V-7243/2018-704

Pořadí k 10.10.2018 09:42

o Věcné břemeno vedení

- věcné právo pozemkové služebnosti inženýrské sítě, spočívající v právu zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní vedení - vodovod podle článku 2 prohlášení, a to včetně obslužného zařízení podle čl. 2 odst. 5 a 6 prohlášení, provozovat je, udržovat a modernizovat; to vše včetně ochranného pásma inženýrské sítě, jejího udržování a provozování, přes služebné nemovitosti, vymezené článkem 2, ve prospěch panujících nemovitostí, vymezených článkem 3 prohlášení pro panující nemovitosti

Oprávnění pro

Parcela: 1548/3, Parcela: 1563, Parcela: 1564, Parcela: 1565, Parcela: 1566, Parcela: 1567, Parcela: 1568, Parcela: 1569/1, Parcela: 1569/3, Parcela: 1570/1,

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

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

strana 13

Obr. č. 13 Výpis z katastru nemovitostí LV 1355 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2025 09:35:02	
Okres: CZ0644 Břeclav	Obec: 584631 Lednice
Kat.území: 679828 Lednice na Moravě	List vlastnictví: 1355
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Typ vztahu	
Oprávnění pro Parcela: 1570/2, Parcela: 1570/3 Povinnost k Parcela: 1148/27, Parcela: 1168/13, Parcela: 1168/3, Parcela: 1169/36, Parcela: 1171, Parcela: 1174 Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti č.j.14088/2019-983 ze dne 24.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2019 09:25:16. Zápis proveden dne 04.12.2019. Pořadí k 01.11.2019 09:25 V-7092/2019-704	
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů	
Typ vztahu	
o Věcné břemeno vedení spočívá v položení kanalizační stoky a s tím spojená omezení Oprávnění pro Obec Hlohovec, Hlavní 75, 69143 Hlohovec, RČ/IČO: 00283151 Povinnost k Parcela: 736/21 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.01.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.01.2002. Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva V-292/2002-704	
o Věcné břemeno (podle listiny) - spočívající v povinnosti strpět umístění, zřízení, provoz, údržbu, opravy a odstranění silniční kanalizace, včetně práva vstupu a vjezdu na tyto pozemky Oprávnění pro Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 60200 Brno, RČ/IČO: 70888337 Povinnost k Parcela: 732/25, Parcela: 732/5 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 11.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.03.2010. Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva V-1078/2010-704	
o Věcné břemeno vedení spočívá v položení kanalizační stoky a s tím spojená omezení Oprávnění pro Obec Hlohovec, Hlavní 75, 69143 Hlohovec, RČ/IČO: 00283151 Povinnost k Parcela: 736/17, Parcela: 736/9 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.01.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.01.2002. Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva V-292/2002-704	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704. strana 14	

Obr. č. 14 Výpis z katastru nemovitostí LV 1355 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2025 09:35:02	
Okres: CZ0644 Břeclav	Obec: 584631 Lednice
Kat.území: 679828 Lednice na Moravě	List vlastnictví: 1355
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Typ vztahu	
o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení - služebnost inženýrské sítě - umístění a provozování podzemního vedení komunikační sítě - rozsah: 1702-18/2012, 1724-5/2013, 1644-18/2012 - doba trvání: na dobu určitou do 31.12.2047 Oprávnění pro itself s.r.o., Pálavské náměstí 4343/11, Židenice, 62800 Brno, RČ/IČO: 18826016 Povinnost k Parcela: 12, Parcela: 2148/1, Parcela: 736/9 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná Led-1355/2016 ze dne 31.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2017 10:30:00. Zápis proveden dne 19.05.2017. Pořadí k 27.04.2017 10:30 V-3434/2017-704	
o Věcné břemeno vedení - služebnost inženýrské sítě, tj. právo zřídít, vést, provozovat a udržívat vodovodní, kanalizační, energetickou nebo jinou inženýrskou síť - rozsah dle geom. plánu č.: 2033-61/2018 Oprávnění pro Parcela: 1554/3, Parcela: 1560/41 Povinnost k Parcela: 1548/6, Parcela: 1560/43 Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 09.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2018 09:42:21. Zápis proveden dne 31.10.2018. Pořadí k 10.10.2018 09:42 V-7243/2018-704	
o Věcné břemeno vedení - věcné právo pozemkové služebnosti inženýrské sítě, spočívající v právu zřídít na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní vedení - vodovod podle článku 2 prohlášení, a to včetně obsluhného zařízení podle čl. 2 odst. 5 a 6 prohlášení, provozovat je, udržívat a modernizovat; to vše včetně ochranného pásma inženýrské sítě, jejího udržívání a provozování, přes služebné nemovitosti, vymezené článkem 2, ve prospěch panujících nemovitostí, vymezených článkem 3 prohlášení pro panující nemovitosti Oprávnění pro Parcela: 1548/3, Parcela: 1563, Parcela: 1564, Parcela: 1565, Parcela: 1566, Parcela: 1567, Parcela: 1568, Parcela: 1569/1, Parcela: 1569/3, Parcela: 1570/1, Parcela: 1570/2, Parcela: 1570/3 Povinnost k Parcela: 1169/36 Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti č.j.14088/2019-983 ze dne 24.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2019 09:25:16. Zápis proveden dne 04.12.2019. Pořadí k 01.11.2019 09:25 V-7092/2019-704	
o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.
strana 15

Obr. č. 15 Výpis z katastru nemovitostí LV 1355 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2025 09:35:02	
Okres: CZ0644 Břeclav	Obec: 584631 Lednice
Kat.území: 679828 Lednice na Moravě	List vlastnictví: 1355
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Typ vztahu	
Zřízení služebnosti inženýrské sítě spočívající v právu zřídít, vést, provozovat, udržívat, obnovovat a odstraňovat na služebném pozemku inženýrskou síť. Rozsah služebnosti je vyznačen v geometrickém plánu č. 2154-141/2019. doba trvání: Na dobu životnosti inženýrské sítě Oprávnění pro Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 1300/23, 69002 Břeclav, RČ/IČO: 49455168 Povinnost k Parcela: 2074/2 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2020 13:06:11. Zápis proveden dne 27.02.2020. Pořadí k 06.02.2020 13:06 V-740/2020-704 o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení - služebnost umístění a provozování Komunikačního vedení a zařízení k Pozemku p.č. 616/3 v rozsahu vymezeném v příloženém geom. pl. č. 2130-151/2019, a k Budově, resp. k Pozemku p.č. 616/1 v rozsahu vymezeném v Popisu umístění; v rámci stavby "11010-067927 VOD6M_B_E2041a_LO_BVLED_OK", na dobu životnosti stavby Oprávnění pro CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 04084063 Povinnost k Parcela: 616/1, Parcela: 616/3 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 11010-067927 ze dne 30.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2021 12:00:00. Zápis proveden dne 29.09.2021. Pořadí k 07.09.2021 12:00 V-6967/2021-704 o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení Zřízení a vymezení věcného břemene osobní služebnosti podle energetického zákona a smlouvy č.: HO-014330096862/004-MDP, rozsah dle geom. plánu č.: 2315-4/2024. Oprávnění pro EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, RČ/IČO: 21055050 Povinnost k Parcela: 1548/1, Parcela: 1548/3, Parcela: 1548/5, Parcela: 1548/6, Parcela: 1569/1, Parcela: 1569/3 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. HO-014330096862/004-MDP ze dne 22.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2024 10:00:00. Zápis proveden dne 28.05.2024. Pořadí k 06.05.2024 10:00 V-2603/2024-704 Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 11.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2025 13:01:25. Zápis proveden dne 07.10.2025. Pořadí k 06.05.2024 10:00 V-5385/2025-704	
D Poznámky a další obdobné údaje	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704. strana 16	

Obr. č. 16 Výpis z katastru nemovitostí LV 1355 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2025 09:35:02	
Okres: CZ0644 Břeclav	Obec: 584631 Lednice
Kat.území: 679828 Lednice na Moravě	List vlastnictví: 1355
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Typ vztahu	
o Změna výměr obnovou operátu	
Povinnost k Parcela: 616/3, Parcela: 736/9	
Plomby a upozornění	
Číslo řízení	Vztah k
o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení	
ZDŘ-460/2017-704	Parcela: 736/21
	Parcela: 736/9
ZDŘ-33/2018-704	Parcela: 736/4
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu	
Listina	
o Smlouva ze dne o převodu práva hospodaření s národním majetkem ze dne 10.9.1998 ze dne 10.09.1998.	
POLVZ:23/1999	Z-3600023/1999-704
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	RČ/IČO: 62156489
o Jiná listina číslo 34943/1998 rozhodnutí MŠMT ze dne 29.1.1999 a souhlasné prohlášení ze dne 28.5.1999.	
POLVZ:249/1999	Z-3600249/1999-704
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	RČ/IČO: 62156489
o Kolaudační rozhodnutí 2465/2000 ze dne 9.10.2000 právní moc dne 11.10.2000 č.j. výst. 2465/02-00/330/V1.	
POLVZ:237/2000	Z-3600237/2000-704
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	RČ/IČO: 62156489
o Kolaudační rozhodnutí výst.-2969/2001 /V1-330 ze dne 29.11.2001. Právní moc ke dni 29.11.2001.	
	Z-6407/2002-704
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	RČ/IČO: 62156489
o Kolaudační rozhodnutí výst.-3030/2002 /V1-330 ze dne 04.11.2002. Právní moc ke dni 08.11.2002.	
	Z-6407/2002-704
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	RČ/IČO: 62156489
o Smlouva o bezúplatném převodu pozemků (zák.č.95/1999 Sb.) ze dne 08.10.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.10.2002.	
	V-3202/2002-704
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	RČ/IČO: 62156489
o Potvrzení že z hlediska stavebně technického se jedná o budovu č.j.-1038/2003 /V1-330 stavebního úřadu v Břeclavi ze dne 24.04.2003.	
	Z-5004/2003-704
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR	
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.	
strana 17	

Obr. č. 17 Výpis z katastru nemovitostí LV 1355 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2025 09:35:02	
Okres: CZ0644 Břeclav	Obec: 584631 Lednice
Kat.území: 679828 Lednice na Moravě	List vlastnictví: 1355
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
<i>Listina</i>	
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	RČ/IČO: 62156489
o Rozhodnutí o povolení k trvalému užívání stavby Č.j.SÚ-1066/2003 /VI-330 ze dne 07.07.2003. Právní moc ke dni 25.07.2003.	
	Z-5004/2003-704
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	RČ/IČO: 62156489
o Kolaudační rozhodnutí č.j.-1915/2003 /VI-330 ze dne 16.09.2003. Právní moc ke dni 30.09.2003.	
	Z-6075/2003-704
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	RČ/IČO: 62156489
o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě Č.j-3722/2003 -202.2-Fo ze dne 06.10.2003. Právní moc ke dni 06.11.2003.	
	Z-992/2004-704
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	RČ/IČO: 62156489
o Smlouva o bezúplatném převodu ze správy PF ČR (§ 2 z.č.569/1991 Sb.) ze dne 16.03.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.03.2004.	
	V-802/2004-704
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	RČ/IČO: 62156489
o Smlouva o bezúplatném převodu ze správy PF ČR (§ 2 z.č.569/1991 Sb.) ze dne 16.07.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.07.2004.	
	V-2327/2004-704
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	RČ/IČO: 62156489
o Smlouva kupní ze dne 24.11.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.12.2004.	
	V-4007/2004-704
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	RČ/IČO: 62156489
o Smlouva o bezúplatném převodu ze správy PF ČR (§ 2 z.č.569/1991 Sb.) ze dne 20.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2004.	
	V-4146/2004-704
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	RČ/IČO: 62156489
o Smlouva o bezúplatném převodu ze správy PF ČR (§ 2 z.č.569/1991 Sb.) ze dne 16.01.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.01.2006.	
	V-134/2006-704
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	RČ/IČO: 62156489
o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě č.j.-1/2006 - 202.2-Fo ze dne 17.01.2006. Právní moc ke dni 09.02.2006.	
	Z-1150/2006-704
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	RČ/IČO: 62156489

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.
strana 18

Obr. č. 18 Výpis z katastru nemovitostí LV 1355 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2025 09:35:02	
Okres: CZ0644 Břeclav	Obec: 584631 Lednice
Kat.území: 679828 Lednice na Moravě	List vlastnictví: 1355
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
<i>Listina</i>	
o Smlouva o bezúplatném převodu ze správy PF ČR (§ 2 z.č.569/1991 Sb.) ze dne 05.01.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.01.2007.	
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	V-58/2007-704 RČ/IČO: 62156489
o Smlouva kupní ze dne 25.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.05.2007.	
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	V-1667/2007-704 RČ/IČO: 62156489
o Smlouva kupní ze dne 09.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.07.2007.	
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	V-2560/2007-704 RČ/IČO: 62156489
o Smlouva kupní ze dne 26.09.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.10.2007.	
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	V-3514/2007-704 RČ/IČO: 62156489
o Smlouva směnná ze dne 28.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.02.2008.	
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	V-490/2008-704 RČ/IČO: 62156489
o Smlouva směnná ze dne 05.08.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.08.2008.	
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	V-3213/2008-704 RČ/IČO: 62156489
o Smlouva kupní ze dne 19.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.11.2008.	
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	V-4467/2008-704 RČ/IČO: 62156489
o Smlouva směnná ze dne 16.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.06.2010.	
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	V-2461/2010-704 RČ/IČO: 62156489
o Smlouva kupní ze dne 13.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2010.	
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	V-2897/2010-704 RČ/IČO: 62156489
o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 29.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.07.2011.	
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	V-2543/2011-704 RČ/IČO: 62156489
o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 20.10.2011.	
Pro:	Z-1671/2012-704
<i>Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR</i> <i>Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.</i> <i>strana 19</i>	

Obr. č. 19 Výpis z katastru nemovitostí LV 1355 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2025 09:35:02	
Okres: CZ0644 Břeclav	Obec: 584631 Lednice
Kat.území: 679828 Lednice na Moravě	List vlastnictví: 1355
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
<i>Listina</i>	
Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	RČ/IČO: 62156489
o Smlouva o bezúplatném převodu ze správy PF ČR (§ 2 z.č.569/1991 Sb.) ze dne 02.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.11.2012.	
	V-3702/2012-704
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	RČ/IČO: 62156489
o Smlouva kupní č. K 22/13 AD ze dne 02.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2013.	
	V-4774/2013-704
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	RČ/IČO: 62156489
o Smlouva o bezúplatném převodu ze správy PF ČR (§ 2 z.č.569/1991 Sb.) č. 3001Hv15/59 ze dne 26.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2015 10:25:10. Zápis proveden dne 24.06.2015.	
	V-4988/2015-704
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	RČ/IČO: 62156489
o Smlouva směnná ze dne 17.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2015 07:18:14. Zápis proveden dne 18.08.2015.	
	V-6683/2015-704
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	RČ/IČO: 62156489
o Smlouva směnná ze dne 10.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2015 11:15:29. Zápis proveden dne 11.12.2015.	
	V-10029/2015-704
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	RČ/IČO: 62156489
o Smlouva kupní č. UZSVM/BBV/13057/2015-BBVM ze dne 12.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2016 08:16:55. Zápis proveden dne 09.03.2016.	
	V-1072/2016-704
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	RČ/IČO: 62156489
o Smlouva kupní AC 036611/16/OM ze dne 02.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2016 10:29:16. Zápis proveden dne 15.07.2016.	
	V-5053/2016-704
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	RČ/IČO: 62156489
o Smlouva darovací AC 041420/16/OM ze dne 01.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2017 10:30:00. Zápis proveden dne 11.04.2017.	
	V-2234/2017-704
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	RČ/IČO: 62156489
o Smlouva kupní ze dne 18.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2017 16:27:34. Zápis proveden dne 23.10.2017.	
	V-7513/2017-704
Pro:	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR	
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.	
strana 20	

Obr. č. 20 Výpis z katastru nemovitostí LV 1355 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2025 09:35:02		
Okres: CZ0644 Břeclav	Obec: 584631 Lednice	
Kat.území: 679828 Lednice na Moravě	List vlastnictví: 1355	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě		
<i>Listina</i>		
Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno RČ/IČO: 62156489		
o Dohoda o uznání práva, o narovnání ze dne 20.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2021 12:27:17. Zápis proveden dne 24.08.2021.		
V-6071/2021-704		
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno RČ/IČO: 62156489		
o Smlouva o bezúplatném převodu podle § 22 zákona č.219/2000 Sb. č. UZSVM/BBV/193/2022-BBVM ze dne 20.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2022 08:25:32. Zápis proveden dne 20.10.2022.		
V-6341/2022-704		
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno RČ/IČO: 62156489		
o Usnesení soudu, schválení smíru o určení právního vztahu č.j. 8 C-30/2022 -108 v Břeclavi ze dne 06.05.2025. Právní moc ke dni 29.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2025 14:57:43. Zápis proveden dne 24.07.2025.		
V-3890/2025-704		
Pro: Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno RČ/IČO: 62156489		
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
573	00100	3577
574	00100	1032
739/1	00100	451
739/2	00100	21
1561/1	00100	1998
1562/1	00100	4228
1735/1	00100	298
1735/5	00100	5
1736/1	00100	3796
1736/5	00100	2
1736/9	00100	99
1746	00100	4275
1753/4	00100	24903
1753/5	00100	11785
1762/1	00100	8703
1764	00100	12215
1766	00100	9203
1768/1	00100	68861
1770	00100	7480
1771	00100	7913
1829	00501	4387
	06300	4259
1960	06100	28057
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704. strana 21		

Obr. č. 21 Výpis z katastru nemovitostí LV 1355 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2025 09:35:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584631 Lednice

Kat.území: 679828 Lednice na Moravě

List vlastnictví: 1355

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	nebonitováno	1
1970/14	06100	194
	06200	3748
1970/24	06200	1800
1977/16	06100	771
1977/17	06100	1182
1977/22	06000	2037
	06100	6097
2074/2	05900	2327
2109/1	06200	104937
	06300	2047
2130/1	06200	9764
2140/20	06200	7960
2147/1	06300	9001
2148/1	06300	106511
	nebonitováno	2
2148/54	06300	17864
2225/5	05800	6905
2376/1	00100	24219
2376/3	00100	26263
2376/4	00100	19444
2377	00100	68017
2381/1	00100	144239
	00501	42807
	00511	1166
2384/1	00501	3140
	00511	20446
	nebonitováno	3
2384/2	00501	1781
	00511	3191
2387/1	00501	36500
	00511	32604
	nebonitováno	2
2388	00501	1372
	00511	2931
2394	00511	17504
	nebonitováno	3
2487	00501	1150
2495/1	00100	89136
2496/1	00100	130837
	00501	54760
	nebonitováno	4
2496/2	00100	16287
2497/7	00100	12062
2497/22	00100	9988
	00501	3348

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.
strana 22

Obr. č. 22 Výpis z katastru nemovitostí LV 1355 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2025 09:35:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584631 Lednice

Kat.území: 679828 Lednice na Moravě

List vlastnictví: 1355

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

2500	00501	15704
2501/1	00501	9792
2503	00501	25003
2505/4	00501	6937
2505/6	00501	10027
2509/1	00501	2485
	00511	2474
2509/8	00501	5530
	00511	2854
2509/15	00501	4360
	00511	2347
2511/1	00501	24702
2511/2	00501	54511
2511/12	00501	6428
2511/14	00501	25475
2511/23	00501	10735
2524/9	00501	16982
2524/25	00100	702
2524/28	00501	22235
2549/5	00100	25661
2549/10	00501	6240
	00810	12578
2551/5	00100	19015
2551/6	00100	13203
2551/8	00100	26991
2551/13	00100	49930
	00501	32689
	nebonitováno	2
2552/6	00501	19805
2552/12	00100	55096
2555/5	00100	26811
	00501	13972
2555/6	00100	5370
	00501	5159
2555/18	00100	17634
	00501	36148
2555/21	00100	15298
	00501	103749
2557/7	00100	11471
2557/21	00100	6728
2559/4	00100	20875
2559/8	00100	23231
2559/13	00100	28911
2561/1	00100	21243
2564/1	00100	161431
2564/8	00100	15949

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.
strana 23

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.
 strana 23

Obr. č. 23 Výpis z katastru nemovitostí LV 1355 v k. ú. Lednice na Moravě
 [zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2025 09:35:02		
Okres: CZ0644 Břeclav	Obec: 584631 Lednice	
Kat.území: 679828 Lednice na Moravě	List vlastnictví: 1355	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě		
2564/10	00100	122905
2564/11	00100	25123
2564/15	00100	21226
2570/1	00100	83627
2570/3	00100	41774
2572/1	00100	9950
2572/3	00100	56088
2572/7	00100	3527
	00110	9460
2575/6	00100	147438
	00110	39957
2576/6	00100	55257
2578/1	00100	11996
	00810	5257
2610	00810	777
2612/1	00100	18189
	00810	30155
2614/3	00100	41883
	00810	470
2632/4	00100	5007
	00810	5314
2632/6	00100	2203
	00810	1969
2642/4	00110	1051
	00810	18828

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

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 23.10.2025 09:50:05
 Vyhotoveno dálkovým přístupem

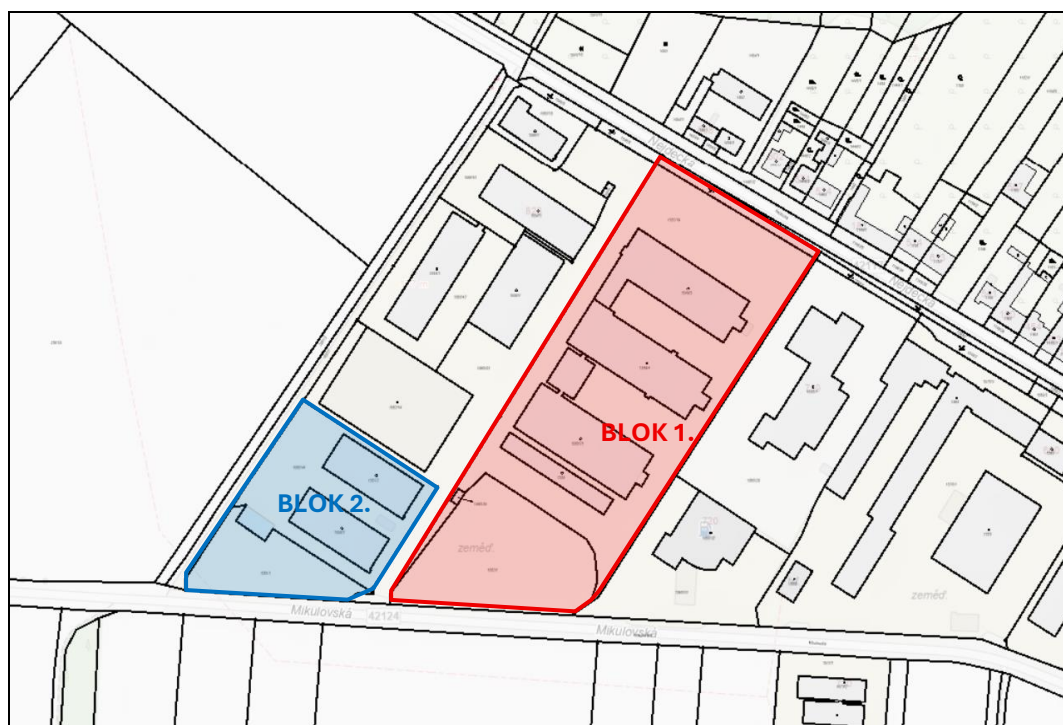
Podpis, razítko: Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit 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 24

Obr. č. 24 Výpis z katastru nemovitostí LV 1355 v k. ú. Lednice na Moravě
 [zdroj: katastrální úřad]





Obr. č. 1 Snímek katastrální mapy předmětných pozemků v k. ú. Lednice na Moravě

[zdroj: katastrální úřad]



Obr. č. 2 Letecký snímek a katastrální mapa předmětných pozemků v k. ú. Lednice na Moravě

[zdroj: katastrální úřad]



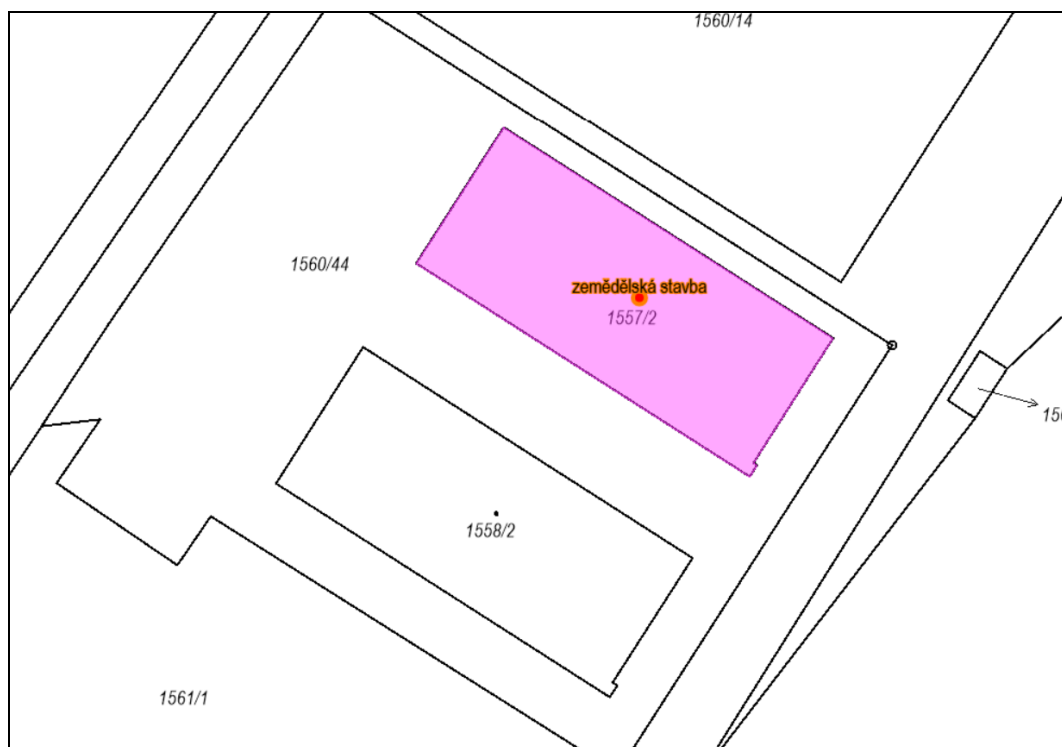
Obr. č. 3 Snímek katastrální mapy pozemku p. č. 1558/2 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



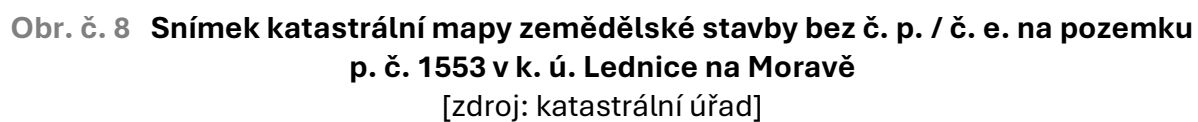
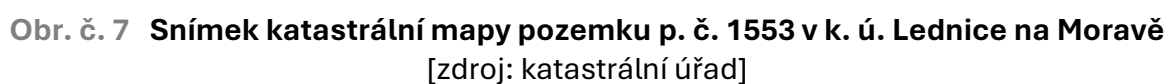
Obr. č. 4 Snímek katastrální mapy zemědělské stavby bez č. p. / č. e. na pozemku p. č. 1558/2 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



Obr. č. 5 Snímek katastrální mapy pozemku p. č. 1557/2 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



Obr. č. 6 Snímek katastrální mapy zemědělské stavby bez č. p. / č. e. na pozemku p. č. 1557/2 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]





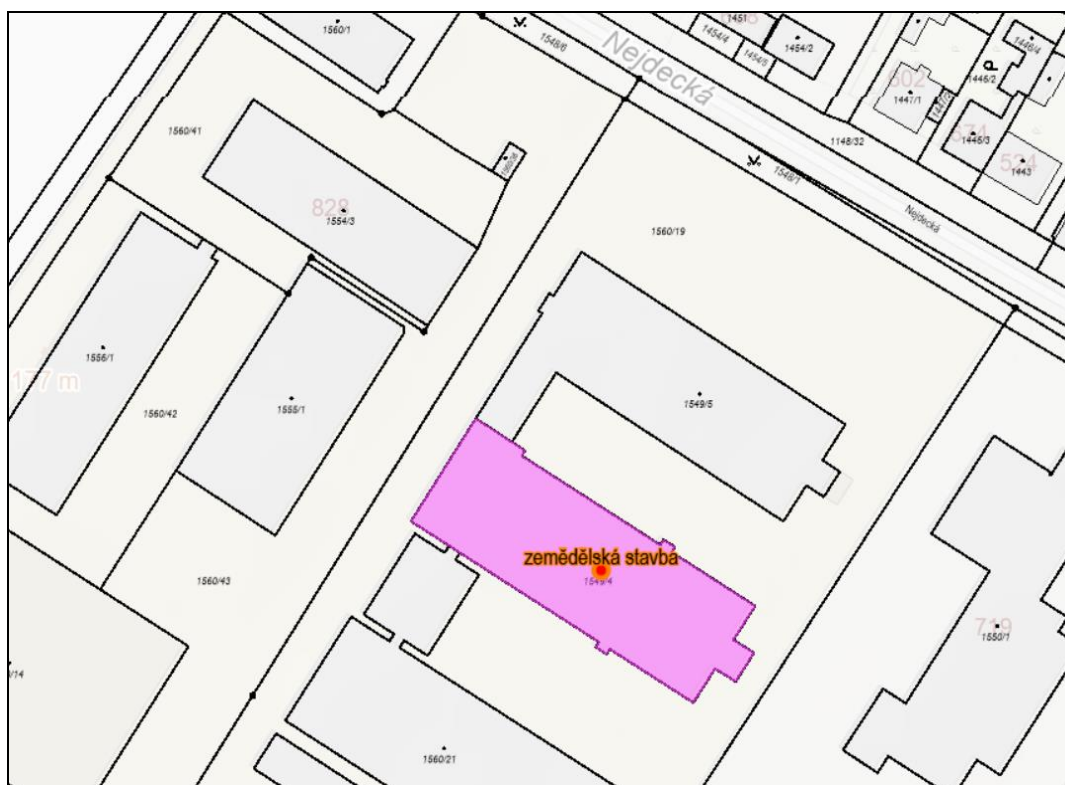
Obr. č. 9 Snímek katastrální mapy pozemku p. č. 1560/21 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



Obr. č. 10 Snímek katastrální mapy zemědělské stavby bez č. p. / č. e. na pozemku
p. č. 1560/21 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



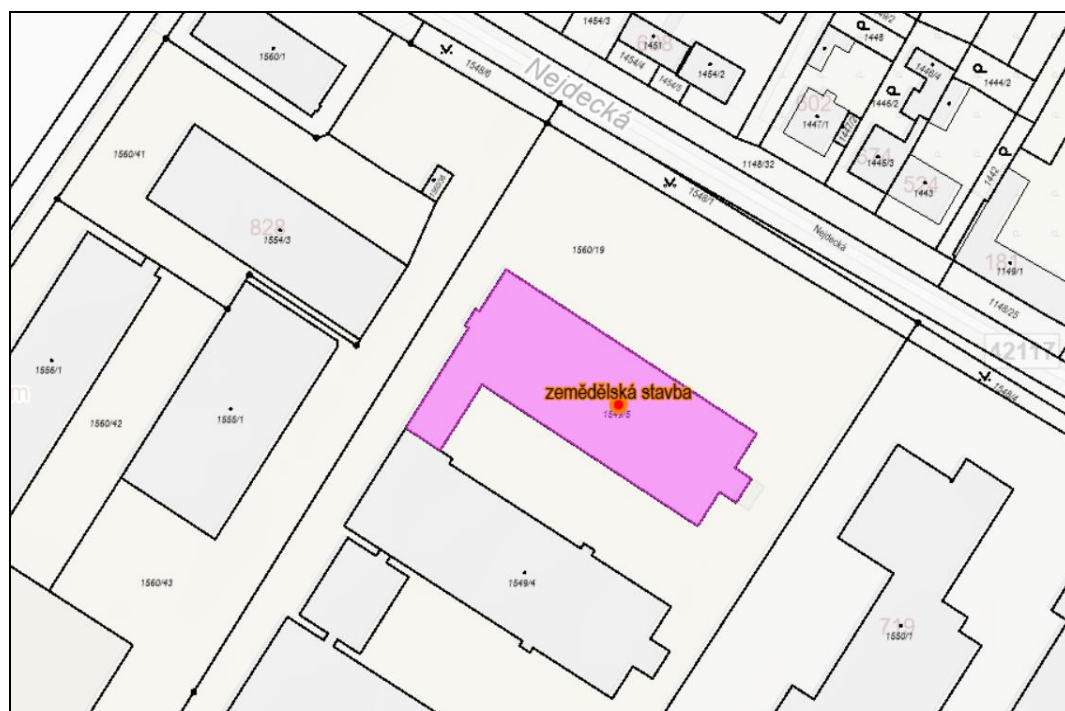
Obr. č. 11 Snímek katastrální mapy pozemku p. č. 1549/4 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



Obr. č. 12 Snímek katastrální mapy zemědělské stavby bez č. p. / č. e. na pozemku
p. č. 1549/4 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



Obr. č. 13 Snímek katastrální mapy pozemku p. č. 1549/5 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



Obr. č. 14 Snímek katastrální mapy zemědělské stavby bez č. p. / č. e. na pozemku
p. č. 1549/5 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



Obr. č. 15 Snímek katastrální mapy pozemku p. č. 1562/1 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



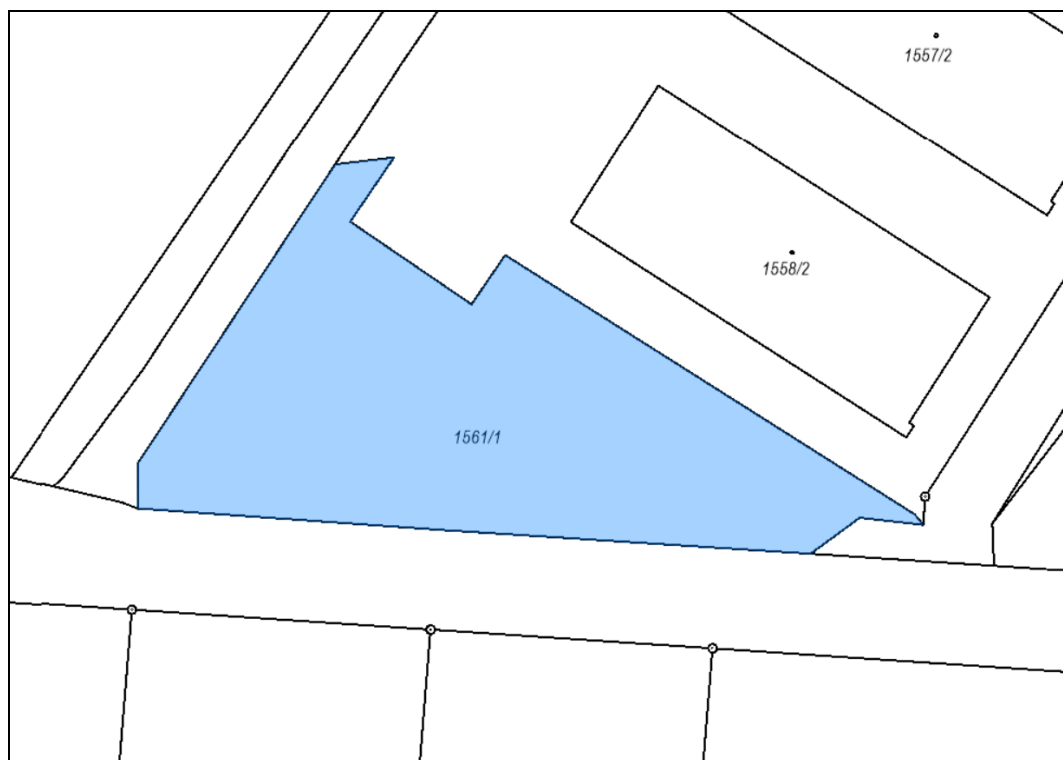
Obr. č. 16 Snímek katastrální mapy pozemku p. č. 1560/35 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



Obr. č. 17 Snímek katastrální mapy pozemku p. č. 1560/19 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



Obr. č. 18 Snímek katastrální mapy pozemku p. č. 1548/1 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



Obr. č. 19 Snímek katastrální mapy pozemku p. č. 1561/1 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



Obr. č. 20 Snímek katastrální mapy pozemku p. č. 1560/44 v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: katastrální úřad]



Obr. č. 1 Pohled z ulice Mikulovská na zemědělský areál v k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 2 Jihovýchodní pohled na halu zemědělského areálu na pozemku
p. č. 1558/2, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



**Obr. č. 3 Jihozápadní pohled na halu zemědělského areálu na pozemku
p. č. 1558/2, k. ú. Lednice na Moravě**
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



**Obr. č. 4 Severozápadní pohled na halu zemědělského areálu na pozemku
p. č. 1558/2, k. ú. Lednice na Moravě**
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 5 Severní pohled na halu zemědělského areálu na pozemku p. č. 1558/2, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 6 Interiér haly zemědělského areálu na pozemku p. č. 1558/2, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 7 Jihovýchodní pohled na halu zemědělského areálu na pozemku p. č. 1557/2, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 8 Jižní pohled na halu zemědělského areálu na pozemku p. č. 1557/2, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



**Obr. č. 9 Západní pohled na halu zemědělského areálu na pozemku p. č. 1557/2,
k. ú. Lednice na Moravě**
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



**Obr. č. 10 Severozápadní pohled na halu zemědělského areálu na pozemku
p. č. 1557/2, k. ú. Lednice na Moravě**
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 11 Interiér haly zemědělského areálu na pozemku p. č. 1557/2, k. ú. Lednice na Moravě

[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 12 Interiér haly zemědělského areálu na pozemku p. č. 1557/2, k. ú. Lednice na Moravě

[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 13 Severozápadní pohled na halu zemědělského areálu na pozemku p. č. 1553, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 14 Severní pohled na halu zemědělského areálu na pozemku p. č. 1553, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



**Obr. č. 15 Jihozápadní pohled na halu zemědělského areálu na pozemku p. č. 1553,
k. ú. Lednice na Moravě**
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



**Obr. č. 16 Jižní pohled na halu zemědělského areálu na pozemku p. č. 1553,
k. ú. Lednice na Moravě**
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



**Obr. č. 17 Interiér haly (západní část) zemědělského areálu na pozemku p. č. 1553,
k. ú. Lednice na Moravě**
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



**Obr. č. 18 Interiér haly (východní část) zemědělského areálu na pozemku
p. č. 1553, k. ú. Lednice na Moravě**
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 19 Východní pohled na halu zemědělského areálu na pozemku p. č. 1560/21, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 20 Západní pohled na halu zemědělského areálu na pozemku p. č. 1560/21, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



**Obr. č. 21 Jižní pohled na halu zemědělského areálu na pozemku p. č. 1560/21,
k. ú. Lednice na Moravě**
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



**Obr. č. 22 Severozápadní pohled na halu zemědělského areálu na pozemku
p. č. 1560/21, k. ú. Lednice na Moravě**
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 23 Interiér haly (prostor haly) zemědělského areálu na pozemku p. č. 1560/21, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 24 Interiér haly (provozní místnost) zemědělského areálu na pozemku p. č. 1560/21, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 25 Západní pohled na stavbu administrativy zemědělského areálu na pozemku p. č. 1560/21, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 26 Interiér stavby administrativy zemědělského areálu na pozemku p. č. 1560/21, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 27 Interiér stavby administrativy zemědělského areálu na pozemku p. č. 1560/21, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 28 Interiér stavby administrativy zemědělského areálu na pozemku p. č. 1560/21, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 29 Severozápadní pohled na halu zemědělského areálu na pozemku p. č. 1549/4, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 30 Východní pohled na halu zemědělského areálu na pozemku p. č. 1549/4, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 31 Jižní pohled na halu zemědělského areálu na pozemku p. č. 1549/4, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 32 Interiér haly (prostor haly) zemědělského areálu na pozemku p. č. 1549/4, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



**Obr. č. 33 Interiér haly (prostor haly) zemědělského areálu na pozemku
p. č. 1549/4, k. ú. Lednice na Moravě**
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



**Obr. č. 34 Interiér haly (prostor místnosti) zemědělského areálu na pozemku
p. č. 1549/4, k. ú. Lednice na Moravě**
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 35 Západní pohled na halu (spojovací stavba) zemědělského areálu na pozemku p. č. 1549/5, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 36 Severozápadní pohled na halu zemědělského areálu na pozemku p. č. 1549/5, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 37 Severovýchodní pohled na halu zemědělského areálu na pozemku p. č. 1549/5, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 38 Jihovýchodní pohled na halu zemědělského areálu na pozemku p. č. 1549/5, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 39 Interiér haly zemědělského areálu na pozemku p. č. 1549/5, k. ú. Lednice na Moravě

[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 40 Interiér haly zemědělského areálu na pozemku p. č. 1549/5, k. ú. Lednice na Moravě

[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 41 Severozápadní pohled na stavbu zemědělského areálu na pozemku p. č. 1560/35, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 42 Západní pohled na stavbu zemědělského areálu na pozemku p. č. 1560/35, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 43 Severovýchodní pohled na stavbu zemědělského areálu na pozemku p. č. 1560/35, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 44 Východní pohled na stavbu zemědělského areálu na pozemku p. č. 1560/35, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



**Obr. č. 45 Interiér stavby zemědělského areálu na pozemku p. č. 1560/35,
k. ú. Lednice na Moravě**
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



**Obr. č. 46 Východní pohled na stavbu vážního domku zemědělského areálu na
pozemku p. č. 1560/44, k. ú. Lednice na Moravě**
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 47 Východní pohled na stavbu vážního domku zemědělského areálu na pozemku p. č. 1560/44, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 48 Jižní pohled na stavbu vážního domku zemědělského areálu na pozemku p. č. 1560/44, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 49 Pohled do interiéru stavby vážního domku zemědělského areálu na pozemku p. č. 1560/44, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 50 Interiér stavby vážního domku zemědělského areálu na pozemku p. č. 1560/44, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 51 Pozemek p. č. 1548/1 plochy veřejné zeleně, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 52 Pozemek p. č. 1560/19 volné plochy a vnitřních komunikací uvnitř zemědělského areálu, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 53 Pozemek p. č. 1560/19 volné plochy a vnitřních komunikací uvnitř zemědělského areálu, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 54 Pozemek p. č. 1560/19 volné plochy a vnitřních komunikací uvnitř zemědělského areálu, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 55 Pozemek p. č. 1560/19 volné plochy a vnitřních komunikací uvnitř zemědělského areálu, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 56 Pozemek p. č. 1560/19 volné plochy a vnitřních komunikací uvnitř zemědělského areálu, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 57 Pozemek p. č. 1560/19 volné plochy a vnitřních komunikací uvnitř zemědělského areálu, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 58 Pozemek p. č. 1560/19 volné plochy a vnitřních komunikací uvnitř zemědělského areálu, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 59 Pozemek p. č. 1560/44 volné plochy a vnitřních komunikací uvnitř zemědělského areálu, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 60 Pozemek p. č. 1560/44 volné plochy a vnitřních komunikací uvnitř zemědělského areálu, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 61 Pozemek p. č. 1560/44 volné plochy a vnitřních komunikací uvnitř zemědělského areálu, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 62 Pozemek p. č. 1560/44 volné plochy a vnitřních komunikací uvnitř zemědělského areálu, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 63 Pozemek p. č. 1560/44 volné plochy a vnitřních komunikací uvnitř zemědělského areálu, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 64 Pozemek p. č. 1561/1 volné plochy uvnitř zemědělského areálu, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 65 Pozemek p. č. 1562/1 volné manipulační plochy uvnitř zemědělského areálu, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



Obr. č. 66 Pozemek p. č. 1562/1 volné manipulační plochy uvnitř zemědělského areálu, k. ú. Lednice na Moravě
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]

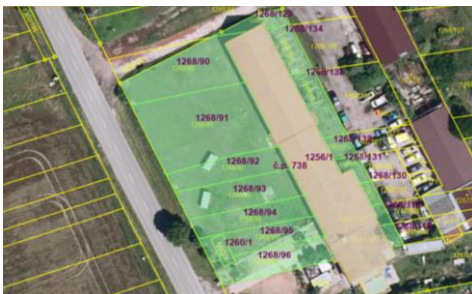
DATABÁZE POROVNÁVACÍCH ENTIT – ZEM. AREÁLY PŘÍLOHA Č. 4

POROVNÁVACÍ ENTITA 1 – FUNKČNÍ CELEK ZEMĚDĚLSKÝ AREÁL: Valtice; s pozemky a zemědělskými halami a budovami	
VÝČET FUNKČNÍHO CELKU STAVBY A POZEMKŮ	Zemědělský areál s volnými manipulačními zpevněnými plochami, zemědělskými halami a budovami.
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	Valtice
OBEC	Valtice
VÝČET POZEMKŮ	p. č. 3303/5; p. č. 3302/1; p. č. 3303/3; p. č. 3303/6; p. č. 3303/1; p. č. 3303/4; p. č. 3303/2;
KUPNÍ CENA	15 000 000 Kč
DATUM TRANSAKCE	15. 12. 2022
ZDROJ INFORMACE	ČÚZK; Kupní smlouva s vkladem V-7415/2022-704
ZASTAVĚNÁ PLOCHA	1 834,00 m ²
UŽITNÁ PLOCHA	-
PLOCHA POZEMKŮ	16 619,00 m ²
POLOHA	Dobrá dostupnost – u silnice z Valtic do Mikulova; extravilán
STAVĚBNĚ – TECH. STAV	Průměrné opotřebení, běžný areál v provozu.
MAPOVÉ ZNÁZORNĚNÍ A FOTOGRAFIE	 

DATABÁZE POROVNÁVACÍCH ENTIT – ZEM. AREÁLY PŘÍLOHA Č. 4

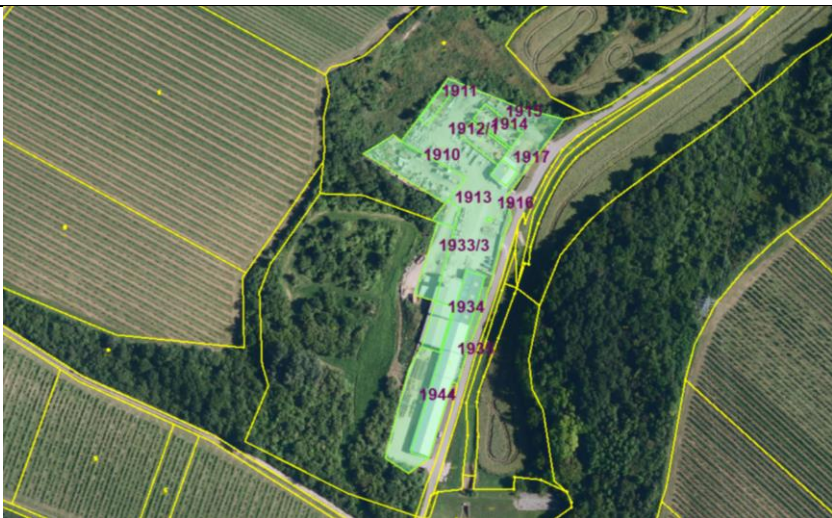
POROVNÁVACÍ ENTITA 2 – FUNKČNÍ CELEK ZEMĚDĚLSKÝ AREÁL: Valtice; s pozemky a zemědělskými stavbami	
VÝČET FUNKČNÍHO CELKU STAVBY A POZEMKŮ	Zemědělský areál s volnou manipulační plochou a dvěma původními dožilými zemědělskými halami, nyní v rekonstrukci.
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	Valtice
OBEC	Valtice
VÝČET POZEMKŮ	p. č. 3318; p. č. 3319; p. č. 3320; p. č. 3321;
KUPNÍ CENA	14 921 200 Kč
DATUM TRANSAKCE	13. 4. 2022
ZDROJ INFORMACE	ČÚZK; Kupní smlouva s vkladem V-1936/2022-704
ZASTAVĚNÁ PLOCHA	956,00 m²
UŽITNÁ PLOCHA	-
PLOCHA POZEMKŮ	10 658,00 m²
POLOHA	Dobrá dostupnost – blízko silnice z Valtic do Mikulova; extravilán
STAVĚBNĚ – TECH. STAV	Značné opotřebení, areál v provozu v rekonstrukci.
MAPOVÉ ZNÁZORNĚNÍ A FOTOGRAFIE	 

DATABÁZE POROVNÁVACÍCH ENTIT – ZEM. AREÁLY PŘÍLOHA Č. 4

POROVNÁVACÍ ENTITA 3 – FUNKČNÍ CELEK ZEMĚDĚLSKÝ AREÁL: Charvátská Nová Ves; s pozemky a zemědělskými stavbami	
VÝČET FUNKČNÍHO CELKU STAVBY A POZEMKŮ	Zemědělský areál s volnou manipulační plochou a dvěma původními zemědělskými halami (hlavní hala funkční, další malá k demolici), nyní v rekonstrukci.
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	Charvátská Nová Ves
OBEC	Břeclav
VÝČET POZEMKŮ	p. č. 1256/1; p. č. 1260/1; p. č. 1260/2; p. č. 1268/90; p. č. 1268/91; p. č. 1268/92; p. č. 1268/93; p. č. 1268/94; p. č. 1268/95; p. č. 1268/96; p. č. 1268/118; p. č. 1268/119; p. č. 1268/129; p. č. 1268/130; p. č. 1268/131; p. č. 1268/132; p. č. 1268/133; p. č. 1268/134;
KUPNÍ CENA	4 500 000 Kč
DATUM TRANSAKCE	26. 6. 2019
ZDROJ INFORMACE	ČÚZK; Kupní smlouva s vkladem V-3753/2019-704
ZASTAVĚNÁ PLOCHA	1 071,00 m ²
UŽITNÁ PLOCHA	-
PLOCHA POZEMKŮ	3 794,00 m ²
POLOHA	Dobrá dostupnost – směr Lednice i Břeclav; téměř extravilán
STAVĚBNĚ – TECH. STAV	Průměrné až horší opotřebení, areál v provozu v částečné rekonstrukci
MAPOVÉ ZNÁZORNĚNÍ A FOTOGRAFIE	 

POROVNÁVACÍ ENTITA 1 – STAVEBNÍ POZEMKY ZEM. AREÁLU: p. č. 3303/1 aj. k. ú. Valtice	
POPIS POROVNÁVACÍ ENTITY	Zemědělský areál s volnými manipulačními zpevněnými plochami, zemědělskými halami a budovami (jedná se o prodej pozemků bez staveb).
PARCELNÍ ČÍSLO	p. č. 3303/1; p. č. 3302/1; p. č. 3311; p. č. 3309/2; p. č. 3310; p. č. 3303/3; p. č. 3303/6; p. č. 3309/1; p. č. 3303/4; p. č. 3308; p. č. 3303/2;
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	Valtice
OBEC	Valtice
KUPNÍ CENA	5 821 140 Kč
DATUM TRANSAKCE	2. 11. 2021
ZDROJ INFORMACE	ČÚZK; Kupní smlouva s vkladem V-7921/2021-704
VÝMĚRA	27 875,00 m²
POLOHA	Dobrá dostupnost – u silnice z Valtic do Mikulova; extravilán.
MAPOVÉ ZNÁZORNĚNÍ FOTOGRAFIE	

POROVNÁVACÍ ENTITA 2 – NEZASTAVĚNÝ POZEMEK: p. č. 1713/4 k. ú. Hlohovec	
POPIS POROVNÁVACÍ ENTITY	Pozemek pásového obdélníkového tvaru jakožto ostatní plocha volná plocha ve funkčním celku v rámci oploceného komerčního areálu; v KN veden jako ostatní plocha, manipulační plocha, využíván jako odstavná a skladovací plocha.
PARCELNÍ ČÍSLO	p. č. 1713/4
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	Hlohovec
OBEC	Hlohovec
KUPNÍ CENA	19 000 Kč
DATUM TRANSAKCE	18. 7. 2025
ZDROJ INFORMACE	ČÚZK; Kupní smlouva s vkladem V-3754/2025-704
VÝMĚRA	19,00 m²
POLOHA	Na severním okraji intravilánu obce v provozním areálu u rybníka – sádky.
MAPOVÉ ZNÁZORNĚNÍ FOTOGRAFIE	

POROVNÁVACÍ ENTITA 3 – STAVEBNÍ POZEMKY ZEM. AREÁLU: p. č. 1912/1 aj. k. ú. Bulhary	
POPIS POROVNÁVACÍ ENTITY	Provozní areál s volnými manipulačními zpevněnými plochami, zemědělskými halami a budovami (jedná se o prodej pozemků bez staveb).
PARCELNÍ ČÍSLO	p. č. 1935; p. č. 1934; p. č. 1917; p. č. 1912/1; p. č. 1944; p. č. 1911; p. č. 1915; p. č. 1914; p. č. 1916; p. č. 1913; p. č. 1933/3;
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	Bulhary
OBEC	Bulhary
KUPNÍ CENA	3 111 740 Kč
DATUM TRANSAKCE	24. 9. 2025
ZDROJ INFORMACE	ČÚZK; Kupní smlouva s vkladem V-5124/2025-704
VÝMĚRA	10 403,00 m²
POLOHA	Horší dostupnost – u místní slepé silnice nejprve do obce; extravilán.
MAPOVÉ ZNÁZORNĚNÍ FOTOGRAFIE	



Obr. č. 1 Letecký pohled na zemědělský areál v k. ú. Lednice na Moravě z roku 1953
[zdroj: <https://ags.cuzk.cz/archiv/>]



Obr. č. 2 Letecký pohled na zemědělský areál v k. ú. Lednice na Moravě z roku 2000
[zdroj: <https://ags.cuzk.cz/archiv/>]



Obr. č. 3 Letecký pohled na zemědělský areál v k. ú. Lednice na Moravě z roku 2003
[zdroj: <https://ags.cuzk.cz/archiv/>]