

**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

|                                                 |            |
|-------------------------------------------------|------------|
| <b>ZADÁNÍ</b>                                   | <b>3</b>   |
| <b>VÝČET PODKLADŮ</b>                           | <b>4</b>   |
| PODKLADY POSKYTNUTÉ MAJITELEM NEMOVITÉ VĚCI     | 4          |
| VYŽÁDANÉ PODKLADY                               | 5          |
| ODBORNÁ LITERATURA                              | 5          |
| LEGISLATIVA                                     | 6          |
| INTERNETOVÉ ZDROJE                              | 7          |
| OCEŇOVACÍ PROGRAM A OSTATNÍ PROGRAMY            | 8          |
| <b>NÁLEZ</b>                                    | <b>9</b>   |
| PODKLADY OPATŘENÉ ZNALCEM                       | 9          |
| POPIS LOKALITY S OCEŇOVANÝMI NEMOVITOSTMI       | 13         |
| STAV A POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ                    | 17         |
| <b>POSUDEK</b>                                  | <b>27</b>  |
| 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        |
| <b>ODŮVODNĚNÍ</b>                               | <b>150</b> |
| <b>ZÁVĚR</b>                                    | <b>151</b> |
| 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](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](https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2025.html)
- [38] <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-nemovitosti-l2qll64pxr>
- [39] [www.csob.cz](http://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

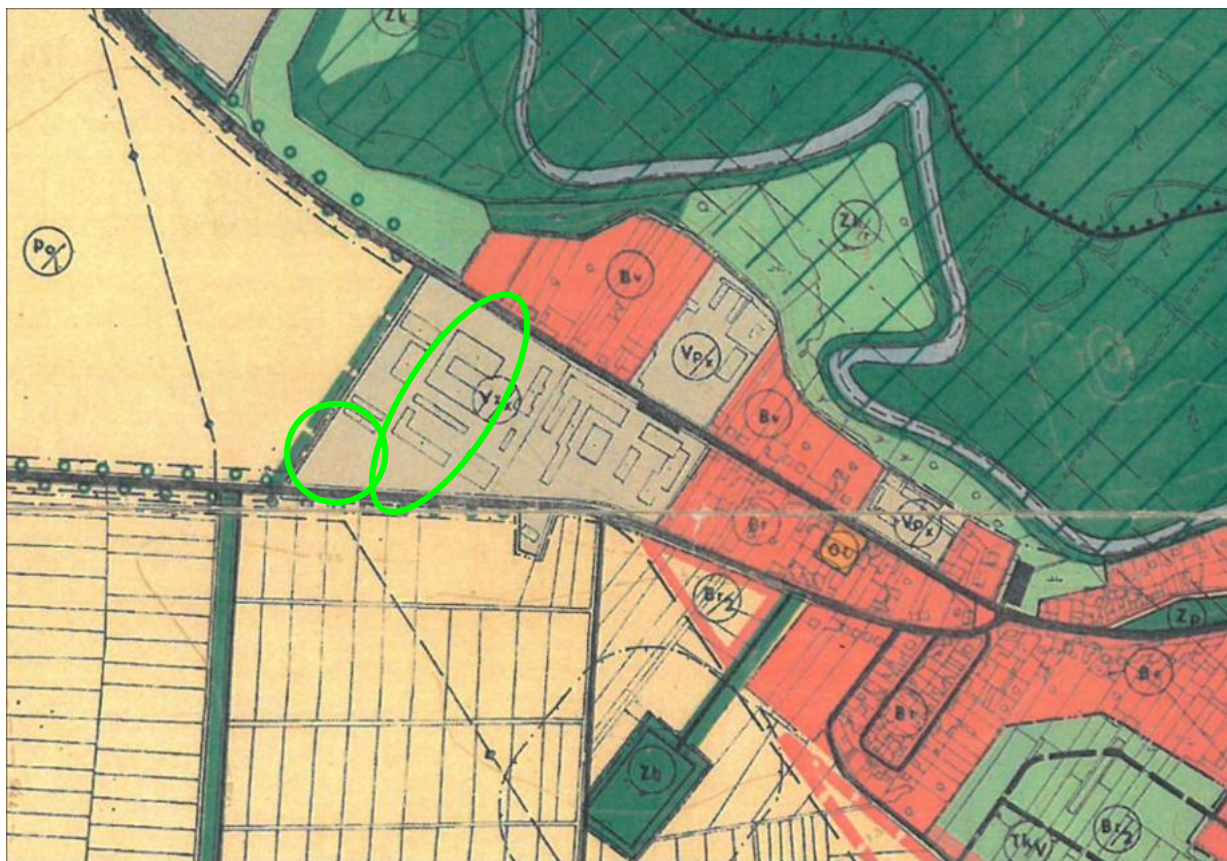
Nález obsahuje popis postupu znalce při sběru dat, dále výčet dat s podrobnějším popisem.

## 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](http://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](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:

| <b>Účastník</b>               | <b>Postavení účastníka</b>                    |
|-------------------------------|-----------------------------------------------|
| 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.

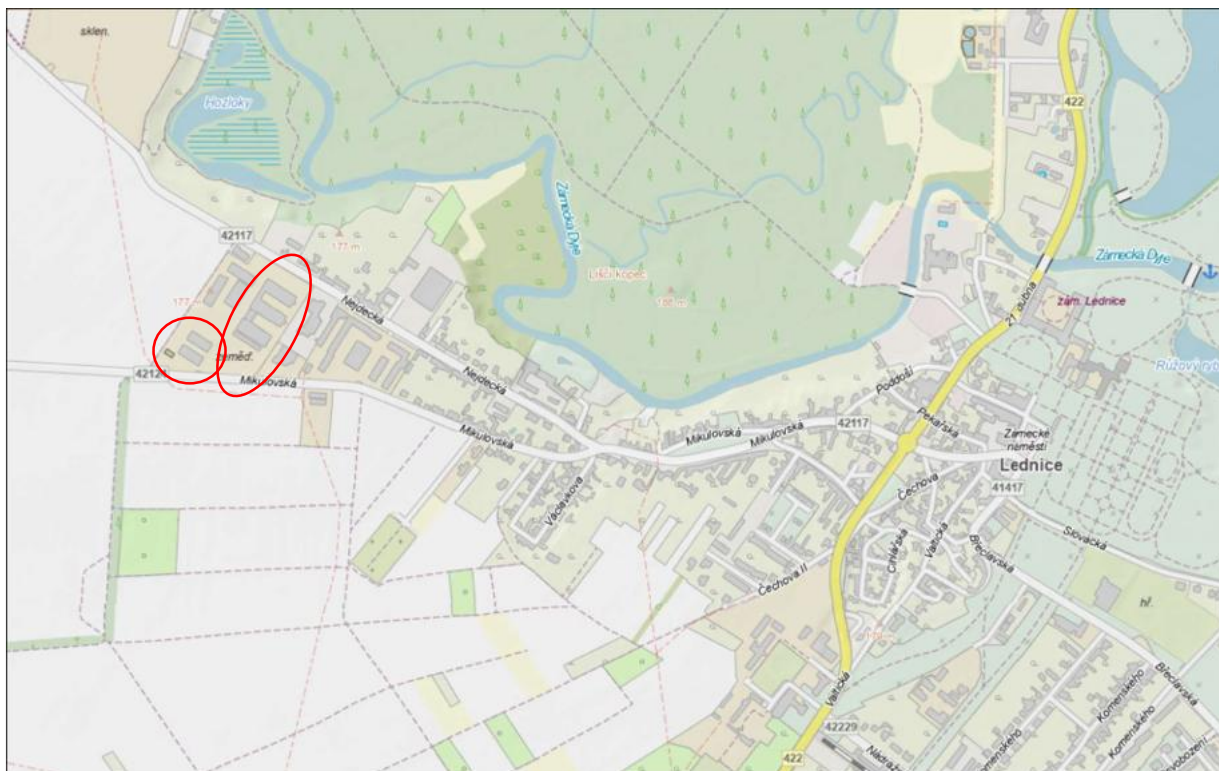
Lednice, někdy uváděna jako Lednice na Moravě, je obec v okrese Břeclav na jižní Moravě, 7 km severozápadně od Břeclavi a 12 km východně od Mikulova. Žije zde přibližně 2 200 obyvatel. Leží v Dolnomoravském úvalu, ze severu obtékaná Zámeckou Dyjí. Zdejší lichtenštejnský zámek s rozsáhlým parkem patří 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 odrazet 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 pronajimatelnost) 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.

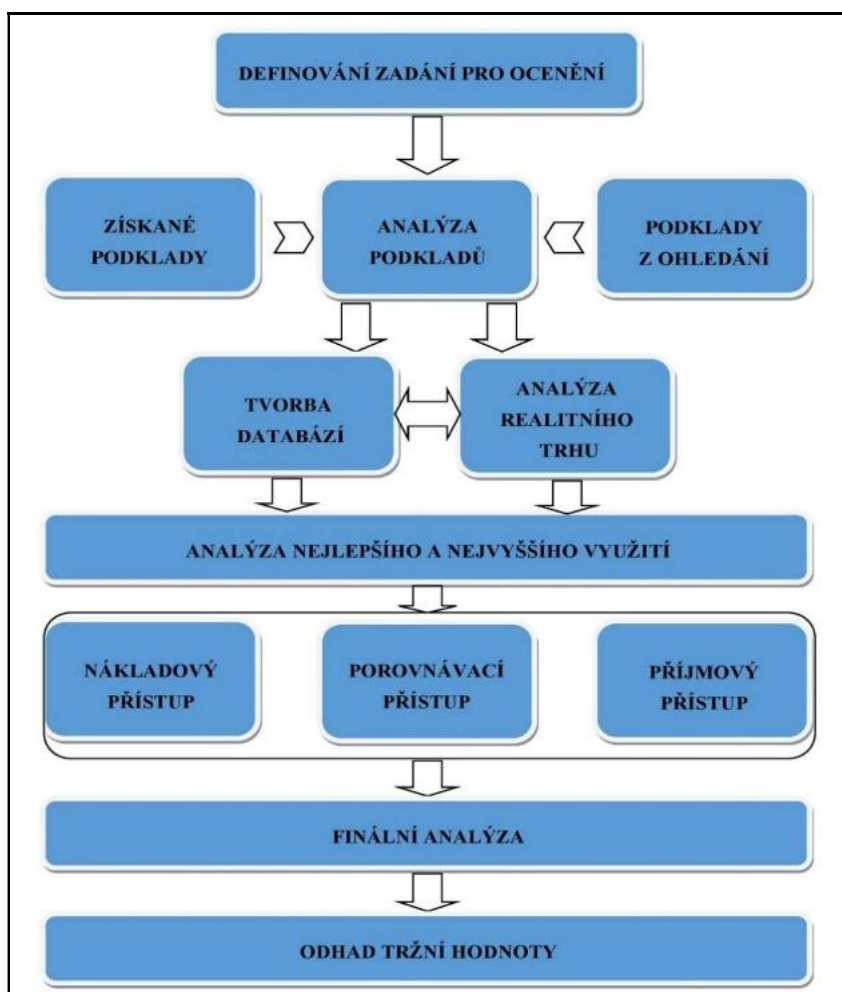
- ❖ Sestavení databáze porovnatelných entit dle analýzy realitního trhu
- ❖ Výběr vhodného kvantifikátoru
- ❖ Provedení párového porovnání včetně číselného odhadu cenových adjustací
- ❖ Statistický odhad střední hodnoty upraveného vektoru cen
- ❖ Určení přirozené míry přesnosti tržního ocenění

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.

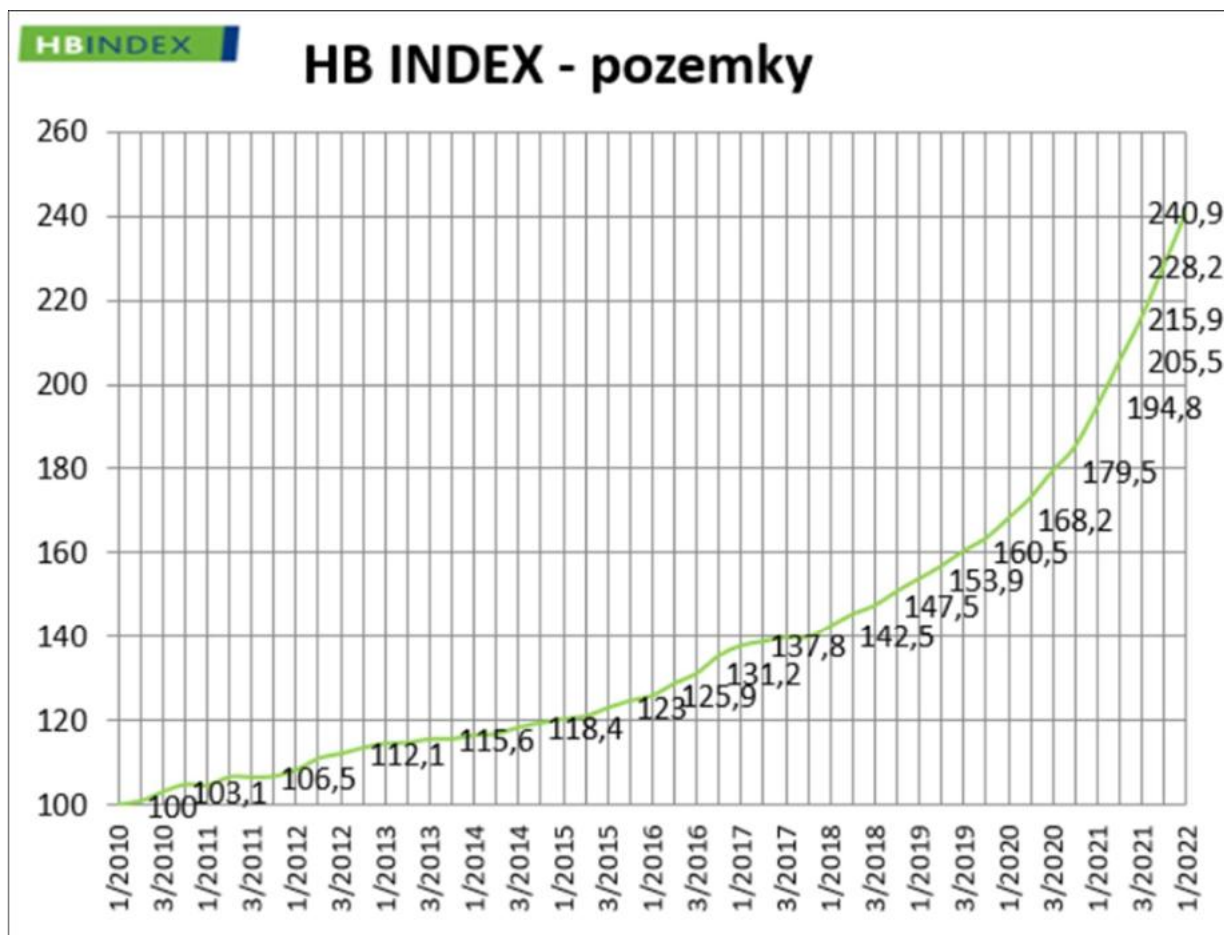
## **SITUACE NA REALITNÍM TRHU**

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/m<sup>2</sup> – 850 Kč/m<sup>2</sup>** 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/m<sup>2</sup> – 2 000 Kč/m<sup>2</sup>** 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/m<sup>2</sup>/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.

## OCENĚNÍ 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.

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

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                                                       |                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>POROVNÁVACÍ ENTITA 1</b><br><b>2. 11. 2021 ~ Q4 2021 = 228,2 (HB Index)</b>          | $I_1 = I_{Q4/2025} / I_{Q4/2021} = 324,5 / 228,2 = 1,42$ |
| <b>POROVNÁVACÍ ENTITA 2</b><br><b>18. 7. 2025 ~ Q3 2025 ~ aktuální</b>                  | $I_2 = 1,00$                                             |
| <b>POROVNÁVACÍ ENTITA 3</b><br><b>24. 9. 2025 ~ Q3 2025 ~ aktuální</b>                  | $I_3 = 1,00$                                             |
| <b>OCEŇOVANÁ ENTITA</b><br><b>31. 10. 2025 ~ Q4 2025 = 324,5 (~ ČSOB Index Q2 2025)</b> | <b>x</b>                                                 |

Tab. č. 2 Indexace transakcí k datu ocenění



| OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM – ADJUSTAČNÍ MATICE              |                                                    |                                                               |                                                            |                                            |                                                               |                                            |      |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------|
|                                                                 | OCEŇOVANÁ ENTITA<br><i>k. ú. Lednice na Moravě</i> | POROVNÁVACÍ ENTITA 1<br><i>p. č. 3303/1 aj. k. ú. Valtice</i> | POROVNÁVACÍ ENTITA 2<br><i>p. č. 1713/4 k. ú. Hlohovec</i> |                                            | POROVNÁVACÍ ENTITA 3<br><i>p. č. 1912/1 aj. k. ú. Bulhary</i> |                                            |      |
| PRODEJNÍ CENA/<br>NABÍDKOVÁ CENA [KČ]                           |                                                    | 5 821 140                                                     | 19 000                                                     |                                            | 3 111 740                                                     |                                            |      |
| VÝMĚRA [M <sup>2</sup> ]                                        |                                                    | 27 875,00                                                     | 19,00                                                      |                                            | 10 403,00                                                     |                                            |      |
| PRODEJNÍ JEDN.CENA/<br>NABÍDKOVÁ JEDN.CENA [KČ/M <sup>2</sup> ] |                                                    | 208,83                                                        | 1 000,00                                                   |                                            | 299,12                                                        |                                            |      |
| DRUH ADJUSTACE                                                  | POPIS                                              | POPIS                                                         | ADJ.                                                       | POPIS                                      | ADJ.                                                          | POPIS                                      | ADJ. |
| DATUM TRANSAKCE/<br>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<br>POROVNÁVACÍ ENTITY [KČ/M <sup>2</sup> ]     | 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<br>S ADJUSTOVANOU CENOU [KČ/M <sup>2</sup> ] | 429,98   |
| POROVNÁVACÍ ENTITA 2<br>S ADJUSTOVANOU CENOU [KČ/M <sup>2</sup> ] | 910,00   |
| POROVNÁVACÍ ENTITA 3<br>S ADJUSTOVANOU CENOU [KČ/M <sup>2</sup> ] | 463,64   |
| VÁHOVÁ FUNKCE                                                     | -        |
| TYP ODHADŮ [KLASICKÝ; ROBUSTNÍ]                                   | KLASICKÝ |
| MÍRA VARIABILITY [KČ/M <sup>2</sup> ]                             | 267,95   |
| ODHAD STŘEDNÍ HODNOTY [KČ/M <sup>2</sup> ]                        | 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/m<sup>2</sup>. S ohledem na přirozenou míru přesnosti tržního ocenění na daném segmentu trhu je postačující vyjádření částkou **600 Kč/m<sup>2</sup>**.

### 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/m<sup>2</sup>.

### 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 <sup>2</sup> x      | 600 Kč/m <sup>2</sup> | 2 536 800         |
| Pozemek p. č. 1560/35 k. ú. Lednice n. M. [Kč]                | 26 m <sup>2</sup> x         | 600 Kč/m <sup>2</sup> | 15 600            |
| Pozemek p. č. 1560/19 k. ú. Lednice n. M. [Kč]                | 9 575 m <sup>2</sup> x      | 600 Kč/m <sup>2</sup> | 5 745 000         |
| Pozemek p. č. 1553 k. ú. Lednice n. M. [Kč]                   | 496 m <sup>2</sup> x        | 600 Kč/m <sup>2</sup> | 297 600           |
| Pozemek p. č. 1560/21 k. ú. Lednice n. M. [Kč]                | 1 912 m <sup>2</sup> x      | 600 Kč/m <sup>2</sup> | 1 147 200         |
| Pozemek p. č. 1549/4 k. ú. Lednice n. M. [Kč]                 | 1 627 m <sup>2</sup> x      | 600 Kč/m <sup>2</sup> | 976 200           |
| Pozemek p. č. 1549/5 k. ú. Lednice n. M. [Kč]                 | 1 649 m <sup>2</sup> x      | 600 Kč/m <sup>2</sup> | 989 400           |
| Pozemek p. č. 1548/1 k. ú. Lednice n. M. [Kč]                 | 424 m <sup>2</sup> x        | 600 Kč/m <sup>2</sup> | 254 400           |
| Pozemek p. č. 1561/1 k. ú. Lednice n. M. [Kč]                 | 1 998 m <sup>2</sup> x      | 600 Kč/m <sup>2</sup> | 1 198 800         |
| Pozemek p. č. 1560/44 k. ú. Lednice n. M. [Kč]                | 2 977 m <sup>2</sup> x      | 600 Kč/m <sup>2</sup> | 1 786 200         |
| Pozemek p. č. 1558/2 k. ú. Lednice n. M. [Kč]                 | 851 m <sup>2</sup> x        | 600 Kč/m <sup>2</sup> | 510 600           |
| Pozemek p. č. 1557/2 k. ú. Lednice n. M. [Kč]                 | 852 m <sup>2</sup> x        | 600 Kč/m <sup>2</sup> | 511 200           |
| <b>Pozemky v k. ú. Lednice n. M. CELKEM [Kč]</b>              | <b>26 615 m<sup>2</sup></b> |                       | <b>15 969 000</b> |

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 <sup>2</sup> ] |                                                                                                                                                                          |          |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Zastavěná plocha 1.PP [m <sup>2</sup> ]    | -                                                                                                                                                                        | -        |
| Zastavěná plocha 1.NP [m <sup>2</sup> ]    | $((63,60 \text{ m} \times 23,10 \text{ m}) + (4,00 \text{ m} \times 6,50 \text{ m}) + (8,70 \text{ m} \times 16,45 \text{ m})) + (4,75 \text{ m} \times 6,50 \text{ m})$ | 1 669,16 |
| Zastavěná plocha CELKEM [m <sup>2</sup> ]  |                                                                                                                                                                          | 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 <sup>3</sup> ]   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |          |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| OP základy [m <sup>3</sup> ]                      | $((63,60 \text{ m} \times 23,10 \text{ m}) + (4,00 \text{ m} \times 6,50 \text{ m}) + (8,70 \text{ m} \times 16,45 \text{ m})) + (4,75 \text{ m} \times 6,50 \text{ m}) \times 0,4 \text{ m}$                                                                                                                                                                                                                                      | 667,66   |
| OP spodní stavba [m <sup>3</sup> ]                | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | -        |
| OP vrchní stavba vč. zastřešení [m <sup>3</sup> ] | $((63,60 \text{ m} \times 23,10 \text{ m}) \times 2,65 \text{ m}) + ((63,60 \text{ m} \times 8,10 \text{ m}) \times 1,70 \text{ m}/2) + ((63,60 \text{ m} \times 15,00 \text{ m}) \times (0,45 \text{ m} + 2,80 \text{ m}/2)) + ((4,00 \text{ m} \times 6,50 \text{ m}) \times 4,30 \text{ m}) + ((8,70 \text{ m} \times 16,45 \text{ m}) \times 3,30 \text{ m}) + ((4,75 \text{ m} \times 6,50 \text{ m}) \times 4,30 \text{ m})$ | 6 812,90 |
| Obestavěný prostor CELKEM [m <sup>3</sup> ]       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 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 <sup>3</sup> ]             |                                                                   |                 |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 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 <sup>3</sup> ]         | 6 850 Kč/m <sup>3</sup>                                           | 6 850,00        |
| Určení jednotkových nákladů reprodukce ZRN i s VRN [Kč/m <sup>3</sup> ] | 6 850,00 Kč/m <sup>3</sup> x 1,05                                 | 7 192,50        |
| Vstup s DPH                                                             | 7 192,50 Kč/m <sup>3</sup> x 1,21                                 | 8 702,93        |
| Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m <sup>3</sup> ]                      |                                                                   | <b>8 703,00</b> |

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 <sup>2</sup> ]                                        | 1 669,16                                         |
| Počet podlaží                                                             | 1 NP                                             |
| Koeficient využitelnosti                                                  | 0,90                                             |
| Celková podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]                                | 1 502,24                                         |
| Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]                                      | 7 480,56                                         |
| Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m <sup>3</sup> ]                        | 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                                                |
| <b>Ocenění stavby nákladovým přístupem [Kč]</b>                           | <b>651 033,14</b>                                |

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 <sup>2</sup> ]     |                                                                                                 |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zastavěná plocha 1.PP [m <sup>2</sup> ]        | -                                                                                               |
| Zastavěná plocha 1.NP [m <sup>2</sup> ]        | (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 |
| <b>Zastavěná plocha CELKEM [m<sup>2</sup>]</b> | <b>1 621,90</b>                                                                                 |

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 <sup>2</sup> ]                                        | 1 621,90                                         |
| Počet podlaží                                                             | 1 NP                                             |
| Koeficient využitelnosti                                                  | 0,90                                             |
| Celková podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]                                | 1 459,71                                         |
| Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]                                      | 7 336,17                                         |
| Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m <sup>3</sup> ]                        | 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                                                |
| <b>Ocenění stavby nákladovým přístupem [Kč]</b>                           | <b>3 830 801,25</b>                              |

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 <sup>2</sup> ] |                                                                                                                                               |                 |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Zastavěná plocha 1.PP [m <sup>2</sup> ]    | -                                                                                                                                             | -               |
| Zastavěná plocha 1.NP [m <sup>2</sup> ]    | $((64,05 \text{ m} \times 24,75 \text{ m})) + ((19,20 \text{ m} \times 15,40 \text{ m}) + (2 \times (1,80 \text{ m} \times 2,55 \text{ m})))$ | 1 890,10        |
| Zastavěná plocha CELKEM [m <sup>2</sup> ]  |                                                                                                                                               | <b>1 890,10</b> |

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

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 <sup>3</sup> ]             |                                                    |                 |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------|
| 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 <sup>3</sup> ]         | 6 495 Kč/m <sup>3</sup>                            | 6 495,00        |
| Určení jednotkových nákladů reprodukce ZRN i s VRN [Kč/m <sup>3</sup> ] | 6 495,00 Kč/m <sup>3</sup> x 1,05                  | 6 819,75        |
| Vstup s DPH                                                             | 6 819,75 Kč/m <sup>3</sup> x 1,21                  | 8 251,90        |
| Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m <sup>3</sup> ]                      |                                                    | <b>8 251,90</b> |

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 <sup>2</sup> ]                                         | 1 890,10                |
| Počet podlaží                                                              | 1 NP                    |
| Koeficient využitelnosti                                                   | 0,90                    |
| Celková podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]                                 | 1 701,09                |
| Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]                                       | 10 456,15               |
| Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m <sup>3</sup> ]                         | 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                       |
| <b>Ocenění stavby nákladovým přístupem [Kč]</b>                            | <b>8 628 310,42</b>     |

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 <sup>2</sup> ]     |                  |               |
|------------------------------------------------|------------------|---------------|
| Zastavěná plocha 1.PP [m <sup>2</sup> ]        | -                | -             |
| Zastavěná plocha 1.NP [m <sup>2</sup> ]        | 59,10 m x 8,40 m | 496,44        |
| <b>Zastavěná plocha CELKEM [m<sup>2</sup>]</b> |                  | <b>496,44</b> |

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        |
| <b>Obestavěný prostor CELKEM [m³]</b> |                                          | <b>2 432,56</b> |

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        |
| <b>Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m³]</b>               |                                                           | <b>14 343,95</b> |

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 <sup>2</sup> ]                                      | 496,44              |
| Počet podlaží                                                           | 1 NP                |
| Koeficient využitelnosti                                                | 0,90                |
| Celková podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]                              | 446,80              |
| Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]                                    | 2 432,56            |
| Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m <sup>3</sup> ]                      | 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                   |
| <b>Ocenění stavby nákladovým přístupem [Kč]</b>                         | <b>2 093 551,14</b> |

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 <sup>2</sup> ] |                 |              |
|--------------------------------------------|-----------------|--------------|
| Zastavěná plocha 1.PP [m <sup>2</sup> ]    | -               | -            |
| Zastavěná plocha 1.NP [m <sup>2</sup> ]    | 6,90 m x 3,76 m | 25,94        |
| Zastavěná plocha CELKEM [m <sup>2</sup> ]  |                 | <b>25,94</b> |

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 <sup>3</sup> ]   |                            |              |
|---------------------------------------------------|----------------------------|--------------|
| OP základy [m <sup>3</sup> ]                      | (6,90 m x 3,76 m) x 0,4 m  | 10,38        |
| OP spodní stavba [m <sup>3</sup> ]                | -                          | -            |
| OP vrchní stavba vč. zastřešení [m <sup>3</sup> ] | (6,90 m x 3,76 m) x 2,50 m | 64,86        |
| Obestavěný prostor CELKEM [m <sup>3</sup> ]       |                            | <b>75,24</b> |

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 <sup>3</sup> ]             |                                                           |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------|
| 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 <sup>3</sup> ]         | 11 290 Kč/m <sup>3</sup>                                  | 11 290,00        |
| Určení jednotkových nákladů reprodukce ZRN i s VRN [Kč/m <sup>3</sup> ] | 11 290,00 Kč/m <sup>3</sup> x 1,05                        | 11 854,50        |
| Vstup s DPH                                                             | 11 854,50 Kč/m <sup>3</sup> x 1,21                        | 14 343,95        |
| Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m <sup>3</sup> ]                      |                                                           | <b>14 343,95</b> |

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 <sup>2</sup> ]                                         | 25,94            |
| Počet podlaží                                                              | 1 NP             |
| Koeficient využitelnosti                                                   | 0,90             |
| Celková podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]                                 | 23,35            |
| Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]                                       | 75,24            |
| Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m <sup>3</sup> ]                         | 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                |
| <b>Ocenění stavby nákladovým přístupem [Kč]</b>                            | <b>64 754,33</b> |

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 <sup>2</sup> ]     |                                                |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Zastavěná plocha 1.PP [m <sup>2</sup> ]        | -                                              |
| Zastavěná plocha 1.NP [m <sup>2</sup> ]        | (45,70 m x 18,70 m) + (1,50 m x 0,30 m) 855,04 |
| <b>Zastavěná plocha CELKEM [m<sup>2</sup>]</b> | <b>855,04</b>                                  |

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]       |                                                                                                                                                          | <b>4 851,29</b> |

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]                      |                                                           | <b>14 343,95</b> |

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 <sup>2</sup> ]                                        | 855,04               |
| Počet podlaží                                                             | 1 NP                 |
| Koeficient využitelnosti                                                  | 0,90                 |
| Celková podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]                                | 769,54               |
| Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]                                      | 4 851,29             |
| Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m <sup>3</sup> ]                        | 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                    |
| <b>Ocenění stavby nákladovým přístupem [Kč]</b>                           | <b>10 437 999,18</b> |

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 <sup>2</sup> ] |                                         |               |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------|
| Zastavěná plocha 1.PP [m <sup>2</sup> ]    | -                                       | -             |
| Zastavěná plocha 1.NP [m <sup>2</sup> ]    | (45,70 m x 18,70 m) + (1,50 m x 0,30 m) | 855,04        |
| Zastavěná plocha CELKEM [m <sup>2</sup> ]  |                                         | <b>855,04</b> |

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 <sup>3</sup> ]   |                                                                            |                 |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| OP základy [m <sup>3</sup> ]                      | ((45,70 m x 18,70 m) + (1,50 m x 0,30 m)) x 0,4 m                          | 342,02          |
| OP spodní stavba [m <sup>3</sup> ]                | -                                                                          | -               |
| OP vrchní stavba vč. zastřešení [m <sup>3</sup> ] | ((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 <sup>3</sup> ]       |                                                                            | <b>4 851,29</b> |

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 <sup>3</sup> ]             |                                                           |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------|
| 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 <sup>3</sup> ]         | 11 290 Kč/m <sup>3</sup>                                  | 11 290,00        |
| Určení jednotkových nákladů reprodukce ZRN i s VRN [Kč/m <sup>3</sup> ] | 11 290,00 Kč/m <sup>3</sup> x 1,05                        | 11 854,50        |
| Vstup s DPH                                                             | 11 854,50 Kč/m <sup>3</sup> x 1,21                        | 14 343,95        |
| Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m <sup>3</sup> ]                      |                                                           | <b>14 343,95</b> |

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 <sup>2</sup> ]                                        | 855,04               |
| Počet podlaží                                                             | 1 NP                 |
| Koeficient využitelnosti                                                  | 0,90                 |
| Celková podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]                                | 769,54               |
| Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]                                      | 4 851,29             |
| Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m <sup>3</sup> ]                        | 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                    |
| <b>Ocenění stavby nákladovým přístupem [Kč]</b>                           | <b>10 437 999,18</b> |

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 <sup>2</sup> ]     |                  |              |
|------------------------------------------------|------------------|--------------|
| Zastavěná plocha 1.PP [m <sup>2</sup> ]        | -                | -            |
| Zastavěná plocha 1.NP [m <sup>2</sup> ]        | 10,00 m x 4,60 m | 46,00        |
| <b>Zastavěná plocha CELKEM [m<sup>2</sup>]</b> |                  | <b>46,00</b> |

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]       |                             | <b>202,40</b> |

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]                      |                                                           | <b>14 343,95</b> |

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 <sup>2</sup> ]                                         | 46,00             |
| Počet podlaží                                                              | 1 NP              |
| Koeficient využitelnosti                                                   | 0,90              |
| Celková podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]                                 | 41,40             |
| Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]                                       | 202,40            |
| Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m <sup>3</sup> ]                         | 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                 |
| <b>Ocenění stavby nákladovým přístupem [Kč]</b>                            | <b>435 482,32</b> |

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.



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

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

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

Tab. č. 40 Indexace transakcí k datu ocenění



| OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM – ADJUSTAČNÍ MATICE      |                                                                      |                                               |                              |                                               |      |                                                |      |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------|------|------------------------------------------------|------|
|                                                         | OCEŇOVANÁ<br>ENTITA                                                  | POROVNÁVACÍ<br>ENTITA 1                       | POROVNÁVACÍ<br>ENTITA 2      | POROVNÁVACÍ<br>ENTITA 3                       |      |                                                |      |
|                                                         | Zemědělský areál,<br>Lednice                                         | Zemědělský areál,<br>Valtice                  | Zemědělský areál,<br>Valtice | Zemědělský areál,<br>Charvátská Nová Ves      |      |                                                |      |
| PRODEJNÍ CENA/<br>NABÍDKOVÁ CENA<br>[KČ]                |                                                                      | 15 000 000                                    | 14 921 200                   | 4 500 000                                     |      |                                                |      |
| PRODEJNÍ JEDN.CENA/<br>NABÍDKOVÁ JEDN.CENA<br>[KČ/M²]   |                                                                      | 902,58                                        | 1 400,00                     | 1 186,08                                      |      |                                                |      |
| DRUH ADJUSTACE                                          | POPIS                                                                | POPIS                                         | ADJ.                         | POPIS                                         | ADJ. | POPIS                                          | ADJ. |
| DATUM TRANSAKCE/<br>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<br>ÚDRŽBA<br>DLOUHODOBĚ, V<br>PODSTATĚ<br>BROWNFIELD | ÚDRŽBA,<br>PRŮMĚRNÉ<br>OPOTŘEBENÍ,<br>FUNKČNÍ | 0,80                         | ÚDRŽBA,<br>PRŮMĚRNÉ<br>OPOTŘEBENÍ,<br>FUNKČNÍ | 0,80 | ÚDRŽBA,<br>PRŮMĚRNÉ<br>OPOTŘEBENÍ<br>, FUNKČNÍ | 0,70 |
| A3 POLOHA                                               | LEDNICE;<br>INTRAVILÁN                                               | VALTICE;<br>EXTRAVILÁN                        | 1,30                         | VALTICE;<br>EXTRAVILÁN                        | 1,30 | CHARVÁTSKÁ<br>NOVÁ VES,<br>TÉMĚŘ<br>EXTRAVILÁN | 1,10 |
| A4 ÚČEL VYUŽITÍ /<br>PROVOZ                             | ZEMĚDĚLSTVÍ,<br>DLOUHO MIMO<br>PROVOZ                                | ZEMĚDĚLSTVÍ,<br>PROVOZ +<br>REKON.            | 0,80                         | ZEMĚDĚLSTVÍ,<br>PROVOZ +<br>REKON.            | 0,80 | ZEMĚDĚLSTVÍ,<br>PROVOZ                         | 0,80 |
| A5 TRANSAKCE                                            | OBVYKLÁ                                                              | OBVYKLÁ                                       | 1,00                         | OBVYKLÁ                                       | 1,00 | OBVYKLÁ                                        | 1,00 |
| ADJUSTOVANÁ JEDN.<br>CENA<br>POROVNÁVACÍ ENTITY<br>[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/m<sup>2</sup>, 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<br>S ADJUSTOVANOU CENOU [KČ] | 871,10     |
| POROVNÁVACÍ ENTITA 2<br>S ADJUSTOVANOU CENOU [KČ] | 1 331,37   |
| POROVNÁVACÍ ENTITA 3<br>S ADJUSTOVANOU CENOU [KČ] | 1 209,92   |
| VÁHOVÁ FUNKCE                                     | -          |
| TYP ODHADŮ [KLASICKÝ; ROBUSTNÍ]                   | KLASICKÝ   |
| MÍRA VARIABILITY [KČ/M <sup>2</sup> ]             | 238,54     |
| ODHAD STŘEDNÍ HODNOTY [KČ/M <sup>2</sup> ]        | 1 137,46   |
| PLOCHA AREÁLU [M <sup>2</sup> ]                   | 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<br>ENTITY                                                                   | ZÁKLADNÍ<br>POPIS                                                                                                                                                                                    | PLOCHA<br>AREÁLU<br>[M <sup>2</sup> ] | ČÍSLO<br>VKLADOVÉHO<br>ŘÍZENÍ | DATUM<br>TRANSAKCE /<br>NABÍDKY | KUPNÍ CENA /<br>NABÍDKOVÁ<br>CENA [KČ] |
| <b>POROVNÁVACÍ<br/>ENTITA 1</b><br><i>Zemědělský areál,<br/>Valtice</i>                 | <i>Valtice; s<br/>pozemky a<br/>zemědělskými<br/>halami a<br/>budovami</i>                                                                                                                           | 16 619,00                             | V-7415/2022-704               | 15. 12. 2022                    | <b>15 000 000</b>                      |
| <b>POROVNÁVACÍ<br/>ENTITA 2</b><br><i>Zemědělský areál,<br/>Valtice</i>                 | <i>Zemědělský<br/>areál s volnou<br/>manipulační<br/>plochou a dvěma<br/>původními<br/>dožilými<br/>zemědělskými<br/>halami, nyní<br/>v rekonstrukci</i>                                             | 10 658,00                             | V-1936/2022-704               | 13. 4. 2022                     | <b>14 921 200</b>                      |
| <b>POROVNÁVACÍ<br/>ENTITA 3</b><br><i>Zemědělský areál,<br/>Charvátská Nová<br/>Ves</i> | <i>Zemědělský<br/>areál s volnou<br/>manipulační<br/>plochou a dvěma<br/>původními<br/>zemědělskými<br/>halami (hlavní<br/>hala funkční,<br/>další malá<br/>k demolici), nyní<br/>v rekonstrukci</i> | 3 794,00                              | V-3753/2019-704               | 26. 6. 2019                     | <b>4 500 000</b>                       |

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

Tab. č. 44 Indexace transakcí k datu ocenění



| OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM – ADJUSTAČNÍ MATICE      |                                               |                                                    |                                      |                                                  |      |                                                    |      |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------|------|
|                                                         | OCEŇOVANÁ<br>ENTITA                           | POROVNÁVACÍ<br>ENTITA 1                            | POROVNÁVACÍ<br>ENTITA 2              | POROVNÁVACÍ<br>ENTITA 3                          |      |                                                    |      |
|                                                         | <i>Zemědělský areál,<br/>Lednice</i>          | <i>Zemědělský areál,<br/>Valtice</i>               | <i>Zemědělský areál,<br/>Valtice</i> | <i>Zemědělský areál,<br/>Charvátská Nová Ves</i> |      |                                                    |      |
| PRODEJNÍ CENA/<br>NABÍDKOVÁ CENA<br>[KČ]                |                                               | 15 000 000                                         | 14 921 200                           | 4 500 000                                        |      |                                                    |      |
| PRODEJNÍ JEDN.CENA/<br>NABÍDKOVÁ JEDN.CENA<br>[KČ/M²]   |                                               | 902,58                                             | 1 400,00                             | 1 186,08                                         |      |                                                    |      |
| DRUH ADJUSTACE                                          | POPIS                                         | POPIS                                              | ADJ.                                 | POPIS                                            | ADJ. | POPIS                                              | ADJ. |
| DATUM TRANSAKCE/<br>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,<br>PRŮMĚRNÉ<br>OPOTŘEBENÍ,<br>FUNKČNÍ | ÚDRŽBA,<br>PRŮMĚRNÉ<br>OPOTŘEBENÍ,<br>FUNKČNÍ + R. | 0,90                                 | ÚDRŽBA,<br>PRŮMĚRNÉ<br>OPOTŘEBENÍ,<br>FUNKČNÍ    | 1,00 | ÚDRŽBA,<br>PRŮMĚRNÉ<br>OPOTŘEBENÍ,<br>FUNKČNÍ + R. | 0,90 |
| A3 POLOHA                                               | LEDNICE;<br>INTRAVILÁN                        | VALTICE;<br>EXTRAVILÁN                             | 1,30                                 | VALTICE;<br>EXTRAVILÁN                           | 1,30 | CHARVÁTSKÁ<br>NOVÁ VES,<br>TÉMĚŘ<br>EXTRAVILÁN     | 1,10 |
| A4 ÚČEL VYUŽITÍ /<br>PROVOZ                             | ZEMĚDĚLSTVÍ,<br>PROVOZU –<br>SCHOPNÉ          | ZEMĚDĚLSTVÍ,<br>PROVOZ +<br>REKON.                 | 1,10                                 | ZEMĚDĚLSTVÍ,<br>PROVOZ +<br>REKON.               | 1,00 | ZEMĚDĚLSTVÍ,<br>PROVOZ                             | 1,00 |
| A5 TRANSAKCE                                            | OBVYKLÁ                                       | OBVYKLÁ                                            | 1,00                                 | OBVYKLÁ                                          | 1,00 | OBVYKLÁ                                            | 1,00 |
| ADJUSTOVANÁ JEDN.<br>CENA<br>POROVNÁVACÍ ENTITY<br>[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/m<sup>2</sup>, 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<br>S ADJUSTOVANOU CENOU [KČ] | 1 616,98   |
| POROVNÁVACÍ ENTITA 2<br>S ADJUSTOVANOU CENOU [KČ] | 2 542,54   |
| POROVNÁVACÍ ENTITA 3<br>S ADJUSTOVANOU CENOU [KČ] | 2 187,58   |
| VÁHOVÁ FUNKCE                                     | -          |
| TYP ODHADŮ [KLASICKÝ; ROBUSTNÍ]                   | KLASICKÝ   |
| MÍRA VARIABILITY [KČ/M <sup>2</sup> ]             | 466,95     |
| ODHAD STŘEDNÍ HODNOTY [KČ/M <sup>2</sup> ]        | 2 115,70   |
| PLOCHA AREÁLU [M <sup>2</sup> ]                   | 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<br>(S POZEMKY) |
| Pozemek p. č. 1562/1 k. ú. Lednice na Moravě [Kč]                             | 22 680 000          | X                | 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                          |
| <b>Funkční celek [Kč]</b>                                                     | <b>36 810 000</b>   | <b>x</b>         | <b>52 548 931</b>                |

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 Rekonceiace 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 Rekonceiace 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 m<sup>2</sup>, 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 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. Stáj je halou, protože má zastavěnou plochu větší než 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>, 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 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. Kravín je halou, protože má zastavěnou plochu větší než 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>, 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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>, 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/m<sup>2</sup>**

### Koeficienty obce

| Název koeficientu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | č.  | P <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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<br>S NEMOVITÝMI VĚCMI                            | <b>Index trhu s nemovitými věcmi</b>                                                                                                                                              |                                                                |
|                                                             | Název znaku                                                                                                                                                                       | č. P <sub>i</sub>                                              |
|                                                             | 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                                                                                                                                                                        | $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$ |
|                                                             | <b>Index polohy</b>                                                                                                                                                               |                                                                |
|                                                             | Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství                                                                                                                    |                                                                |
|                                                             | Název znaku                                                                                                                                                                       | č. P <sub>i</sub>                                              |
|                                                             | 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<br>POZEMKU               | Index omezujících vlivů pozemku                                                              |                                      |                |
|                                                  | Název znaku                                                                                  | č.                                   | P <sub>i</sub> |
|                                                  | 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 chráněná 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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |                | Index                       | Koef.                              | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
| § 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<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[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 <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 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           |

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,285$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                                  | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficienty       |                             | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ]  |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------|
| § 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<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[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  
 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 <sup>2</sup> ] | výška  |
|-----------------|------------------------------------|--------|
| 1.NP 6,9*3,76 = | 25,94                              | 2,50 m |
|                 | <b>25,94 m<sup>2</sup></b>         |        |

### Obestavěný prostor

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

| Typ | Název                        | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|-----|------------------------------|--------------------------------------|
| NP  | 1.NP (6,9*3,76)*(2,50) =     | 64,86                                |
|     | Obestavěný prostor - celkem: | <b>64,86 m<sup>3</sup></b>           |

### 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 pokroví | 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 K<sub>4</sub>

| 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 K<sub>4</sub>:

1,0000

## 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   | 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/m<sup>3</sup>]

= 1 250,-

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 1,0000

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>6</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,0760

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]

= 4 037,25

Plná cena: 64,86 m<sup>3</sup> \* 4 037,25 Kč/m<sup>3</sup>

= 261 856,04 Kč

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

\* 0,212

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

= 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 <sup>2</sup> ] |
|---------|------------|-------------------|
| 1.NP    | 59,10*8,40 | = 496,44          |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha            | Konstr. výška | Součin          |
|---------|-----------------------------|---------------|-----------------|
| 1.NP    | 496,44 m <sup>2</sup>       | 3,30 m        | 1 638,25        |
| Součet  | <b>496,44 m<sup>2</sup></b> |               | <b>1 638,25</b> |

|                                          |       |                   |                         |  |
|------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------------|--|
| 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 <sup>2</sup> |  |

### Obestavěný prostor

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

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor      |
|------------------------------|-----|-------------------------|
| 1.NP                         | NP  | 1 588,61 m <sup>3</sup> |
| zastřešení                   | Z   | 645,37 m <sup>3</sup>   |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | 2 233,98 m <sup>3</sup> |



# 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 K<sub>4</sub>

| 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 K<sub>4</sub>:

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<br>[%] | Část<br>[%] | K    | UP<br>[%] | PP<br>[%] | St. | Živ. | Opot.<br>části | Opot. z<br>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/m<sup>3</sup>]:

= 1 930,-

Koeficient konstrukce K<sub>1</sub> (dle příl. č. 10):

\* 1,0750

Koeficient K<sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):

\* 0,9333

Koeficient K<sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):

\* 1,1485

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 0,9680

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>6</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,1380

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]

= 7 093,09

Plná cena: 2 233,98 m<sup>3</sup> \* 7 093,09 Kč/m<sup>3</sup>

= 15 845 821,20 Kč

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

\* 0,190

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

= 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 <sup>2</sup> ] |
|---------|-------------|-------------------|
| 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 <sup>2</sup> | 7,85 m        | 12 444,13 |
| Součet  | 1 585,24 m <sup>2</sup> |               | 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 m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

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

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

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

### 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 K<sub>4</sub>

| 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 K<sub>4</sub>:

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<br>[%] | Část<br>[%] | K    | UP<br>[%] | PP<br>[%] | St. | Živ. | Opot.<br>části | Opot. z<br>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:                     |   |           |             |      |           |           |     |      |                | <b>66,3 %</b>    |

## Ocenění

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

= 1 930,-

Koeficient konstrukce K<sub>1</sub> (dle příl. č. 10):

\* 0,9480

Koeficient K<sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):

\* 0,9242

Koeficient K<sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):

\* 0,6567

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 0,8990

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>6</sub> (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<sub>N</sub>

= 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 <sup>2</sup> ] |
|---------|-------------|---|-------------------|
| 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<br>plocha [m <sup>2</sup> ] | Konst.<br>výška<br>[m] | Výška<br>podlaží<br>[m] | Součin          |
|---------|---------------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------|
| 1.NP    | 295,68                                | 3,98                   | 3,98                    | 1 176,81        |
|         | 9,18                                  | 2,93                   | 3,98                    | 36,54           |
| Součet  | <b>304,86</b>                         |                        |                         | <b>1 213,34</b> |

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $1\,213,34 / 304,86 = 3,98\text{ m}$   
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $304,86 / 1 = 304,86\text{ m}^2$

### Obestavěný prostor

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

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor            |
|------------------------------|-----|-------------------------------|
| 1.NP                         | NP  | 1 176,81 m <sup>3</sup>       |
|                              | NP  | 26,90 m <sup>3</sup>          |
|                              | Z   | 288,29 m <sup>3</sup>         |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | <b>1 492,00 m<sup>3</sup></b> |



# 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, akumulární kamna a další | S                   | 100      |
| 26. Instalační pref. jádra   |                                             | X                   | 100      |

## Výpočet koeficientu K<sub>k</sub>

| 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 K<sub>4</sub>: 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<br>[%] | Část<br>[%] | K    | UP<br>[%] | PP<br>[%] | St. | Živ. | Opot.<br>části | Opot. z<br>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/m<sup>3</sup>]:

Koeficient konstrukce K<sub>1</sub> (dle příl. č. 10):

Koeficient K<sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):

Koeficient K<sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K<sub>6</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]

Plná cena: 1 492,00 m<sup>3</sup> \* 6 948,33 Kč/m<sup>3</sup>

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

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

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 <sup>2</sup> ] |
|---------|-------------|-------------------|
| 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<br>plocha [m <sup>2</sup> ] | Konst.<br>výška<br>[m] | Výška<br>podlaží<br>[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  | <b>1 621,90</b>                       |                        |                         | <b>9 407,02</b> |

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 <sup>3</sup> |
|            | (4,20*23,10)*(2,85)         | = | 276,51 m <sup>3</sup>   |
|            | (11,85*1,25)*(3,30)         | = | 48,88 m <sup>3</sup>    |
|            | (2*2,70*1,25)*(2,85)        | = | 19,24 m <sup>3</sup>    |
|            | (4,95*6,90)*(4,30)          | = | 146,87 m <sup>3</sup>   |
| zastřešení | (63,60*8,10)*(1,70/2)       | = | 437,89 m <sup>3</sup>   |
|            | (63,60*15,00)*(0,45+2,80/2) | = | 1 764,90 m <sup>3</sup> |
|            | (4,20*23,10)*(1,90/2)       | = | 92,17 m <sup>3</sup>    |
|            | (4,95*6,90)*(0,45/2)        | = | 7,68 m <sup>3</sup>     |

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

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

## 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<br>obvodový plášť  | S                   | 100      |
| 3. Stropy                    | chybí                                             | C                   | 100      |
| 4. Krov, střecha             | 2x pultová, viditelné průvlaky, střešní<br>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<br>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 K<sub>4</sub>

| 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 <sub>4</sub> : |   |                |          |       | 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<br>[%] | Část<br>[%] | K    | UP<br>[%] | PP<br>[%] | St. | Živ. | Opot.<br>části | Opot. z<br>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 K<sub>1</sub> (dle příl. č. 10):

\* 0,9980

Koeficient K<sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):

\* 0,9241

Koeficient K<sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):

\* 0,7828

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 0,8790

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (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<sub>N</sub>

= 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 <sup>2</sup> ] |
|---------|-------------|-------------------|
| 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<br>plocha [m <sup>2</sup> ] | Konst.<br>výška<br>[m] | Výška<br>podlaží<br>[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          |
| <b>Součet</b> | <b>1 638,28</b>                       |                        |                         | <b>9 502,02</b> |

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $9\,502,02 / 1\,638,28 = 5,80$  m  
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $1\,638,28 / 1 = 1\,638,28$  m<sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

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

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

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



# 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 K<sub>4</sub>

| 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 <sub>4</sub> : |   |      |     |      | 0,8990 |

## 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<br>[%] | Část<br>[%] | K    | UP<br>[%] | PP<br>[%] | St. | Živ. | Opot.<br>části | Opot. z<br>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/m <sup>3</sup> ]:                                                                          | = | 1 930,-          |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):                                                                       | * | 0,9980           |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):                                                                                  | * | 0,9240           |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):                                                                                  | * | 0,7828           |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):                                                                      | * | 0,8990           |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):                                                          | * | 1,0500           |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):                                                           | * | 3,1380           |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                                                                                   | = | 4 126,79         |
| Plná cena: 6 680,14 m <sup>3</sup> * 4 126,79 Kč/m <sup>3</sup>                                                               | = | 27 567 534,95 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1- 88,1 % /100)                                                                                       | * | 0,119            |
| Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>                                                                                         | = | 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 <sup>2</sup> ] | výška                      |
|-------|------------------------------------|----------------------------|
| 1.NP  | 4,75*6,50 =                        | 30,88 4,30 m               |
|       |                                    | <b>30,88 m<sup>2</sup></b> |

### Obestavěný prostor

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

| Typ                          | Název | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|------------------------------|-------|--------------------------------------|
| NP                           | 1.NP  | (4,75*6,50)*(4,30) =                 |
|                              |       | 132,76                               |
| Obestavěný prostor - celkem: |       | <b>132,76 m<sup>3</sup></b>          |

### 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 K<sub>4</sub>

| 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 K<sub>4</sub>:

0,9580

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m<sup>3</sup>]

= 750,-

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 0,9580

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,0760

**Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]**

= 2 320,61

**Plná cena:** 132,76 m<sup>3</sup> \* 2 320,61 Kč/m<sup>3</sup>

= 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<sub>N</sub>**

= 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/m<sup>2</sup>]

= 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 [Kč/m<sup>2</sup>]

= 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:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

14.3. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků  
1271

Výměra:

1,00 ks

#### Ocenění

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

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/ks]

|   |          |
|---|----------|
| = | 1 600,-  |
| * | 1,0500   |
| * | 3,1380   |
| = | 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:  $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

|   |           |
|---|-----------|
| * | 0,150     |
| = | 790,78 Kč |
| * | 0,309     |
| = | 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:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

211

Výměra:

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

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

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<sup>2</sup>]

|   |          |
|---|----------|
| = | 400,-    |
| * | 1,0500   |
| * | 3,3410   |
| = | 1 403,22 |

Plná cena:  $1 435,00 \text{ m}^2 * 1 403,22 \text{ Kč/m}^2$

= 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:  $(1 - 56,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

|   |               |
|---|---------------|
| * | 0,440         |
| = | 885 993,11 Kč |
| * | 0,309         |
| = | 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:  $900,00 \text{ m}^2 \times 1 403,22 \text{ Kč/m}^2$

= 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:  $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 57 / 60 = 95,0 \%$

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:  $620,75 \text{ m}^2 \times 4 139,50 \text{ Kč/m}^2$

= 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:  $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 57 / 60 = 95,0 \%$

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:

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

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 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/m<sup>2</sup>]

= 2 767,72

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

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

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 mm<sup>2</sup> 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<sub>s</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (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<sub>N</sub>

= 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 ohradníky

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            |
| <b>Plná cena:</b> 42,00 m * 1 946,36 Kč/m                   | = | <b>81 747,12 Kč</b> |

##### 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                                              | = | <b>3 788,98 Kč</b> |

|                                                                                                |   |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------|
| 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>     |
| <b>Plná cena:</b> 2,00 m * 73 827,60 Kč/m                   | = | <b>147 655,20 Kč</b> |

#### 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                     |
| <b>Cena stavby CS</b>                                       | = | <u><b>6 843,82 Kč</b></u> |

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



## 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/m<sup>2</sup>]

= 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/m<sup>2</sup>]

= 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                                  |                         |            | Upr. cena [Kč / jedn.] |                |           |
| 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 <sub>z</sub> (dle příl. č. 39): |          |        | *        | 0,450                |
| Koeficient polohy K <sub>3</sub> (příl. č. 20)          |          |        | *        | 1,050                |
| Celkem - okrasné rostliny [ Kč ]                        |          |        | =        | 386 268,28           |
| <b>Trvalé porosty</b>                                   |          |        | =        | <b>392 909,48 Kč</b> |

#### 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 <sub>k</sub>       | * 2,00      |
| Roční užitek: r <sub>uz</sub> [Kč]        | = 70,86     |
| Délka d [m]                               | * 89,30     |
| Koeficient míry užitku                    | * 2,00      |
| Cena věcného břemene CB <sub>z</sub> [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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index                       | Koef.                              | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek |                               |                                    |                             |                                    |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                |                               | 2 362,-                            | 0,309                       |                                    | 729,86                            |
| Typ                                                                        | Název                         | Parcelní<br>číslo                  | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]                      |
| § 4 odst. 1                                                                | zastavěná plocha a<br>nádvoří | 1557/2                             | 852                         | 729,86                             | 621 840,72                        |
| § 4 odst. 1                                                                | zastavěná plocha a<br>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 <sup>2</sup> ] | výška  |
|---------------|------------------------------------|--------|
| 1.NP 10*4,6 = | 46,00                              | 4,00 m |
|               | <b>46,00 m<sup>2</sup></b>         |        |

### Obestavěný prostor

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

| Typ | Název                               | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|-----|-------------------------------------|--------------------------------------|
| NP  | 1.NP (10*4,6)*(4,00) =              | 184,00                               |
|     | <b>Obestavěný prostor - celkem:</b> | <b>184,00 m<sup>3</sup></b>          |

### 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 K<sub>4</sub>

| 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 = $CK / (OP * ZC * K_5 * K_4)$       |   |                |          |       |                     |
| 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 = $CK / (OP * ZC * K_5 * K_4)$       |   |                |          |       |                     |
| 25 000,00 / (184,00 * 1 250,- * 1,0500 * 3,0760) = 3,37              |   |                |          |       |                     |
| Součet upravených objemových podílů                                  |   |                |          |       | 110,10              |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :                                 |   |                |          |       | 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 <sup>3</sup> ] | = | 1 250,-              |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):                                                                           |                      | * | 1,1010               |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):                                                               |                      | * | 1,0500               |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):                                                                |                      | * | 3,0760               |
| <b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>                                                                                   |                      | = | <b>4 445,01</b>      |
| <b>Plná cena:</b> 184,00 m <sup>3</sup> * 4 445,01 Kč/m <sup>3</sup>                                                               |                      | = | <b>817 881,84 Kč</b> |
| Koeficient opotřebení: (1- 68,0 % /100)                                                                                            |                      | * | 0,320                |
| <b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>                                                                                        |                      | = | <b>261 722,19 Kč</b> |
| Koeficient pp                                                                                                                      |                      | * | 0,309                |
| <b>Cena stavby CS</b>                                                                                                              |                      | = | <b>80 872,16 Kč</b>  |
| <b>Vážní domek - stavba (nevidovaná v katastru nemovitostí) na pozemku parc. č. 1560/44 k.ú. Lednice na Moravě - cena zjištěná</b> |                      | = | <b>80 872,16 Kč</b>  |

## 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 <sup>2</sup> ] |
|---------|-------------|-------------------|
| 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 <sup>2</sup> ] | 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            |
| <b>Součet</b> | <b>855,04</b>                      |                  |                   | <b>3 163,65</b> |

|                                          |       |                   |                         |
|------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------------|
| 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 <sup>2</sup> |

### Obestavěný prostor

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

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

| Název                               | Typ | Obestavěný prostor            |
|-------------------------------------|-----|-------------------------------|
| 1.NP                                | NP  | 3 161,98 m <sup>3</sup>       |
|                                     | NP  | 1,31 m <sup>3</sup>           |
| zastřešení                          | Z   | 1 345,98 m <sup>3</sup>       |
| <b>Obestavěný prostor - celkem:</b> |     | <b>4 509,27 m<sup>3</sup></b> |



# 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 K<sub>d</sub>

| 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 <sub>4</sub> : |   |      |     |      | 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<br>[%] | Část<br>[%] | K    | UP<br>[%] | PP<br>[%] | St. | Živ. | Opot.<br>části | Opot. z<br>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<sup>3</sup>]:

= 1 930,-

Koeficient konstrukce K<sub>1</sub> (dle příl. č. 10):

\* 1,0750

Koeficient K<sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):

\* 0,9277

Koeficient K<sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):

\* 1,0568

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 0,9680

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>1</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,1380

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]

= 6 487,59

Plná cena: 4 509,27 m<sup>3</sup> \* 6 487,59 Kč/m<sup>3</sup>

= 29 254 294,96 Kč

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

\* 0,350

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

= 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 <sup>2</sup> ] |
|---------|-------------|---|-------------------|
| 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<br>plocha [m <sup>2</sup> ] | Konst.<br>výška<br>[m] | Výška<br>podlaží<br>[m] | Součin          |
|---------------|---------------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------|
| 1.NP          | 854,59                                | 3,70                   | 3,70                    | 3 161,98        |
|               | 0,45                                  | 2,90                   | 3,70                    | 1,67            |
| <b>Součet</b> | <b>855,04</b>                         |                        |                         | <b>3 163,65</b> |

|                                          |       |                   |                         |
|------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------------|
| 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 <sup>2</sup> |

#### Obestavěný prostor

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

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

| Název                               | Typ | Obestavěný prostor            |
|-------------------------------------|-----|-------------------------------|
| 1.NP                                | NP  | 3 161,98 m <sup>3</sup>       |
|                                     | NP  | 1,31 m <sup>3</sup>           |
| zastřešení                          | Z   | 1 345,98 m <sup>3</sup>       |
| <b>Obestavěný prostor - celkem:</b> |     | <b>4 509,27 m<sup>3</sup></b> |



# 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 K<sub>4</sub>

| 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 <sub>4</sub> : |   |      |     |      | 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<br>[%] | Část<br>[%] | K    | UP<br>[%] | PP<br>[%] | St. | Živ. | Opot.<br>části | Opot. z<br>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 <sup>3</sup> ]:                 | = | 1 930,-          |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):              | * | 1,0750           |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):                         | * | 0,9277           |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):                         | * | 1,0568           |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             | * | 0,9680           |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0500           |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 3,1380           |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                          | = | 6 487,59         |
| Plná cena: 4 509,27 m <sup>3</sup> * 6 487,59 Kč/m <sup>3</sup>      | = | 29 254 294,96 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1- 65,0 % /100)                              | * | 0,350            |
| Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>                                | = | 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/m<sup>2</sup>]

= 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/m<sup>2</sup>]

= 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           |
| <b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 11 268,56 Kč/ks                 | = | <b>11 268,56 Kč</b> |

#### 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 $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

|   |             |
|---|-------------|
| * | 0,150       |
| = | 1 690,28 Kč |
| * | 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 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

|                                                                      |   |                      |
|----------------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]                | = | 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 <sup>2</sup> ]                     | = | 4 139,50             |
| <b>Plná cena:</b> 153,00 m <sup>2</sup> * 4 139,50 Kč/m <sup>2</sup> | = | <b>633 343,50 Kč</b> |

#### 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 $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

|   |              |
|---|--------------|
| * | 0,150        |
| = | 95 001,53 Kč |
| * | 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/m<sup>2</sup>]

= 290,-

Polohový koeficient K<sub>s</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,3410

Základní cena upravená [Kč/m<sup>2</sup>]

= 1 017,33

Plná cena: 1 760,00 m<sup>2</sup> \* 1 017,33 Kč/m<sup>2</sup>

= 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<sub>N</sub>

= 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/m<sup>2</sup>]

= 840,-

Polohový koeficient K<sub>s</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,1380

Základní cena upravená [Kč/m<sup>2</sup>]

= 2 767,72

Plná cena: 51,00 m<sup>2</sup> \* 2 767,72 Kč/m<sup>2</sup>

= 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<sub>N</sub>

= 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:  $(1 - 80,0 \% / 100)$

#### Nákladová cena stavby $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

|   |              |
|---|--------------|
| * | 0,200        |
| = | 47 535,78 Kč |
| * | 0,309        |
| = | 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/m <sup>2</sup> ]                              | = | 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/m <sup>2</sup> ]            |                                                   | = | 2 767,72      |
| Plná cena:                                                  | 48,43 m <sup>2</sup> * 2 767,72 Kč/m <sup>2</sup> | = | 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:  $(1 - 85 \% / 100)$

#### Nákladová cena stavby $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

|   |              |
|---|--------------|
| * | 0,150        |
| = | 20 106,10 Kč |
| * | 0,309        |
| = | 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/m<sup>3</sup>]

= 3 500,-

Polohový koeficient K<sub>s</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,1380

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]

= 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<sub>N</sub>**

= 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/m<sup>2</sup>]

= 840,-

Polohový koeficient K<sub>s</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,1380

Základní cena upravená [Kč/m<sup>2</sup>]

= 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<sub>N</sub>**

= 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 mm<sup>2</sup> 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<sub>s</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (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<sub>N</sub>

= 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 <sup>3</sup>                         | = | 6 160,99               |
| <b>Plná cena:</b> $529,55 \text{ m}^3 \times 6 160,99 \text{ Kč/m}^3$ | = | <b>3 262 552,25 Kč</b> |

##### Výpočet opotřebení lineární metodou

|                                                                       |   |                        |
|-----------------------------------------------------------------------|---|------------------------|
| Stáří (S): 40 roků                                                    |   |                        |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků                          |   |                        |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků                        |   |                        |
| Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 40 / 60 = 66,7 \%$ |   |                        |
| Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$                          | * | 0,333                  |
| <b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>                        | = | <b>1 086 429,90 Kč</b> |
| Koeficient pp                                                         | * | 0,309                  |
| <b>Cena stavby CS</b>                                                 | = | <b>335 706,84 Kč</b>   |
| <b>Jímka - cena zjištěná</b>                                          | = | <b>335 706,84 Kč</b>   |



# 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/m<sup>2</sup>]

Polohový koeficient K<sub>s</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

|   |        |
|---|--------|
| = | 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<sub>N</sub>

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<sub>s</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (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<sub>N</sub>

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 mm<sup>2</sup> 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  |
|                                              | <hr/>       |

**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<br>Typ                                            | Jedn. cena [Kč /<br>jedn.] | Úpravy [%] | Stáří<br>Upr. cena<br>[Kč / jedn.] | Počet / Výměra<br>Cena<br>[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<br>stálezelené I                | 1 090,-                    | - 90 %     | 109,-                              | 1 090,-                        |
| Součet:                                                 |                            |            |                                    | 16 810,-                       |
| Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39): |                            |            | *                                  | 0,450                          |
| Koeficient polohy K <sub>s</sub> (příl. č. 20)          |                            |            | *                                  | 1,050                          |
| Celkem - okrasné rostliny [ Kč ]                        |                            |            | =                                  | <hr/> 7 942,73                 |
| <b>Trvalé porosty</b>                                   |                            |            | =                                  | <b>7 942,73 Kč</b>             |

**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 |
| <b>Ocenění části areálu – „blok. č. 1“</b>                                   |                               |
| <b>Pozemek p. č. 1562/1 k. ú. Lednice n. M. [Kč]</b>                         | <b>3 199 896,97</b>           |
| <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>             |
| <b>Pozemek p. č. 1560/35 k. ú. Lednice n. M. [Kč]</b>                        | <b>18 976,36</b>              |
| <b>Pozemek p. č. 1560/19 k. ú. Lednice n. M. [Kč]</b>                        | <b>7 879 161,86</b>           |
| <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>             |
| <b>Pozemek p. č. 1553 k. ú. Lednice n. M. [Kč]</b>                           | <b>362 010,56</b>             |
| <b>Pozemek p. č. 1560/21 k. ú. Lednice n. M. [Kč]</b>                        | <b>1 395 492,32</b>           |
| <b>Pozemek p. č. 1549/4 k. ú. Lednice n. M. [Kč]</b>                         | <b>1 187 482,22</b>           |
| <b>Pozemek p. č. 1549/5 k. ú. Lednice n. M. [Kč]</b>                         | <b>1 203 539,14</b>           |
| <b>Pozemek p. č. 1548/1 k. ú. Lednice n. M. [Kč]</b>                         | <b>272 768,48</b>             |
| <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>             |
| <b>Stavba bez č. p. /č. e. na p. p. č. 1549/5 k. ú. Lednice n. M.</b>        | <b>1 013 685,83</b>           |
| <b>Stavba bez č. p. /č. e. na p. p. č. 1549/4 k. ú. Lednice n. M.</b>        | <b>1 626 072,04</b>           |
| <b>Stavba bez č. p. /č. e. na p. p. č. 1560/21 k. ú. Lednice n. M. [Kč]</b>  | <b>3 881 390,27</b>           |
| <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>           |
| <b>Stavba bez č. p. /č. e. na p. p. č. 1553 k. ú. Lednice n. M. [Kč]</b>     | <b>930 308,16</b>             |
| <b>Stavba na p. p. č. 1560/35 k. ú. Lednice n. M. – není v KN [Kč]</b>       | <b>17 153,67</b>              |
| <b>Nemovité věci v k. ú. Lednice na Moravě – blok č. 1 [Kč]</b>              | <b>22 987 937,88</b>          |
| <b>Nemovité věci – blok č. 1 [Kč] zaokr. dle § 50</b>                        | <b>22 987 940,00</b>          |
| <b>Ocenění části areálu – „blok. č. 2“</b>                                   |                               |
| <b>Pozemek p. č. 1561/1 k. ú. Lednice n. M. [Kč]</b>                         | <b>1 521 044,30</b>           |
| <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            |
| <b>Pozemek p. č. 1560/44 k. ú. Lednice n. M. [Kč]</b>               | <b>2 915 773,60</b>  |
| 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             |
| <b>Pozemek p. č. 1558/2 k. ú. Lednice n. M. [Kč]</b>                | <b>621 110,86</b>    |
| <b>Pozemek p. č. 1557/2 k. ú. Lednice n. M. [Kč]</b>                | <b>621 840,72</b>    |
| 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            |
| <b>Nemovité věci v k. ú. Lednice na Moravě – blok č. 2 [Kč]</b>     | <b>12 088 345,64</b> |
| <b>Nemovité věci – blok č. 2 [Kč] zaokr. dle § 50</b>               | <b>12 088 350,00</b> |
| <b>Nemovité věci v k. ú. Lednice na Moravě [Kč]</b>                 | <b>35 076 290,00</b> |

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<br>(POZEMKY VČETNĚ STAVEB A VŠECH SOUČÁSTÍ) | OCENĚNÍ DLE<br>CENOVÉHO<br>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                          |                   |
| <b>Pozemky „BLOK Č. 1“ k. ú. Lednice na Moravě [Kč]</b>                   | <b>22 987 940,00</b>                | <b>25 410 000</b> |
| 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                        |                   |
| <b>Pozemky „BLOK Č. 2“ k. ú. Lednice na Moravě [Kč]</b>                   | <b>12 088 350,00</b>                | <b>16 930 000</b> |
| <b>Nemovité věci v k. ú. Lednice na Moravě [Kč]</b>                       | <b>35 076 290,00</b>                | <b>42 340 000</b> |

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

|                     |                                                  |          |
|---------------------|--------------------------------------------------|----------|
| <b>PŘÍLOHA Č. 1</b> | Výpis z katastru nemovitostí                     | 24 listů |
| <b>PŘÍLOHA Č. 2</b> | Snímek katastrální mapy                          | 10 listů |
| <b>PŘÍLOHA Č. 3</b> | Fotodokumentace z místního šetření               | 33 listů |
| <b>PŘÍLOHA Č. 4</b> | Databáze porovnávacích entit – zemědělské areály | 3 listy  |
| <b>PŘÍLOHA Č. 5</b> | Databáze porovnávacích entit – pozemky           | 3 listy  |
| <b>PŘÍLOHA Č. 6</b> | 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                                       |                                 |                        |                       |
| <hr/>                                                                                       |                                 |                        |                       |
| 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 |                        |                       |
| <hr/>                                                                                       |                                 |                        |                       |
| 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                                       |                                 |                        |                                   |
|                                                                                             |                                 |                        | fond                              |
| 739/2                                                                                       | 21 zahrada                      |                        | 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.<br>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<br>Stavba stojí na pozemku p.č.: 1768/2 |                                 |                    |                                                                                                                                                           |
| 1768/3                                                                          | 307 zastavěná plocha a nádvoří  |                    |                                                                                                                                                           |
| Součástí je stavba: bez čp/če, skleník<br>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                           |                                |                                                                                                                                                                                 |
| 2147/1                                                                          | 9001 trvalý travní porost      | II. zóna, evropsky významná lokalita, zemědělský půdní fond<br>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.<br>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<br>Stavba stojí na pozemku p.č.: 2378/2 |                                |                                                                                                                                                                                 |
| 2378/3                                                                          | 494 zastavěná plocha a nádvoří |                                                                                                                                                                                 |
| Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav<br>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

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<br>zemědělský půdní<br>fond                                             |
| 2500                                                                                        | 15704 orná půda                   | zemědělský půdní<br>fond                                                     |
| 2501/1                                                                                      | 9792 vinice                       | zemědělský půdní<br>fond                                                     |
| 2503                                                                                        | 25003 vinice                      | zemědělský půdní<br>fond                                                     |
| 2504                                                                                        | 136 zastavěná plocha a<br>nádvoří |                                                                              |
| Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.                                                     |                                   |                                                                              |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 2504                                                          |                                   |                                                                              |
| 2505/4                                                                                      | 6937 orná půda                    | zemědělský půdní<br>fond                                                     |
| 2505/6                                                                                      | 10027 orná půda                   | zemědělský půdní<br>fond                                                     |
| 2509/1                                                                                      | 4959 vinice                       | ochranné pásmo<br>národní přírodní<br>rezervace,<br>zemědělský půdní<br>fond |
| 2509/8                                                                                      | 8384 vinice                       | zemědělský půdní<br>fond                                                     |
| 2509/15                                                                                     | 6707 vinice                       | ochranné pásmo<br>národní přírodní<br>rezervace,<br>zemědělský půdní<br>fond |
| 2511/1                                                                                      | 24702 vinice                      | zemědělský půdní<br>fond                                                     |
| 2511/2                                                                                      | 54511 vinice                      | zemědělský půdní<br>fond                                                     |
| 2511/12                                                                                     | 6428 vinice                       | zemědělský půdní<br>fond                                                     |
| 2511/14                                                                                     | 25475 vinice                      | zemědělský půdní<br>fond                                                     |
| 2511/23                                                                                     | 10735 vinice                      | zemědělský půdní<br>fond                                                     |
| 2524/9                                                                                      | 16982 orná půda                   | zemědělský půdní<br>fond                                                     |
| 2524/25                                                                                     | 702 trvalý travní porost          | zemědělský půdní<br>fond                                                     |
| 2524/28                                                                                     | 22235 vinice                      | zemědělský půdní<br>fond                                                     |
| 2549/5                                                                                      | 25661 orná půda                   | zemědělský půdní<br>fond                                                     |
| 2549/10                                                                                     | 18818 orná půda                   | zemědělský půdní<br>fond                                                     |
| 2551/5                                                                                      | 19015 orná půda                   | zemědělský půdní<br>fond                                                     |
| 2551/6                                                                                      | 13203 orná půda                   | zemědělský půdní<br>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<br>zemědělský půdní<br>fond |
| 2610                                    | 777 vinice                        |               | zemědělský půdní<br>fond         |
| 2612/1                                  | 48344 vinice                      |               | zemědělský půdní<br>fond         |
| 2614/3                                  | 42353 vinice                      |               | zemědělský půdní<br>fond         |
| 2616                                    | 440 zastavěná plocha a<br>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<br>fond         |
| 2632/6                                  | 4172 vinice                       |               | zemědělský půdní<br>fond         |
| 2642/4                                  | 19879 orná půda                   |               | zemědělský půdní<br>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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |
| <p>Oprávnění pro<br/>Parcela: 1570/2, Parcela: 1570/3</p> <p>Povinnost k<br/>Parcela: 1148/27, Parcela: 1168/13, Parcela: 1168/3, Parcela: 1169/36, Parcela: 1171, Parcela: 1174</p> <p>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.</p> <p>Pořadí k 01.11.2019 09:25</p> <p>V-7092/2019-704</p>                                                                                                                                                           |                        |
| C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |
| Typ vztahu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |
| <p>o Věcné břemeno vedení<br/>spočívá v položení kanalizační stoky a s tím spojená omezení</p> <p>Oprávnění pro<br/>Obec Hlohovec, Hlavní 75, 69143 Hlohovec, RČ/IČO: 00283151</p> <p>Povinnost k<br/>Parcela: 736/21</p> <p>Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.01.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.01.2002.</p> <p>Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva</p> <p>V-292/2002-704</p>                                                                                                                                                   |                        |
| <p>o Věcné břemeno (podle listiny)<br/>- spočívající v povinnosti strpět umístění, zřízení, provoz, údržbu, opravy a odstranění silniční kanalizace, včetně práva vstupu a vjezdu na tyto pozemky</p> <p>Oprávnění pro<br/>Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 60200 Brno, RČ/IČO: 70888337</p> <p>Povinnost k<br/>Parcela: 732/25, Parcela: 732/5</p> <p>Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 11.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.03.2010.</p> <p>Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva</p> <p>V-1078/2010-704</p> |                        |
| <p>o Věcné břemeno vedení<br/>spočívá v položení kanalizační stoky a s tím spojená omezení</p> <p>Oprávnění pro<br/>Obec Hlohovec, Hlavní 75, 69143 Hlohovec, RČ/IČO: 00283151</p> <p>Povinnost k<br/>Parcela: 736/17, Parcela: 736/9</p> <p>Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.01.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.01.2002.</p> <p>Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva</p> <p>V-292/2002-704</p>                                                                                                                                   |                        |
| <p>Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR<br/>Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.<br/>strana 14</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |

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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |
| <p>o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- služebnost inženýrské sítě - umístění a provozování podzemního vedení komunikační sítě</li> <li>- rozsah: 1702-18/2012, 1724-5/2013, 1644-18/2012</li> <li>- doba trvání: na dobu určitou do 31.12.2047</li> </ul> <p>Oprávnění pro<br/>itself s.r.o., Pálavské náměstí 4343/11, Židenice,<br/>62800 Brno, RČ/IČO: 18826016</p> <p>Povinnost k<br/>Parcela: 12, Parcela: 2148/1, Parcela: 736/9</p> <p>Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná Led-1355/2016 ze dne 31.03.2017.<br/>Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2017 10:30:00. Zápis proveden dne 19.05.2017.</p> <p>Pořadí k 27.04.2017 10:30</p> <p>V-3434/2017-704</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |
| <p>o Věcné břemeno vedení</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- služebnost inženýrské sítě, tj. právo zřídít, vést, provozovat a udržívat vodovodní, kanalizační, energetickou nebo jinou inženýrskou síť</li> <li>- rozsah dle geom. plánu č.: 2033-61/2018</li> </ul> <p>Oprávnění pro<br/>Parcela: 1554/3, Parcela: 1560/41</p> <p>Povinnost k<br/>Parcela: 1548/6, Parcela: 1560/43</p> <p>Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 09.10.2018.<br/>Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2018 09:42:21. Zápis proveden dne 31.10.2018.</p> <p>Pořadí k 10.10.2018 09:42</p> <p>V-7243/2018-704</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |
| <p>o Věcné břemeno vedení</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul> <p>Oprávnění pro<br/>Parcela: 1548/3, Parcela: 1563, Parcela: 1564, Parcela: 1565, Parcela: 1566,<br/>Parcela: 1567, Parcela: 1568, Parcela: 1569/1, Parcela: 1569/3, Parcela: 1570/1,<br/>Parcela: 1570/2, Parcela: 1570/3</p> <p>Povinnost k<br/>Parcela: 1169/36</p> <p>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.</p> <p>Pořadí k 01.11.2019 09:25</p> <p>V-7092/2019-704</p> |                        |
| <p>o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |

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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |
| <p>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.</p> <p>doba trvání: Na dobu životnosti inženýrské sítě</p> <p>Oprávnění pro</p> <p>Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 1300/23, 69002 Břeclav, RČ/IČO: 49455168</p> <p>Povinnost k</p> <p>Parcela: 2074/2</p> <p>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.</p> <p>Pořadí k 06.02.2020 13:06</p> <p>V-740/2020-704</p> <p>o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení</p> <p>- 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</p> <p>Oprávnění pro</p> <p>CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 04084063</p> <p>Povinnost k</p> <p>Parcela: 616/1, Parcela: 616/3</p> <p>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.</p> <p>Pořadí k 07.09.2021 12:00</p> <p>V-6967/2021-704</p> <p>o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení</p> <p>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.</p> <p>Oprávnění pro</p> <p>EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, RČ/IČO: 21055050</p> <p>Povinnost k</p> <p>Parcela: 1548/1, Parcela: 1548/3, Parcela: 1548/5, Parcela: 1548/6, Parcela: 1569/1, Parcela: 1569/3</p> <p>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.</p> <p>Pořadí k 06.05.2024 10:00</p> <p>V-2603/2024-704</p> <p>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.</p> <p>Pořadí k 06.05.2024 10:00</p> <p>V-5385/2025-704</p> |                        |
| D Poznámky a další obdobné údaje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |
| <p>Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR</p> <p>Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.</p> <p>strana 16</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                        |

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                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>o Změna výměr obnovou operátu               <ul style="list-style-type: none"> <li>Povinnost k                   <ul style="list-style-type: none"> <li>Parcela: 616/3, Parcela: 736/9</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> |                        |
| 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.<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>RČ/IČO: 62156489 |
| o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 20.10.2011.                                                                           |                                     |
|                                                                                                                                            | Z-1671/2012-704                     |
| 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 19                                                                                                                                  |                                     |

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

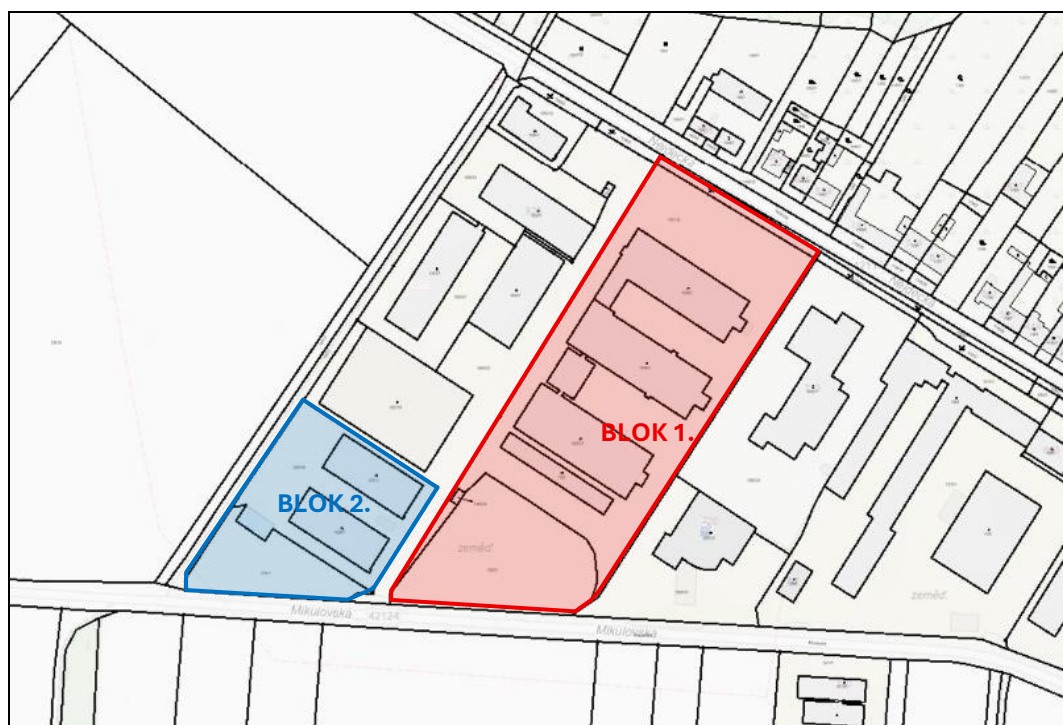
Podpis, razítko: Řízení PÚ: .....

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]



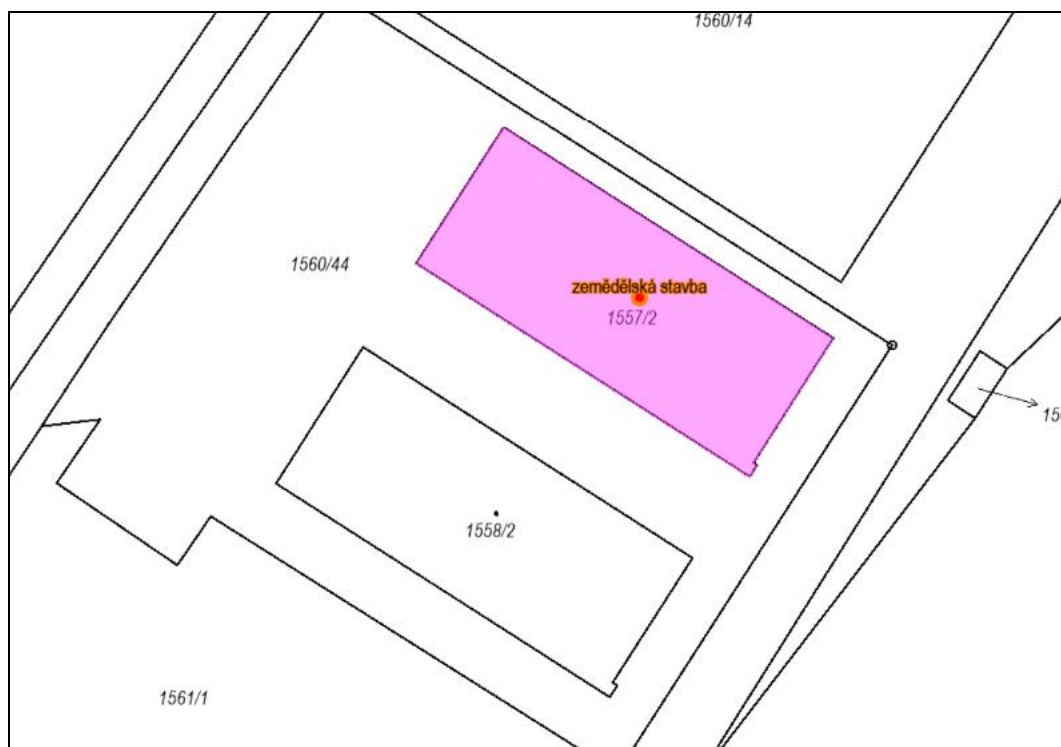
Obr. č. 3 Snímek katastrální mapy pozemku p. č. 1558/2 v k. ú. Lednice na Moravě  
[zdroj: katastrální úřad]



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. 7 Snímek katastrální mapy pozemku p. č. 1553 v k. ú. Lednice na Moravě**  
[zdroj: katastrální úřad]



**Obr. č. 8 Snímek katastrální mapy zemědělské stavby bez č. p. / č. e. na pozemku p. č. 1553 v k. ú. Lednice na Moravě**  
[zdroj: katastrální úřad]



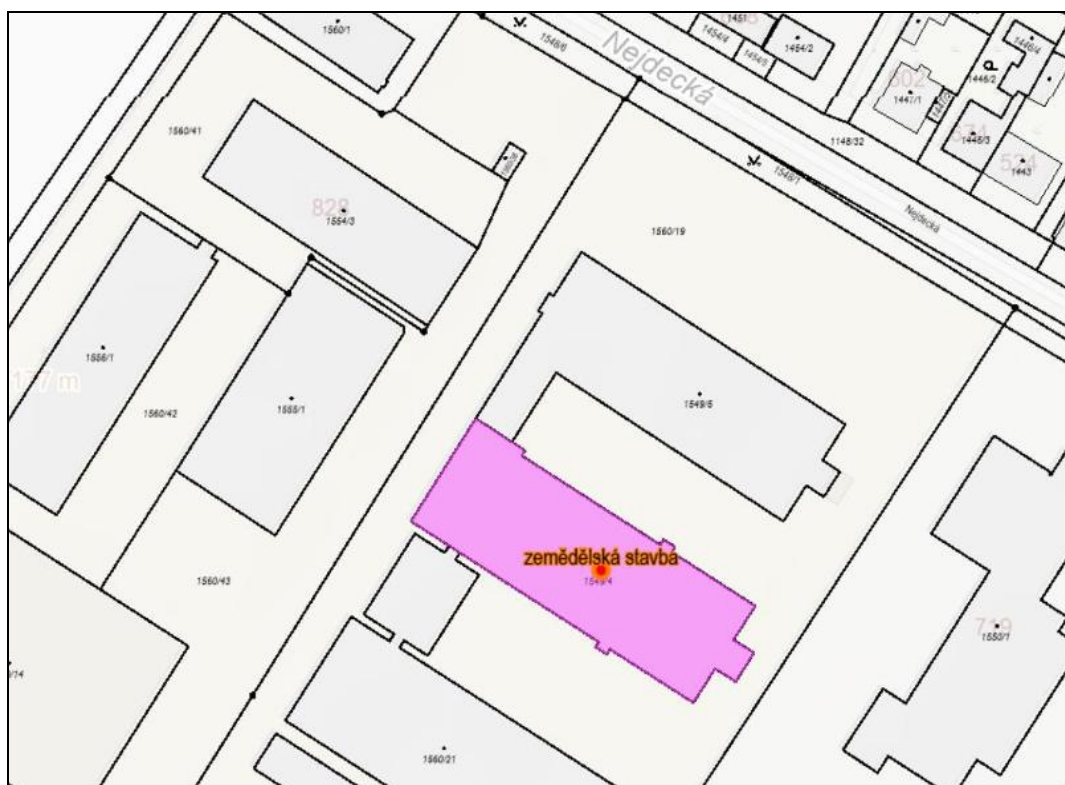
**Obr. č. 9 Snímek katastrální mapy pozemku p. č. 1560/21 v k. ú. Lednice na Moravě**  
[zdroj: katastrální úřad]



**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]



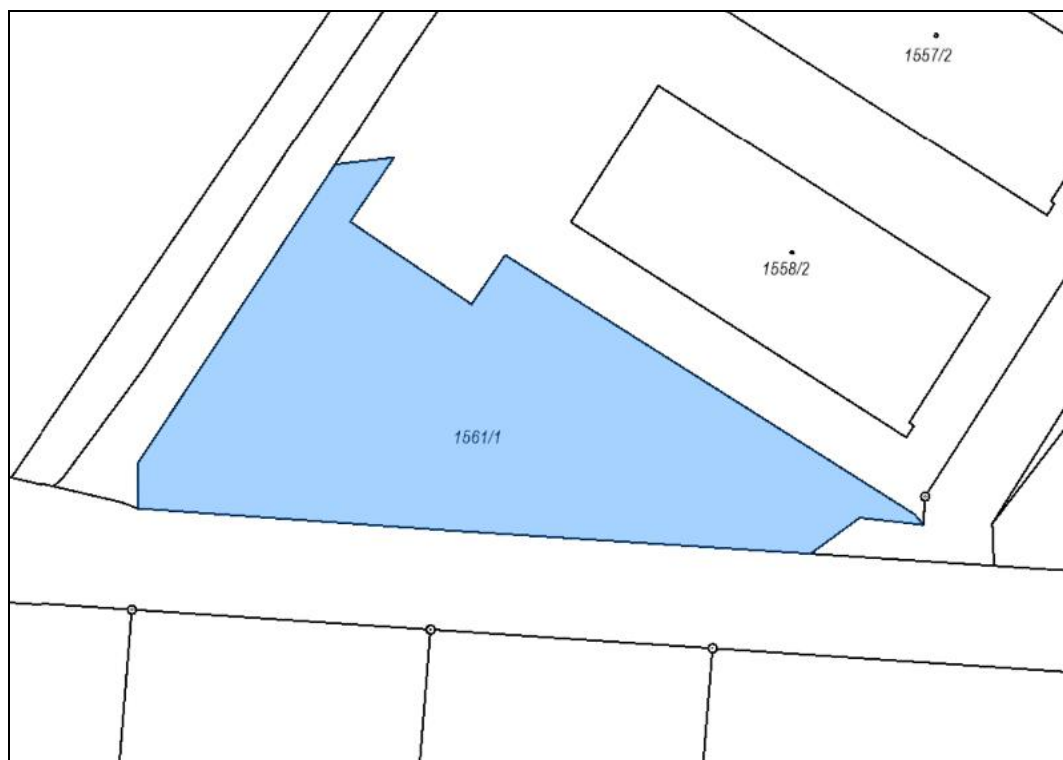
Obr. č. 16 Snímek katastrální mapy pozemku p. č. 1560/35 v k. ú. Lednice na Moravě  
[zdroj: katastrální úřad]



**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]



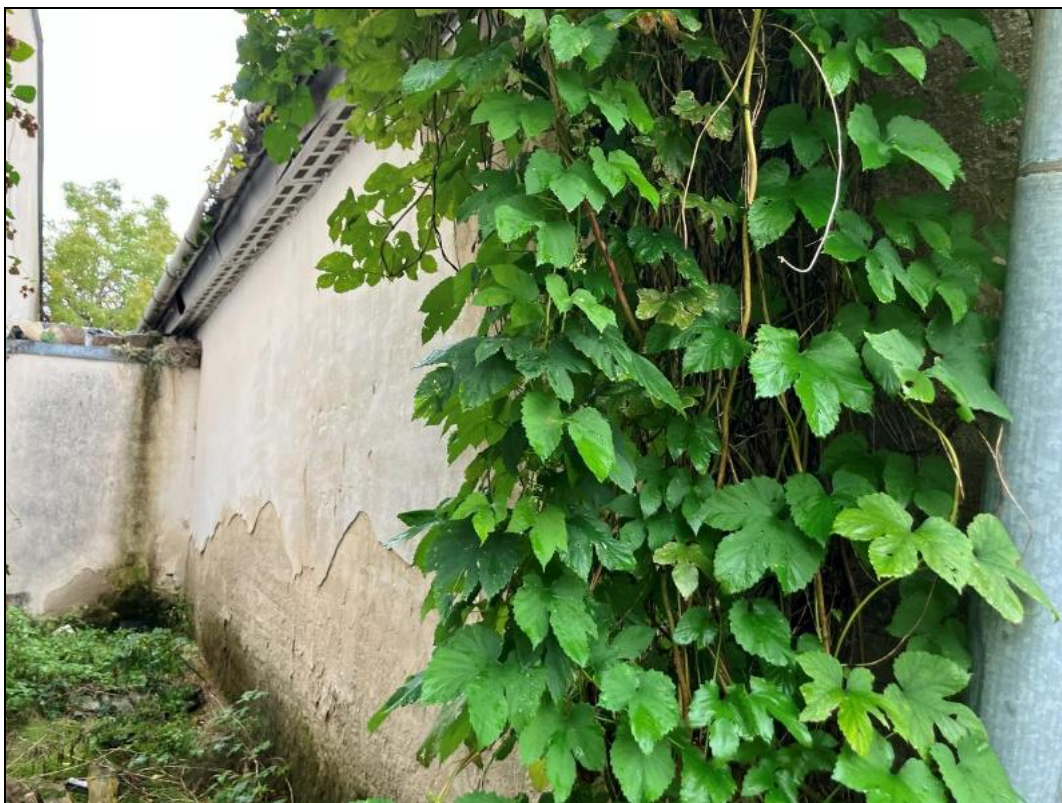
**Obr. č. 19 Východní pohled na halu zemědělského areálu na pozemku p. č. 1560/21, k. ú. Lednice na Moravě**  
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 9. 10. 2025]



**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]

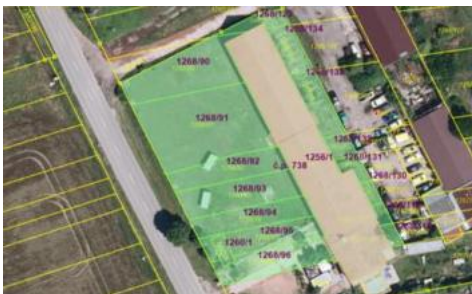
## DATABÁZE POROVNÁVACÍCH ENTIT – ZEM. AREÁLY PŘÍLOHA Č. 4

| 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                                                                                                 | <b>15 000 000 Kč</b>                                                                                                                                                      |
| DATUM TRANSAKCE                                                                                            | 15. 12. 2022                                                                                                                                                              |
| ZDROJ INFORMACE                                                                                            | ČÚZK; Kupní smlouva s vkladem V-7415/2022-704                                                                                                                             |
| ZASTAVĚNÁ PLOCHA                                                                                           | <b>1 834,00 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                             |
| UŽITNÁ PLOCHA                                                                                              | -                                                                                                                                                                         |
| PLOCHA POZEMKŮ                                                                                             | <b>16 619,00 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                            |
| 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                                                                                        | <b>14 921 200 Kč</b>                                                                                                                                                      |
| DATUM TRANSAKCE                                                                                   | 13. 4. 2022                                                                                                                                                               |
| ZDROJ INFORMACE                                                                                   | ČÚZK; Kupní smlouva s vkladem V-1936/2022-704                                                                                                                             |
| ZASTAVĚNÁ PLOCHA                                                                                  | <b>956,00 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                               |
| UŽITNÁ PLOCHA                                                                                     | -                                                                                                                                                                         |
| PLOCHA POZEMKŮ                                                                                    | <b>10 658,00 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                            |
| 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 <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                            |
| UŽITNÁ PLOCHA                                                                                                 | -                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| PLOCHA POZEMKŮ                                                                                                | 3 794,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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                                                                                | <br>                                                                                                       |

| <b>POROVNÁVACÍ ENTITA 1 – STAVEBNÍ POZEMKY ZEM. AREÁLU: p. č. 3303/1 aj. k. ú. Valtice</b> |                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>POPIS POROVNÁVACÍ ENTITY</b>                                                            | Zemědělský areál s volnými manipulačními zpevněnými plochami, zemědělskými halami a budovami (jedná se o prodej pozemků bez staveb).                      |
| <b>PARCELNÍ ČÍSLO</b>                                                                      | p. č. 3303/1; p. č. 3302/1; p. č. 3311; p. č. 3309/2; p. č. 3310;<br>p. č. 3303/3; p. č. 3303/6; p. č. 3309/1; p. č. 3303/4; p. č. 3308;<br>p. č. 3303/2; |
| <b>KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ</b>                                                                   | Valtice                                                                                                                                                   |
| <b>OBEC</b>                                                                                | Valtice                                                                                                                                                   |
| <b>KUPNÍ CENA</b>                                                                          | <b>5 821 140 Kč</b>                                                                                                                                       |
| <b>DATUM TRANSAKCE</b>                                                                     | 2. 11. 2021                                                                                                                                               |
| <b>ZDROJ INFORMACE</b>                                                                     | ČÚZK; Kupní smlouva s vkladem V-7921/2021-704                                                                                                             |
| <b>VÝMĚRA</b>                                                                              | <b>27 875,00 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                            |
| <b>POLOHA</b>                                                                              | Dobrá dostupnost – u silnice z Valtic do Mikulova; extravilán.                                                                                            |
| <b>MAPOVÉ ZNÁZORNĚNÍ<br/>FOTOGRAFIE</b>                                                    |                                                                       |

| POROVNÁVACÍ ENTITA 2 – NEZASTAVĚNÝ POZEMEK: p. č. 1713/4 k. ú. Hlohovec |                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>POPIS POROVNÁVACÍ ENTITY</b>                                         | 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. |
| <b>PARCELNÍ ČÍSLO</b>                                                   | p. č. 1713/4                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ</b>                                                | Hlohovec                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>OBEC</b>                                                             | Hlohovec                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>KUPNÍ CENA</b>                                                       | <b>19 000 Kč</b>                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>DATUM TRANSAKCE</b>                                                  | 18. 7. 2025                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ZDROJ INFORMACE</b>                                                  | ČÚZK; Kupní smlouva s vkladem V-3754/2025-704                                                                                                                                                                                    |
| <b>VÝMĚRA</b>                                                           | <b>19,00 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                       |
| <b>POLOHA</b>                                                           | Na severním okraji intravilánu obce v provozním areálu u rybníka – sádky.                                                                                                                                                        |
| <b>MAPOVÉ ZNÁZORNĚNÍ FOTOGRAFIE</b>                                     |                                                                                                                                              |

| 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                                                                          | <b>3 111 740 Kč</b>                                                                                                                     |
| DATUM TRANSAKCE                                                                     | 24. 9. 2025                                                                                                                             |
| ZDROJ INFORMACE                                                                     | ČÚZK; Kupní smlouva s vkladem V-5124/2025-704                                                                                           |
| VÝMĚRA                                                                              | <b>10 403,00 m<sup>2</sup></b>                                                                                                          |
| 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/>]