

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

k veřejné soutěži

**o nejvhodnější nabídku na uzavření smlouvy o prodeji části majetku
České republiky, se kterou je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad,
se sídlem Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3,
identifikační číslo 01312774,**

kterou tvoří

**rodinné domy č.p. 618 a 620 včetně přilehlých staveb a pozemků, k.ú.
a obec Dolní Kounice, okres Brno-venkov**

PP č. 87273/2001

Praha

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

veřejná soutěž
na prodej majetku organizační složky státu

1. Vymezení privatizované jednotky:

Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

Adresa: Husinecká 1024/11a, Žižkov – Praha 3

Identifikační číslo: 01312774

Právní forma: Subjekt zřízen na základě zákona č. 503/2012 Sb. ze dne 19. 12. 2012

Privatizovaná jednotka

Název: **87273/2001 - Rodinné domy č.p. 618 a 620 včetně přilehlých staveb a pozemků v k.ú. a obci Dolní Kounice, okres Brno-venkov**

Adresa: Zámecká, 66464, Dolní Kounice

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

2. Ekonomická charakteristika privatizované jednotky (za uplynulé 3 roky) (Výkaz zisku a ztráty)

- Tržby za prodané zboží:	0 Kč
- Výsledek hospodaření před zdaněním:	0 Kč
- Počet pracovníků (přepočtený stav):	
- Průměrná měsíční mzda:	0 Kč
- Export:	0 Kč
- Dotace:	0 Kč
- Míra odepsanosti základních prostředků:	0 %

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy (bilance) ke dni 4.4.2025 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	13 799 340,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	13 799 340,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	13 799 340,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	11 995 040,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	1 708 800,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	95 500,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	

B. Cizí zdroje:	0 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Krátkodobé závazky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Bankovní úvěry a půjčky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	13 799 340,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	0 Kč
4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných):	0 Kč
5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem): -	
6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví: -	
7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit -	
8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí: -	
9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky): -	
10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku:	
- Smlouvy dle obchodního a občanského zákoníku: -	
- Smlouvy o pronájmu majetku (předmět pronájmu, název nebo jméno a adresa nájemce, doba pronájmu, výše ročního nájemného): -	
- Nájemní smlouvy (předmět nájmu, název nebo jméno a adresa pronajímatele, doba nájmu, výše ročního nájemného): Pachtovní smlouva č. 11N25/27 k provozování drobné zemědělské činnosti – sekání trávy a následné kompostování, nájem na dobu neurčitou. Výše ročního nájemného – 3000Kč <u>Stávající nájemní smlouva, uzavřená na pronájem předmětného majetku (pozemku i stavby) skončí dnem jeho privatizace, tzn. dnem vynětí a převedení tohoto majetku na MF, resp. na nového nabyvatele. K zániku nájemní smlouvy dochází na základě §45 odst. 3 zákona č. 92/1991Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů (tzn. bez ohledu na to, co bylo mezi účastníky v tomto směru ujednáno).</u>	
- Aktivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa nájemce, zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky, dosud nesplacené platby): -	
- Pasivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa pronajímatele, zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky, dosud nesplacené platby):	

- Ostatní práva a povinnosti (označení, stručná charakteristika, možné finanční dopady) např. závazky k náhradě škod, práva a povinnosti z dosud neuzavřených sporů, závazky vůči zaměstnancům, závazky zaměstnanců:
- Aktivní i pasivní licenční smlouvy k předmětům průmyslového vlastnictví (předmět licence, uživatel nebo poskytovatel licence, doba platnosti, výše poplatku):

11. Ekologické závady: Ekologický audit včetně stanoviska Ministerstva životního prostředí je uveden v příloze.

12. Omezení ze strany jiných subjektů

(např. věcná břemena na nemovitostech, povinnosti stanovené podle správních předpisů obecním úřadem nebo orgánem státní správy apod.):

Na části pozemku p.č. 823/5 vázne věcné břemeno od zemního vedení kabelu NN – smlouva o zřízení věcného břemene č. 2010C17/23 je uvedena v příloze.

13. Hlavní rizikové faktory

(označení, stručná charakteristika, možné finanční dopady) např. místní podmínky a problémy, provozovny na cizích nemovitostech, havarijní stav nemovitého a movitého majetku, obtížně vymahatelné pohledávky (odběratelé, výše pohledávek, termíny splatnosti), obtížně využitelné zásoby (poškozené, nevhodné pro předpokládané podnikatelské aktivity), úvěry (věřitelé, výše úvěru a úroková míra, termíny splatnosti, zajištění), závazky vůči finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení, zdravotní pojišťovně, jiné závazky a omezení:

Jedná se o soubor dvou rodinných domů č.p. 618 (p.č. 823/2) a č.p. 620 (p.č. 823/1), garáže bez čp/če (p.č. 823/3), zem. stavby (garáže) bez čp/če (p.č. 823/4), zemního sklepa I. (p.č. 823/6), zemního sklepa II. (p.č. 823/7), zem. stavby (skladu) bez čp/če (p.č. 823/10) a pozemků bez staveb p.č. 823/5, 823/8, 823/9, 825/24, 825/25 a 826/26. Výše uvedené nemovitosti se nacházejí v jižní okrajové části zastavěného území města Dolní Kounice, po jižní straně ul. Zámecká, která odbočuje východním směrem ze silnice II. tř. č. 395. Hlavní přístup i vjezd k nemovitostem je ze zpevněné komunikace ul. Zámecká. Objekty rodinných domů tvoří samostatně stojící dvojdomek, přibližně uprostřed souboru nemovitostí. Jsou zděné, částečně podsklepené, s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem pod sedlovou střechou. Z boku rodinných domů jsou přistavěny přístřešky. Oba rodinné domy mají dispozici 4+1 + sociální zařízení. Rodinné domy byly napojeny na el. energii, která je v současné době odpojena, byly zásobovány vodou z vlastních kopaných studní, které se nacházejí na pozemku p.č. 825/24, odpadní vody byly svedeny do společné žumpy na p.č. 825/26, plyn zaveden nebyl. Vytápění bylo řešeno jako ústřední, zajištěno kotlí na dřevo a el. energii. Ohřev teplé vody byl zajištěn bojlerem. Vybavení pro vytápění a ohřev teplé vody je buď nefunkční nebo chybí. Povolení k užívání rodinných domů bylo uděleno v roce 1962, poslední roky nejsou domy obývané ani vytápěné, vykazují vysoký stupeň opotřebení. Nutná je celková rekonstrukce a modernizace rodinných domů.

Na pozemcích p.č. 823/3 a 823/4 se nacházejí stavebně srostlé zděné, nepodsklepené jednopodlažní objekty, které jsou zastřešeny společnou sedlovou střechou. Byly užívány jako garáže, jsou u konce své životnosti: vlhkost zdiva, poškozena stabilita krovu, propadá stropní konstrukce. Garáže byly též napojeny na el. energii, která je v současné době odpojena.

Na pozemku p.č. 823/10 je postaven zděný nepodsklepený, jednopodlažní sklad, který je také na konci své životnosti: vlhké zdivo, porušena stabilita stropní i střešní konstrukce. Objekt nebyl napojen na žádné inženýrské sítě.

Na pozemcích p.č. 823/6, 823/7 a 825/25 se nacházejí dva zemní sklepy. Jsou zděné, s klenbou, přístupné po betonovém schodišti. Nejsou napojeny na žádné inženýrské sítě. K souboru nemovitostí je přístup a příjezd po částečně zpevněném pozemku ostatní plochy, manipulační plochy p.č. 823/5, která navazuje na komunikaci ul. Zámecké. Převážná část pozemku je zarostlá travou, pouze severní část je zpevněna asfaltovou

plochou. Pozemek je rovinný, na části vázne věcné břemeno od zemního vedení kabelu NN.

Kolem zemních sklepů a garáží se rozkládá pozemek ostatní plochy p.č. 823/8, je zarostlý travou a náletovými porosty, je rovinný s terénními nerovnostmi. část pozemku je oplocena plotem ze strojového pletiva.

Mezi rodinnými domy, garáží a skladem leží pozemek p.č. 823/9, je zarostlý travou a náletovými porosty, je rovinný s terénními nerovnostmi.

Výše uvedené stavby a pozemky obepíná východním, jižním a západním směrem pozemek zahrady p.č. 825/24, který je převážně zarostlý travou a náletovými porosty, je rovinný s terénními nerovnostmi a oplocený plotem ze strojového pletiva na ocelové a betonové sloupky. Ve východní části uprostřed tohoto pozemku se nachází pozemek p.č. 825/26, na němž je umístěna betonová žumpa, do které byly sváděny odpadní vody z obou rodinných domů.

V ÚP města Dolní Kounice leží oceňované pozemky v ploše BI – bydlení v rodinných domech, městské a příměstské, pouze pozemek p.č. 823/5 leží v ploše DS – dopravní infrastruktura, doprava silniční.

14. Prohlášení, že majetek státu nabízený ve veřejné soutěži není předmětem restitučních nároků: Majetek byl prověřen Státním pozemkovým úřadem a není předmětem restitučních nároků oprávněných osob.
15. Další doplňující údaje: Stavby rodinných domů jsou opatřeny štítkem PENB.
16. Kontaktní jméno, adresa a telefon pro získání doplňujících informací o privatizované jednotce: Mgr. Simona Smutná, Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Hroznová 17, 603 00 Brno, TEL: 727 957 130, Email: simona.smutna@spu.gov.cz

V Brně dne dle elektronického podpisu

Ing. Pavel Zajíček
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
v z. JUDr. Jarmila Křížová, zástupkyně ředitele KPÚ
elektronicky podepsáno

Přílohy:

- Stručná charakteristika majetku
- Rozvaha (balance) ke dni 4.4.2025
- Příloha k rozvaze
- Potvrzení účetní rozvahy
- Výpočet hodnoty majetku
- Znalecký posudek č. 008757/2024
- Ekologický audit + Stanovisko MŽP + čestné prohlášení o ekologických závazcích
- Kopie Nájemní smlouvy č. 11N25/23
- Mapa KN + ortofoto
- Seznam nemovitých věcí
- Informace nájemci o zániku NS
- PENB
- Kopie smlouvy o zřízení věcného břemene 2010C17/23
- Fotodokumentace

Rozvaha

Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 410/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774

KPÚ pro Jihomoravský kraj, Hroznová 17, 603 00 Brno

sestavená ke dni: 4.4.2025

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87273 SPJ 2001

Rodinné domy č.p. 618 a 620 včetně přilehlých staveb a pozemků v k.ú. a obci
Dolní Kounice, okres Brno-venkov

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	
	AKTIVA CELKEM		13 799 340,00	0,00	13 799 340,00	
A.	Stálá aktiva		13 799 340,00	0,00	13 799 340,00	
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek					
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	012				
2.	Software	013				
3.	Ocenitelná práva	014				
4.	Povolenky na emise a preferenční limity	015				
5.	Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	018				
6.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	041				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	051				
9.	Dlouhodobý nehmotný majetek určený k prodeji	035				
II.	Dlouhodobý hmotný majetek		13 799 340,00	0,00	13 799 340,00	
1.	Pozemky	031				
2.	Kulturní předměty	032				
3.	Stavby	021				
4.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	022				
5.	Pěstelské celky trvalých porostů	025				
6.	Drobný dlouhodobý hmotný majetek	028				
7.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	029				
8.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	042				
9.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	052				
10.	Dlouhodobý hmotný majetek určený k prodeji	036	13 799 340,00	0,00	13 799 340,00	
III.	Dlouhodobý finanční majetek					
1.	Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	061				
2.	Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	062				
3.	Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	063				
4.	Dlouhodobé půjčky	067				
5.	Termínované vklady dlouhodobé	068				
6.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	069				
7.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	043				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	053				
IV.	Dlouhodobé pohledávky					
1.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462				
2.	Dlouhodobé pohledávky z postoupených úvěrů	464				
3.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465				
4.	Dlouhodobé pohledávky z ručení	466				
5.	Ostatní dlouhodobé pohledávky	469				
6.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	471				
7.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475				
B.	Oběžná aktiva					
I.	Zásoby					
1.	Pořízení materiálu	111				
2.	Materiál na skladě	112				
3.	Materiál na cestě	119				
4.	Nedokončená výroba	121				
5.	Polotovary vlastní výroby	122				
6.	Výrobky	123				

	7.	Pořízení zboží	131				
	8.	Zboží na skladě	132				
	9.	Zboží na cestě	138				
	10.	Ostatní zásoby	139				
II.		Krátkodobé pohledávky					
	1.	Odběratelé	311				
	2.	Směnky k inkasu	312				
	3.	Pohledávky za eskontované cenné papíry	313				
	4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	314				
	5.	Jiné pohledávky z hlavní činnosti	315				
	6.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci krátkodobé	316				
	7.	Krátkodobé pohledávky z postoupených úvěrů	317				
	9.	Pohledávky za zaměstnanci	335				
	10.	Sociální zabezpečení	336				
	11.	Zdravotní pojištění	337				
	12.	Důchodové spoření	338				
	13.	Daň z příjmů	341				
	14.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342				
	15.	Daň z přidané hodnoty	343				
	16.	Pohledávky za osobami mimo vybrané vládní instituce	344				
	17.	Pohledávky za vybranými ústředními vládními institucemi	346				
	18.	Pohledávky za vybranými místními vládními institucemi	348				
	19.	Pohledávky ze správy daní	352				
	20.	Zúčtování z přerozdělování daní	355				
	21.	Pohledávky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	356				
	22.	Ostatní pohledávky ze správy daní	358				
	23.	Krátkodobé pohledávky z ručení	361				
	24.	Pevné termínové operace a opce	363				
	25.	Pohledávky z neukončených finančních operací	369				
	26.	Pohledávky z finančního zajištění	365				
	27.	Pohledávky z vydaných dluhopisů	367				
	28.	Krátkodobé poskytnuté zálohy na transfery	373				
	29.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375				
	30.	Náklady příštích období	381				
	31.	Příjmy příštích období	385				
	32.	Dohadné účty aktivní	388				
	33.	Ostatní krátkodobé pohledávky	377				
III.		Krátkodobý finanční majetek					
	1.	Majetkové cenné papíry k obchodování	251				
	2.	Dluhové cenné papíry k obchodování	253				
	3.	Jiné cenné papíry	256				
	4.	Termínované vklady krátkodobé	244				
	5.	Jiné běžné účty	245				
	6.	Účty státních finančních aktiv	247				
	7.	Účty řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248				
	8.	Účty pro sdílení daní a pro dělenou správu	249				
	9.	Běžný účet	241				
	10.	Běžný účet FKSP	243				
	14.	Běžné účty fondů organizačních složek státu	225				
	15.	Ceniny	263				
	16.	Peníze na cestě	262				
	17.	Pokladna	261				

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2
			ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			BĚŽNÉ	MINULÉ
	PASIVA CELKEM		13 799 340,00	
C.	Vlastní kapitál		13 799 340,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		13 799 340,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	148 367,68	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	13 650 972,32	
	7. Opravy předcházejících účetních období	408		
II.	Fondy účetní jednotky			
	2. Fond kulturních a sociálních potřeb	412		
	3. Rezervní fond tvořený ze zlepšeného výsledku hospodaření	413		
	4. Rezervní fond z ostatních titulů	414		

III.	Výsledek hospodaření		
1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období		
2.	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431	
3.	Výsledek hospodaření předcházejících účetních období	432	
IV.	Příjmový a výdajový účet rozpočtového hospodaření		
1.	Příjmový účet organizačních složek státu	222	
2.	Zvláštní výdajový účet	223	
3.	Účet hospodaření státního rozpočtu	227	
4.	Agregované příjmy a výdaje předcházejících účetních období	404	
D.	Cizí zdroje		
I.	Rezervy		
1.	Rezervy	441	
II.	Dlouhodobé závazky		
1.	Dlouhodobé úvěry	451	
2.	Přijaté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	452	
3.	Dlouhodobé závazky z vydaných dluhopisů	453	
4.	Dlouhodobé přijaté zálohy	455	
5.	Dlouhodobé závazky z ručení	456	
6.	Dlouhodobé směnky k úhradě	457	
7.	Ostatní dlouhodobé závazky	459	
8.	Dlouhodobé přijaté zálohy na transfery	472	
9.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475	
III.	Krátkodobé závazky		
1.	Krátkodobé úvěry	281	
2.	Eskontované krátkodobé dluhopisy (směnky)	282	
3.	Krátkodobé závazky z vydaných dluhopisů	283	
4.	Jiné krátkodobé půjčky	289	
5.	Dodavatelé	321	
6.	Směnky k úhradě	322	
7.	Krátkodobé přijaté zálohy	324	
8.	Závazky z dělené správy	325	
9.	Přijaté návratné finanční výpomoci krátkodobé	326	
10.	Zaměstnanci	331	
11.	Jiné závazky vůči zaměstnancům	333	
12.	Sociální zabezpečení	336	
13.	Zdravotní pojištění	337	
14.	Důchodové spoření	338	
15.	Daň z příjmů	341	
16.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342	
17.	Daň z přidané hodnoty	343	
18.	Závazky k osobám mimo vybrané vládní instituce	345	
19.	Závazky k vybraným ústředním vládním institucím	347	
20.	Závazky k vybraným místním vládním institucím	349	
21.	Přijaté zálohy daní	351	
22.	Přeplatky na daních	353	
23.	Závazky z vratek nepřímých daní	354	
24.	Zúčtování z přerozdělování daní	355	
25.	Závazky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	357	
26.	Ostatní závazky ze správy daní	359	
27.	Krátkodobé závazky z ručení	362	
28.	Pevné termínové operace a opce	363	
29.	Závazky z neukončených finančních operací	364	
30.	Závazky z finančního zajištění	366	
31.	Závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a podílů	368	
32.	Krátkodobé přijaté zálohy na transfery	374	
33.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375	
34.	Závazky z řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248	
35.	Výdaje příštích období	383	
36.	Výnosy příštích období	384	
37.	Dohadné účty pasivní	389	
38.	Ostatní krátkodobé závazky	378	

Sestaveno dne: 4.4.2025

Sestavila: Mgr. Simona Smutná

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Pavel Zajíček

ředitel KPÚ pro Jmk, SPÚ

v z. JUDr. Jarmila Křížová

zástupkyně ředitele KPÚ

elektronicky podepsáno

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová
elektronicky podepsáno

PP 87273, SPJ 2001

Rodinné domy č.p. 618 a 620 včetně přilehlých staveb a pozemků v k.ú. a obci Dolní Kounice, okres Brno-venkov

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Dolní Kounice	PKN - poz. 823/1	Parcela	562876-12523323	1 012,00 Kč	254 800,00 Kč
Dolní Kounice	PKN - poz. 823/2	Parcela	563910-12523323	1 038,40 Kč	248 600,00 Kč
Dolní Kounice	PKN - poz. 823/3	Parcela	563587-12523323	246,40 Kč	58 500,00 Kč
Dolní Kounice	PKN - poz. 823/4	Parcela	563911-12523323	396,00 Kč	93 200,00 Kč
Dolní Kounice	PKN - poz. 823/5	Parcela	569203-12523323	2 437,60 Kč	581 700,00 Kč
Dolní Kounice	PKN - poz. 823/6	Parcela	571216-12523323	88,00 Kč	18 300,00 Kč
Dolní Kounice	PKN - poz. 823/7	Parcela	571217-12523323	149,60 Kč	32 700,00 Kč
Dolní Kounice	PKN - poz. 823/8	Parcela	571218-12523323	2 710,40 Kč	1 068 800,00 Kč
Dolní Kounice	PKN - poz. 823/9	Parcela	571219-12523323	853,60 Kč	336 600,00 Kč
Dolní Kounice	PKN - poz. 823/10	Parcela	571220-12523323	132,00 Kč	31 100,00 Kč
Dolní Kounice	PKN - poz. 825/24	Parcela	571211-12523323	27 544,77 Kč	9 237 100,00 Kč
Dolní Kounice	PKN - poz. 825/25	Parcela	571212-12523323	93,96 Kč	16 500,00 Kč
Dolní Kounice	PKN - poz. 825/26	Parcela	571213-12523323	41,76 Kč	17 140,00 Kč
Celkem pozemky				36 744,49 Kč	11 995 040,00 Kč

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Dolní Kounice	objekt bydlení - 629286 D	Budova	285-10523323	141 582,00 Kč	725 200,00 Kč	93 294,29 Kč	0,00 Kč	48 287,71 Kč
Dolní Kounice	zem. hosp. budova - 6292	Budova	286-10523323	4 000,00 Kč	113 500,00 Kč	2 323,90 Kč	0,00 Kč	1 676,10 Kč
Dolní Kounice	objekt bydlení - 629286 D	Budova	287-10523323	141 582,00 Kč	745 900,00 Kč	93 294,29 Kč	0,00 Kč	48 287,71 Kč
Dolní Kounice	zem. hosp. budova - 6292	Budova	288-10523323	2 000,00 Kč	113 800,00 Kč	1 161,35 Kč	0,00 Kč	838,65 Kč
Dolní Kounice	sklep k RD čp. 620 Dolní	Budova	332-10523323	5 000,00 Kč	43 300,00 Kč	819,41 Kč	0,00 Kč	4 180,59 Kč
Dolní Kounice	sklep k RD s č.p. 618 Dolní	Budova	333-10523323	5 000,00 Kč	52 200,00 Kč	819,41 Kč	0,00 Kč	4 180,59 Kč
Dolní Kounice	sklad k RD č. 618 Dolní K	Budova	334-10523323	5 000,00 Kč	10 400,00 Kč	828,16 Kč	0,00 Kč	4 171,84 Kč
Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství				304 164,00 Kč	1 804 300,00 Kč	192 540,81 Kč	0,00 Kč	111 623,19 Kč

Celkem PP 87273, SPJ 2001

13 799 340,00 Kč

Sestaveno dne: 4.4.2025

Sestavila: Mgr. Simona Smutná

**Potvrzení
o ověření účetní rozvahy privatizovaného majetku
ve vlastnictví České republiky**

ke dni: 4.4.2025

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87273, privatizované jednotky SPJ 2001, Rodinné domy č.p. 618 a 620 včetně přilehlých staveb a pozemků v k.ú. a obci Dolní Kounice, okres Brno – venkov zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 13 799 340,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, Rodinné domy č.p. 618 a 620 včetně přilehlých staveb a pozemků v k.ú. a obci Dolní Kounice, okres Brno - venkov, ke dni 4.4.2025 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č.87273

V Praze dne dle elektronického podpisu

Ing. Lenka Tůmová
ředitelka Odboru ekonomického SPÚ
elektronicky podepsáno

Vypracoval/a: Mgr. Simona Smutná
Telefon: 727957130

Schválil: Ing. Pavel Zajíček
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
v z. JUDr. Jarmila Křížová, zástupkyně ředitele KPÚ
elektronicky podepsáno

Výpočet celkové hodnoty majetku privatizované jednotky

Číslo projektu: 87273/ SPJ 2001

Název: Rodinné domy č.p. 618 a 620 včetně přilehlých staveb a pozemků v k.ú. a obci Dolní Kounice, okres Brno - venkov

		Privatizovaná jednotka
1.	AKTIVA	13 799 340 Kč
2.	CIZÍ ZDROJE	0
3.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY VYKÁZANÝ V ROZVAZE (rozdíl ř. 1 a 2)	13 799 340 Kč
4.	HODNOTA POZEMKŮ, KTERÉ NEJSOU VEDENY V ÚČETNICTVÍ	0
5.	OSTATNÍ HMOTNÁ AKTIVA NEVYKÁZANÁ V ROZVAZE	0
6.	HODNOTA MAJETKU NEPOUŽITELNÉHO PRO PODNIKATELSKÉ ÚČELY PO VYPOŘÁDÁNÍ	0
7.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY CELKEM (součet ř. 3-6)	13 799 340 Kč

Vypracovala: Mgr. Simona Smutná

elektronicky podepsáno

Schválil: Ing. Pavel Zajíček
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
v z. JUDr. Jarmila Křížová, zástupkyně ředitel KPÚ

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 008757/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně pozemků zastavěné plochy a nádvoří parc.č. 823/1, jehož součástí je stavba č.p. 620 (rod.dům), parc.č. 823/2, jehož součástí je stavba č.p. 618 (rod.dům), parc.č. 823/3, jehož součástí je stavba bez čp/če (garáž), parc.č. 823/4, jehož součástí je stavba bez čp/če (zem.stav.), parc.č. 823/10, jehož součástí je stavba bez čp/če (zem.stav.), pozemek ostatní plochy, manipulační parc.č. 823/5, pozemky ost.plochy, jiné parc.č. 823/6, parc.č. 823/7, parc.č. 823/8, parc.č. 823/9, pozemky zahrady parc.č. 825/24, parc.č. 825/25, parc.č. 825/26 a objekty nepodléhající zápisu do KN - zemní sklep k rod.domu č.p. 620 na parc.č. 823/7 a zemní sklep k rod.domu č.p. 618 na parc.č. 825/25 a parc.č. 823/6 v obci Dolní Kounice a k.ú. Dolní Kounice, okr. Brno-venkov pro účel převodu majetku podle zákona č.92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Znalec: Ing. Martina Dlabajová
1. máje 21
676 02 Moravské Budějovice
IČ: 696 76 216

Zadavatel: Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj
Hroznová 17
603 00 Brno

Číslo jednací: SPU 030769/2024/Smu

Počet stran: 91 a 36 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 13.3.2024

Vyhotoveno: V Moravských Budějovicích 22.5.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určení obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. V odůvodněných případech, kdy není možné obvyklou cenu určit, ocení se pozemek tržní hodnotou, pokud právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv.

Důvody pro případné neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

Období platnosti ceny se nestanovuje.

1.2. Účel znaleckého posudku

Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Převod bude realizován formou veřejné soutěže.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku nebyly zadavatelem sděleny.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.3.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Data (podklady pro splnění zadání) byla získána s ohledem na charakter zadání. Jedná se o ocenění nemovitých věcí, je tedy postupováno důsledně s použitými základními cenovými předpisy, a to zejména:

1. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb.
2. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) včetně novely č. 434/2023 Sb. – účinnost od 1.1.2024.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a) podklady předané objednatelem

- objednávka znaleckého posudku o ceně nemovitých věcí v k.ú. Dolní Kounice, podaná Státním pozemkovým úřadem, Krajským pozemkovým úřadem pro Jihomoravský kraj, v lednu 2024
- výklad Ministerstva financí č.j.: MF -8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020
- částečný výpis z KN pro oceňované nemovité věci dle LV č.10002 pro k.ú.Dolní Kounice vytvořený dne 25.1.2024

- snímek katastrální mapy předmětného území v k.ú. Dolní Kounice
- ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Dolní Kounice
- smlouva o zřízení věcného břemene č. 2 010 C 17/23 ze dne 16.11.2017
- karty majetku a informace o stavbách
- seznam čísel HIM staveb

b) místní šetření

- skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém při místním šetření, které proběhlo dne 13.3.2024
- k zaměření objektů byl použit laserový dálkoměr HILTI PD42; o výsledcích místního šetření byly provedeny příslušné zápisy a nákresy
- fotodokumentace předmětů ocenění, pořízená při místním šetření

c) další podklady opatřené znalcem

- ÚP města Dolní Kounice (předmětná část koordinačního výkresu + legenda)
- cenové údaje realizovaných prodejů v dané lokalitě získané z ČÚZK - www.nahlizenido.kn.cuzk.cz
- informace z internet. stránek - www.sreality.cz, www.reality.idnes.cz

d) literatura, legislativní podklady

- platný oceňov.předpis - vyhl.MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č. 424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb. a vyhl.č. 434/2023 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Bradáč, Polák – „Úřední oceňování majetku 2024“, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, leden 2024
- Bradáč – „Teorie oceňování nemovitostí“, Akademické nakladatelství CERM Brno 1994

Jiné podklady k vypracování tohoto znaleckého posudku nebyly použity. Veškeré potřebné údaje k jeho zpracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených

Výsledný znalecký posudek byl zpracován na PC pomocí softwarového vybavení NEMExpress AC fy PLUTO-OLT Praha 2024, v.3.14.5.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

S ohledem na způsob získání dat potřebných pro ocenění - podklady od zadavatele (výpis z KN, katastrální mapa předmětného území, ortofoto katastrální mapy předmětného území, smlouva o zřízení věcného břemene, karty majetku a informace o stavbách, seznam čísel HIM), podklady zajištěné znalcem (ÚP předmětného území získaný z internetových stránek města Dolní Kounice, kupní ceny realizovaných prodejů srovnatelných vzorků získané za pomoci aplikace ČÚZK - Dálkový přístup do ISKN, ceny obdobných nemovitých věcí nabízených v realitní inzerci ověřené u makléřů místních realitních kanceláří) lze předpokládat, že je zajištěna dostatečná věrohodnost zdrojů dat.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuál.znění, kterou se provádějí některá ustanovení zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním - **statistické vyhodnocení již realizovaných prodejů**.

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (**odhad do budoucnosti**). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením např. věcné hodnoty (nelze použít pro ocenění pozemků), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, kde mohou být použity i nabídkové ceny obdobných věcí (nemovitostí).

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

S ohledem na zadání znaleckého úkolu byla data získána z podkladů uvedených v bodě 2.2.

Požadovaná data jsou specifikována výše uvedeným oceňovacím předpisem a postup jejich získání byl proveden přesně v souladu s jejich požadavky.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vzhledem k účelu zhotovení znaleckého posudku je přikročeno k ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou (příp.tržní hodnotou).

Součástí znaleckého posudku je rovněž stanovení ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu, v tomto případě se jedná o oceňovací vyhl.MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č. 424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb. a vyhl.č. 434/2023 Sb..

Pozemky zastavěné plochy a nádvoří parc.č. 823/1, parc.č. 823/2, parc.č. 823/3, parc.č. 823/4, parc.č. 823/10, pozemek ostatní plochy, manipulační plochy parc.č. 823/5, pozemky ostatní plochy, jiné plochy parc.č. 823/6, parc.č. 823/7, parc.č. 823/8, parc.č. 823/9, pozemky zahrady parc.č. 823/24, parc.č. 823/25, parc.č. 823/26, které spolu tvoří jednotný funkční celek, budou oceněny podle § 3 a § 4 odst. 1 a příl.č.2 tab.2 a příl.č. 3 tab.č.1, č.2 a č.3 k cit.vyhl.. Rodinný dům č.p. 620, jenž je součástí pozemku parc.č. 823/1 a rodinný dům č.p. 618, který je součástí pozemku parc.č. 823/2, jejichž jednotlivé obestavěné prostory jsou menší než 1100 m³, budou oceněny porovnávacím způsobem podle § 34, § 35 a příl.č. 24 cit.vyhl.. Garáž bez čp/če, jež je součástí pozemku parc.č 823/3 a zem.stavba bez čp/če, jež je součástí pozemku parc.č.823/4 (dle

skutečného způsobu užívání se rovněž jedná o garáž) se ocení porovnávacím způsobem dle § 34, § 37 a příl.č. 26 cit.vyhl.. Zeměd.stavba (sklad) bez čp/če, jež je součástí pozemku parc.č. 823/10, byla společně užívána s objektem rodinného domu č.p. 618, její zastavěná plocha je menší než 100 m² (jedná se tedy dle § 16 odst. 1 cit.vyhl. o vedlejší stavbu) a současně menší než 25 m² - měla by být tedy dle § 35 odst. 5 zahrnuta v ceně rodinného domu č.p. 618, ale z důvodu požadavku zadavatel znal. posudku na vyčíslení cen jednotlivých staveb, ocení se tato stavba samostatně dle § 10, § 11 a § 16 a příl.č. 14 cit.vyhl.. Opotřeбенí bude stanoveno analytickou metodou dle příl.č. 21 tab.č.5 cit.vyhl.. Dvě studny kopané na pozemku parc.č. 823/24 se ocení dle § 10, §11 a §19 a příl.č. 16 cit.vyhl.. Venkovní úpravy (betonová žumpa na parc.č. 823/26, zpevněná plocha na parc.č. 823/5 a oplocení pozemků parc.č. 823/8 a parc.č. 825/24) by měly být dle § 35 odst. 5 zahrnuty v ceně rodinných domů, ale z důvodu požadavku zadavatele znal. posudku na vyčíslení cen jednotlivých pozemků, ocení se tyto jednotlivé venkovní úpravy dle § 10, §11 a §18 a příl.č.17 cit.vyhl.. Zemní sklep na parc.č. 823/7, který tvoří příslušenství k rod.domu č.p. 620 a zemní sklep na parc.č. 825/25 a parc.č. 823/6, který tvoří příslušenství k rod.domu č.p. 618, se ocení rovněž jako venkovní úprava dle § 10, §11 a §18 a příl.č.17 cit.vyhl.. Trvalé porosty, které rostou na pozemcích parc.č. 823/8, parc.č.823/9, parc.č. 825/24, jsou oceněny dle § 46 odst. 3 a příl.č. 39 cit.vyhl. - okrasné porosty. Věcné břemeno, které vázne na části pozemku parc.č. 823/5, se ocení jako závada dle § 39c (resp. § 39a) cit.vyhl., cena nemovité věci se § 49 odst. 1 cit.vyhl. o tuto závadu sníží.

Obvyklá cena pozemků parc.č. 823/1, parc.č. 823/2, jejichž součástmi jsou rodinné domy, je určena na základě porovnání kupních cen vybraných vzorků (pozemků, jejichž součástí jsou rod.domy), které jsou upraveny v návaznosti na odlišnost srovnatelných nemovitých věcí s oceňovanými nemovitými věcmi korekčními součiniteli, ve kterých jsou zohledněny zejména poloha, okolí zástavba, výměra pozemků, zastavěná plocha a obestavěný prostor rod.domů, technický stav rod.domů, příslušenství, omezení užívání, napojení na IS a možnost využití dle územního plánu. Dle zadání má být vyčíslena zvlášť obvyklá cena pozemků a zvlášť obvyklá cena rod.domů, čehož je dosaženo rozdělením obvyklé ceny jako celku (pozemek včetně stavby) procentuálním poměrem cena pozemku : cena stavby, jak je zjištěno v části, ve které je určena cena zjištěná těchto nemovitých věcí. Pozemek parc.č. 823/10, jehož součástí je sklad bez čp/če, který tvoří příslušenství k rod.domu č.p. 618, bude porovnáván spolu s pozemkem parc.č. 823/2, jehož součástí je rod. dům č.p. 618, obvyklá cena pozemku parc.č. 823/10 a obvyklá cena skladu bude rovněž vyčíslena z obvyklé ceny celku ve výši procentuelního podílu ceny pozemku k ceně stavby, jak uvedeno výše.

V případě pozemků parc.č. 823/3, parc.č. 823/4, jejichž součástmi jsou garáže, které jsou ve velmi špatném stavu, lze určit pouze jejich tržní hodnotu, jelikož na území města Dolní Kounice a v jeho okolí byly nalezeny pouze 3 vzorky pozemků, jejichž součástí jsou objekty garáží v dobrém stavu. Kupní ceny těchto vzorků jsou upraveny v návaznosti na odlišnost srovnatelných nemovitých věcí s oceňovanými nemovitými věcmi korekčními součiniteli, ve kterých jsou zohledněny zejména poloha, výměra pozemků, zastavěná plocha a obestavěný prostor garáží, technický stav garáží, napojení na IS a možnost využití dle územního plánu. Jelikož není splněna podmínka pro stanovení obvyklé ceny, k jejímuž určení je potřeba porovnání min. 3 srovnatelných vzorků obdobných nemovitých věcí (rozdíl mezi tech.stavem porovnávaných garáží s garážemi v nalezených vzorcích je značná), je v případě těchto nemovitostí stanovena pouze jejich tržní hodnota.

Dle zadání má být vyčíslena zvlášť obvyklá cena pozemků a zvlášť obvyklá cena garáží, čehož je dosaženo rozdělením obvyklé ceny jako celku (pozemek včetně stavby) procentuálním poměrem cena pozemku : cena stavby, jak je zjištěno v části, ve které je určena cena zjištěná těchto nemovitých věcí.

V případě pozemku parc.č. 823/5 byly vyhledávány vzorky obdobných nemovitých věcí (pozemky ostatních ploch manipulačních tvoří jednotný funkční celek s pozemky, jejichž součástí jsou objekty

rod.domů, které leží v ÚP v ploše DS - dopravní infrastruktura) za pomoci www.nahlizenidokn.cuzk.cz - ortofoto katastrální mapy, vrstva - nemovitosti s cenovými údaji. Na území města Dolní Kounice ani v jeho širším okolí nebyly zjištěny žádné realizované prodeje obdobných pozemků, ze kterých by bylo možno použít kupní ceny pro přímé porovnání, z toho důvodu nelze u tohoto oceňovaného pozemku určit obvyklou cenu. Tržní hodnota pozemku parc.č. 823/5 je tedy odvozena od kupních cen pozemků, které jsou v ÚP určeny k zastavění objekty k bydlení. Domnívám se, že po úpravě těchto kupních cen příslušnými koeficienty, které zohledňují rozdílné kvalitativní parametry porovnávaného pozemku a srovnatelných pozemků, lze stanovit tržní hodnotu oceňovaného pozemku.

V případě pozemků parc.č. 823/6, parc.č. 823/7, parc.č. 825/25, které jsou zastavěny zemními sklepy, a v případě těchto zemních sklepů je určena pouze tržní hodnota na základě porovnání kupních cen vybraných vzorků (pozemků, které jsou zastavěny zemními sklepy, které jsou součástí kupní ceny). Na území města Dolní Kounice a jeho širším okolí byly vyhledány pouze 2 vzorky, které jsou upraveny v návaznosti na odlišnost srovnatelných nemovitých věcí s oceňovanými nemovitými věcmi korekčními součiniteli, ve kterých jsou zohledněny zejména poloha, výměra pozemků, zastavěná plocha zemních sklepů, technický stav zemních sklepů, napojení na IS a možnost využití dle územního plánu. Jelikož není splněna podmínka pro stanovení obvyklé ceny, k jejímuž určení je potřeba porovnání min. 3 srovnatelných vzorků, je v případě těchto nemovitostí stanovena pouze jejich tržní hodnota.

Dle zadání má být vyčíslena zvlášť obvyklá cena pozemků a zvlášť obvyklá cena zemních sklepů, čehož je dosaženo rozdělením obvyklé ceny jako celku (pozemek včetně stavby) procentuálním poměrem cena pozemku : cena stavby, jak je zjištěno v části, ve které je určena cena zjištěná těchto nemovitých věcí.

Obvyklá cena pozemků parc.č. 823/8, parc.č. 823/9, parc.č. 825/24, parc.č. 825/26 je určena na základě porovnání kupních cen vybraných vzorků (nezastavěných pozemků určených ÚP k zastavění objekty k bydlení), které jsou upraveny v návaznosti na odlišnost srovnatelných nemovitých věcí s oceňovanými nemovitými věcmi korekčními součiniteli, ve kterých jsou zohledněny zejména poloha, okolí zástavba, výměra pozemků, omezení užívání, napojení na IS a možnost využití dle územního plánu. Na pozemku parc.č. 825/26 se v době ocenění nachází betonová žumpa, která však nebrání tomu, aby mohl být pozemek parc.č. 825/26 plnohodnotně zakomponován do plochy určené k zastavění objekty k bydlení (možné odstranění žumpy).

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemky zastavěných ploch a nádvorí p.č. 823/1, jehož součástí je stavba č.p. 620 (rod.dům), p.č. 823/2, jehož součástí je stavba č.p. 618 (rod.dům), p.č. 823/3, jehož součástí je stavba bez čp/če (garáž), p.č. 823/4, jehož součástí je stavba bez čp/če (zem.stav.), p.č. 823/10, jehož součástí je stavba bez čp/če (zem.stav.), pozemek ostatní plochy, manipulační plochy p.č. 823/5, pozemky ostat.plochy, jiné plochy p.č. 823/6, p.č. 823/7, p.č. 823/8, p.č. 823/9, pozemky zahrady p.č. 825/24, p.č. 825/25, p.č. 825/26 a objekty nepodléhající zápisu do KN - zemní sklep k rod.domu č.p. 620 na p.č. 823/7 a zemní sklep k rod.domu č.p. 618 na p.č. 825/25 a p.č. 823/6
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Dolní Kounice
	664 64 Dolní Kounice
LV:	10002
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Dolní Kounice
Katastrální území:	Dolní Kounice
Počet obyvatel:	2 560

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceňovaným nemovitým věcem, t.j. k :

pozemku parc.č. 823/1 - zastavěná plocha a nádvoří (o výměře 115 m²), jehož součástí je stavba č.p. 620 (rodinný dům), pozemku parc.č. 823/2 - zastavěná plocha a nádvoří (o výměře 121 m²), jehož součástí je stavba č.p. 618 (rodinný dům), pozemku parc.č. 823/3 - zastavěná plocha a nádvoří (o výměře 28 m²), jehož součástí je stavba bez čp/če (garáž), pozemku parc.č. 823/4 - zastavěná plocha a nádvoří (o výměře 45 m²), jehož součástí je stavba bez čp/če (zem.stav.), pozemku parc.č. 823/5 - ostatní plocha, manipulační plocha (o výměře 277 m²), pozemku parc.č. 823/6 - ostatní plocha, jiná plocha (o výměře 10 m²), pozemku parc.č. 823/7 - ostatní plocha, jiná plocha (o výměře 17 m²), pozemku parc.č. 823/8 - ostatní plocha, jiná plocha (o výměře 308 m²), pozemku parc.č. 823/9 - ostatní plocha, jiná plocha (o výměře 97 m²), pozemku parc.č. 823/10 - zastavěná plocha a nádvoří (o výměře 15 m²), jehož součástí je stavba bez čp/če (zem.stav.), pozemku parc.č. 825/24 - zahrada (o výměře 2662 m²), pozemku parc.č. 825/25 - zahrada (o výměře 9 m²), pozemku parc.č. 825/26 - zahrada (o výměře 4 m²) v obci a k.ú. Dolní Kounice, okr. Brno-venkov,

je zapsáno v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na LV 10002 pro obec a k.ú. Dolní Kounice, okr. Brno-venkov, ve prospěch

Česká republika,

ve správě Státního pozemkového úřadu, Husinecká 1024/11a, Praha, Žižkov, 130 00

jako výlučné vlastnictví k výše uvedeným nemovitým věcem

Toto vlastnictví je omezeno věcným břemenem váznoucím na pozemku parc.č. 823/5:

- věcným břemenem zřizováním a provozováním vedení - osobní služebností podle energetického zákona a smlouvy č. 2 010 C 17/23 a v rozsahu GP č. 1493-120/2017 ze dne 16.11.2017, právní účinky vkladu ke dni 28.11.2017. Oprávněným je EG.D, a.s., se sídlem Lidická 1873/36, Brno

Dokumentace a skutečnost

K vypracování znaleckého posudku byla předložena dokumentace jak výše uvedeno. Kontrolou a ověřením dokumentace při zpracování posudku bylo zjištěno, že z daných podkladů lze vycházet při ocenění daných nemovitých věcí s přihlédnutím k aktuálnímu stavu, který byl zjištěn při místním šetření dne 13.3.2024.

Celkový popis nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci se nacházejí v jižní okrajové části zastavěného území města Dolní Kounice, po jižní straně ul. Zámecká, která odbočuje východním směrem ze silnice II.ř.č. 395. Hlavní přístup i vjezd na oceňované nemovité věci je ze zpevněné komunikace ul. Zámecká.

Oceňované objekty rodinných domů č.p. 618, který je součástí pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc.č. 823/2, a č.p. 620, který je součástí pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc.č. 823/1, tvoří samostatně stojící dvojdoměk přibližně uprostřed souboru oceňovaných pozemků. Rodinné domy jsou zděné, částečně podsklepeny - do 1/2 zastavěné plochy 1.NP, s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem pod sedlovou střechou, u severního průčelí rod.domu č.p. 620 a u jižního průčelí rod.domu č.p. 618 jsou postaveny nižší přístavby, které jsou zastřešeny plochou střechou (rod.dům č.p. 620), pultovou střechou s nízkým sklonem a střechou plochou (rod.dům č.p. 618). Každý z rodinných domů má dispozici 4+1 + soc.zařízení.

Rodinné domy byly napojeny na el.energii - v době ocenění odpojena, byly zásobovány vodou z vlastních kopaných studní, které se nacházejí na pozemku parc.č. 825/24, odpadní vody byly

svedeny do společné žumpy na parc.č. 825/26, plyn zaveden nebyl. Vytápění bylo řešeno jako ústřední, zajištěno kotli na dřevo a el. - v době ocenění v RD č.p. 620 nefunkční, v RD č.p. 618 chybí, stejně jako otopná tělesa v místnostech. Ohřev teplé vody byl zajištěn el.bojlery - v RD č.p. 620 nefunkční, v RD č.p. 618 chybí.

Povolení k užívání rod.domů bylo uděleno v roce 1962, poslední roky nejsou domy obývané ani vytápěné, je na nich patrný vysoký stupeň opotřebení, prvky krátkodobé životnosti jsou na konci své životnosti nebo chybí. Nutná celková rekonstrukce a modernizace rod.domů.

Cca 1,5m od JZ rohu rod.domu č.p. 618 se na pozemcích zastavěných ploch a nádvoří parc.č. 823/3 a parc.č. 823/4 nacházejí stavebně srostlé, zděné, nepodsklepené, jednopodlažní objekty, které jsou zastřešeny společnou sedlovou střechou. Objekt, který je součástí pozemku parc.č. 823/3 je v KN veden jako garáž bez čp/če, objekt, který je součástí pozemku parc.č. 823/4 je v KN zapsán jako zem.stav.bez čp/če. Oba objekty byly využívány jako garáže, proto budou v souladu s § 3 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění oceněny dle skutečného způsobu užívání. Objekty byly dle odborného odhadu postaveny v 60tých letech minulého století, jsou u konce své životnosti - vlhkost zdiva, poškozena stabilita krovu, v objektu na parc.č. 823/4 je propadlá stropní konstrukce. K jižnímu průčelí garáží byly přistavěny drobné hospodářské objekty, ze kterých v době ocenění zbyly pouze části obvodových zdí. Garáže byly napojeny pouze na el.energií, která je v době ocenění odpojena.

Přibližně 13 m jižním směrem od rod.domu č.p. 618 je na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc.č.823/10, jehož je součástí, postaven sklad, který byl využíván spolu s rod.domem č.p. 618, v KN je vedený jako zem.stav.bez čp/če. Sklad je zděný, nepodsklepený, jednopodlažní, zastřešený pultovou střechou s nízkým sklonem. Postavený byl dle odborného odhadu v 60tých letech minulého století, je na konci své životnosti - vlhké zdivo, porušena stabilita stropní i střešní konstrukce. Objekt nebyl napojen na žádné inž.sítě.

Cca 15 m JZ směrem od rod.domu č.p. 618 se na pozemcích ostatní plochy, jiné plochy parc.č. 823/6, parc.č. 823/7 a na pozemku zahrady parc.č. 825/25 nacházejí zemní sklepy. Zemní sklep na parc.č. 823/7 byl využíván spolu s rod.domem č.p. 620, zemní sklep na parc.č. 823/6 a parc.č. 825/25 spolu s rod.domem č.p. 618. Zemní sklepy jsou zděné, s klenbou, přístupné po betonovém schodišti. Jejich stáří odhaduji na 60 let. Nejsou napojeny na žádné inž.sítě.

K rod.domům a garážím je přístup a příjezd po částečně zpevněném pozemku ostatní plochy, manipulační plochy parc.č. 823/5, který navazuje na komunikaci v ul.Zámecká a vede kolem západního průčelí rod.domů č.p. 618 a č.p. 620 až k severnímu průčelí objektů zmiňovaných garáží bez čp/če. Převážná část pozemku je zarostlá travou, pouze severní část je zpevněna asfaltovou plochou. Pozemek je rovinný, na jeho části vázne věčné břemeno od zemního kabel. vedení NN.

Kolem zemních sklepů a garáží až k západnímu průčelí skladu na parc.č. 823/10 se rozkládá pozemek ostatní plochy, jiné plochy parc.č. 823/8. Pozemek je zarostlý travou a náletovými porosty, je rovinný s terénními nerovnostmi. Část pozemku je oplocena plotem ze strojového pletiva na ocel. sloupky.

Mezi jižním průčelím domu č.p. 618 a severním průčelím skladu na parc.č. 823/10 leží pozemek ostatní plochy, jiné plochy parc.č. 823/9. Pozemek je zarostlý travou a náletovými porosty. Je rovinný s terénními nerovnostmi.

Zmiňované pozemky a objekty obepíná východním, jižním a západním směrem pozemek zahrady parc.č. 825/24, který je převážně zarostlý travou a náletovými porosty. Pozemek je rovinný, s terénními nerovnostmi. Pozemek je oplocený plotem ze strojového pletiva na ocel. a betonové sloupky, v plotě kolmém na severní průčelí RD č.p. 620 jsou osazena plotová vrátka a vrata - kovový rám s výplní ze strojového pletiva.

Přibližně 12 m východním směrem od rod.domu č.p. 620 leží pozemek zahrady parc.č. 825/26, na němž je umístěna betonová žumpa, do které byly sváděny odpadní vody z obou oceňovaných rodinných domů.

Oceňované nemovité věci leží v ÚP města Dolní Kounice v ploše BI - bydlení v rod.domech, městské a příměstské, pouze pozemek parc.č. 823/5 leží v ploše DS - dopravní infrastruktura, doprava silniční.

Město Dolní Kounice (2560 obyv.) leží cca 15 km JZ směrem od Brna. Ve městě jsou veškeré IS, je zde rozšířená občanská vybavenost. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou dopravou.

3.4. Obsah

1. Zadání

2. Výčet podkladů

3. Nález

4. Posudek

4.1. Popis postupu při analýze dat

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

1. Pozemek parc.č. 823/1
 - 1.1. Oceňovaný pozemek
 - 1.2. Rodinný dům č.p. 620
2. Pozemek parc.č. 823/2
 - 2.1. Oceňovaný pozemek
 - 2.2. Rodinný dům č.p.618
3. Pozemek parc.č. 823/3
 - 3.1. Oceňovaný pozemek
 - 3.2. Garáž bez čp/če
4. Pozemek parc.č. 823/4
 - 4.1. Oceňovaný pozemek
 - 4.2. Zem.stav. bez čp/če (garáž)
5. Pozemek parc.č. 823/5
 - 5.1. Oceňovaný pozemek
 - 5.2. Zpevněná plocha
 - 5.3. Věcné břemeno
6. Pozemek parc.č. 823/6
 - 6.1. Oceňovaný pozemek
 - 6.2. Zemní sklep I.
7. Pozemek parc.č. 823/7
 - 7.1. Oceňovaný pozemek
 - 7.2. Zemní sklep II.
8. Pozemek parc.č. 823/8
 - 8.1. Oceňovaný pozemek
 - 8.2. Plot ze strojového pletiva
 - 8.3. Trvalé porosty
9. Pozemek parc.č. 823/9
 - 9.1. Oceňovaný pozemek
 - 9.2. Trvalé porosty

- 10. Pozemek parc.č. 823/10
 - 10.1. Oceňovaný pozemek
 - 10.2. Zem.stav. bez čp/če (sklad)
- 11. Pozemek parc.č. 825/24
 - 11.1. Oceňovaný pozemek
 - 11.2. Studna kopaná I.
 - 11.3. Studna kopaná II.
 - 11.4. Plot ze strojového pletiva
 - 11.5. Plotová vrátka
 - 11.6. Plotová vrata
 - 11.7. Trvalé porosty
- 12. Pozemek parc.č. 825/25
- 13. Pozemek parc.č. 825/26
 - 13.1. Oceňovaný pozemek
 - 13.2. Betonový septik

4.3. Stanovení obvyklé ceny, příp. tržní hodnoty

- 1. Pozemek parc.č. 823/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 620
 - 1.1. Pozemek parc.č. 823/1
 - 1.2. Rodinný dům č.p. 620
- 2. Pozemek parc.č. 823/2, jehož součástí je rodinný dům č.p. 618, včetně příslušenství – 10. pozemek parc.č. 823/10, jehož součástí je zem.stav. bez čp/če (sklad)
 - 2.1. Pozemek parc.č. 823/2
 - 2.2. Rodinný dům č.p.618
 - 10.1. Pozemek parc.č. 823/10
 - 10.2. Zem.stav. bez čp/če (sklad)
- 3. Pozemek parc.č. 823/3, jehož součástí je garáž bez čp/če
 - 3.1. Pozemek parc.č. 823/3
 - 3.2. Garáž bez čp/če
- 4. Pozemek parc.č. 823/4, jehož součástí je zem.stav. bez čp/če (garáž)
 - 4.1. Pozemek parc.č. 823/4
 - 4.2. Zeměd.stav. bez čp/če (garáž)
- 6. Pozemek parc.č. 823/6 a 12. pozemek parc.č. 825/25, pod nimiž se nachází zemní sklep I.
 - 6.1. Pozemek parc.č. 823/6
 - 12. Pozemek parc.č. 825/25
 - 6.2. Zemní sklep I.
- 7. Pozemek parc.č. 823/7, pod nímž se nachází zemní sklep II.
 - 7.1. Pozemek parc.č. 823/7
 - 7.2. Zemní sklep II.
- 8.,9.,11. a 13.Nezastavěné pozemky zahrad a ostatních ploch – v ÚP v ploše bydlení v RD
 - 8. Pozemek parc.č. 823/8
 - 9. Pozemek parc.č. 823/9
 - 11. Pozemek parc.č. 825/24
 - 13. Pozemek parc.č. 825/26
- 5. Nezastavěný pozemek ostatní plochy – v ÚP v ploše dopravní infrastruktury DS
 - 5. Pozemek parc.č. 823/5

4.4. Výsledky analýzy dat

5. Odůvodnění

6. Závěr

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

a) při určení ceny zjištěné je postupováno dle § 3 a § 4 (pozemky), dle § 10, § 11 a § 16 (vedlejší stavba), dle § 10, § 11 a § 18 odst. 1 (venkovní úpravy), dle § 10, § 11 a § 19 (studna), dle § 34 a § 35 (rodinný dům), § 34 a § 37 (garáž), dle § 39a (věcné břemeno) a dle § 46 odst. 3 (trvalé porosty - okrasné) oceňovací vyhlášky

§ 3

Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků

(1) Základní cena stavebního pozemku na území obce se určí pro

- a) vyjmenované obce, nebo její oblasti v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce uvedenou základní cenou ZC v Kč za m^2 ,
- b) obce nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

kde

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m^2 ,

ZC_v základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m^2 uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce

- 1. vyjmenované obce okresu, ve kterém se obec nachází, kromě Františkových Lázní, Mariánských Lázní, Poděbrad a Luhačovic; je-li vyjmenovaná obec členěna na oblasti, považuje se za základní cenu stavebního pozemku (ZC_v) nejnížší ze základních cen oblastí vyjmenované obce,

- 2. vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází,

- O_1 ... hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
- O_2 ... hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
- O_3 ... hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
- O_4 ... hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
- O_5 ... hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
- O_6 ... hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce.

(2) Základní cena stavebního pozemku určená podle odstavce 1 se zaokrouhlí na celé koruny.

§ 4

(1)

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I$$

kde

ZCU ... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m² určená podle § 3,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

$$I = I_T \times I_O \times I_P$$

kde

I_T index trhu, není-li pro vybraný pozemek určena jako hodnota v příloze č. 3 k této vyhlášce, který se určí podle vzorce

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

kde

1 konstanta,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i pořadové číslo znaku indexu trhu,

I_O index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce

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

kde

1 konstanta,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů,

I_P index polohy, který se určí podle vzorce

$$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i)$$

kde

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby,

i pořadové číslo znaku indexu polohy,

n počet znaků indexu polohy v tabulce č. 3 nebo č. 4. v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby

Oceňování staveb nákladovým způsobem

§ 10

(1)

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle příslušného ustanovení této vyhlášky v závislosti na účelu užití stavby.

(2)

Cena stavby, kromě stavby rybníku a malé vodní nádrže, se určí podle vzorce

$$CS = CS_N \times pp$$

kde

CS cena stavby v Kč,

CS_N cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

pp koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce

$$pp = I_T \times I_p$$

kde

I_T ... index trhu podle § 4 odst. 1,

I_p index polohy podle § 4 odst. 1.

§ 11

Cena stavby nákladovým způsobem se zjistí podle vzorce

$$CSN = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100)$$

kde

CSN cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

ZCU ... základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle 12 až 21,

P_{mj} počet měrných jednotek stavby,

o opotřebení stavby v %,

1 a 100 konstanty.

§ 16

Vedlejší stavba

(1)

Jako vedlejší stavba se ocení stavba, která je společně užívána se stavbou hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m²; za vedlejší stavbu nelze považovat garáž a zahrádkářskou chatu.

(2)

Základní cena upravená vedlejší stavby, kromě té, která je společně užívána se stavbou nebo pozemkem, jehož součástí je stavba oceňovaná porovnávacím způsobem, která je zahrnuta v ceně těchto staveb, se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

kde

ZCU ... základní cena upravená za měrnou jednotku,

ZC základní cena za m³ obestavěného prostoru podle přílohy č. 14 k této vyhlášce,

K₄ koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$$

kde

1 a 0,54 konstanty,

n součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 21 v tabulce č.5 k této vyhlášce, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Výše koeficientu K₄ je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na

základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, respektive nadstandardním provedení; pro účely výpočtu K_4 dále platí, že

a) není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, určí se její cenový podíl podle bodu č. 8 písm. b) této přílohy; cenový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu cenových podílů, přitom se výše ostatních cenových podílů nemění,

b) je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení uvedeného v příloze č. 14 k této vyhlášce, odečte se její cenový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový cenový podíl postupem podle bodu a),

c) chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce, vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů,

K_5 koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k této vyhlášce,

K_i koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

§ 18

Venkovní úpravy

(1)

Cena venkovní úpravy, kromě té, která je zahrnuta v ceně stavby oceňované porovnávacím způsobem, se určí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 17 k této vyhlášce, popřípadě v příloze č. 15 k této vyhlášce a násobí se koeficienty K_5 z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k této vyhlášce a K_i z přílohy č. 41 k této vyhlášce. Pokud skutečná konstrukce venkovní úpravy neodpovídá způsobu provedení uvedenému v příloze č. 17 k této vyhlášce, popřípadě v příloze č. 15 k této vyhlášce, upraví se základní cena přiměřeně k odchylce a násobí se koeficienty K_5 z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k této vyhlášce a K_i z přílohy č. 41 k této vyhlášce.

§ 19

Studna

(1)

Základní cena upravená studny se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$$

kde

ZCU ... základní cena upravená v Kč za metr hloubky studny,

ZC základní cena v Kč za metr hloubky studny, uvedená v příloze č. 16 k této vyhlášce,

K_5 koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k této vyhlášce,

K_i koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

K ceně studny se připočte cena jejího příslušenství uvedená v příloze č. 16 k této vyhlášce, vynásobená koeficienty K_5 z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k této vyhlášce a K_i z přílohy č. 41 k této vyhlášce.

(2)

Narážená studna se ocení jako vrtaná studna s vnitřním průměrem do 150 mm.

(3)

Vrtaná studna s vnitřním průměrem nad 500 mm se ocení jako studna kopaná.

(4)

Cena studny, která trvale neslouží svému účelu pro ztrátu vody nebo jinou podstatnou vadu, činí u kopané studny 20 % z její ceny, u vrtané nebo narážené studny je cena nulová.

Oceňování staveb porovnávacím způsobem

§ 34

Cena stavby porovnávacím způsobem se určuje u staveb, které vyhovují podmínkám uvedeným v § 35 až § 37, podle vzorce

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_p$$

kde

CS_p cena stavby určená porovnávacím způsobem,

OP obestavěný prostor v m³,

ZCU ... základní cena upravená stavby v Kč za m³,

I_T index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I_p index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1.

Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.

§ 35

Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek

(1)

Cena porovnávacím způsobem se zjišťuje u dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, vymezených v § 13 odst. 2 a 5, s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti, o obestavěném prostoru do 1 100 m³ včetně.

(2)

Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V$$

kde

ZCU ... základní cena upravená v Kč za m³ obestaveného prostoru,

ZC základní cena v Kč za m³ podle tabulky č. 1 přílohy č. 24 k této vyhlášce,

I_V index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{I3}$$

kde

V_i ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 24 k této vyhlášce.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v tabulce č. 2 v příloze č. 24 k této vyhlášce.

Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

Index se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

(3)

V základní ceně je zahrnuto standardní vybavení rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku uvedené v příloze č. 11 k této vyhlášce.

(4)

Není-li základní cena rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku uvedena v tabulce č. 1 v příloze č. 24 k této vyhlášce nebo je-li na pozemcích v jednotném funkčním celku s nimi stavba určená nebo užívaná pro podnikání, určí se jejich cena podle § 13.

(5)

Cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určená porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².

(6)

Je-li součet výměr zastavěných ploch všech společně užívaných vedlejších staveb s rodinným domem, rekreační chalupou nebo rekreačním domkem větší než 25 m², ocení se tyto stavby samostatně podle [části čtvrté hlavy první](#).

§ 37

Garáž

(1)

Cena porovnávacím způsobem se určí u dokončené samostatné nebo řadové, jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáže, která není společně užívána s jinými stavbami, kromě staveb oceňovaných podle [§ 35](#) a [§ 36](#).

(2)

Základní cena upravená garáže se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V$$

kde

ZCU ... základní cena upravená v Kč za m³ obestaveného prostoru,

ZC základní cena v Kč za m³ podle tabulky č. 1 v [příloze č. 26](#) k této vyhlášce,

I_V index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) \times V_6$$

kde

V_i ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení podle tabulky č. 2 [přílohy č. 26](#) k této vyhlášce.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v tabulce č. 2 v [příloze č. 26](#) k této vyhlášce.

Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

Index se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

(3)

Cena garáže určená porovnávacím způsobem zahrnuje popřípadě i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v [příloze č. 17](#) k této vyhlášce, kromě položky 2.7.

(4)

Pokud zastavěná plocha stavby, nerozdělená příčkami, přesáhne 100 m² nebo stavba má více než dvě podlaží, určí se cena garáže podle [§ 12](#).

§ 39a

Oceňování věcného břemene

(1)

Cena věcného břemene se určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Je-li věcné břemeno zřízeno na dobu

a) neurčitou, cena věcného břemene, s výjimkou zjednodušeného ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle [§ 39b](#), se určí podle vzorce

$$CB_N = ru_o / p$$

kde

CB_N... cena věcného břemene zřízeného na dobu neurčitou v Kč,

ru_o... roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2,

p... míra kapitalizace podle [přílohy č. 22](#) k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

(2)

Roční užitek oprávněného z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užiteků, které plynou oprávněnému z věcného břemene, podle vzorce

$$ru_0 = \sum_{i=1}^n (ru_i \times ko_i)$$

kde

ru_0roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč,

ru_idílčí roční užitek oprávněného z věcného břemene z nemovité věci nebo její části zatížené věcným břemenem v Kč, který se obvykle zjistí pro ocenění

a) služebnosti pozemkové s výjimkou věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b, nebo užívacího práva, popřípadě obdobného práva z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný; obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebnostmi ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč; u věcného břemene pro technickou infrastrukturu a pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, se vychází přiurčení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5% ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky; od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný,

b) služebnosti požívacího práva, ze součtu dílčího ročního užitku oprávněného určeného podle písmene a) a dílčího ročního užitku ve výši obvyklé ceny plodů a užiteků vzešlých ze zatížené nemovité věci za rok touto služebností, při zohlednění obvyklých dosažitelných výnosů a užiteků, a odpočtu nákladů, bez nichž by se plodů a užiteků nedosáhlo, není-li ve smlouvě uvedeno jinak,

c) reálného břemene, z ročního prospěchu plynoucího ze závazku, který je vlastník nemovité věci povinen poskytovat oprávněnému; u naturálního plnění nebo poskytované služby se určí ve výši obvyklé ceny určené podle § 1a v rozsahu podle smlouvy, pokud nebyl ve smlouvě určen, pak podle běžné zvyklosti,

i pořadové číslo dílčího ročního užitku plynoucího z věcného břemene,

n počet dílčích ročních užiteků plynoucích z věcného břemene,

ko_i koeficient míry užitku, který zohledňuje podíl oprávněného z věcného břemene na ročním užitku plynoucím z nemovité věci vlastníkovu a míru omezení vlastníka věci, vyjadřuje způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným. Koeficient míry užitku se určuje podle účelu užívání zatížené nemovité věci věcným břemenem oprávněným. Pokud

a) oprávněný nemovitou věc užívá shodně s jejím účelem užití, hodnota koeficientu se určí jako podíl na užívání nebo spoluužívání nemovité věci oprávněným,

b) oprávněný nemovitou věc využívá k jinému účelu, než ke kterému je nemovitá věc určena a skutečně užívána, hodnota koeficientu se určí ve výši omezení užívání vlastníka v souvislosti s tímto zatížením,

c) se jedná o věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, a to na dobu neurčitou, určí se hodnota koeficientu podle tabulky č. 2 přílohy č. 22a k této vyhlášce.

§ 46

Ovocné dřeviny, rychle rostoucí dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny

(3)

Základní cena okrasných rostlin podle příslušné skupiny a věkové kategorie uvedené v přílohách č. 39 a 40 k této vyhlášce, včetně trvalých nelesních porostů na nelesních pozemcích do 1 000 m² včetně nebo s počtem stromů do 50 ks včetně, se případně upraví věcně zdůvodněnými přírážkami a srážkami uvedenými v příloze č. 39 k této vyhlášce a vynásobí se koeficientem K_5 uvedeným v

příloze č. 20 v tabulce č. 1 k této vyhlášce a K_z uvedeným v příloze č. 39 v tabulce č. 9 k této vyhlášce.

(4)

Určená cena okrasné rostliny podle odstavce 3 nesmí být nižší než 1% z její základní ceny uvedené v příloze č. 39 v tabulkách č. 2 až 6 k této vyhlášce.

b) cena obvyklá se stanoví dle § 1a oceňovací vyhlášky – určení obvyklé ceny.

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

(2) 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.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) 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.

Dále je nutno postupovat dle § 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě zdůvodnit

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu ocenění související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního úvěrního družstva.

Pro určení obvyklé ceny porovnáním byla realizovaná cena vybraných vzorků ověřena z listin kupních smluv ČÚZK. Kupní ceny vzorků (srovnatelných pozemků, jejichž součástí jsou rodinné domy) jsou upraveny korekčním součinitelem. Korekční součinitel je vypočten z dílčích srovnávacích kritérií, které vyjadřují dle odborného názoru znalce poměr užitných vlastností porovnávané nemovité věci s nemovitými věcmi srovnávacími. Čím vyšší koeficient u srovnávacích nemovitých věcí, tím lepší kvalita u porovnávaných nemovitých věcí. Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí se stanoví z upravených kupních cen srovnatelných nemovitých věcí.

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zák.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. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. 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., vyhl.č. 424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb., vyhl.č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zák.č.151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku pro město Dolní Kounice představuje 2120,- Kč/m² (dle tab.č.1 příl.č. 2 cit.vyhl. činí zákl.cena stav.pozemků pro okres Brno-venkov 4910,- Kč/m², tato se upravuje dle tab.č.2 příl.č.2 cit.vyhl. koef. O₁ - O₆).

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 4 910,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je el., vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je autobusová zastávka	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)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 2\,120,00 \text{ Kč/m}^2$

Úprava zákl. ceny staveb.pozemku obce nevyjmen. v tab.č.1 - dle § 3 cit.vyhl. (příl.č.2,tab.č.2)

O₁ - Velikost obce podle počtu obyvatel

znak II. - Dolní Kounice mají 2560 obyvatel;

O₂ - Hospodářsko-správní význam obce

znak IV. - ostatní obce;

O₃ - Poloha obce

znak III. - Dolní Kounice leží 15 km od Brna;

O₄ - Technická infrastruktura v obci

znak I. - v Dolních Kounicích jsou veškeré IS;

O₅ - Dopravní obslužnost obce

znak III. - ve městě jsou autobusové zastávky;

O₆ - Občanská vybavenost obce

znak II. - ve městě Dolní Kounice je rozšířená občanská vybavenost - obchody, služby, základní škola, zdravotní středisko, kulturní a sportovní zařízení;

Základní cena staveb. pozemku obce určená dle § 3 cit.vyhl. se dále upraví dle § 4 cit.vyhl.:

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka	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: Pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0		1,00
8. Poloha obce: Pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0		1,00
9. Občanská vybavenost obce: Pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0		1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

Index trhu s nemovitými věcmi: (příl.č.3, tab.č.1)

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi

s ohledem na charakter oceňovaných pozemků (pozemky zastavěných ploch, jejichž součástí jsou rodinné domy, garáže nebo vedlejší stavba a pozemky ostatních ploch a zahrad, které tvoří jednotný funkční celek - hlavními stavbami jsou objekty rod.domů) lze hovořit o situaci, kdy poptávka je vyšší než nabídka;

2. Vlastnické vztahy

jedná se o pozemky, jejichž součástí jsou stavby stejného vlastníka a o nezastavěné pozemky, které tvoří jednotný funkční se zastavěnými pozemky;

3. Změny v okolí

v nejbližším období nejsou očekávány žádné změny v okolí;

4. Vliv právních vztahů na prodejnost

na prodejnost nepůsobí negativně žádná okolnost z titulu právních vztahů;

5. Ostatní neuvedené

bez dalších vlivů

6. Povodňové riziko

pozemky se nacházejí v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav;

7. Hospodářsko-správní význam obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0;

8. Poloha obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0; .

9.Občanská vybavenost obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0;

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00

6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000 m	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerčního využití: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,990$$

Index polohy: (příl.č. 3, tab.č. 3)

1. Druh a účel užití stavby

hlavní stavbou, jež je s oceň. pozemky v jednotném funkčním celku, jsou rezidenční stavby (rodinné domy);

2. Převažující zástavba v okolí pozemků a životní prostředí

rezidenční zástavba;

3. Poloha v obci

pozemky se nacházejí v jižní okrajové části města;

4. Možnost napojení pozemků na IS, které má obec

oceň. pozemky lze napojit na veškeré IS ve městě, které vedou v ul. Zámecká;

5. Občanská vybavenost v okolí pozemků

v docházkové vzdálenosti od oceň. pozemků je dostupná veškerá občanská vybavenost města;

6. Dopravní dostupnost k hranici pozemků

přístup k oceňovanému komplexu nemovitých věcí je ze zpevněné místní komunikace v ul. Zámecká, k jednotlivým objektům přes nezpevněné pozemky uvnitř oceňovaného komplexu, je možnost parkování přímo v daném komplexu - na některých oceňovaných pozemcích;

7. Osobní hromadná doprava

nejbližší autobus.zastávka ve vzdálenosti cca 880 m od pozemků;

8. Poloha pozemků nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti

bez možnosti komerčního využití;

9. Obyvatelstvo

bezproblémové okolí

10. Nezaměstnanost

průměrná jako v kraji (ORP Ivančice 2,4 %, POU Ivančice 2,4 %, Dolní Kounice 2,6 %) - údaje k 1/2024

11. Vlivy ostatní neuvedené

na oceň. pozemky nepůsobí žádné další vlivy z titulu polohy;

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,049$$

1. Pozemek parc.č. 823/1

1.1. Oceňovaný pozemek

Jedná se o pozemek parc.č. 823/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož výměra je 115 m². Součástí pozemku je rodinný dům č.p. 620, pozemek bude proto oceněn podle § 3 a § 4 odst. 1, příl.č. 2, tab.č.1 a 2 a příl.č.3 tab.č.1, 2 a 3 cit.vyhl., a to s ohledem, že město Dolní Kounice nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 3\,708,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 3\,708,00) / 3\,708,00 = 0,854$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Rovinný	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu	I	-0,25

6

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1} P_i = 0,750$

Index omezujících vlivů pozemku: (příl.č.3, tab.č.2)

1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku

tvar i velikost oceň. pozemku nemá omezující vliv na jeho využití;

2. Svažitosť pozemku a expozice

oceň. pozemek je rovinný;

3. Ztížené základové podmínky

oceň. pozemek nemá ztížené základové podmínky;

4. Chráněná území a ochranná pásma

oceň. pozemek neleží v žádném chráněném území ani v ochranném pásmu;

5. Omezení užívání pozemku

na oceň. pozemek nepůsobí žádné z uvedených omezení užívání;

6. Ostatní neuvedené

na oceň. pozemek působí negativně okolnost, že se na něm nachází objekt rod.domu ve špatném technickém stavu, který vyžaduje investice na jeho celkovou rekonstrukci a modernizaci, příp. jeho odstranění;

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 0,750 * 0,990 = 0,787$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené
Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 120,-	0,787		1 668,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	823/1	115	1 668,44	
	Redukční koeficient $R = 0,854$			1 424,85	163 857,75
Stavební pozemek - celkem			115		163 857,75

1.2. Rodinný dům č.p. 620

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 620, který je součástí pozemku parc.č. 823/1. Jedná se o severní část samostatně stojícího dvojdomku, má 4 obytné místnosti, kuchyni a soc.zázemí. Rodinný dům je částečně podsklepený - pouze do 1/2 zastavěné plochy 1.NP, je přízemní, zděný je převážně z cihel, zastřešení je sedlovou střechou. K severnímu průčelí je přistavěna nižší část se střechou plochou. Rodinný dům byl dán do trvalého užívání v roce 1962, v posledních letech není obývaný, vytápěný, nejsou na něm prováděny žádné opravy - je ve špatném technickém stavu, který vyžaduje výměnu i prvků dlouhodobé životnosti, prvky krátkodobé životnosti jsou u konce své životnosti nebo chybí.

Zjištěné závady: chybějící nebo nefunkční izolace proti zemní vlhkosti, vlhké zdivo, místy napadené plísní, místy rozvolněná střešní krytina, na přístavbě před severním průčelím část krytiny chybí, opadaná část omítek, částečně chybějící nášlapné vrstvy podlah, nefunkční el.bojler a kotel, odpojen el.proud.

Dispoziční řešení: Vstup do rodinného domu je ze severní strany západního průčelí, ze zádveří vstoupíme do kuchyně (okno směřuje na sever), za níž je komora - všechny zmíněné místnosti se nacházejí v nižší přistavěné části. Po pravé (jižní) straně kuchyně je vstup do chodbičky, z níž jsou vstupy do sklepa (západním směrem), do koupelny s WC (východním směrem) a do chodby (jižním směrem). Z této chodby se vchází do 3 obytných místností - 2 jsou orientovány na východ, 1 na západ, 4.obytná místnost orientovaná na západ je přístupná pouze ze zadní, východním směrem orientované místnosti. Vstup do střešního prostoru je otvorem ve stropě nad schodištěm do sklepa.

Základy jsou patrně betonové bez funkční izolace proti zemní vlhkosti. Nosné zdivo je vyzděno převážně z cihel na tl. 40 cm. Stropy mají rovný podhled, zastřešení je sedlovou střechou, střešní krytina je z vlnitého eternitu, nad přistavěnou nižší částí je plochá střecha s krytinou z vlnitého plechu. Klempířské kce jsou z pozink.plechu. Vnější i vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Podlahy obytných místností jsou z vlysů, betonu+PVC, kuchyně má podlahu plovoucí, před kuchyní linkou je položena dlažba, ostatní místnosti mají dlažbu nebo beton. Dveře jsou hladké plné i prosklené, okna jsou dřevěná zdvojená i dvojí. Objekt je napojen na vodu z vlastní studně, odpadní vody z domu jsou svedeny do společné žumpy pro dvoj domek, vytápění bylo řešeno jako ústřední - kotel dřevo+ el., ohřev teplé vody byl zajištěn el.bojlerem. Rod.dům byl napojen na el. energii - v době ocenění odpojen. V koupelně je osazena vana, umyvadlo a splachovací záchod. Další vybavení se v oceňovaném rod.domě nevyskytuje.

Z výše uvedeného o stavebním řešení a konstrukčním provedení domu je patrné, že v souladu s § 13 odst. 2 cit.vyhl. se jedná o stavbu rodinného domu.

Obestavěný prostor domu je menší než 1 100 m³, jeho ocenění je tedy provedeno porovnávacím způsobem dle § 34 a § 35 k cit. oceňovací vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění vyhl.č. 434 /2023 Sb..

Charakteristika kvalitativních pásem pro ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem:

Index konstrukce a vybavení: (příl.č. 24, tab.č.2)

1. Druh stavby

rod. dům č.p. 620 je severní částí samostatně stojícího dvojdomku;

2. Provedení obvodových stěn

typ 3 - zdivo cihelné;

3. Tloušťka obvod. stěn

nosné zdivo je vyzděno na tl. 40 cm;

4. Podlažnost

hodnota 1 -2 (výpočet níže);

5. Napojení na veřejné sítě (přípojky)

el.energie - nefunkční, vlastní studna a společná jímka - několik let nevyužívaná, patrně také nefunkční;

6. Způsob vytápění stavby

ústřední - kotel el. + dřevo, několik let nevyužívaný, nefunkční;

7. Základní příslušenství v RD

vana, umyvadlo, splachovací záchod;

8. Ostatní vybavení v RD

bez dalšího vybavení;

9. Venkovní úpravy

zanedbatelného rozsahu;

10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství RD

bez vedlejších staveb;

11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou

nad 800 m²;

12. Kritérium jinde neuvedené

na rod. dům působí negativně okolnost, že poslední roky není obýván ani vytápěn;

13. Stavebně-technický stav

oceň. RD je ve špatném stavu, je nutná rekonstrukce i prvků dlouhodobé životnosti (zejména vlhké zdivo, nezateplené o tloušťce 40 cm - nevyhovuje současným tepelně-technickým požadavkům), prvky krátkodobé životnosti chybí nebo jsou u konce své životnosti;

Index trhu s nemovitými věcmi: (§ 4 odst 1, příl.č.3, tab.č.1) - dle pozemku parc.č. 823/1

Index polohy pozemku, na kterém se stavba nachází: (§ 4 odst. 1, příl.č. 3, tab.č. 3) - dle pozemku parc.č. 823/1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	62 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 339,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	4,91*4,50	=	22,10 m ²
1.NP:	(7,76+7,70)/2*9,35+4,50*9,35	=	114,35 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	22,10 m ²	2,55 m
1.NP:	114,35 m ²	2,84 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	4,91*4,50*2,55	=	56,34 m ³
vrchní stavba:	(7,76+7,70)/2*9,35*(0,10+0,40+2,54+0,30)	=	241,40 m ³
zastřešení:	(7,76+7,70)/2*9,35*3,15/2	=	113,83 m ³
přístavba nižší části:	4,50*9,35*(0,10 +3,40)	=	147,26 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	558,83 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	114,35 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	136,45 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,19			

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	I	-0,10
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: významně snižující cenu	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 62 let:

$$s = 1 - 0,005 * 62 = 0,690$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,690 = 0,182$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,060$ Index polohy pozemku $I_P = 0,990$ **Ocenění**Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 4\,339,- \text{ Kč/m}^3 * 0,182 = 789,70 \text{ Kč/m}^3$ $CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 558,83 \text{ m}^3 * 789,70 \text{ Kč/m}^3 * 1,060 * 0,990 = 463\,108,67 \text{ Kč}$

Cena RD č.p. 620 stanovená porovnávacím způsobem	=	463 108,67 Kč
--	---	---------------

Pozemek parc.č. 823/1 - rekapitulace

1.1. Pozemek:		163 857,75 Kč
Pozemek parc.č. 823/1 - zjištěná cena celkem	=	626 966,42 Kč

2. Pozemek parc.č. 823/2

2.1. Oceňovaný pozemek

Jedná se o pozemek parc.č. 823/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož výměra je 121 m². Součástí pozemku je rodinný dům č.p. 618, pozemek bude proto oceněn podle § 3 a § 4 odst. 1, příl.č. 2, tab.č.1 a 2 a příl.č.3 tab.č.1, 2 a 3 cit.vyhl., a to s ohledem, že město Dolní Kounice nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 3 708,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 3\,708,00) / 3\,708,00 = 0,854$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,060

Index polohy pozemku I_P = 0,990

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Rovinný	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu	I	-0,25

6

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,750$

Index omezujících vlivů pozemku: (příl.č.3, tab.č.2)

1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku

tvar i velikost oceň. pozemku nemá omezující vliv na jeho využití;

2. Svažitost pozemku a expozice

oceň. pozemek je rovinný;

3. Ztížené základové podmínky

oceň. pozemek nemá ztížené základové podmínky;

4. Chráněná území a ochranná pásma

oceň. pozemek neleží v žádném chráněném území ani v ochranném pásmu;

5. Omezení užívání pozemku

na oceň. pozemek nepůsobí žádné z uvedených omezení užívání;

6. Ostatní neuvedené

na oceň. pozemek působí negativně okolnost, že se na něm nachází objekt rod.domu ve špatném technickém stavu, který vyžaduje investice na jeho celkovou rekonstrukci a modernizaci, příp. jeho odstranění;

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 0,750 * 0,990 = 0,787

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené
Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 120,-	0,787		1 668,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	823/2	121	1 668,44	
	Redukční koeficient R = 0,854			1 424,85	172 406,85
Stavební pozemek - celkem			121		172 406,85

2.2. Rodinný dům č.p.618

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 618, který je součástí pozemku parc.č. 823/2. Jedná se o jižní část samostatně stojícího dvojdomku, má 4 obytné místnosti, kuchyni a soc.zázemí. Rodinný dům je částečně podsklepený - pouze do 1/2 zastavěné plochy 1.NP, je přízemní, zděný je převážně z cihel, zastřešení je sedlovou střechou. K jižnímu průčelí je přistavěna nižší část se střechou pultovou a střechou plochou. Rodinný dům byl dán do trvalého užívání v roce 1962, v posledních letech není obývaný, vytápěný, nejsou na něm prováděny žádné opravy - je ve špatném technickém stavu, který vyžaduje výměnu i prvků dlouhodobé životnosti, prvky krátkodobé životnosti jsou u konce své životnosti nebo chybí.

Zjištěné závady: chybějící nebo nefunkční izolace proti zemní vlhkosti, vlhké zdivo, místy napadené plísní, místy rozvolněná střešní krytina, opadaná část omítek, chybějící omítka na verandě, částečně chybějící nášlapné vrstvy podlah, chybějící el.bojler a kotel, chybějící otopná tělesa, odpojen el.proud.

Dispoziční řešení: Vstup do rodinného domu je z jižní strany západního průčelí, z verandy vstoupíme do předsíně, v jejímž rohu se nachází komora, za předsíní je obytný pokoj (okno východním směrem) - všechny zmíněné místnosti se nacházejí v nižší přistavěné části. Po levé (severní) straně předsíně je vstup do chodbičky, z níž jsou vstupy do sklepa (západním směrem), na WC (východním směrem) a do chodby (severním směrem). Z této chodby se vchází do 2 obytných místností - 1 je orientována na východ, 1 na západ. 4.obytná místnost orientovaná na západ je přístupná pouze z východním směrem orientované místnosti, ze které je vstup i do kuchyně (okno na východ), která sousedí s chodbou po její východní straně. Z kuchyně se vchází do koupelny, která sousedí s chodbičkou po její východní straně.

Základy jsou patrně betonové bez funkční izolace proti zemní vlhkosti. Nosné zdivo je vyzděno převážně z cihel na tl. 40 cm. Stropy mají rovný podhled, zastřešení je sedlovou střechou, střešní krytina je z vlnitého eternitu, nad přistavěnou nižší částí je pultová střecha s eternitovou krytinou a plochá střecha s krytinou z vlnitého plechu. Klempířské kce jsou z pozink.plechu. Vnější i vnitřní omítky jsou vápenné štukové, na verandě chybí. Podlahy obytných místností jsou z vlysů, betonu+PVC, kuchyně má podlahu betonovou +PVC, ostatní místnosti mají dlažbu nebo beton. Dveře jsou hladké plné i prosklené, okna jsou dřevěná zdvojená i dvojitá, na verandě je jeden menší otvor s výplní z luxferů. Objekt je napojen na vodu z vlastní studně, odpadní vody z domu jsou svedeny do společné žumpy pro dvoj domek, vytápění bylo řešeno jako ústřední - kotel dřevo+ el., ohřev teplé vody byl zajištěn el.bojlerem, v době ocenění kotel, otopná tělesa i bojler chybí. Rod.dům byl napojen na el.energii - v době ocenění odpojen. V koupelně je osazena vana a umyvadlo, na WC je osazen splachovací záchod. Další vybavení se v oceňovaném rod.domě nevyskytuje.

Z výše uvedeného o stavebním řešení a konstrukčním provedení domu je patrné, že v souladu s § 13 odst. 2 cit.vyhl. se jedná o stavbu rodinného domu.

Obestavěný prostor domu je menší než 1 100 m³, jeho ocenění je tedy provedeno porovnávacím způsobem dle § 34 a § 35 k cit. oceňovací vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění vyhl.č. 434 /2023 Sb..

Charakteristika kvalitativních pásem pro ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem:

Index konstrukce a vybavení: (příl.č. 24, tab.č.2)

1. Druh stavby

rod. dům č.p. 618 je jižní částí samostatně stojícího dvojdomku;

2. Provedení obvodových stěn

typ 3 - zdivo cihelné;

3. Tloušťka obvod. stěn

nosné zdivo je vyzděno na tl. 40 cm;

4. Podlažnost

hodnota 1 -2 (výpočet níže);

5. Napojení na veřejné sítě (přípojky)

el.energie - nefunkční, vlastní studna a společná jímka - několik let nevyužívaná, patrně také nefunkční;

6. Způsob vytápění stavby

ústřední - kotel el. + dřevo, v době ocenění chybí kotel i otopná tělesa;

7. Základní příslušenství v RD

vana, umyvadlo, splachovací záchod;

8. Ostatní vybavení v RD

bez dalšího vybavení;

9. Venkovní úpravy

zanedbatelného rozsahu;

10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství RD

bez vedlejších staveb (sklep na parc.č. 823/10 je oceněn samostatně);

11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou

nad 800 m²;

12. Kritérium jinde neuvedené

na rod. dům působí negativně okolnost, že poslední roky není obýván ani vytápěn;

13. Stavebně-technický stav

oceň. RD je ve špatném stavu, je nutná rekonstrukce i prvků dlouhodobé životnosti (zejména vlhké zdivo, nezateplené o tloušťce 40 cm - nevyhovuje současným tepelně-technickým požadavkům), prvky krátkodobé životnosti chybí nebo jsou u konce své životnosti;

Index trhu s nemovitými věcmi: (§ 4 odst 1, příl.č.3, tab.č.1) - dle pozemku parc.č. 823/2

Index polohy pozemku, na kterém se stavba nachází: (§ 4 odst. 1, příl.č. 3, tab.č. 3) - dle pozemku parc.č. 823/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	62 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 339,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	4,91*4,50	=	22,10 m ²
1.NP:	8,45*9,35+(4,51+4,45)/2*7,84+4,25*1,45	=	120,29 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	22,10 m ²	2,55 m
1.NP:	120,29 m ²	2,84 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	4,91*4,50*2,55	=	56,34 m ³
vrchní stavba:	8,45*9,35*(0,10+0,40+2,54+0,30)	=	263,89 m ³
zastřešení:	8,45*9,35*3,15/2	=	124,44 m ³
přístavba nižší části:	(4,51+4,45)/2*7,84*((0,10+3,60)+(0,10+3,20))/2 +4,25*1,45*(0,10+2,74)	=	140,43 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	585,10 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	120,29 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	142,39 m ²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,18

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	I	-0,10
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: významně snižující cenu	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 62 let:

$$s = 1 - 0,005 * 62 = 0,690$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,690 = 0,196$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 4\,339,- \text{ Kč/m}^3 * 0,196 = 850,44 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 585,10 \text{ m}^3 * 850,44 \text{ Kč/m}^3 * 1,060 * 0,990 = 522\,173,51 \text{ Kč}$

Cena RD č.p. 618 stanovená porovnávacím způsobem	=	522 173,51 Kč
--	---	---------------

Pozemek parc.č. 823/2 - rekapitulace

2.1. Pozemek:		172 406,85 Kč
Pozemek parc.č. 823/2 - zjištěná cena celkem	=	694 580,36 Kč

3. Pozemek parc.č. 823/3

3.1. Oceňovaný pozemek

Jedná se o pozemek parc.č. 823/3 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož výměra je 28 m^2 . Součástí pozemku je garáž bez čp/če, pozemek bude proto oceněn podle § 3 a § 4 odst. 1, příl.č. 2, tab.č.1 a 2 a příl.č.3 tab.č.1, 2 a 3 cit.vyhl., a to s ohledem, že město Dolní Kounice nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $vp = 3\,708,00 \text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum vp) / \sum vp$$

$$R = (200 + 0,8 * 3\,708,00) / 3\,708,00 = 0,854$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Rovinný	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu	I	-0,25

6

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,750$

Index omezujících vlivů pozemku: (příl.č.3, tab.č.2)

1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku

tvar i velikost oceň. pozemku nemá omezující vliv na jeho využití;

2. Svažitost pozemku a expozice

oceň. pozemek je rovinný;

3. Ztížené základové podmínky

oceň. pozemek nemá ztížené základové podmínky;

4. Chráněná území a ochranná pásma

oceň. pozemek neleží v žádném chráněném území ani v ochranném pásmu;

5. Omezení užívání pozemku

na oceň. pozemek nepůsobí žádné z uvedených omezení užívání;

6. Ostatní neuvedené

na oceň. pozemek působí negativně okolnost, že se na něm nachází objekt garáže a drobné hospodářské stavby (pouze obvod.kce) ve velmi špatném technickém stavu, který vyžaduje investice na jeho celkovou rekonstrukci nebo odstranění;

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 0,750 * 0,990 = 0,787$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené
Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 120,-	0,787		1 668,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	823/3	28	1 668,44	
Redukční koeficient R = 0,854				1 424,85	39 895,80
Stavební pozemek - celkem			28		39 895,80

3.2. Garáž bez čp/če

Jedná se o ocenění garáže bez čp/če, která je součástí pozemku parc.č. 823/3. Garáž tvoří západní část jednopodlažní dvojgaráže, není podsklepená, je zděná na tl. 30-35cm, zastřešení sedlovou střechou, postavena byla cca před 62 lety.

Oceňovaná garáž na parc.č. 823/3 spolu s garáží na parc.č. 823/4 jsou stavebně srostlé, mají společné základy, střešní konstrukci, klempířské konstrukce a vnitřní zeď. Oceňovaná garáž je založena na betonových základech, svislé nosné konstrukce jsou vyžděny na tl. 30-35 cm. Strop je s rovným podhledem. Střecha je sedlová, střešní krytina je pálená dvoudrážková. Klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Omítky vápenné. V severní fasádě jsou osazena plechová vrata. Podlaha je betonová. Okna chybí.. Garáž není napojena na žádné IS, el.energie, na niž byla garáž napojena, je v době ocenění odpojena.

Zjištěné závady: vlhkost zdiva, opadaná omítka, chybějící klempířské konstrukce na jižní straně střechy, ztráta statické stability střešní konstrukce

Ocenění garáže bude provedeno porovnávacím způsobem dle § 34 a § 37 k cit.vyhl. MF ČR.

Charakteristika kvalitativních pásem pro ocenění garáže porovnávacím způsobem:

Index konstrukce a vybavení: (příl.č. 26, tab.č.2)

1. Druh stavby

garáž je postavena jako řadová (dvojgaráž);

2. Konstrukce

zdivo tl. 30 -35 cm;

3. Technické vybavení

žádné;

4. Příslušenství - venkovní úpravy

k jižnímu průčelí byly přistavěny drobné hospodářské stavby, z kterých v době ocenění zbyly pouze části obvodových zdí - nutné náklady na jejich odstranění, snižují tedy hodnotu garáže;

5. Kritérium jinde neuvedené

na oceň. nemovitost nepůsobí žádné jiné vlivy z titulu kce a vybavení;

6. Stavebně-technický stav

oceň. garáž je ve špatném stavu, je nutná rekonstrukce i prvků dlouhodobé životnosti (zejména vlhké zdivo a nestabilní střešní konstrukce), prvky krátkodobé životnosti chybí nebo jsou u konce své životnosti;

Index trhu s nemovitými věcmi: (§ 4 odst 1, příl.č.3, tab.č.1)

- dle pozemku parc.č. 823/3

Index polohy pozemku, na kterém se stavba nachází: (§ 4 odst. 1, příl.č. 3, tab.č. 3)

- dle pozemku parc.č. 823/3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	62 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	3 504,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	6,11*3,40	=	20,77 m ²
-------	-----------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	20,77 m ²	2,51 m

Obestavěný prostor

vrchní stavba:	6,11*3,40*(0,10+2,21+0,30)	=	54,22 m ³
zastřešení:	6,11*3,40*1,85/2	=	19,22 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	73,44 m ³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. nad 30 cm	III	0,10
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: snižující hodnotu	I	-0,02
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba ve velmi špatném stavu - (nutná celková rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 62 let:

$$s = 1 - 0,005 * 62 = 0,690$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,690 = 0,282$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,504,- \text{ Kč/m}^3 * 0,282 = 988,13 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 73,44 \text{ m}^3 * 988,13 \text{ Kč/m}^3 * 1,060 * 0,990 = 76\,153,14 \text{ Kč}$

Cena garáže stanovená porovnávacím způsobem	=	76 153,14 Kč
---	---	--------------

Pozemek parc.č. 823/3 - rekapitulace

3.1. Pozemek:		39 895,80 Kč
Pozemek parc.č. 823/3 - zjištěná cena celkem	=	116 048,94 Kč

4. Pozemek parc.č. 823/4

4.1. Oceňovaný pozemek

Jedná se o pozemek parc.č. 823/4 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož výměra je 45 m². Součástí pozemku je garáž bez čp/če, pozemek bude proto oceněn podle § 3 a § 4 odst. 1, příl.č. 2, tab.č.1 a 2 a příl.č.3 tab.č.1, 2 a 3 cit.vyhl., a to s ohledem, že město Dolní Kounice nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků.

Index omezujících vlivů pozemku: (příl.č.3, tab.č.2)

1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku

tvar i velikost oceň. pozemku nemá omezující vliv na jeho využití;

2. Svažitosť pozemku a expozice

oceň. pozemek je rovinný;

3. Ztížené základové podmínky

oceň. pozemek nemá ztížené základové podmínky;

4. Chráněná území a ochranná pásma

oceň. pozemek neleží v žádném chráněném území ani v ochranném pásmu;

5. Omezení užívání pozemku

na oceň. pozemek nepůsobí žádné z uvedených omezení užívání;

6. Ostatní neuvedené

na oceň. pozemek působí negativně okolnost, že se na něm nachází objekt garáže a drobné hospodářské stavby (pouze obvod.kce) ve velmi špatném technickém stavu, který vyžaduje investice na jeho celkovou rekonstrukci nebo odstranění;

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 3\,708,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 3\,708,00) / 3\,708,00 = 0,854$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Rovinný	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu	I	-0,25

6

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1} P_i = 0,750$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 0,750 * 0,990 = 0,787$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené
Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 120,-	0,787		1 668,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	823/4	45	1 668,44	
	Redukční koeficient $R = 0,854$			1 424,85	64 118,25
Stavební pozemek - celkem			45		64 118,25

4.2. Zeměd.stav. bez čp/če (garáž)

Jedná se o ocenění objektu bez čp/če, který je součástí pozemku parc.č. 823/4. Objekt je v KN vedený jako zeměd.stav., dle skutečného způsobu využití se jedná o garáž. Garáž tvoří východní část jednopodlažní dvojgaráže, není podsklepená, je zděná na tl. 30-35cm, zastřešení sedlovou střechou, postavena byla cca před 62 lety.

Oceňovaná garáž na parc.č. 823/4 spolu s garáží na parc.č. 823/3 jsou stavebně srostlé, mají společné základy, střešní konstrukci, klempířské konstrukce a vnitřní zeď. Oceňovaná garáž je založena na betonových základech, svislé nosné konstrukce jsou vyžděny na tl. 30-35 cm. Strop je s rovným podhledem - v zadní části propadlý. Střecha je sedlová, střešní krytina je pálená dvoudrážková. Klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Omítky vápenné. V severní fasádě jsou osazena dřevěná vrata s částečným prosklením. Podlaha je betonová. Okna chybí. Garáž není napojena na žádné IS, el.energie, na níž byla garáž napojena, je v době ocenění odpojována.

Zjištěné závady: vlhkost zdiva, opadaná omítka, prpadlá část stropní konstrukce, chybějící klempířské konstrukce na jižní straně střechy, ztráta statické stability střešní konstrukce

Ocenění garáže bude provedeno porovnávacím způsobem dle § 34 a § 37 k cit.vyhl. MF ČR.

Charakteristika kvalitativních pásem pro ocenění garáže porovnávacím způsobem:

Index konstrukce a vybavení: (příl.č. 26, tab.č.2)

1. Druh stavby

garáž je postavena jako řadová (dvojgaráž);

2. Konstrukce

zdivo tl. 30 -35 cm;

3. Technické vybavení

žádné;

4. Příslušenství - venkovní úpravy

k jižnímu průčelí byly přistavěny drobné hospodářské stavby, z kterých v době ocenění zbyly pouze části obvodových zdí - nutné náklady na jejich odstranění, snižují tedy hodnotu garáže;

5. Kritérium jinde neuvedené

na oceň. nemovitost nepůsobí žádné jiné vlivy z titulu kce a vybavení;

6. Stavebně-technický stav

oceň. garáž je ve špatném stavu, je nutná rekonstrukce i prvků dlouhodobé životnosti (zejména vlhké zdivo a nestabilní střešní konstrukce), prvky krátkodobé životnosti chybí nebo jsou u konce své životnosti;

Index trhu s nemovitými věcmi: (§ 4 odst 1, příl.č.3, tab.č.1)

- dle pozemku parc.č. 823/4

Index polohy pozemku, na kterém se stavba nachází: (§ 4 odst. 1, příl.č. 3, tab.č. 3)

- dle pozemku parc.č. 823/4

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	62 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	3 504,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	6,11*3,50	=	21,39 m ²
-------	-----------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	21,39 m ²	2,51 m

Obestavěný prostor

vrchní stavba:	6,11*3,50*(0,10+2,21+0,30)	=	55,81 m ³
zastřešení:	6,11*3,50*1,85/2	=	19,78 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	75,59 m ³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. nad 30 cm	III	0,10
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: snižující hodnotu	I	-0,02
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba ve velmi špatném stavu - (nutná celková rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 62 let: $s = 1 - 0,005 * 62 = 0,690$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,690 = 0,282$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,504,- \text{ Kč/m}^3 * 0,282 = 988,13 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 75,59 \text{ m}^3 * 988,13 \text{ Kč/m}^3 * 1,060 * 0,990 = 78\,382,57 \text{ Kč}$

Cena garáže stanovená porovnávacím způsobem	=	78 382,57 Kč
---	---	--------------

Pozemek parc.č. 823/4 - rekapitulace

4.1. Pozemek:		64 118,25 Kč
Pozemek parc.č. 823/4 - zjištěná cena celkem	=	142 500,82 Kč

5. Pozemek parc.č. 823/5

5.1. Oceňovaný pozemek

Jedná se o pozemek parc.č. 823/5 - ostatní plocha, manipulační plocha, jehož výměra je 277 m². Pozemek tvoří jednotný funkční celek s pozemky, jejichž součástí jsou rodinné domy, bude proto oceněn podle § 3 a § 4 odst. 1, příl.č. 2, tab.č.1 a 2 a příl.č.3 tab.č.1, 2 a 3 cit.vyhl., a to s ohledem, že město Dolní Kounice nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 3\,708,00 \text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 3\,708,00) / 3\,708,00 = 0,854$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Index omezujících vlivů pozemku

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

6

Index omezujících vlivů $I_0 = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku: (příl.č.3, tab.č.2)

1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku
tvar i velikost oceň. pozemku nemá omezující vliv na jeho využití;
2. Svažitost pozemku a expozice
oceň. pozemek je rovinný;
3. Ztížené základové podmínky
oceň. pozemek nemá ztížené základové podmínky;
4. Chráněná území a ochranná pásma
oceň. pozemek neleží v žádném chráněném území ani v ochranném pásmu;
5. Omezení užívání pozemku
na oceň. pozemek nepůsobí žádné z uvedených omezení užívání;
6. Ostatní neuvedené
na oceň. pozemek nepůsobí žádné jiné omezující vlivy;

Celkový index $I = I_T * I_0 * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,990 = 1,049$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené
Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 120,-	1,049		2 223,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	823/5	277	2 223,88	
Redukční koeficient R = 0,854				1 899,19	526 075,63
Stavební pozemek - celkem			277		526 075,63

5.2. Zpevněná plocha

Jedná se o ocenění zpevněné asfaltové plochy na části pozemku parc.č. 823/5. Plocha byla zbudována cca před 50 lety, její další životnost odhaduji na 5 let, opotřebení je vypočteno lineární metodou, opotřebení u venkovních úprav může činit max. 85 %. Ocenění zpevněné plochy je provedeno dle § 10, §11 a § 18 a příl.č. 17, pol. 8.4.1 cit.vyhl. sazbou za 1 m² plochy. Cena se vynásobí koef. K₅ a K_i(příl.č.20 a č.41). Takto určená cena plochy nákladovým způsobem se dále dle § 10 cit.vyhl. vynásobí koef. úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 cit.vyhl. (viz ocenění pozemku parc.č. 823/5).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad šterkopísek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211

Výměra: 20,75 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	270,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	859,95
Plná cena: 20,75 m ² * 859,95 Kč/m ²	=	17 843,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 55 = 90,9 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 676,59 Kč
Koeficient pp	*	1,049
Cena stavby CS	=	2 807,74 Kč
Zpevněná plocha - zjištěná cena	=	2 807,74 Kč

5.3. Věcné břemeno

Na části pozemku parc.č. 823/5 vázne věcné břemeno:

Povinný z věcného břemene zřizuje ve prospěch oprávněného ke služebnímu pozemku věcné břemeno spočívající v:

a) právu umístit, zřídit a provozovat stavbu zařízení distribuční soustavy (zemní kabelové vedení NN) a povinnosti povinného se zdržet po dobu trvání věcného břemene na služebním pozemku provádění činností, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost zařízení stavby distribuční soustavy nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob a které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup oprávněného ke stavbě zařízení distribuční soustavy

b) právu zřídit, mít a udržovat na služebním pozemku potřebné obslužné zařízení, jakož i provádět na součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění

Věcné břemeno se zřizuje úplatně a na dobu neurčitou

Rozsah zatížení věcným břemenem je stanoven GP č. 1493-120/2017, který byl potvrzen dne 23.5.2017 KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-venkov.

Pro ocenění věcného břemena, které vázne na části pozemku parc.č. 823/5, je použito zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku:

§ 16c odst.1): „Zatěžuje-li nemovitou věc věcné břemeno nebo právo zřízené jinak než jako právo odpovídající věcnému břemeni (dále jen "závada"), snižuje cena této závady v případě určení ceny nemovité věci její hodnotu. Závada se oceňuje v závislosti na výši ceny roční újmy vlastníka nemovité věci související s tímto zatížením při zohlednění doby jejího trvání”.

a dle § 39c (resp. § 39a) oceňovací vyhlášky:

U pozemkové služebnosti se dílčí roční užitek oprávněného určuje ve výši obvyklého nájemného ze zatíženého pozemku nebo jeho části. Nelze-li obvyklé nájemné určit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, který se stanoví ve výši 5 % ze zjištěné základní jednotkové ceny upravené zatíženého pozemku a výměry zatíženého pozemku nebo jeho části.

Dotčená výměra pozemku parc.č. 823/5 věcným břemenem (3,60 m²) je zjištěna z GP přiloženého ke Smlouvě o zřízení věcného břemene a odměřena z ortofota katastrální mapy předmětného území v k.ú. Dolní Kounice.

Dle § 49 odst.1 oceňovací vyhlášky se cena nemovité věci sníží o cenu závady (věcného břemena), kterou je nemovitá věc zatížena.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Zjištěná cena nemovité věci

Název			
Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Pozemek parc.č. 823/5 - jen pozemek bez staveb			
526 075,63	26 303,78	0,00	
celkový roční užitek		26 303,78	
výměra nemovité věci: zatížená / celkem		* 3,60 / 277,00	= 341,85
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]			341,85

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

Typ pozemku: Stavební pozemek

Koeficient míry užitku	*	0,50
Roční užitek: [Kč]	=	170,93

Míra kapitalizace: 10,00 %

$$CB_N = \text{roční užitek} / p$$

$$CB_N = 170,93 / 10,0 \%$$

Hodnota věcného břemene činí	=	1 709,30 Kč
------------------------------	---	-------------

Pozemek parc.č. 823/5 - rekapitulace

5.1. Pozemek:		526 075,63 Kč
Stavby a porosty na pozemku:		
5.2. Zpevněná plocha		2 807,74 Kč
Stavby na pozemku - celkem	+	2 807,74 Kč
Věcná břemena:		
5.3. Věcné břemeno		- 1 709,30 Kč
	-	1 709,30 Kč
Pozemek parc.č. 823/5 - zjištěná cena celkem	=	527 174,07 Kč

6. Pozemek parc.č. 823/6

6.1. Oceňovaný pozemek

Jedná se o pozemek parc.č. 823/6 - ostatní plocha, jiná plocha, jehož výměra je 10 m². Pozemek tvoří jednotný funkční celek s pozemky, jejichž součástí jsou rodinné domy, bude proto oceněn podle § 3 a § 4 odst. 1, příl.č. 2, tab.č.1 a 2 a příl.č.3 tab.č.1, 2 a 3 cit.vyhl., a to s ohledem, že město Dolní Kounice nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 3\,708,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 3\,708,00) / 3\,708,00 = 0,854$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Rovinný	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Stavba pod povrchem pozemku	III	-0,05
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1} P_i = 0,950$

Index omezujících vlivů pozemku: (příl.č.3, tab.č.2)

1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku

tvar i velikost oceň. pozemku nemá s ohledem na jeho charakter omezující vliv na jeho využití;

2. Svažitost pozemku a expozice

oceň. pozemek je rovinný;

3. Ztížené základové podmínky

oceň. pozemek nemá ztížené základové podmínky;

4. Chráněná území a ochranná pásma

oceň. pozemek neleží v žádném chráněném území ani v ochranném pásmu;

5. Omezení užívání pozemku

pod pozemkem se nachází část zemního sklepa;

6. Ostatní neuvedené

na oceň. pozemek nepůsobí žádné jiné omezující vlivy;

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 0,950 * 0,990 = 0,997$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 120,-	0,997		2 113,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	823/6	10	2 113,64	
Redukční koeficient R = 0,854				1 805,05	18 050,50
Stavební pozemek - celkem			10		18 050,50

6.2. Zemní sklep I.

Jedná se o ocenění zemního sklepa, který se nachází pod pozemky parc.č. 823/6 a parc.č. 825/25. Sklep je cihelný, s klenbou, podlaha hlíněná. Do sklepa se vchází dveřním otvorem (dveřní křídlo chybí), jenž se nachází v čelní zděné stěně, po betonovém schodišti. Stáří sklepa odhaduji na 60 let, opotřebení je stanoveno lineární metodou, jenž u venkovních úprav může činit max. 85 %. Zemní sklep je oceněn dle § 10, § 11 a § 18 a příl.č. 17 k cit.vyhl., položka č. 15.1. sazbou za 1 m³ obestavěného prostoru sklepa. Takto určená cena zemního sklepa nákladovým způsobem se dále dle § 10 cit.vyhl. vynásobí koef. úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 cit.vyhl. (viz ocenění pozemků parc.č. 823/6 a parc.č. 825/25).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	15. Zemní sklep zděný nebo betonový
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242

Výměra:

$$4,70 \cdot 3,10 + 3,00 + 3,54 \cdot 1,25 \cdot 1,80 = 51,68 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 800,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 201,-
Plná cena: 51,68 m ³ * 6 201,- Kč/m ³	=	320 467,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 70 = 85,7 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	48 070,15 Kč
Koeficient pp	*	1,049
Cena stavby CS	=	50 425,59 Kč
Zemní sklep I. - zjištěná cena	=	50 425,59 Kč

Pozemek parc.č. 823/6 - rekapitulace

6.1. Pozemek:		18 050,50 Kč
Pozemek parc.č. 823/6 - zjištěná cena celkem	=	68 476,09 Kč

7. Pozemek parc.č. 823/7

7.1. Oceňovaný pozemek

Jedná se o pozemek parc.č. 823/7 - ostatní plocha, jiná plocha, jehož výměra je 17 m². Pozemek tvoří jednotný funkční celek s pozemky, jejichž součástí jsou rodinné domy, bude proto oceněn podle § 3 a § 4 odst. 1, příl.č. 2, tab.č.1 a 2 a příl.č.3 tab.č.1, 2 a 3 cit.vyhl., a to s ohledem, že město Dolní Kounice nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 3 708,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * \sum vp) / \sum vp$$

$$R = (200 + 0,8 * 3 708,00) / 3 708,00 = \mathbf{0,854}$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,060**

Index polohy pozemku I_P = **0,990**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Rovinný	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Stavba pod povrchem pozemku	III	-0,05
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1} P_i = \mathbf{0,950}$

Index omezujících vlivů pozemku: (příl.č.3, tab.č.2)

1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku

tvar i velikost oceň. pozemku nemá s ohledem na jeho charakter omezující vliv na jeho využití;

2. Svažitosť pozemku a expozice

oceň. pozemek je rovinný;

3. Ztížené základové podmínky

oceň. pozemek nemá ztížené základové podmínky;

4. Chráněná území a ochranná pásma

oceň. pozemek neleží v žádném chráněném území ani v ochranném pásmu;

5. Omezení užívání pozemku

pod pozemkem se nachází zemní sklcp;

6. Ostatní neuvedené

na oceň. pozemek nepůsobí žádné jiné omezující vlivy;

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 0,950 * 0,990 = 0,997

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 120,-	0,997		2 113,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	823/7	17	2 113,64	
Redukční koeficient R = 0,854				1 805,05	30 685,85
Stavební pozemek - celkem			17		30 685,85

7.2. Zemní sklep II.

Jedná se o ocenění zemního sklepa, který se nachází pod pozemkem parc.č. 823/7. Sklep je cihelný, s klenbou, podlaha hliněná. Do sklepa se vchází dřevěnými, poškozenými dveřmi, jenž jsou osazeny v čelní zděné stěně, po betonovém schodišti. Stáří sklepa odhaduji na 60 let, opotřebení je stanoveno lineární metodou, jenž u venkovních úprav může činit max. 85 %. Zemní sklep je oceněn dle § 10, § 11 a § 18 a příl.č. 17 k cit.vyhl., položka č. 15.1. sazbou za 1 m³ obestavěného prostoru sklepa. Takto určená cena zemního sklepa nákladovým způsobem se dále dle § 10 cit.vyhl. vynásobí koef. úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 cit.vyhl. (viz ocenění pozemku parc.č. 823/7).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	15. Zemní sklep zděný nebo betonový
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242

Výměra:

$$3,20 \times 3,30 + 2,73 + 3,95 \times 1,62 \times 2,00 = 41,63 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 800,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	6 201,-
Plná cena: 41,63 m ³ * 6 201,- Kč/m ³	=	258 147,63 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 70 = 85,7 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	38 722,14 Kč
Koeficient pp	*	1,049
Cena stavby CS	=	40 619,52 Kč
Zemní sklep II. - zjištěná cena	=	40 619,52 Kč

Pozemek parc.č. 823/7 - rekapitulace

7.1. Pozemek:		30 685,85 Kč
Pozemek parc.č. 823/7 - zjištěná cena celkem	=	71 305,37 Kč

8. Pozemek parc.č. 823/8

8.1. Oceňovaný pozemek

Jedná se o pozemek parc.č. 823/8 - ostatní plocha, manipulační plocha, jehož výměra je 308 m². Pozemek tvoří jednotný funkční celek s pozemky, jejichž součástí jsou rodinné domy, bude proto oceněn podle § 3 a § 4 odst. 1, příl.č. 2, tab.č.1 a 2 a příl.č.3 tab.č.1, 2 a 3 cit.vyhl., a to s ohledem, že město Dolní Kounice nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 3\,708,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 3\,708,00) / 3\,708,00 = 0,854$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Index omezujících vlivů pozemku

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

6

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

Index omezujících vlivů pozemku: (příl.č.3, tab.č.2)

1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku

tvar i velikost oceň. pozemku nemá omezující vliv na jeho využití;

2. Svažitost pozemku a expozice

oceň. pozemek je rovinný;

3. Ztížené základové podmínky

oceň. pozemek nemá ztížené základové podmínky;

4. Chráněná území a ochranná pásma

oceň. pozemek neleží v žádném chráněném území ani v ochranném pásmu;

5. Omezení užívání pozemku

na oceň. pozemek nepůsobí žádné z uvedených omezení užívání;

6. Ostatní neuvedené

na oceň. pozemek nepůsobí žádné jiné omezující vlivy;

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,990 = 1,049$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené
Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 120,-	1,049		2 223,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	823/8	308	2 223,88	
Redukční koeficient R = 0,854				1 899,19	584 950,52
Stavební pozemek - celkem			308		584 950,52

8.2. Plot ze strojového pletiva

Jedná se o ocenění plotu ze strojového pletiva na ocel. sloupky, který přetíná pozemek parc.č. 823/8 od severu na jih mezi zemním sklepem na parc.č. 823/7 a garáží na parc.č. 823/3. Stáří plotu je cca 40 let, jeho další životnost odhaduji na 5 let, opotřebení je stanoveno lineární metodou, opotřebení v případě venkovních úprav může činit max. 85 %. Ocenění plotu je provedeno dle § 10, §11 a § 18 a příl.č. 17, pol. 13.1. cit.vyhl. sazbou za 1 m² pohledové plochy plotu. Cena se vynásobí koef. K₅ a K_i (příl.č.20 a č.41). Takto určená cena plotu náklad.způsobem se dále dle § 10 cit.vyhl. vynásobí koef. úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 cit.vyhl. (viz ocenění pozemku parc.č. 823/8).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.1. Plot ze str. pl. na ocel.sloupky do bet. patek, nátěr
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111

Výměra:

$$15,85 \cdot 1,60 = 25,36 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	739,68
Pílná cena: 25,36 m ² * 739,68 Kč/m ²	=	18 758,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 45 = 88,9 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 813,74 Kč
Koeficient pp	*	1,049
Cena stavby CS	=	2 951,61 Kč
Plot ze strojového pletiva - zjištěná cena	=	2 951,61 Kč

8.3. Trvalé porosty

Předmětem ocenění jsou trvalé porosty, které rostou na pozemku parc.č. 823/8. Jedná se o okrasné keře, které se ocení dle § 46 odst. 3 a příl.č. 39 cit.vyhl.. Porosty jsou neudržované, neošetřované, vznikly náletem a kořenovými výmladky, na svém stanovišti jsou neperspektivní, proto je uplatněna sračka z jejich ceny ve výši 99 %. Porosty se nacházejí na pozemku, který tvoří jednotný funkční celek s objekty rodin.domů, proto bude jejich cena upravena koef. stanoviště (tab.č.9 příl.č.39), jenž činí 0,75.

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název			Stáří	Počet / Výměra
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
bez černý			30 roků	9,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	- 99 %	16,60	149,40
růže šípková			30 roků	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	- 99 %	16,60	33,20
líška obecná			30 roků	4,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	1 930,-	- 99 %	19,30	77,20
Součet:				259,80
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,000
Minimální cena okrasných rostlin může činit nejméně 1,0 % z jejich základní ceny. Výsledná cena okrasných rostlin je proto stanovena po úpravě na tuto dolní hranici				
Celkem - okrasné rostliny			=	259,80 Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem			=	259,80 Kč

Pozemek parc.č. 823/8 - rekapitulace

8.1. Pozemek:		584 950,52 Kč
Stavby a porosty na pozemku:		
8.2. Plot ze strojového pletiva		2 951,61 Kč
8.3. Trvalé porosty		259,80 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+	3 211,41 Kč
Pozemek parc.č. 823/8 - zjištěná cena celkem	=	588 161,93 Kč

9. Pozemek parc.č. 823/9**9.1. Oceňovaný pozemek**

Jedná se o pozemek parc.č. 823/9 - ostatní plocha, manipulační plocha, jehož výměra je 97 m². Pozemek tvoří jednotný funkční celek s pozemky, jejichž součástí jsou rodinné domy, bude proto oceněn podle § 3 a § 4 odst. 1, příl.č. 2, tab.č.1 a 2 a příl.č.3 tab.č.1, 2 a 3 cit.vyhl., a to s ohledem, že město Dolní Kounice nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku v_p = 3 708,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 3 708,00) / 3 708,00 = 0,854$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,060

Index polohy pozemku I_P = 0,990

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Rovinný	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$$

Index omezujících vlivů pozemku: (příl.č.3, tab.č.2)

1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku

tvar i velikost oceň. pozemku nemá omezující vliv na jeho využití;

2. Svažitosť pozemku a expozice

oceň. pozemek je rovinný;

3. Ztížené základové podmínky

oceň. pozemek nemá ztížené základové podmínky;

4. Chráněná území a ochranná pásma

oceň. pozemek neleží v žádném chráněném území ani v ochranném pásmu;

5. Omezení užívání pozemku

na oceň. pozemek nepůsobí žádné z uvedených omezení užívání;

6. Ostatní neuvedené

na oceň. pozemek nepůsobí žádné jiné omezující vlivy;

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,990 = 1,049$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené
Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 120,-	1,049		2 223,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	823/9	97	2 223,88	
Redukční koeficient R = 0,854				1 899,19	184 221,43
Stavební pozemek - celkem			97		184 221,43

9.2. Trvalé porosty

Předmětem ocenění jsou trvalé porosty, které rostou na pozemku parc.č. 823/9. Jedná se o okrasné stromy a keře, které se ocení dle § 46 odst. 3 a příl.č. 39 cit.vyhl.. Porosty jsou neudržované, neošetřované, vznikly převážně náletem a kořenovými výmladky, na svém stanovišti jsou neperspektivní, proto je uplatněna sračka z jejich ceny ve výši 99 %. Porosty se nacházejí na pozemku, který tvoří jednotný funkční celek s objekty rodinných domů, proto bude jejich cena upravena koef. stanoviště (tab.č.9 příl.č.39), jenz činí 0,75.

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název			Stáří	Počet / Výměra
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
bez černý			30 roků	3,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	- 99 %	16,60	49,80
třešeň ptačí			30 roků	1,00 ks
Listnaté stromy II	21 780,-	- 99 %	217,80	217,80
Součet:				267,60
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			*	1,000
Minimální cena okrasných rostlin může činit nejméně 1,0 % z jejich základní ceny. Výsledná cena okrasných rostlin je proto stanovena po úpravě na tuto dolní hranici				
Celkem - okrasné rostliny			=	267,60 Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem			=	267,60 Kč

Pozemek parc.č. 823/9 - rekapitulace

9.1. Pozemek:		184 221,43 Kč
Pozemek parc.č. 823/9 - zjištěná cena celkem	=	184 489,03 Kč

10. Pozemek parc.č. 823/10

10.1. Oceňovaný pozemek

Jedná se o pozemek parc.č. 823/10 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož výměra je 15 m². Součástí pozemku je zem.stav. bez čp/če (sklad, který tvoří příslušenství k rod.domu č.p. 618), pozemek bude proto oceněn podle § 3 a § 4 odst. 1, příl.č. 2, tab.č.1 a 2 a příl.č.3 tab.č.1, 2 a 3 cit.vyhl., a to s ohledem, že město Dolní Kounice nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku v_p = 3 708,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 3 708,00) / 3 708,00 = 0,854$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,060

Index polohy pozemku I_P = 0,990

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Rovinný	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu	I	-0,30

6

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,700$$

i = 1

Index omezujících vlivů pozemku: (příl.č.3, tab.č.2)

1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku

tvar i velikost oceň. pozemku nemá s ohledem na jeho charakter omezující vliv na jeho využití;

2. Svažitost pozemku a expozice

oceň. pozemek je rovinný;

3. Ztížené základové podmínky

oceň. pozemek nemá ztížené základové podmínky;

4. Chráněná území a ochranná pásma

oceň. pozemek neleží v žádném chráněném území ani v ochranném pásmu;

5. Omezení užívání pozemku

na oceň. pozemek nepůsobí žádné z uvedených omezení užívání;

6. Ostatní neuvedené

na oceň. pozemek působí negativně okolnost, že se na něm nachází objekt skladu ve velmi špatném technickém stavu, který vyžaduje jeho odstranění;

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 0,700 * 0,990 = \mathbf{0,735}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené
Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 120,-	0,735		1 558,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	823/10	15	1 558,20	
Redukční koeficient R = 0,854				1 330,70	19 960,50
Stavební pozemek - celkem			15		19 960,50

10.2. Zem.stav. bez čp/če (sklad)

Jedná se o ocenění objektu bez čp/če, který je součástí pozemku parc.č. 823/10. Objekt je v KN vedený jako zem.stav, dle skutečného způsobu užití se jedná o sklad, který byl využíván spolu s rod.domem č.p. 618.

Sklad je zděný, nepodsklepený, jednopodlažní, zastřešený pultovou střechou s nízkým sklonem. Postavený byl dle odborného odhadu v 60tých letech minulého století, je na konci své životnosti - vlhké zdivo, porušena stabilita stropní i střešní konstrukce.

Sklad je založen na betonových základech bez izolace proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihelného zdiva na tl. 30 cm. Strop je s rovným podhledem, střecha je pultová s nízkým sklonem, střešní krytina je z vlnitého eternitu. Klempířské konstrukce chybí. Vnitřní i fasádní omítky jsou vápenné, částečně opadané. Podlaha je betonová. Chybí výplně dveřních otvorů, okna nejsou. Do objektu nejsou zavedeny žádné inž.sítě..

Zastavěná plocha skladu je menší než 100 m² a je společně užíván se stavbou hlavní (rod.dům č.p. 618), splňuje tedy definici vedlejší stavby podle § 16 odst.1 cit. vyhl. a bude oceněn nákladovým způsobem dle § 10, §11 a § 16 a příl.č. 14 cit.vyhl.. Základní cena, jež pro daný typ vedl.stavby dle příl.č. 14 k cit.vyhl. činí 1 250,- Kč/m³, se upraví koeficienty K₄ a K₅, dále potom koeficientem K_i. Všechny uvedené koeficienty (vyjma K₄) jsou dány vyhl. (příl.č. 20, 41); koef. vybavenosti

K_4 je vypočten na základě porovnání znaků na objektu se vyskytujícími se znaky a vybavením dle příl.č. 14 k cit.vyhl. Takto zjištěná základní cena upravená se vynásobí obestavěným prostorem v m^3 , jenž je vypočten z rozměrů naměřených při místním šetření, potom je upravena opotřebením, které je vypočteno analytickou metodou, a to s ohledem na velmi špatný technický stav objektu. Takto určená cena stavby nákladovým způsobem se dále dle § 10 cit.vyhl. vynásobí koef. úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 cit.vyhl. (viz ocenění pozemku parc.č. 823/10).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP 4,50*3,33 =	14,99	2,38 m
	14,99 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m^3]
NP	vrchní stavba+zastřešení	$4,50*3,33*(0,10+2,18+0,20) = 37,16$
Obestavěný prostor - celkem:		37,16 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pasy betonové	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Krov	pultová střecha s nízkým sklonem	S	100
5. Krytina	vlnitý eternit	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	beton	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

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	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8840

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	8,03	60	65	92,31	7,4125
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	35,97	60	65	92,31	33,2039
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80	22,40	60	65	92,31	20,6774
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,26	60	60	100,00	8,2600
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	9,16	60	60	100,00	9,1600
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,90	60	62	96,77	6,6771
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	9,28	60	62	96,77	8,9803
Opotřebení:									94,4 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8840
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	3 287,37
Plná cena: 37,16 m ³ * 3 287,37 Kč/m ³		=	122 158,67 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 94,4 % /100)		*	0,056
Nákladová cena stavby CS_N		=	6 840,89 Kč
Koeficient pp		*	1,049
Cena stavby CS		=	7 176,09 Kč
Zem.stav. bez čp/če (sklad) - zjištěná cena		=	7 176,09 Kč

Pozemek parc.č. 823/10 - rekapitulace

10.1. Pozemek:		19 960,50 Kč
Pozemek parc.č. 823/10 - zjištěná cena celkem	=	27 136,59 Kč

11. Pozemek parc.č. 825/24

11.1. Oceňovaný pozemek

Jedná se o pozemek parc.č. 825/24 - zahrada, jehož výměra je 2662 m². Pozemek tvoří jednotný funkční celek s pozemky, jejichž součástí jsou rodinné domy, bude proto oceněn podle § 3 a § 4 odst. 1, příl.č. 2, tab.č.1 a 2 a příl.č.3 tab.č.1, 2 a 3 cit.vyhl., a to s ohledem, že město Dolní Kounice nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 3 708,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 3 708,00) / 3 708,00 = 0,854$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,060

Index polohy pozemku I_P = 0,990

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Rovinný	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

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

Index omezujících vlivů pozemku: (příl.č.3, tab.č.2)

1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku

tvar i velikost oceň. pozemku nemá omezující vliv na jeho využití;

2. Svažitosť pozemku a expozice

oceň. pozemek je rovinný;

3. Ztížené základové podmínky

oceň. pozemek nemá ztížené základové podmínky;

4. Chráněná území a ochranná pásma

oceň. pozemek neleží v žádném chráněném území ani v ochranném pásmu;

5. Omezení užívání pozemku

na oceň. pozemek nepůsobí žádné z uvedených omezení užívání;

6. Ostatní neuvedené

na oceň. pozemek nepůsobí žádné jiné omezující vlivy;

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,990 = 1,049

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvorí oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené
Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvorí, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 120,-	1,049		2 223,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	825/24	2 662	2 223,88	
Redukční koeficient R = 0,854				1 899,19	5 055 643,78
Stavební pozemek - celkem			2 662		5 055 643,78

11.2. Studna kopaná I.

Jedná se o ocenění kopané studny, která se nachází na pozemku parc.č. 825/24. Studna je hluboká cca 7,00 m. Voda ze studny je jediným zdrojem vody pro rod.dům č.p. 618. Stáří studny je cca 62 let, její celkovou životnost uvažují 100 let, opotřebení je stanoveno lineární metodou. El.čerpadlo je nefunkční. Ocenění studny je provedeno dle § 10, §11 a § 19 a příl.č. 16 cit.vyhl.. Takto určená cena studny nákladovým způsobem se dále dle § 10 cit.vyhl. vynásobí koef. úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 cit.vyhl. (viz ocenění pozemku parc.č. 825/24).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	7,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	2,00 m * 3 810,- Kč/m	+	7 620,- Kč
Základní cena celkem		=	17 370,- Kč
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,3440
Upravená cena studny		=	58 085,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 62 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 62 / 100 = 62,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 62,0 % / 100)	*	0,380
	=	22 072,41Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo:	1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč
Základní cena čerpadel celkem		=	10 780,- Kč
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41):		*	3,3440
		=	36 048,32 Kč
opotřebení čerpadel	100,0 %	*	0,000
		=	0,- Kč

Upravená cena čerpadel	+	0,- Kč
-------------------------------	---	---------------

Nákladová cena stavby CS _N	=	22 072,41 Kč
Koeficient pp	*	1,049
Cena stavby CS	=	23 153,96 Kč
Studna kopaná I. - zjištěná cena	=	23 153,96 Kč

11.3. Studna kopaná II.

Jedná se o ocenění kopané studny, která se nachází na pozemku parc.č. 825/24. Studna je hluboká cca 7,00 m. Voda ze studny je jediným zdrojem vody pro rod.dům č.p. 620. Stáří studny je cca 62 let, její celkovou životnost uvažují 100 let, opotřebení je stanoveno lineární metodou. El.čerpadlo je nefunkční. Ocenění studny je provedeno dle § 10, §11 a § 19 a příl.č. 16 cit.vyhl.. Takto určená cena studny nákladovým způsobem se dále dle § 10 cit.vyhl. vynásobí koef. úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 cit.vyhl. (viz ocenění pozemku parc.č. 825/24).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	7,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	2,00 m * 3 810,- Kč/m	+	7 620,- Kč
Základní cena celkem		=	17 370,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,3440
Upravená cena studny		=	58 085,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 62 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 62 / 100 = 62,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 62,0 % / 100)	*	0,380
	=	22 072,41Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo:	1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč
Základní cena čerpadel celkem		=	10 780,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41):		*	3,3440
		=	36 048,32 Kč
opotřebení čerpadel	100,0 %	*	0,000
		=	0,- Kč

Upravená cena čerpadel	+	0,- Kč
-------------------------------	---	---------------

Nákladová cena stavby CS_N	=	22 072,41 Kč
Koeficient pp	*	1,049
Cena stavby CS	=	23 153,96 Kč
Studna kopaná II. - zjištěná cena	=	23 153,96 Kč

11.4. Plot ze strojového pletiva

Jedná se o ocenění plotu ze strojového pletiva na ocel. nebo beton.sloupky, který se nachází na pozemku parc.č. 825/24 - vede na části jeho severní hranice, vede od severní hranice k SZ rohu rod.domu č.p. 620, přetíná pozemek od severu na jih východním směrem od rod.domů č.p. 618 a č.p. 620, vede kolmo na východní průčelí v místě rozhraní těchto rod.domů, dále vede i u části jižní hranice tohoto pozemku. Stáří plotu je cca 40 let, jeho další životnost odhaduji na 5 let, opotřebení je stanoveno lineární metodou, opotřebení v případě venkovních úprav může činit max. 85 %. Ocenění plotu je provedeno dle § 10, §11 a § 18 a příl.č. 17, pol. 13.1. cit.vyhl. sazbou za 1 m² pohledové plochy plotu. Cena se vynásobí koef. K_5 a K_1 (příl.č.20 a č.41). Takto určená cena plotu nákladovým způsobem se dále dle § 10 cit.vyhl. vynásobí koef. úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 cit.vyhl. (viz ocenění pozemku parc.č. 825/24).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111

Výměra:

$$(21,71+56,60+9,24+42,74+11,30)*1,60 = 226,54 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	739,68
Plná cena: $226,54 \text{ m}^2 * 739,68 \text{ Kč/m}^2$	=	167 567,11 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 45 = 88,9 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	25 135,07 Kč
Koeficient pp	*	1,049
Cena stavby CS	=	26 366,69 Kč
Plot ze strojového pletiva - zjištěná cena	=	26 366,69 Kč

11.5. Plotová vrátka

Jedná se o ocenění plotových vrátek osazených v plotě, který vede od severní hranice pozemku po SZ roh rod.domu č.p. 620. Stáří plotových vrátek je cca 40 let, jejich další životnost odhaduji na 5 let, opotřebení je stanoveno lineární metodou, opotřebení v případě venkovních úprav může činit max. 85 %. Ocenění plotových vrátek je provedeno dle § 10, §11 a § 18 a příl.č. 17, pol. 14.2.

cit.vyhl. sazbou za 1 kus plotových vrátek. Cena se vynásobí koef. K_5 a K_i (příl.č.20 a č.41). Takto určená cena plot. vrátek nákladovým způsobem se dále dle § 10 cit.vyhl. vynásobí koef. úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 cit.vyhl. (viz ocenění pozemku parc.č. 825/24).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.2. Vrátko ocel. s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	4 468,90
Plná cena: 1,00 ks * 4 468,90 Kč/ks	=	4 468,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 45 = 88,9 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	670,34 Kč
Koeficient pp	*	1,049
Cena stavby CS	=	703,19 Kč
Plotová vrátka - zjištěná cena	=	703,19 Kč

11.6. Plotová vrata

Jedná se o ocenění plotových vrat osazených v plotě, který vede od severní hranice pozemku po SZ roh rod.domu č.p. 620. Stáří plotových vrat je cca 40 let, jejich další životnost odhaduji na 5 let, opotřebení je stanoveno lineární metodou, opotřebení v případě venkovních úprav může činit max. 85 %. Ocenění plotových vrat je provedeno dle § 10, §11 a § 18 a příl.č. 17, pol. 14.2. cit.vyhl. sazbou za 1 kus plotových vrat. Cena se vynásobí koef. K_5 a K_i (příl.č.20 a č.41). Takto určená cena plot. vrat nákladovým způsobem se dále dle § 10 cit.vyhl. vynásobí koef. úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 cit.vyhl. (viz ocenění pozemku parc.č. 825/24).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 420,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	10 540,44

Piná cena:	1,00 ks * 10 540,44 Kč/ks	=	10 540,44 Kč
-------------------	---------------------------	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 45 = 88,9 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 581,07 Kč
Koeficient pp	*	1,049
Cena stavby CS	=	1 658,54 Kč
Plotová vrata - zjištěná cena	=	1 658,54 Kč

11.7. Trvalé porosty

Předmětem ocenění jsou trvalé porosty, které rostou na pozemku parc.č. 825/24. Jedná se o okrasné stromy a keře, které se ocení dle § 46 odst. 3 a příl.č. 39 cit.vyhl.. Porosty jsou neudržované, neošetřované, převážně vznikly náletem a kořenovými výmladky, proto je uplatněna srážka z jejich ceny ve výši 80-99 %. Porosty se nacházejí na pozemku, který tvoří jednotný funkční celek s objekty rodinných domů, proto bude jejich cena upravena koef. stanoviště (tab.č.9 příl.č.39), jenž činí 0,75.

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Stáří		Počet / Výměra	
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
bez černý			30 roků	21,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	- 99 %	16,60	348,60
růže šípková			30 roků	10,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	- 99 %	16,60	166,-
líška obecná			30 roků	8,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	1 930,-	- 99 %	19,30	154,40
javorovec jasanolistý (javor jasanolistý)			30 roků	3,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 99 %	196,50	589,50
smrk pichlavý			40 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy II	18 610,-	- 80 %	3 722,-	3 722,-
zerav západní			15 roků	2,00 ks
Jehličnaté keře I	1 090,-	- 80 %	218,-	436,-
cypřiš stálezelený			15 roků	10,00 ks
Jehličnaté keře II	1 280,-	- 80 %	256,-	2 560,-
Součet:				7 976,50
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):		*		0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)		*		1,000
Celkem - okrasné rostliny		=		5 982,38 Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem		=		5 982,38 Kč

Pozemek parc.č. 825/24 - rekapitulace

11.1. Pozemek:		5 055 643,78 Kč
Stavby a porosty na pozemku:		
11.2. Studna kopaná I.		23 153,96 Kč
11.3. Studna kopaná II.		23 153,96 Kč
11.4. Plot ze strojového pletiva		26 366,69 Kč
11.5. Plotová vrátka		703,19 Kč
11.6. Plotová vrata		1 658,54 Kč
11.7. Trvalé porosty		5 982,38 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+	81 018,72 Kč
Pozemek parc.č. 825/24 - zjištěná cena celkem	=	5 136 662,50 Kč

12. Pozemek parc.č. 825/25

Jedná se o pozemek parc.č. 825/25 - zahrada, jehož výměra je 9 m². Pozemek tvoří jednotný funkční celek s pozemky, jejichž součástí jsou rodinné domy, bude proto oceněn podle § 3 a § 4 odst. 1, příl.č. 2, tab.č.1 a 2 a příl.č.3 tab.č.1, 2 a 3 cit.vyhl., a to s ohledem, že město Dolní Kounice nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 3\,708,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 3\,708,00) / 3\,708,00 = \mathbf{0,854}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Rovinný	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Stavba pod povrchem pozemku	III	-0,05
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,950}$

Index omezujících vlivů pozemku: (příl.č.3, tab.č.2)

1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku

tvar i velikost oceň. pozemku nemá s ohledem na jeho charakter omezující vliv na jeho využití;

2. Svažitosť pozemku a expozice

oceň. pozemek je rovinný;

3. Ztížené základové podmínky

oceň. pozemek nemá ztížené základové podmínky;

4. Chráněná území a ochranná pásma

oceň. pozemek neleží v žádném chráněném území ani v ochranném pásmu;

5. Omezení užívání pozemku

pod pozemkem se nachází část zemního sklepa;

6. Ostatní neuvedené

na oceň. pozemek nepůsobí žádné jiné omezující vlivy;

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 0,950 * 0,990 = 0,997$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené
Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 120,-	0,997		2 113,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	825/25	9	2 113,64	
Redukční koeficient $R = 0,854$				1 805,05	16 245,45
Stavební pozemek - celkem			9		16 245,45
Pozemek parc.č. 825/25 - zjištěná cena celkem				=	16 245,45 Kč

13. Pozemek parc.č. 825/26

13.1. Oceňovaný pozemek

Jedná se o pozemek parc.č. 825/26 - zahrada, jehož výměra jsou 4 m². Pozemek tvoří jednotný funkční celek s pozemky, jejichž součástí jsou rodinné domy, bude proto oceněn podle § 3 a § 4 odst. 1, příl.č. 2, tab.č.1 a 2 a příl.č.3 tab.č.1, 2 a 3 cit.vyhl., a to s ohledem, že město Dolní Kounice nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 3\,708,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 3\,708,00) / 3\,708,00 = 0,854$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Rovinný	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index omezujících vlivů pozemku: (příl.č.3, tab.č.2)

1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku
tvar i velikost oceň. pozemku nemá omezující vliv na jeho využití;
2. Svažitosť pozemku a expozice
oceň. pozemek je rovinný;
3. Ztížené základové podmínky
oceň. pozemek nemá ztížené základové podmínky;
4. Chráněná území a ochranná pásma
oceň. pozemek neleží v žádném chráněném území ani v ochranném pásmu;
5. Omezení užívání pozemku
na oceň. pozemek nepůsobí žádné z uvedených omezení užívání;
6. Ostatní neuvedené
na oceň. pozemek nepůsobí žádné jiné omezující vlivy;

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,990 = 1,049$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené
Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 120,-	1,049		2 223,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahradka	825/26	4	2 223,88	
Redukční koeficient R = 0,854				1 899,19	7 596,76
Stavební pozemek - celkem			4		7 596,76

13.2. Betonový septik

Jedná se o ocenění betonové žumpy, která se nachází na pozemku parc.č. 825/26. Žumpa má obestavěný prostor 8 m³, slouží k odkanalizování rod.domů č.p. 618 a č.p. 620. Stáří žumpy je 62 let, její celkovou životnost uvažují 70 let, opotřebení je stanoveno lineární metodou. Ocenění žumpy je provedeno dle § 10, §11 a § 18 a příl.č. 17 k cit.vyhl., položka č. 2.3.1. sazbou za 1 m³ obestavěného prostoru žumpy. Takto určená cena studny nákladovým způsobem se dále dle § 10 cit.vyhl. vynásobí koef. úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 cit.vyhl. (viz ocenění pozemku parc.č. 825/26).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.3.1. Žumpa z monolitického betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223

Výměra:

$$2,00 \times 2,00 \times 2,00 = 8,00 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 300,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2970
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	7 583,10
Plná cena: 8,00 m ³ * 7 583,10 Kč/m ³	=	60 664,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 62 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 62 / 70 = 88,6 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS _N	=	9 099,72 Kč
Koeficient pp	*	1,049
Cena stavby CS	=	9 545,61 Kč
Betonový septik - zjištěná cena	=	9 545,61 Kč

Pozemek parc.č. 825/26 - rekapitulace

13.1. Pozemek:		7 596,76 Kč
Pozemek parc.č. 825/26 - zjištěná cena celkem	=	17 142,37 Kč

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Pozemek parc.č. 823/1	626 970,- Kč
1.1. Oceňovaný pozemek	163 858,- Kč
1.2. Rodinný dům č.p. 620	463 109,- Kč
2. Pozemek parc.č. 823/2	694 580,- Kč
2.1. Oceňovaný pozemek	172 407,- Kč
2.2. Rodinný dům č.p. 618	522 174,- Kč
3. Pozemek parc.č. 823/3	116 050,- Kč
3.1. Oceňovaný pozemek	39 896,- Kč
3.2. Garáž bez čp/če	76 153,- Kč
4. Pozemek parc.č. 823/4	142 500,- Kč
4.1. Oceňovaný pozemek	64 118,- Kč
4.2. Zeměd.stav. bez čp/če (garáž)	78 383,- Kč
5. Pozemek parc.č. 823/5	527 170,- Kč
5.1. Oceňovaný pozemek	526 076,- Kč
5.2. Zpevněná plocha	2 808,- Kč
5.3. Věcné břemeno	-1 709,- Kč
6. Pozemek parc.č. 823/6	68 480,- Kč
6.1. Oceňovaný pozemek	18 051,- Kč
6.2. Zemní sklep I.	50 426,- Kč
7. Pozemek parc.č. 823/7	71 310,- Kč
7.1. Oceňovaný pozemek	30 686,- Kč
7.2. Zemní sklep II.	40 620,- Kč
8. Pozemek parc.č. 823/8	588 160,- Kč
8.1. Oceňovaný pozemek	584 951,- Kč
8.2. Plot ze strojového pletiva	2 952,- Kč
8.3. Trvalé porosty	260,- Kč
9. Pozemek parc.č. 823/9	184 490,- Kč
9.1. Oceňovaný pozemek	184 221,- Kč
9.2. Trvalé porosty	268,- Kč
10. Pozemek parc.č. 823/10	27 140,- Kč
10.1. Oceňovaný pozemek	19 961,- Kč
10.2. Zem.stav. bez čp/če (sklad)	7 176,- Kč
11. Pozemek parc.č. 825/24	5 136 660,- Kč
11.1. Oceňovaný pozemek	5 055 644,- Kč
11.2. Studna kopaná I.	23 154,- Kč
11.3. Studna kopaná II.	23 154,- Kč
11.4. Plot ze strojového pletiva	26 367,- Kč
11.5. Plotová vrátka	703,- Kč
11.6. Plotová vrata	1 659,- Kč
11.7. Trvalé porosty	5 982,- Kč
12. Pozemek parc.č. 825/25	16 250,- Kč
13. Pozemek parc.č. 825/26	17 140,- Kč
13.1. Oceňovaný pozemek	7 597,- Kč
13.2. Betonový septik	9 546,- Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	8 216 900,- Kč

slovy: osmmilionůdvěstěšestnácttisícdevětset Kč

4.3. Stanovení obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty)

1. Pozemek parc.č. 823/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 620

Pro ocenění bylo Dálkovým přístupem do KN zjištěno 6 vzorků realizovaných prodejů srovnatelných pozemků nacházejících se na území města Dolní Kounice, jejichž součástí jsou rodinné domy s 1 nadzemním podlažím, bez dalších pozemků v jednotném funkčním celku nebo s jedním pozemkem zahrady o malé výměře.

Vzorek	Č.vkladu	Datum zpatnění	Kupní cena Kč	Poznámka
1. Pozemky p.č. 1267, p.č. 1268, RD č.p. 55, ul. Skalní	V-573/2023	2.2.2023	1 650 000,-	
2. Pozemek p.č. 1315, RD č.p. 37, ul. Skalní	V-3915/2023	13.4.2023	3 400 000,-	RD v dobrém tech.stavu
3. Pozemek p.č. 1309/1, RD č.p. 38, ul. Skalní	V-11805/2023	8.9.2023	1 590 000,-	
4. Pozemky p.č. 2534, p.č. 2535, RD č.p. 340 a 341, ul. Polní	V-19089/2023	22.1.2024	1 400 000,-	
5. Pozemek p.č. 1223, RD bez č.p./če, ul. Skalní	V-958/2024	13.2.2024	40 000,-	prodej podílu id. 1/2
6. Pozemky p.č. 1340, p.č. 1341, RD č.p. 549, ul. Skalní	V-2433/2024	12.3.2024	250 000,-	prodej podílu id. 1/10

V případě vzorku č.2 se jedná o rodinný dům v dobrém technickém stavu, který nevyžaduje náklady na jeho rekonstrukci, proto je pro porovnání s oceňovaným rod.domem, v němž v době ocenění bez vložení investic na jeho celkovou rekonstrukci nelze bydlet, tento vzorek nevhodný.

V případě vzorků č.5 a č.6 jsou prodávány pouze spoluvlastnické podíly, nelze odvodit, jakým způsobem byla kupní cena stanovena, zda prostým aritmetickým průměrem z celkové hodnoty nemovité věci nebo zda byl zohledněn omezující vliv spoluvlastnictví, v případě vzorku č. 5 se jedná o kupní cenu, jejíž výše neodpovídá obvyklým cenám za obdobné nemovité věci v dané lokalitě, proto ani tyto vzorky nejsou pro porovnání vhodné.

Pro přímé porovnání s oceňovanou nemovitou věcí byly tedy použity vzorky č. 1, č. 3 a č. 4. Dále jsou tyto vzorky označeny jako vzorky č.1, č. 2 a č. 3

K zplatnění prodeje vzorků č.1 a č. 2 došlo v roce 2023, v případě vzorku č. 3 na začátku roku 2024. Dotazem u makléřů realitních kanceláří, kteří působí v daném regionu, bylo zjištěno, že v případě prodejů rod.domů ve špatném technickém stavu nebyl zaznamenán nárůst kupních cen za období roku 2023 – 5/2024, proto není důvod k úpravě kupních cen vybraných vzorků.

Ve všech vzorcích jsou smluvními stranami pouze osoby fyzické.

Realizovaná cena vybraných vzorků byla ověřena z listin kupních smluv ČÚZK.

Srovnatelné vzorky pro přímou metodu porovnání:

1. Pozemek p.č.1267, jehož součástí je rodinný dům č.p. 55 a pozemek zahrady p.č.1268,ul.Skalní

Pozemek parc.č. 1267 o výměře 155 m², jehož součástí je rodinný dům č.p. 55, a pozemek zahrady parc.č. 1268 o výměře 218 m² v jednotném funkčním celku se nacházejí v řadové uliční zástavbě na ulici Skalní.

Přízemní, zděný rodinný dům má dispozici 2+1, zastřešený je sedlovou střechou, dokončen byl před r.1945, je určený k celkové rekonstrukci. Za domem se nachází dvorek cca 50 m² a svažité zahrada. Obývací pokoj, ložnice, kuchyně, chodba, koupelna a WC jsou v 1.NP, možný další pokoj je v půdní vestavbě. Vytápění

domu je řešeno kotlem na TP. Zavedena je elektřina, plyn a vodovodní přípojka, odpadní vody jsou svedeny do veř.kanalizace.

V ÚP leží pozemky v ploše BI – bydlení v RD městské a příměstské

Plocha pozemků: 373 m²

Zastavěná plocha rod.domu: 83 m²

Užitná plocha rod.domu: 100 m²

Kupní cena : 1 650 000,- Kč



2. Pozemek parc.č. 1309/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 38, ul.Skalní

Pozemek parc.č. 1309/1 o výměře 230 m², jehož součástí je rodinný dům č.p. 38, se nachází v řadové uliční zástavbě na ulici Skalní. Přízemní, zděný rodinný dům má dispozici 3+1, zastřešený je sedlovou střechou. dokončen byl v r.1945, je určený k celkové rekonstrukci. Za domem se nachází dvorek s malou zahrádkou, dvě přístavby a menší garáž, která je vzhledem ke své velikosti vhodná spíše jako dílna. Po vstupu do domu vejde do vstupní chodby, ze které je přístup do koupelny (5 m²), kuchyně (11m²) a obývacího pokoje (20,5m²). Přes kuchyni je přístup do dalších dvou pokojů (12,5m² a 10,5m²). Garáž je přístupná jak z ulice, tak i ze dvorku. Vytápění domu je řešeno plynovým kotlem, ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Zavedena je elektřina, plyn a vodovodní přípojka, odpadní vody jsou svedeny do žumpy.

V ÚP leží pozemek v ploše BI – bydlení v RD městské a příměstské

Plocha pozemku: 230 m²

Zastavěná plocha rod.domu: 127 m²

Užitná plocha rod.domu: 108 m²

Kupní cena : 1 590 000,- Kč



3. Pozemek p.č.2534, jehož součástí je rodinný dům č.p. 341 a pozemek.č. 2535, jehož součástí je rodinný dům č.p. 340, ul.Polní

Pozemek parc.č. 2534 o výměře 240 m², jehož součástí je rodinný dům č.p. 341, a pozemek parc.č. 2535 o výměře 33 m², jehož součástí je rod.dům č.p. 340, se nacházejí v rozvolněné uliční zástavbě na ulici Polní. Dle stavebního provedení se jedná o jeden rod.dům, který je přízemní, zděný, s dispozicí 2+1, zastřešený je sedlovou a pultovou střechou, dokončen byl v r.1970, je určený k celkové rekonstrukci. Před domem se nachází malý dvorek s přístavbou, na p.č. 2534 je i samostatně stojící garáž. Do rod.domu je zavedena elektřina, plyn a vodovodní přípojka, odpadní vody jsou svedeny do žumpy.

V ÚP leží pozemek v ploše BI – bydlení v RD městské a příměstské

Plocha pozemků: 273 m²

Zastavěná plocha rod.domu: 106 m²

Užitná plocha rod.domu: 90 m²

Kupní cena : 1 400 000,- Kč



Porovnání

	Lokalita: Dolní Kounice			
	Oceň. nemovitost	Vzorek č.1	Vzorek č.2	Vzorek č.3
Základní údaje :				
Číslo řízení		V-573/2023	V-11805/2023	V-19089/2023
Datum zplatnění		2.2.2023	8.9.2023	22.1.2024
Výměra pozemků (m ²)	115	373	230	273
Zastavěná plocha (m ²)	114	83	127	106
Užitná plocha (m ²)	97	71	108	90
Kupní cena (Kč)		1 650 000,-	1 590 000,-	1 400 000,-
Kvalitativní parametry :				
Poloha v lokalitě	Okraj města	Poblíž centra města	Poblíž centra města	Poblíž centra města
Vybavení lokality	Rozšířená	Rozšířená	Rozšířená	Rozšířená
Okolní zástavba	Objekty k bydlení	Objekty k bydlení	Objekty k bydlení	Objekty k bydlení
Tvar a výměra pozemku	Malá výměra	Menší výměra	Menší výměra	Menší výměra
Technický stav objektu	K rekonstrukci	K rekonstrukci	K rekonstrukci	K rekonstrukci
Omezení užívání	Žádné	Žádné	Žádné	Žádné
Inženýrské sítě	Žádné	Veškeré	Veškeré vyjma kanalizace	Veškeré vyjma kanalizace
Příslušenství	Žádné	Žádné	Menší garáž, 2 drobné stavby	Garáž, drobná stavba
Územní plán	Bydlení v RD	Bydlení v RD	Bydlení v RD	Bydlení v RD

Korekční součinitel	Srovnatelná nemovitost č.1	Srovnatelná nemovitost č.2	Srovnatelná nemovitost č.3
K1-poloha	lepší než u oceň. nemovitě věci 0,95	lepší než u oceň. nemovitě věci 0,95	lepší než u oceň. nemovitě věci 0,98
K2 – vybavení lokality	shodné s oceň. nemovitou věcí 1,00	shodné s oceň. nemovitou věcí 1,00	shodné s oceň. nemovitou věcí 1,00
K3-okolní zástavba	obdobná jako u oceň. nemovitě věci 1,00	obdobná jako u oceň. nemovitě věci 1,00	obdobná jako u oceň. nemovitě věci 1,00
K4-velikost a tvar pozemku	více než 3x větší výměra než u oceň. nemovitě věci 0,90	2x větší výměra než u oceň. nemovitě věci 0,96	cca 2,5x větší výměra než u oceň. nemovitě věci 0,95
K5 – velikost objektu*	menší než u oceň. nemovitě věci 1,01	větší než u oceň. nemovitě věci 0,99	obdobná jako u oceň. nemovitě věci 1,00
K6-technický stav objektu*	lepší než u oceň. nemovitě věci 0,90	obdobný jako u oceň. nemovitě věci 1,00	obdobný jako u oceň. nemovitě věci 1,00
K7- omezení užívání	žádné stejně jako u oceň. nemovitě věci 1,00	žádné stejně jako u oceň. nemovitě věci 1,00	žádné stejně jako u oceň. nemovitě věci 1,00
K8 – inženýrské sítě*	lepší než u oceň. nemovitě věci 0,80	lepší než u oceň. nemovitě věci 0,85	lepší než u oceň. nemovitě věci 0,85
K9 – příslušenství*	žádné stejně jako u oceň. nemovitě věci 1,00	lepší než u oceň. nemovitých věcí 0,85	lepší než u oceň. nemovitě věci 0,80
K10 -vliv územního plánu	shodný s oceň. nemovitou věcí 1,00	shodný s oceň. nemovitou věcí 1,00	shodný s oceň. nemovitou věcí 1,00
K1*K2*K3*K4*K5* K6*K7*K8*K9*K10	0,62	0,65	0,63

Pozn.: Korekční součinitel je vypočten z dílčích srovnávacích kritérií, které vyjadřují dle odborného názoru znalce poměr užitných vlastností porovnávané nemovitě věci s nemovitými věcmi srovnávacími. Čím vyšší koeficient u srovnávacích nemovitých věcí, tím lepší kvalita u porovnávaných nemovitých věcí

* Údaje o velikosti a technickém stavu objektů, napojení na inž.sítě a příslušenství byly získány z inzerce realitních kanceláří, které srovnatelné nemovitě věci nabízely. Zastavěná plocha, stáří objektů a možnost napojení na inž.sítě byla ověřena z KN – veřejného dálkového přístupu k datům RÚIAN.

V případě všech vzorků došlo k úpravě kupní ceny srovnatelných pozemků korekčními součiniteli snížením o více než 30%, což je způsobeno zejména tím, že se jedná o pozemky s větší výměrou než je výměra oceň. pozemku, s napojením na inž.sítě a v případě vzorků č. 2 a č. 3 i s příslušenstvím (garáž a drobné stavby). Domnívám se, že z důvodu nedostatku vzorků srovnatelných pozemků v Dolních Kounicích a okolí, lze tyto vzorky použít a jejich rozdílné parametry s pozemkem oceňovaným zohlednit právě ve vyšších korekčních součinitelích.

Vyhodnocení

Srovnatelné nem.věci	Kupní cena	Koef K1	Koef K2	Koef K3	Koef K4	Koef K5	Koef K6	Koef K7	Koef K8	Koef K9	Koef K10	Upravená cena
č.1 ul. Skalní	1 650 000,- Kč	0,95	1,00	1,00	0,90	1,01	0,90	1,00	0,80	1,00	1,00	1 023 000,-Kč
č.2 ul. Skalní	1 590 000,- Kč	0,95	1,00	1,00	0,96	0,99	1,00	1,00	0,85	0,85	1,00	1 033 500,-Kč
č.3 ul. Polní	1 400 000,- Kč	0,98	1,00	1,01	0,95	1,00	1,00	1,00	0,85	0,80	1,00	882 000,-Kč
Počet hodnot celkem										ks		3
Minimum										Kč		882 000,-
Průměr										Kč		979 500,-
Maximum										Kč		1 033 500,-

Obvyklá cena oceňované nemovité věci je stanovena s přihlédnutím ke kupním cenám realizovaných prodejů srovnatelných pozemků, jejichž součástí je stavba (rodinný dům), upraveným korekčními součiniteli ve výši 980 000,- Kč

1. Obvyklá cena pozemku p.č.823/1, jehož součástí je rod.dům č.p. 620. 980 000,- Kč

Dle požadavku zadavatele je nutno určit obvyklou cenu jednotlivých součástí nemovité věci, tzn. obvyklou cenu pozemku a obvyklou cenu rodinného domu. Rozdělení obvyklé ceny oceňované nemovité věci jako celku, tedy ceny pozemku včetně jeho součástí – rod.domu, na jednotlivé části (zvlášť obvyklá cena pozemku p.č. 823/1 a zvlášť obvyklá cena rod.domu č.p. 620) je provedeno v poměru zjištěná cena pozemku : zjištěná cena rod.domu, což v tomto případě činí:

Nemovitá věc	Zjištěná cena	%	Obvyklá cena
1. Pozemek parc.č. 823/1 včetně rod.domu č.p. 620	626 970,- Kč	100	980 000,-
1.1. Pozemek parc.č. 823/1	163 860,- Kč	26	254 800,-
1.2. Rodinný dům č.p. 620	463 110,- Kč	74	725 200,-

2. Pozemek parc.č.823/2, jehož součástí je rod.dům č.p. 618, včetně příslušenství – 10. pozemek parc.č. 823/10, jehož součástí je zem.stav. bez čp/če (sklad)

Srovnatelné vzorky pro přímou metodu porovnání – viz ocenění pozemku parc.č. 823/1, jehož součástí je rod.dům č.p. 620:

Porovnání

	Lokalita: Dolní Kounice			
	Oceň. nemovitost	Vzorek č.1	Vzorek č.2	Vzorek č.3
Základní údaje :				
Číslo řízení		V-573/2023	V-11805/2023	V-19089/2023
Datum zplatnění		2.2.2023	8.9.2023	22.1.2024
Výměra pozemků (m ²)	121+15	373	230	273
Zastavěná plocha (m ²)	120+15	83	127	106
Užitná plocha (m ²)	102	71	108	90
Kupní cena (Kč)		1 650 000,-	1 590 000,-	1 400 000,-
Kvalitativní parametry :				
Poloha v lokalitě	Okraj města	Poblíž centra města	Poblíž centra města	Poblíž centra města
Vybavení lokality	Rozšířená	Rozšířená	Rozšířená	Rozšířená
Okolní zástavba	Objekty k bydlení	Objekty k bydlení	Objekty k bydlení	Objekty k bydlení
Tvar a výměra pozemku	Malá výměra	Menší výměra	Menší výměra	Menší výměra
Technický stav objektu	K rekonstrukci	K rekonstrukci	K rekonstrukci	K rekonstrukci
Omezení užívání	Žádné	Žádné	Žádné	Žádné
Inženýrské sítě	Žádné	Veškeré	Veškeré vyjma kanalizace	Veškeré vyjma kanalizace
Příslušenství	Sklad ve velmi špatném stavu	Žádné	Menší garáž, 2 drobné stavby	Garáž, drobná stavba
Územní plán	Bydlení v RD	Bydlení v RD	Bydlení v RD	Bydlení v RD

Korekční součinitel	Srovnatelná nemovitost č.1	Srovnatelná nemovitost č.2	Srovnatelná nemovitost č.3
K1-poloha	lepší než u oceň. nemovité věci 0,95	lepší než u oceň. nemovité věci 0,95	lepší než u oceň. nemovité věci 0,98
K2 – vybavení lokality	shodné s oceň. nemovitou věcí 1,00	shodné s oceň. nemovitou věcí 1,00	shodné s oceň. nemovitou věcí 1,00
K3-okolní zástavba	obdobná jako u oceň. nemovité věci 1,00	obdobná jako u oceň. nemovité věci 1,00	obdobná jako u oceň. nemovité věci 1,00
K4-velikost a tvar pozemku	téměř 3x větší výměra než u oceň. nemovité věci 0,92	více než 1,5 x větší výměra než u oceň. nemovité věci 0,98	cca 2x větší výměra než u oceň. nemovité věci 0,97
K5 – velikost objektu*	menší než u oceň. nemovité věci 1,04	obdobná jako u oceň. nemovité věci 1,00	menší než u oceň. nemovité věci 1,02
K6-technický stav objektu*	lepší než u oceň. nemovité věci 0,90	obdobný jako u oceň. nemovité věci 1,00	obdobný jako u oceň. nemovité věci 1,00
K7- omezení užívání	žádné stejně jako u oceň. nemovité věci 1,00	žádné stejně jako u oceň. nemovité věci 1,00	žádné stejně jako u oceň. nemovité věci 1,00
K8 – inženýrské sítě*	lepší než u oceň. nemovité věci 0,80	lepší než u oceň. nemovité věci 0,85	lepší než u oceň. nemovité věci 0,85
K9 – příslušenství*	žádné obdobné jako u oceň. nemov. věci 1,01	lepší než u oceň. nemovitých věcí 0,86	lepší než u oceň. nemovité věci 0,81
K10 -vliv územního plánu	shodný s oceň. nemovitou věcí 1,00	shodný s oceň. nemovitou věcí 1,00	shodný s oceň. nemovitou věcí 1,00
K1*K2*K3*K4*K5* K6*K7*K8*K9*K10	0,66	0,68	0,67

Pozn.: Korekční součinitel je vypočten z dílčích srovnávacích kritérií, které vyjadřují dle odborného názoru znalce poměr užitných vlastností porovnávané nemovité věci s nemovitými věcmi srovnávacími. Čím vyšší koeficient u srovnávacích nemovitých věcí, tím lepší kvalita u porovnávaných nemovitých věcí

* Údaje o velikosti a technickém stavu objektů, napojení na inž.sítě a příslušenství byly získány z inzerce realitních kanceláří, které srovnatelné nemovité věci nabýzely. Zastavěná plocha, stáří objektů a možnost napojení na inž.sítě byla ověřena z KN – veřejného dálkového přístupu k datům RÚIAN.

V případě všech vzorků došlo k úpravě kupní ceny srovnatelných pozemků korekčními součiniteli snížením o více než 30%, což je způsobeno zejména tím, že se jedná o pozemky s větší výměrou než je výměra oceň. pozemku, s napojením na inž.sítě a v případě vzorků č. 2 a č. 3 i s lepším příslušenstvím (garáže a drobné stavby). Domnívám se, že z důvodu nedostatku vzorků srovnatelných pozemků v Dolních Kounicích a okolí, lze tyto vzorky použít a jejich rozdílné parametry s pozemkem oceňovaným včetně jeho součástí a příslušenství zohlednit právě ve výši korekčních součinitelů.

Vyhodnocení

Srovnatelné nem.věci	Kupní cena	Koef K1	Koef K2	Koef K3	Koef K4	Koef K5	Koef K6	Koef K7	Koef K8	Koef K9	Koef K10	Upravená cena
č.1 ul. Skalní	1 650 000,- Kč	0,95	1,00	1,00	0,92	1,04	0,90	1,00	0,80	1,01	1,00	1 089 000,-Kč
č.2 ul. Skalní	1 590 000,- Kč	0,95	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	0,85	0,86	1,00	1 081 200,-Kč
č.3 ul. Polní	1 400 000,- Kč	0,98	1,00	1,00	0,97	1,02	1,00	1,00	0,85	0,81	1,00	938 000,-Kč
Počet hodnot celkem										ks		3
Minimum										Kč		938 000,-
Průměr										Kč		1 036 100,-
Maximum										Kč		1 089 000,-

Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí je stanovena s přihlédnutím ke kupním cenám realizovaných prodejů srovnatelných pozemků, jejichž součástí je stavba (rodinný dům), upraveným korekčními součiniteli ve výši 1 036 000,- Kč

2. Obvyklá cena pozemku parc.č.823/2, jehož součástí je rodinný dům č.p. 618, včetně příslušenství

– 10. pozemku parc.č. 823/10, jehož součástí je zem.stav. (sklad) **1 036 000,- Kč**

Dle požadavku zadavatele je nutno určit obvyklou cenu jednotlivých součástí nemovité věci, tzn. obvyklou cenu pozemku, obvyklou cenu rodinného domu a obvyklou cenu příslušenství. Rozdělení obvyklé ceny oceňované nemovité věci jako celku, tedy ceny pozemku včetně jeho součástí (rod.domu) a příslušenství, na jednotlivé části (zvlášť obvyklá cena pozemku p.č. 823/2, zvlášť obvyklá cena rod.domu č.p. 618, zvlášť obvyklá cena příslušenství – obvyklá cena pozemku p.č. 823/10 a obvyklá cena skladu) je provedeno v poměru zjištěná cena pozemku p.č.823/2 : zjištěná cena rod.domu : zjištěná cena pozemku p.č. 823/10 : zjištěná cena skladu, což v tomto případě činí:

Nemovitá věc	Zjištěná cena	%	Obvyklá cena
2. Pozemek parc.č. 823/2 včetně RD č.p. 618 a přísl.	721 720,- Kč	100	1 036 000,-
2.1. Pozemek parc.č. 823/2	172 410,- Kč	24	248 600,-
2.2. Rodinný dům č.p.618	522 170,- Kč	72	745 900,-
10.1. Pozemek parc.č. 823/10	19 960,- Kč	3	31 100,-
10.2. Zem.stav. bez čp/če (sklad)	7 180,- Kč	1	10 400,-

3. Pozemek parc.č. 823/3, jehož součástí je garáž bez čp/če

Pro ocenění byly Dálkovým přístupem do KN zjištěny 3 vzorky realizovaných prodejů pozemků, jejichž součástí je garáž. Na území města Dolní Kounice byl zjištěn za období posledních 12 měsíců pouze 1 prodej pozemku, jehož součástí je garáž, proto byly další 2 vzorky vyhledávány na území obcí a měst v okolí do 10 km od Dolních Kounic – na území obce Prštice (obec s 982 obyv., vzdálená cca 7 km severním směrem od Dolních Kounic) a na území města Ivančice (město s 9888 obyv., vzdálené cca 6 km SZ směrem od Dolních Kounic).

Součástí všech vybraných pozemků jsou garáže v dobrém stavu, který na rozdíl od garáže na oceň. pozemku nevyžaduje celkovou rekonstrukci. Jelikož se v dané lokalitě neobchoduje s pozemky, jejichž součástí jsou garáže v obdobném stavu jako je garáž oceňovaná, nemůže být z vybraných vzorků stanovena obvyklá cena oceň. pozemku, jehož součástí je oceň.garáž, ale pouze jeho tržní hodnota, protože není splněna podmínka pro stanovení obvyklé ceny - pro porovnání musejí být použity minimálně 3 vzorky stejného příp. obdobného majetku.

V kupních smlouvách použitých vzorků byly smluvními stranami pouze fyzické osoby.

Realizovaná cena vybraných vzorků byla ověřena z listin kupních smluv ČÚZK.

Srovnatelné vzorky pro porovnání:

1. Pozemek, jehož součástí je garáž, k.ú. Prštice – č.řízení V-7403/2023

Pozemek parc.č. 867 o výměře 20 m², jehož součástí je vnitřní řadová garáž zděná, s plochou střechou, leží v jižní části obce Prštice, v lokalitě obytné zástavby. K pozemku je přístup po zpevněných plochách obecní komunikace. Garáž není napojena na žádné inž.sítě. Garáž je v dobrém, udržovaném stavu.

V ÚP leží v ploše určené pro hospodářské objekty, chlévy, garáže

Zastavěná plocha : 20 m²

Kupní cena : 470 000,- Kč



2. Pozemek, jehož součástí je garáž, k.ú. Dolní Kounice – č.řízení V-18505/2023

Pozemek parc.č. 171 o výměře 30 m², jehož součástí je krajní řadová patrová dvojgaráž č.ev. 203 a 328, s plochou střechou, se nachází ve východní části města Dolní Kounice, vedle sportovního areálu, na západním břehu řeky Jihlavy – pozemek leží v záplavovém území Q100. Ke garáži je přístup po nezpevněných plochách ve vlastnictví města a ČR - ÚZSVM. Dvojgaráž je napojena na el. energii. Garáž je v dobrém, udržovaném stavu.

V ÚP leží v ploše ZR – zeleň rekreační

Zastavěná plocha : 30 m²

Kupní cena za prodávanou id.1/2 : 400 000,- Kč



3. Pozemek, jehož součástí je garáž, k.ú. Ivančice – č.řízení V-2553/2024

Pozemek parc.č.st. 1449 o výměře 18 m², jehož součástí je vnitřní řadová garáž zděná, s plochou střechou, leží v jižní části města Ivančice, v lokalitě zástavby dalších řadových garáží, vedle stadionu. K pozemku je přístup po nezpevněných plochách městské komunikace. Garáž není napojena na žádné inž.sítě. Garáž je v dobrém, udržovaném stavu.
V ÚP leží v ploše DS – dopravní infrastruktura silniční

Zastavěná plocha : 18 m²

Kupní cena : 390 000,- Kč



Porovnání

	Lokalita: Dolní Kounice, město Ivančice a obec Prštice - vzdálené do 7 km od Dolních Kounic			
	Oceňovaný pozemek	Vzorek č.1	Vzorek č. 2	Vzorek č.3
Základní údaje :				
Číslo řízení		V-7403/2023	V-18505/2023	V-2553/2024
Datum zplatnění		21.6.2023	9.1.2024	13.3.2024
Výměra pozemku (m ²)	28	20	30	18
Zastavěná plocha (m ²)	21	20	30	18
Kupní cena (Kč)		470 000,-	400 000,- (za id.1/2)	390 000,-
Kvalitativní parametry :				
Poloha v lokalitě	Okraj města, v obytné zástavbě	Okraj obce, v obytné zástavbě	Poblíž centra města, u sportovního areálu	Poblíž širšího centra města, vedle stadionu , v komplexu řadových garáží
Příjezd k pozemku	Nezpevněné plochy pozemků, jež jsou v JFC	Zpevněná obecní komunikace	Nezpevněné plochy ve vlastn. města aČR	Nepevněné plochy ve vlastnictví města
Výměra pozemku	Dostatečná	Dostatečná	Dostatečná	Dostatečná
Technický stav garáže	Velmi špatný	Dobrý	Dobrý	Dobrý
Omezení užívání	Žádné	Žádné	Spoluvl. podíl id.1/2, záplav. území Q100	Žádné
Inženýrské sítě	Žádné	Žádné	El.energie	Žádné
Územní plán	Bydlení v RD	Hospodářské objekty, chlévy, garáže	Zeleň rekreační	Dopravní infrastruktura

Korekční součinitel	Srovnatelná nemovitost č.1	Srovnatelná nemovitost č.2	Srovnatelná nemovitost č.3
K1-poloha	horší než u oceň. nemovité věci 1,02	lepší než u oceň. nemovité věci 0,98	lepší než u oceň. nemovité věci 0,98
K2-přijezd k pozemku	lepší než u oceň. nemovité věci 0,90	lepší než u oceň. nemovité věci 0,95	lepší než u oceň. nemovité věci 0,95
K3-velikost pozemku	menší výměra než u oceň. nemovité věci 1,05	obdobná výměra jako u oceň. nemovité věci 1,00	menší výměra než u oceň. nemovité věci 1,06
K4-technický stav garáže	lepší než u oceň. nemovité věci 0,40	lepší než u oceň. nemovité věci 0,40	lepší než u oceň. nemovité věci 0,40
K5 – omezení užívání	žádné – stejně jako u oceň. nemovité věci 1,00	zásadní omezení 1,10	žádné – stejně jako u oceň. nemovité věci 1,00
K6 – inženýrské sítě	shodné s oceň. nemovitou věcí 1,00	lepší než u oceň. nemovité věci 0,85	shodné s oceň. nemovitou věcí 1,00
K7 -vliv územního plánu	horší než u oceň. nemovité věci 1,10	horší než u oceň. nemovité věci 1,10	horší než u oceň. nemovité věci 1,10
K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7	0,42	0,38	0,43

Pozn.: Korekční součinitel je vypočten z dílčích srovnávacích kritérií, které vyjadřují dle odborného názoru odhadce poměr užitných vlastností porovnávané nemovité věci s nemovitými věcmi srovnávacími. Čím vyšší koeficient u srovnávacích nemovitých věcí, tím lepší kvalita u porovnávané nemovité věci

V případě určení tržní hodnoty nemusí být dodržena min a max výše korekce 20 %.

Vyhodnocení

Srovnatelné nem. věci	Kupní cena	Koef K1	Koef K2	Koef K3	Koef K4	Koef K5	Koef K6	Koef K7	Upravená cena
č.1 Prštice	470 000,- Kč	1,02	0,90	1,05	0,40	1,00	1,00	1,10	197 400,-Kč
č.2 Dolní Kounice	400 000,- Kč	0,98	0,95	1,00	0,40	1,10	0,85	1,10	152 000,-Kč
č.3 Ivančice	390 000,- Kč	0,98	0,95	1,06	0,40	1,00	1,00	1,10	167 700,-Kč
Počet hodnot celkem							ks		3
Minimum							Kč		152 000,-
Průměr							Kč		172 000,-
Maximum							Kč		197 400,-

Tržní hodnota oceňované nemovité věci je stanovena s přihlédnutím ke kupním cenám realizovaných prodejů srovnatelných pozemků, jejichž součástí je stavba (garáž), upraveným korekčními součiniteli ve výši **172 000,- Kč**

3. Tržní hodnota pozemku p.č.823/3, jehož součástí je garáž bez čp/če. **172 000,- Kč**

Dle požadavku zadavatele je nutno určit obvyklou cenu (v tomto případě tržní hodnotu) jednotlivých součástí nemovité věci, tzn. tržní hodnotu pozemku a tržní hodnotu garáže. Rozdělení tržní hodnoty oceňované nemovité věci jako celku, tedy ceny pozemku včetně jeho součástí – garáže, na jednotlivé části (zvlášť tržní hodnota pozemku p.č. 823/3 a zvlášť tržní hodnota garáže bez čp/če) je provedeno v poměru zjištěná cena pozemku : zjištěná cena garáže, což v tomto případě činí:

Nemovitá věc	Zjištěná cena	%	Tržní hodnota
3. Pozemek parc.č. 823/3	116 050,- Kč	100	172 000,-
3.1. Pozemek parc.č. 823/3	39 900,- Kč	34	58 500,-
3.2. Garáž bez čp/če	76 150,- Kč	66	113 500,-

4. Pozemek parc.č. 823/4, jehož součástí je garáž bez čp/če

Srovnatelné vzorky pro porovnání – viz ocenění pozemku parc.č. 823/3, jehož součástí je garáž bez čp/če

Porovnání

	Lokalita: Dolní Kounice, město a obec vzdálené do 7 km od Dolních Kounic			
	Oceňovaný pozemek	Vzorek č. 1	Vzorek č. 2	Vzorek č. 3
Základní údaje :				
Číslo řízení		V-7403/2023	V-18505/2023	V-2553/2024
Datum zplatnění		21.6.2023	9.1.2024	13.3.2024
Výměra pozemku (m ²)	45	20	30	18
Zastavěná plocha (m ²)	22	20	30	18
Kupní cena (Kč)		470 000,-	400 000,- (za id.1/2)	390 000,-
Kvalitativní parametry :				
Poloha v lokalitě	Okraj města, v obytné zástavbě	Okraj obce, v obytné zástavbě	Poblíž centra města, u sportovního areálu	Poblíž širšího centra města, vedle stadionu , v komplexu řad. garáží
Příjezd k pozemku	Nezpevněné plochy pozemků, jež jsou v JFC	Zpevněná obecní komunikace	Nezpevněné plochy ve vlastn. města aČR	Nepevněné plochy ve vlastnictví města
Výměra pozemku	Dostatečná	Dostatečná	Dostatečná	Dostatečná
Technický stav garáže	Špatný	Dobrý	Dobrý	Dobrý
Omezení užívání	Žádné	Žádné	Spoluvl. podíl id.1/2, záplav. území Q100	Žádné
Inženýrské sítě	Žádné	Žádné	El.energie	Žádné
Územní plán	Bydlení v RD	Hospodářské objekty, chlévy, garáže	Zeleň rekreační	Dopravní infrastruktura

Korekční součinitel	Srovnatelná nemovitost č.1	Srovnatelná nemovitost č.2	Srovnatelná nemovitost č.3
K1-poloha	horší než u oceň. nemovité věci 1,02	lepší než u oceň. nemovité věci 0,98	lepší než u oceň. nemovité věci 0,98
K2-příjezd k pozemku	lepší než u oceň. nemovité věci 0,90	lepší než u oceň. nemovité věci 0,95	lepší než u oceň. nemovité věci 0,95
K3-velikost pozemku	menší výměra než u oceň. nemovité věci 1,25	menší výměra než u oceň. nemovité věci 1,20	menší výměra než u oceň. nemovité věci 1,26
K4-technický stav garáže	lepší než u oceň. nemovité věci 0,40	lepší než u oceň. nemovité věci 0,40	lepší než u oceň. nemovité věci 0,40
K5 – omezení užívání	žádné – stejně jako u oceň. nemovité věci 1,00	zásadní omezení 1,10	žádné – stejně jako u oceň. nemovité věci 1,00
K6 – inženýrské sítě	shodné s oceň. nemovitou věcí 1,00	lepší než u oceň. nemovité věci 0,85	shodné s oceň. nemovitou věcí 1,00
K7 -vliv územního plánu	horší než u oceň. nemovité věci 1,10	horší než u oceň. nemovité věci 1,10	horší než u oceň. nemovité věci 1,10
K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7	0,50	0,46	0,52

Pozn.: Korekční součinitel je vypočten z dílčích srovnávacích kritérií, které vyjadřují dle odborného názoru odhadce poměr užitných vlastností porovnávané nemovité věci s nemovitými věcmi srovnávacími. Čím vyšší koeficient u srovnávacích nemovitých věcí, tím lepší kvalita u porovnávané nemovité věci

V případě určení tržní hodnoty nemusí být dodržena min a max výše korekce 20 %.

Vyhodnocení

Srovnatelné nem.věci	Kupní cena	Koef K1	Koef K2	Koef K3	Koef K4	Koef K5	Koef K6	Koef K7	Upravená cena
č.1 Prštice	470 000,- Kč	1,02	0,90	1,25	0,40	1,00	1,00	1,10	235 000,-Kč
č.2 Dolní Kounice	400 000,- Kč	0,98	0,95	1,20	0,40	1,10	0,85	1,10	184 000,-Kč
č.3 Ivančice	390 000,- Kč	0,98	0,95	1,26	0,40	1,00	1,00	1,10	202 800,-Kč
Počet hodnot celkem							ks		3
Minimum							Kč		184 000,-
Průměr							Kč		207 000,-
Maximum							Kč		235 000,-

Tržní hodnota oceňované nemovité věci je stanovena s přihlédnutím ke kupním cenám realizovaných prodejů srovnatelných pozemků, jejichž součástí je stavba (garáž), upraveným korekčními součiniteli ve výši 207 000,- Kč

4. Tržní hodnota pozemku p.č.823/4, jehož součástí je garáž bez čp/če. 207 000,- Kč

Dle požadavku zadavatele je nutno určit obvyklou cenu (v tomto případě tržní hodnotu) jednotlivých součástí nemovité věci, tzn. tržní hodnotu pozemku a tržní hodnotu garáže. Rozdělení tržní hodnoty oceňované nemovité věci jako celku, tedy ceny pozemku včetně jeho součástí – garáže, na jednotlivé části (zvlášť tržní hodnota pozemku p.č. 823/3 a zvlášť tržní hodnota garáže bez čp/če) je provedeno v poměru zjištěná cena pozemku : zjištěná cena garáže, což v tomto případě činí:

Nemovitá věc	Zjištěná cena	%	Tržní hodnota
4. Pozemek parc.č. 823/4	142 500,- Kč	100	207 000,-
4.1. Pozemek parc.č. 823/4	64 120,- Kč	45	93 200,-
4.2. Zem.stav. bez čp/če (garáž)	78 380,- Kč	55	113 800,-

6. Pozemek parc.č. 823/6 a 12. Pozemek parc.č. 825/25, pod nimiž se nachází zemní sklep I.

Pro ocenění byly Dálkovým přístupem do KN zjištěny 2 vzorky realizovaných prodejů pozemků, pod nimiž se nacházejí zemní sklepy. Na území města Dolní Kounice byly zjištěn za období posledních 12 měsíců 2 prodeje pozemků se zemními sklepy, jelikož je ale kupující stejná fyzická osoba a pozemky se nacházejí v řadě vedle sebe, jsou tyto 2 prodeje brány jako 1 vzorek. Další vzorky byly vyhledávány na území obcí a měst v okolí do 20 km od Dolních Kounic – nalezen byl pouze jeden další vzorek na území městysu Troskotovice (městys se 702 obyv., vzdálený cca 20 km jižním směrem od Dolních Kounic).

Jelikož v dané lokalitě nebyly nalezeny další vzorky obdobných nemovitých věcí, nemůže být z vybraných vzorků stanovena obvyklá cena oceň. pozemku a zemního sklepa, který se pod ním nachází, ale pouze jejich tržní hodnota, protože není splněna podmínka pro stanovení obvyklé ceny - pro porovnání musejí být použity minimálně 3 vzorky stejného příp. obdobného majetku.

V kupních smlouvách použitých vzorků byly smluvními stranami pouze fyzické osoby.

Realizovaná cena vybraných vzorků byla ověřena z listin kupních smluv ČÚZK.

Srovnatelné vzorky pro porovnání:

1. Pozemky včetně zemních sklepů, k.ú. Dolní Kounice – č.řízení V-5296/2023 a V-5297/2023

Pozemky parc.č. 106 o výměře 4 m², parc.č. 107 o výměře 9 m², parc.č. 108 o výměře 11 m² a parc.č. 109 o výměře 9 m², jsou vstupy do zemních sklepů, které jsou předmětem prodeje V-5296/2023. Pozemek parc.č. 110 o výměře 10 m² je vstupem do zemního sklepa – prodej V-5297/2023. Zemní sklepy dále vedou pod pozemkem parc.č. 70/1 ve vlastnictví města Dolní Kounice. Sklepy jsou kopané do skály, na části sklepů je cihlová klenba, nejsou napojeny na žádné inž.sítě. Přístup k pozemkům je po zpevněných plochách městské komunikace.

V ÚP leží v ploše BC – bydlení městského charakteru, PV – veřejná prostranství a DS – dopravní infrastruktura

Plocha pozemků : 4 m², 9 m², 11 m², 9 m² (V-5296/2023), 10 m² (V-5297/2023)

Kupní cena : 360 000,- Kč (V-5296/2023), 90 000,- Kč (V-5297/2023)



2. Pozemek včetně zemního sklepa, k.ú. Troskotovice – č.řízení V-18674/2023

Pozemek parc.č. 365/70 o výměře 67 m², pod nímž se nachází zemní sklep, leží v řadě dalších zemních sklepů v obytné zástavbě městyse Troskotovice. K pozemku je přístup po zpevněných plochách obecní komunikace. Sklep není napojen na žádné inž.sítě.

V ÚP leží v ploše Sv – zemědělská výroba (vinařství) a občanská vybavenost (cest.ruch související s vinařstvím)

Plocha pozemku : 67 m²

Kupní cena : 90 000,- Kč



Porovnání

	Lokalita: Dolní Kounice a městys Troskotovice - vzdálený 20 km od Dolních Kounic		
	Oceňované pozemky	Vzorek č.1	Vzorek č.2
Základní údaje :			
Číslo řízení		V-5296/2023 a V-5297/2023	V-2553/2024
Datum zplatnění		12.5.2023	13.3.2024
Výměra pozemku (m ²)	10+9	4 - 11	67
Plocha zem.sklepa (m ²)	19	nezjištěno	67
Kupní cena (Kč)		90 000,- /sklep	90 000,-
Kvalitativní parametry :			
Poloha v lokalitě	Okraj města, v obytné zástavbě	Poblíž centra města, v obytné zástavbě	Poblíž centra městyse, v obytné zástavbě
Příjezd k pozemku	Nezpevněné plochy pozemků, jež jsou v JFC	Zpevněná komunikace ve vlastnictví města	Zpevněná komunikace ve vlastnictví městyse
Výměra pozemku	Menší, pod celým zem.sklepem	Malá, pouze vstupní část do zemních sklepů	Dostatečná, pod celým zemním sklepem
Technický stav sklepa	Horší	Horší	Horší
Omezení užívání	Žádné	Žádné	Žádné
Inženýrské sítě	Žádné	Žádné	Žádné
Územní plán	Bydlení v RD	Bydlení městského charakteru, veřejná prostranství, dopravní infrastruktura	Zeměd.výroba (vinařství), občan.vybavenost (cest. ruch související s vinařstvím)

Korekční součinitel	Srovnatelná nemovitost č.1	Srovnatelná nemovitost č.2
K1-poloha	lepší než u oceň. nemovité věci 0,98	horší než u oceň. nemovité věci 1,02
K2-příjezd k pozemku	lepší než u oceň. nemovité věci 0,90	lepší než u oceň. nemovité věci 0,90
K3-velikost pozemku v návaznosti na zemní sklep	menší výměra než u oceň. nemovité věci, část sklepa pod pozemkem města 1,05	větší výměra než u oceň. nemovité věci, pod celým sklepem 0,90
K4-technický stav sklepa	obdobný jako u oceň.nemovité věci 1,00	obdobný jako u oceň.nemovité věci 1,00
K5 – omezení užívání	žádné – stejně jako u oceň.nemovité věci 1,00	žádné – stejně jako u oceň.nemovité věci 1,00
K6 – inženýrské sítě	shodné s oceň. nemovitou věcí 1,00	shodné s oceň. nemovitou věcí 1,00
K7 -vliv územního plánu	horší než u oceň. nemovité věci 1,10	horší než u oceň. nemovité věci 1,10
K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7	1,02	0,91

Pozn.: Korekční součinitel je vypočten z dílčích srovnávacích kritérií, které vyjadřují dle odborného názoru odhadce poměr užitečných vlastností porovnávané nemovité věci s nemovitými věcmi srovnávacími. Čím vyšší koeficient u srovnávacích nemovitých věcí, tím lepší kvalita u porovnávané nemovité věci

Vyhodnocení

Srovnatelné nem.věci	Kupní cena	Koef K1	Koef K2	Koef K3	Koef K4	Koef K5	Koef K6	Koef K7	Upravená cena
č.1 Dolní Kounice	90 000,- Kč	0,98	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	1,10	91 800,-Kč
č.2 Troskotovice	90 000,- Kč	1,02	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	81 900,-Kč
Počet hodnot celkem							ks		2
Průměr							Kč		86 900,-Kč

Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí je stanovena s přihlédnutím ke kupním cenám realizovaných prodejů srovnat. pozemků, včetně zemních sklepů, upraveným korekčními součiniteli ve výši 87 000,- Kč

6. Tržní hodnota pozemku parc.č.823/6 a 12. pozemku parc.č. 825/25, pod nimiž se nachází zemní sklep I... .. **87 000,- Kč**

Dle požadavku zadavatele je nutno určit obvyklou cenu (v tomto případě tržní hodnotu) jednotlivých částí nemovitých věcí, tzn. tržní hodnotu pozemků a tržní hodnotu zemního sklepa. Rozdělení tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí jako celku, tedy ceny pozemků včetně zemního sklepa, na jednotlivé části (zvláště tržní hodnota pozemku p.č. 823/6, zvláště tržní hodnota parc.č. 825/25 a zvláště tržní hodnota zemního sklepa I.) je provedeno v poměru zjištěná cena pozemku parc.č. 823/6 : zjištěná cena pozemku parc.č. 825/25 : zjištěná cena zemního sklepa, což v tomto případě činí:

Nemovitá věc	Zjištěná cena	%	Tržní hodnota
6. Pozemek parc.č. 823/6 a 12. pozemek parc.č.825/25, pod nimiž se nachází zemní sklep I.	84 730,- Kč	100	87 000,-
6.1. Pozemek parc.č. 823/6	18 050,- Kč	21	18 300,-
12. Pozemek parc.č. 825/25	16 250,- Kč	19	16 500,-
6.2. Zemní sklep I.	50 430,- Kč	60	52 200,-

7. Pozemek parc.č. 823/7, pod nímž se nachází zemní sklep II.

Srovnatelné vzorky pro porovnání – viz ocenění pozemků parc.č. 823/6 a parc.č. 825/25, pod nimiž se nachází zemní sklep I.

Porovnání

	Lokalita: Dolní Kounice a městys Troskotovice - vzdálený 20 km od Dolních Kounic		
	Oceňované pozemky	Vzorek č.1	Vzorek č.2
Základní údaje :			
Číslo řízení		V-5296/2023 a V-5297/2023	V-2553/2024
Datum zplatnění		12.5.2023	13.3.2024
Výměra pozemku (m ²)	17	4 - 11	67
Plocha zem.sklepa (m ²)	17	nezjištěno	67
Kupní cena (Kč)		90 000,- /sklep	90 000,-
Kvalitativní parametry :			
Poloha v lokalitě	Okraj města, v obytné zástavbě	Poblíž centra města, v obytné zástavbě	Poblíž centra městyse, v obytné zástavbě
Příjezd k pozemku	Nezpevněné plochy pozemků, jež jsou v JFC	Zpevněná komunikace ve vlastnictví města	Zpevněná komunikace ve vlastnictví městyse
Výměra pozemku	Menší	Menší	Dostatečná
Technický stav sklepa	Horší	Horší	Horší
Omezení užívání	Žádné	Žádné	Žádné
Inženýrské sítě	Žádné	Žádné	Žádné
Územní plán	Bydlení v RD	Bydlení městského charakteru, veřejná prostranství, dopravní infrastruktura	Zeměd.výroba (vinařství), občan.vybavenost (cest. ruch související s vinařstvím)

Korekční součinitel	Srovnatelná nemovitost č. 1	Srovnatelná nemovitost č. 2
K1-poloha	lepší než u oceň. nemovité věci 0,98	horší než u oceň. nemovité věci 1,02
K2-přijezd k pozemku	lepší než u oceň. nemovité věci 0,90	lepší než u oceň. nemovité věci 0,90
K3-velikost pozemku v návaznosti na zemní sklep	menší výměra než u oceň. nemovité věci, část sklepa pod pozemkem města 1,01	větší výměra než u oceň. nemovité věci, pod celým sklepem 0,70
K4-technický stav sklepa	obdobný jako u oceň. nemovité věci 1,00	obdobný jako u oceň. nemovité věci 1,00
K5 – omezení užívání	žádné – stejně jako u oceň. nemovité věci 1,00	žádné – stejně jako u oceň. nemovité věci 1,00
K6 – inženýrské sítě	shodné s oceň. nemovitou věcí 1,00	shodné s oceň. nemovitou věcí 1,00
K7 -vliv územního plánu	horší než u oceň. nemovité věci 1,10	horší než u oceň. nemovité věci 1,10
K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7	0,98	0,71

Pozn.: Korekční součinitel je vypočten z dílčích srovnávacích kritérií, které vyjadřují dle odborného názoru odhadce poměr užitných vlastností porovnávané nemovité věci s nemovitými věcmi srovnávacími. Čím vyšší koeficient u srovnávacích nemovitých věcí, tím lepší kvalita u porovnávané nemovité věci

Vyhodnocení

Srovnatelné nem. věci	Kupní cena	Koef K1	Koef K2	Koef K3	Koef K4	Koef K5	Koef K6	Koef K7	Upravená cena
č.1 Dolní Kounice	90 000,- Kč	0,98	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	1,10	88 200,-Kč
č.2 Troskotovice	90 000,- Kč	1,02	0,90	0,70	1,00	1,00	1,00	1,10	63 900,-Kč
Počet hodnot celkem							ks		2
Průměr							Kč		76 000,- Kč

Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí je stanovena s přihlédnutím ke kupním cenám realizovaných prodejů srovnat. pozemků, včetně zemních sklepů, upraveným korekčními součiniteli ve výši **76 000,- Kč**

7. Tržní hodnota pozemku parc.č.823/7, pod nímž se nachází zemní sklep II. 76 000,- Kč

Dle požadavku zadavatele je nutno určit obvyklou cenu (v tomto případě tržní hodnotu) jednotlivých částí nemovité věci, tzn. tržní hodnotu pozemku a tržní hodnotu zemního sklepa. Rozdělení tržní hodnoty oceňované nemovité věci jako celku, tedy ceny pozemku včetně zemního sklepa, na jednotlivé části (zvláště tržní hodnota pozemku p.č. 823/7 a zvláště tržní hodnota zemního sklepa II.) je provedeno v poměru zjištěná cena pozemku : zjištěná cena zemního sklepa, což v tomto případě činí:

Nemovitá věc	Zjištěná cena	%	Tržní hodnota
7. Pozemek parc.č. 823/7, pod nímž se nachází zemní sklep II.	71 310,- Kč	100	76 000,-
7.1. Pozemek parc.č. 823/7	30 690,- Kč	43	32 700,-
7.2. Zemní sklep II.	40 620,- Kč	57	43 300,-

8., 9., 11. a 13. Nezastavěné pozemky zahrad a ostatních ploch parc.č. 823/8, parc.č. 823/9, parc.č. 825/24 a parc.č. 825/26 – v ÚP v ploše bydlení v RD

Pro ocenění bylo Dálkovým přístupem do KN zjištěno a použito 5 vzorků realizovaných prodejů srovnatelných pozemků – zahrady a pozemků, které leží v ÚP v ploše bydlení. Na území města Dolní Kounice nebyl za období roku 2023 – 5/2024 zjištěn žádný vzorek vhodný k porovnání, proto byly vzorky srovnatelných pozemků vyhledány na území obcí a města, které leží do 18 km jižním až JZ směrem od Brna a do 15 km od Dolních Kounic - v obci Žabčice s 1661 obyv., která od Dolních Kounic leží 15 km, ve městě Pohořelice s 5669 obyv., které od Dolních Kounic leží 9 km, v obci Pravlov s 666 obyv., která s Dolními Kounicemi přímo sousedí a leží od nich 1 km, v městysi Medlov s 882 obyv., který od Dolních Kounic leží 5 km a v obci Měčany s 476 obyv., která s Dolními Kounicemi přímo sousedí a leží od nich 1 km.

V případě vzorků č. 1, č. 3 a č. 4 jsou smluvními stranami pouze fyzické osoby, ve vzorku č. 2 je prodávající stranou osoba fyzická a stranou kupující osoba právnická, ve vzorku č. 5 je prodávající stranou osoba právnická, stranou kupující je osoba fyzická. Ve vzorku č. 5 je kupní cena uvedena včetně DPH, pro porovnání bude tato cena uvažována ve výši bez DPH.

K zplnění prodeje vzorků č. 2, č. 3 a č. 4 došlo v II. polovině roku 2023, vzorku č. 5 v I. pol. roku 2024. V případě vzorku č. 1 zplnění proběhlo v I. pol. roku 2023, k prodeji tedy došlo před více než 12 měsíci. Kupní cena tohoto vzorku bude upravena koeficientem, který odráží nárůst cen obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě v průběhu posledních 15 měsíců, který byl zjištěn u makléřů místních realitních kanceláří.

Realizovaná cena vybraných vzorků byla ověřena z listin kupních smluv ČÚZK.

Srovnatelné vzorky pro přímou metodu porovnání:

1. Pozemek v k.ú. Žabčice – č.řízení V-3466/2023

Pozemek ttp p.č. 1068/74 (výměra 1405 m²) se nachází v JV části obce Žabčice. Využíváný je jako zatravněná plocha v proluce rozvolněné vesnické zástavby. Pozemek je rovinný, přístupný je ze zpevněné obecní komunikace v ul. Přísnotická. Veškeré IS vedou pod touto komunikací. Na nepatrné části pozemku vázne věcné břemeno vedení NN.

V ÚP pozemek leží v ploše změny Z13, Bv – bydlení

Výměra pozemku: 1405 m²

Kupní cena: 5 000 000,- Kč (cca 3.559,- Kč/m²)



2. Pozemky v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou – č.řízení V-12914/2023

Pozemky orné půdy p.č. 2051/1 (výměra 1783 m²), p.č. 2053/1 (výměra 1869 m²) a pozemek ttp p.č. 2051/2 (výměra 2507 m²) se nacházejí ve východní části města Pohořelice. Jsou zatravněnou plochou za zástavbou objektů k bydlení v ul. Dlouhá, která tvoří jednotný funkční celek s žádným stavebním pozemkem. Pozemky jsou přístupné z nepevněné obecní komunikace. Veškeré inž.sítě vedou pod komunikací v ul. Dlouhá (ve vzdálenosti cca 80 m), el. a kanalizace i pod zmiňovanou nepevněnou obecní komunikací.

V ÚP leží pozemek parc.č. 2051/1 v ploše BR – bydlení v RD, pozemky parc.č. 2051/2 a parc.č. 2053/1 v ploše změny Z62, BR – bydlení v RD



Celková výměra pozemků: 6159 m²

Kupní cena: 24 000 000,- Kč (cca 3.897,- Kč/m²)

3. Pozemky v k.ú. Pravlov – č.řízení V-15983/2023

Pozemek ostat.plochy, jiné plochy p.č. 109/1 (výměra 647 m²) a pozemek ostatní plochy, neplodné půdy p.č. 110/2 (výměra 278 m²) se nacházejí v JZ okrajové části obce Pravlov. Jsou zatravněnou plochou v proluce zástavby objektů k bydlení po západní straně silnice II.ř.č.395, která tvoří jednotný funkční celek s žádným stavebním pozemkem. Pozemky jsou přístupné ze zmiňované silnice. Veškeré inž.sítě vedou pod touto silnicí.

V ÚP leží pozemky v ploše SO – smíšené obytné

Celková výměra prodávané id.360/647 z parc.č. 109/1 a id. 164/278 z parc.č. 110/2: 524 m²



Kupní cena: 2 300 000,- Kč (cca 4.389,- Kč/m²)

4. Pozemek v k.ú. Medlov – č.řízení V-17702/2023

Pozemek orné půdy p.č. 664/42 (výměra 1195 m²) se nachází ve východní okrajové části městyse Medlov. Využíváný je jako zatravněná plocha v proluce výstavby nových RD. Pozemek je rovinný, přístupný je ze zpevněné obecní komunikace. Veškeré IS, vyjma plynu, vedou pod touto komunikací. Na okrajové části pozemku vázne věcné břemeno vedení NN.

V ÚP pozemek leží v ploše změny Z4, SO – smíšené obytné

Výměra pozemku: 1195 m²

Kupní cena: 5 400 000,- Kč (cca 4.519,- Kč/m²)



5. Pozemek v k.ú. Mělčany u Ivančic – č.řízení V-5171/2024

Pozemek ostatní plochy, jiné plochy p.č. 437/37 (výměra 815 m²) se nachází u SV okraje zastavěného území obce Mělčany. Jedná se o nezastavěný pozemek v lokalitě plánované výstavby nových RD. Pozemek je rovinný, přístupný bude ze zpevněné komunikace (její zbudování je zahrnuto v kupní ceně). Bude napojen na veškeré IS (zahrnuto v kupní ceně).

V ÚP pozemek leží v ploše přestavby P1, SO.3 – smíšené obytné vesnické

Výměra pozemku: 815 m²

Kupní cena: 5 699 000,- Kč včetně DPH
4 709 917,- Kč bez DPH
(cca 5.779,- Kč/m² bez DPH)



Porovnání

	Lokalita: obce, městys a město vzdálené od Dolních Kounic 1-15 km		
	Oceňované pozemky	Vzorek č.1	Vzorek č.2
Základní údaje :			
Číslo řízení		V-3466/2023	V-12914/2023
Datum zplatnění		31.3.2023	3.10.2023
Kupní cena (Kč)		5 000 000,-	24 000 000,-
Výměra (m ²)	308 +97+2662+4 =3071	1405	6159
Jednot.cena (Kč/m ²)		3 559,-	3 897,-
Korekce jednot. ceny		1,10	1,00
Jedn..cena-upravená (Kč/m ²)		3 915,-	3 897,-
Kvalitativní parametry :			
Poloha v lokalitě	Město 15 km od Brna, 7 km od D52	Obec 15 km od Brna, 4 km od D52	Město 18 km od Brna, přímo u D52
Vybavení lokality	Rozšířené	Základní	Rozšířené
Okolní zástavba	Objekty bydlení	Objekty bydlení	Objekty bydlení
Výměra a tvar pozemku	Větší	Dostatečná výměra, šířka pouze 14 m	Větší výměra
Využití	Zahrady a ost. plochy v JFC, možnost výstavby RD	Zatravněná plocha v proluce objektů RD určená k zastavění	Zatravněná plocha za objekty RD určená k zastavění
Omezení užívání	Žádné	VB vedení	Žádné
Inženýrské sítě *	Veškeré v komunikaci před pozemky	Veškeré u pozemku	Kanalizace a el. v komunikaci před pozemky, voda a plyn 80 m od hranice pozemků
Přístup k pozemku	Ze zpevněné místní komunikace	Zpevněná místní komunikace	Z nezpevněné obecní komunikace
Územní plán	Bydlení v RD	Bydlení	Bydlení v RD

	Lokalita: obce, městys a město vzdálené od Dolních Kounic 1-15 km		
	Vzorek č.3	Vzorek č.4	Vzorek č.5
Základní údaje :			
Číslo řízení	V-15983/2023	V-17702/2023	V-5171/2024
Datum zplatnění	28.11.2023	28.12.2023	26.4.2024
Kupní cena (Kč)	2 300 000,-	5 400 000,-	4 709 917,-
Výměra (m ²)	id.360/647z 647+ id.164/278 z 278=524	1195	815
Jednot.cena (Kč/m ²)	4 389,-	4 519,-	5 779,-
Korekce jednot. ceny	1,00	1,00	1,00
Jedn..cena-upravená (Kč/m ²)	4 389,-	4 519,-	5 779,-
Kvalitativní parametry :			
Poloha v lokalitě	Obec 14 km od Brna, 6 km od D52	Městys 15 km od Brna, 5 km od D 52	Obec 14 km od Brna, 5 km od D52
Vybavení lokality	Omezené	Omezené	Minimální
Okolní zástavba	Objekty bydlení	Objekty bydlení	Objekty bydlení
Výměra a tvar pozemku	Menší výměra, omezující tvar	Dostatečná	Dostatečná
Využití	Zatrávněná plocha v proluce objektů RD určená k zastavění	Zatrávněná plocha v proluce nových RD určená k zastavění	Nezastavěný pozemek v lokalitě výstavby nových RD
Omezení užívání	Většinový spoluvlastnický podíl	VB vedení	Žádné
Inženýrské sítě *	Veškeré v komunikaci před pozemky	Veškeré vyjma plynu v komunikaci před pozemkem	Veškeré na pozemku
Přístup k pozemku	Ze silnice II.ř.	Zpevněná obecní komunikace	Zpevněná obecní komunikace
Územní plán	Směšená obytná	Směšená obytná	Směšená obytná vesnická

* možnost napojení srovnatelných pozemků na inženýrské sítě byla zjištěna z ÚAP ORP Pohořelice a Ivančice

Korekční součinitel	Srovnatelná nemovitost č.1	Srovnatelná nemovitost č.2	Srovnatelná nemovitost č.3	Srovnatelná nemovitost č.4	Srovnatelná nemovitost č.5
K1 - poloha	nepatrně horší než u oceň.pozemků 1,01	lepší než u oceň.pozemků 0,97	obdobná jako u oceň.pozemků 1,00	obdobná jako u oceň.pozemků 1,00	nepatrně horší než u oceň.pozemků 1,01
K2 – vybavení lokality	horší než u oceň.pozemků 1,02	obdobné jako u oceň.pozemků 1,00	horší než u oceň.pozemků 1,03	horší než u oceň.pozemků 1,03	horší než u oceň.pozemků 1,04
K3 - okolní zástavba	obdobná jako u oceň.pozemků 1,00	obdobná jako u oceň.pozemků 1,00	obdobná jako u oceň.pozemků 1,00	obdobná jako u oceň.pozemků 1,00	obdobná jako u oceň.pozemků 1,00
K4 - velikost a tvar pozemku	menší výměra, horší tvar než u oceň.pozemků 1,07	větší výměra než u oceň.pozemků 0,95	menší výměra, horší tvar než u oceň.pozemků 1,05	menší výměra než u oceň.pozemků 1,02	menší výměra než u oceň.pozemků 1,02
K5 - využití pozemku	lepší než u oceň.pozemků 0,75	lepší než u oceň.pozemků 0,75	lepší než u oceň.pozemků 0,75	lepší než u oceň.pozemků 0,75	lepší než u oceň.pozemků 0,70
K6 - omezení užívání	zanedbatelné 1,00	žádné 1,00	větší 1,02	zanedbatelné 1,00	žádné 1,00
K7 – inženýrské sítě	obdobné jako u oceň.pozemků 1,00	horší než u oceň. pozemků 1,10	obdobné jako u oceň.pozemků 1,00	nepatrně horší než u oceň. pozemků 1,01	lepší než u oceň. pozemků 0,85
K8 – přístup k pozemku	obdobný jako u oceň.pozemků 1,00	horší než u oceň.pozemku 1,05	obdobný jako u oceň.pozemků 1,00	obdobný jako u oceň.pozemků 1,00	obdobný jako u oceň.pozemků 1,00
K9 - vliv územ.plánu	obdobný jako u oceň.pozemků 1,00	obdobný jako u oceň. pozemků 1,00	obdobný jako u oceň. pozemků 1,00	obdobný jako u oceň. pozemků 1,00	obdobný jako u oceň. pozemků 1,00
K1*K2*K3*K4*K5* K6*K7*K8*K9	0,83	0,80	0,83	0,80	0,64

Vyhodnocení

Srovnatelné nemovité věci	Kupní cena 1 m ² pozemků	Koef K1	Koef K2	Koef K3	Koef K4	Koef K5	Koef K6	Koef K7	Koef K8	Koef K9	Upravená cena 1 m ² pozemků
č.1. k.ú. Žabčice	3915,- Kč*	1,01	1,02	1,00	1,07	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	3249,- Kč
č.2- k.ú. Pohofelice n. Jihl.	3897,- Kč	0,97	1,00	1,00	0,95	0,75	1,00	1,10	1,05	1,00	3118,- Kč
č.3- k.ú. Pravlov	4389,- Kč	1,00	1,03	1,00	1,05	0,75	1,02	1,00	1,00	1,00	3643,- Kč
č.4-k.ú. Medlov	4519,- Kč	1,00	1,03	1,00	1,02	0,75	1,00	1,01	1,00	1,00	3615,- Kč
č.5-k.ú. Mělničany u Ivančic	5779,- Kč	1,01	1,04	1,00	1,02	0,70	1,00	0,85	1,00	1,00	3699,- Kč
Počet hodnot celkem									ks		5
Minimum									Kč/m ²		3118,-
Střední hodnota									Kč/m ²		3465,-
Medián									Kč/m ²		3615,-
Maximum									Kč/m ²		3699,-
s (směrodatná odchylka)											±235
V rozpětí střední hodnoty ± s (3230,- Kč/m ² až 3700,- Kč/m ²) se nachází 80 % upravené ceny všech vybraných vzorků											

* kupní cena je upravena korekčním součinitelem, jenž zohledňuje nárůst cen obdobných nemovitých věcí v průběhu posledních 15 měsíců

Pozn.: Korekční součinitel je vypočten z dílčích srovnávacích kritérií, které vyjadřují dle odborného názoru znalce poměr užitných vlastností porovnávaných nemovitých věcí s nemovitými věcmi srovnávacími. Čím vyšší koeficient u srovnávacích nemovitých věcí, tím lepší kvalita u porovnávaných nemovitých věcí

V případě vzorku č.5 došlo k úpravě kupní ceny srovnatelného pozemku korekčními součiniteli snížením o více než 30%, což je způsobeno zejména tím, že se jedná o pozemek, u kterého je v době prodeje vyřešena technická i dopravní infrastruktura (je kompletně zasít'ovaný, prodávající zbudoval zpevněnou příjezdovou komunikaci), což se promítlo i do výše kupní ceny. Domnívám se, že i tento vzorek lze pro porovnání použít a jeho rozdílné parametry s pozemky oceňovaným zohlednit právě ve výši korekčních součinitelů.

Z výše uvedeného výpočtu je stanovena obvyklá cena pro oceňované pozemky ve výši jednotkové obvyklé ceny 3470,- Kč/m².

8. Pozemek parc.č. 823/8 308 m² x 3470,- Kč/m² zaokr. 1 068 800,- Kč
 9. Pozemek parc.č. 823/9 97 m² x 3470,- Kč/m² zaokr. 336 600,- Kč
 11. Pozemek parc.č. 825/24 2662 m² x 3470,- Kč/m² zaokr. 9 237 100,- Kč
 13. Pozemek parc.č. 825/26 4 m² x 3470,- Kč/m² zaokr. 13 900,- Kč

8., 9., 11. a 13. Obvyklá cena nezastavěných pozemků zahrad a ostatních ploch parc.č. 823/8, parc.č. 823/9, parc.č. 825/24, parc.č. 825/26 – v ÚP v ploše bydlení v RD. 10 656 400,- Kč

5. Nezastavěný pozemek ostatní plochy parc.č. 823/5 – v ÚP v ploše dopravní infrastruktury DS

V případě pozemku parc.č. 823/5 byly vyhledávány vzorky obdobných nemovitých věcí (pozemky ostatních ploch manipulačních tvoří jednotný funkční celek s pozemky, jejichž součástí jsou objekty rod.domů, které leží v ÚP v ploše DS - dopravní infrastruktura) za pomoci www.nahlizenidokn.cuzk.cz - ortofoto katastrální mapy, vrstva - nemovitosti s cenovými údaji. Na území města Dolní Kounice ani v jeho širším okolí nebyly zjištěny žádné realizované prodeje obdobných pozemků, ze kterých by bylo možno použít kupní ceny pro přímé porovnání, z toho důvodu nelze u tohoto oceňovaného pozemku určit obvyklou cenu. Tržní hodnota pozemku parc.č. 823/5 je tedy odvozena od kupních cen pozemků, které jsou v ÚP určeny k zastavění objekty k bydlení.

Srovnatelné vzorky pro porovnání – viz ocenění pozemků parc.č. 823/8, parc.č. 823/9, parc.č. 825/24 a parc.č. 825/26, pod nimiž se nachází zemní sklep I.

Porovnání

	Lokalita: obce, městys a město vzdálené od Dolních Kounic 1-15 km		
	Oceňovaný pozemek	Vzorek č.1	Vzorek č.2
Základní údaje :			
Číslo řízení		V-3466/2023	V-12914/2023
Datum zplatnění		31.3.2023	3.10.2023
Kupní cena (Kč)		5 000 000,-	24 000 000,-
Výměra (m ²)	277	1405	6159
Jednot.cena (Kč/m ²)		3 559,-	3 897,-
Korekce jednot. ceny		1,10	1,00
Jedn.cena-upravená (Kč/m ²)		3915,-	3 897,-
Kvalitativní parametry :			
Poloha v lokalitě	Město 15 km od Brna, 7 km od D52	Obec 15 km od Brna, 4 km od D52	Město 18 km od Brna, přimo u D52
Vybavení lokality	Rozšířené	Základní	Rozšířené
Okolní zástavba	Objekty bydlení	Objekty bydlení	Objekty bydlení
Výměra pozemku	Menší	Dostatečná	Větší
Využití	Ostatní plocha v JFC s RD	Zatrávněná plocha v proluce objektů RD určená k zastavění	Zatrávněná plocha za objekty RD určená k zastavění
Omezení užívání	VB vedení	VB vedení	Žádné
Inženýrské sítě *	Veškeré v komunikaci před pozemkem	Veškeré u pozemku	Kanalizace a el. v komunikaci před pozemky, voda a plyn 80 m od hranice pozemků
Přístup k pozemku	Ze zpevněné místní komunikace	Zpevněná místní komunikace	Z nezpevněné obecní komunikace
Územní plán	Dopravní infrastruktura silniční	Bydlení	Bydlení v RD

	Lokalita: obce, městys a město vzdálené od Dolních Kounic 1-15 km		
	Vzorek č.3	Vzorek č.4	Vzorek č.5
Základní údaje :			
Číslo řízení	V-15983/2023	V-17702/2023	V-5171/2024
Datum zplatnění	28.11.2023	28.12.2023	26.4.2024
Kupní cena (Kč)	2 300 000,-	5 400 000,-	4 709 917,-
Výměra (m ²)	id.360/647z 647+ id.164/278 z 278=524	1195	815
Jednot.cena (Kč/m ²)	4 389,-	4 519,-	5 779,-
Korekce jednot. ceny	1,00	1,00	1,00
Jedn..cena-upravená (Kč/m ²)	4 389,-	4 519,-	5 779,-
Kvalitativní parametry :			
Poloha v lokalitě	Obec 14 km od Brna, 6 km od D52	Městys 15 km od Brna, 5 km od D 52	Obec 14 km od Brna, 5 km od D52
Vybavení lokality	Omezené	Omezené	Minimální
Okolní zástavba	Objekty bydlení	Objekty bydlení	Objekty bydlení
Výměra pozemku	Menší	Dostatečná	Dostatečná
Využití	Zatavná plocha v proluce objektů RD určená k zastavění	Zatavná plocha v proluce nových RD určená k zastavění	Nezastavěný pozemek v lokalitě výstavby nových RD
Omezení užívání	Většinový spoluvlastnický podíl	VB vedení	Žádné
Inženýrské sítě *	Veškeré v komunikaci před pozemky	Veškeré vyjma plynu v komunikaci před pozemkem	Veškeré na pozemku
Přístup k pozemku	Ze silnice II.ř.	Zpevněná obecní komunikace	Zpevněná obecní komunikace
Územní plán	Smíšená obytná	Smíšená obytná	Smíšená obytná vesnická

* možnost napojení srovnatelných pozemků na inženýrské sítě byla zjištěna z ÚAP ORP Pohořelice a Ivančice

Korekční součinitel	Srovnatelná nemovitost č.1	Srovnatelná nemovitost č.2	Srovnatelná nemovitost č.3	Srovnatelná nemovitost č.4	Srovnatelná nemovitost č.5
K1 - poloha	nepatrně horší než u oceň.pozemku 1,01	lepší než u oceň.pozemku 0,97	obdobná jako u oceň.pozemku 1,00	obdobná jako u oceň.pozemku 1,00	nepatrně horší než u oceň.pozemku 1,01
K2 – vybavení lokality	horší než u oceň.pozemku 1,02	obdobné jako u oceň.pozemku 1,00	horší než u oceň.pozemku 1,03	horší než u oceň.pozemku 1,03	horší než u oceň.pozemku 1,04
K3 - okolní zástavba	obdobná jako u oceň.pozemku 1,00	obdobná jako u oceň.pozemku 1,00	obdobná jako u oceň.pozemku 1,00	obdobná jako u oceň.pozemku 1,00	obdobná jako u oceň.pozemku 1,00
K4 - velikost pozemku	větší výměra než u oceň.pozemku 0,85	větší výměra než u oceň.pozemku 0,75	větší výměra než u oceň.pozemku 0,85	větší výměra než u oceň.pozemku 0,85	větší výměra než u oceň.pozemku 0,85
K5 - využití pozemku	lepší než u oceň.pozemku 0,75	lepší než u oceň.pozemku 0,75	lepší než u oceň.pozemku 0,75	lepší než u oceň.pozemku 0,75	lepší než u oceň.pozemku 0,70
K6 - omezení užívání	zanedbatelné-stejně jako u oceň. pozem. 1,00	žádné 1,00	větší 1,02	zanedbatelné-stejně jako u oceň. pozem 1,00	žádné 1,00
K7 – inženýrské sítě	obdobné jako u oceň.pozemku 1,00	horší než u oceň. pozemku 1,10	obdobné jako u oceň.pozemku 1,00	nepatrně horší než u oceň. pozemku 1,01	lepší než u oceň. pozemku 0,85
K8 – přístup k pozemku	obdobný jako u oceň.pozemku 1,00	horší než u oceň.pozemku 1,05	obdobný jako u oceň.pozemku 1,00	obdobný jako u oceň.pozemku 1,00	obdobný jako u oceň.pozemku 1,00
K9 - vliv územ.plánu	lukrativnější než u oceň.pozemku 0,75	lukrativnější než u oceň.pozemku 0,75	lukrativnější než u oceň.pozemku 0,75	lukrativnější než u oceň.pozemku 0,75	lukrativnější než u oceň.pozemku 0,75
K1*K2*K3*K4*K5* K6*K7*K8*K9	0,49	0,47	0,50	0,50	0,40

Vyhodnocení

Srovnatelné nemovité věci	Kupní cena 1 m ² pozemků	Koef K1	Koef K2	Koef K3	Koef K4	Koef K5	Koef K6	Koef K7	Koef K8	Koef K9	Upravená cena 1 m ² pozemků
č.1. k.ú. Žabčice	3915,- Kč*	1,01	1,02	1,00	0,85	0,75	1,00	1,00	1,00	0,75	1918,- Kč
č.2. k.ú. Pohořelice n. Jihl.	3897,- Kč	0,97	1,00	1,00	0,75	0,75	1,00	1,10	1,05	0,75	1832,- Kč
č.3. k.ú. Pravlov	4389,- Kč	1,00	1,03	1,00	0,85	0,75	1,02	1,00	1,00	0,75	2195,- Kč
č.4. k.ú. Medlov	4519,- Kč	1,00	1,03	1,00	0,85	0,75	1,00	1,01	1,00	0,75	2260,- Kč
č.5. k.ú. Mělčany u Ivančic	5779,- Kč	1,01	1,04	1,00	0,85	0,70	1,00	0,85	1,00	0,75	2312,- Kč
Počet hodnot celkem									ks		5
Minimum									Kč/m ²		1832,-
Průměr									Kč/m ²		2103,-
Maximum									Kč/m ²		2312,-

* kupní cena je upravena korekčním součinitelem, jenž zohledňuje nárůst cen obdobných nemovitých věcí v průběhu posledních 15 měsíců

Pozn.: Korekční součinitel je vypočten z dílčích srovnávacích kritérií, které vyjadřují dle odborného názoru znalce poměr užitných vlastností porovnávaných nemovitých věcí s nemovitými věcmi srovnávacími. Čím vyšší koeficient u srovnávacích nemovitých věcí, tím lepší kvalita u porovnávaných nemovitých věcí

V případě určení tržní hodnoty nemusí být dodržena min a max výše korekce 20 %.

Jednotková tržní hodnota oceňované nemovité věci je stanovena s přihlédnutím ke kupním cenám realizovaných prodejů srovnat. pozemků upraveným korekčními součiniteli ve výši 2 100,- Kč/m²

5. Pozemek parc.č. 823/5 277 m² x 2100,- Kč/m² **581 700,- Kč**

5. Tržní hodnota pozemku ostatní plochy parc.č.823/5 – v ÚP v ploše DS **581 700,- Kč**

4.4. Výsledky analýzy dat

Nemovitá věc	Zjištěná cena	Obvyklá cena
		Tržní hodnota
1. Pozemek parc.č. 823/1, jehož součástí je RD č.p. 620	626 970,- Kč	980 000,- Kč
1.1. Pozemek parc.č. 823/1	163 860,- Kč	254 800,- Kč
1.2. Rodinný dům č.p. 620	463 110,- Kč	725 200,- Kč
2. Pozemek parc.č. 823/2, jehož součástí je RD č.p. 618	694 580,- Kč	994 500,- Kč
2.1. Pozemek parc.č. 823/2	172 410,- Kč	248 600,- Kč
2.2. Rodinný dům č.p. 618	522 170,- Kč	745 900,- Kč
3. Pozemek parc.č. 823/3, jehož součástí je garáž	116 050,- Kč	172 000,- Kč
3.1. Pozemek parc.č. 823/3	39 900,- Kč	58 500,- Kč
3.2. Garáž bez čp/če	76 150,- Kč	113 500,- Kč
4. Pozemek parc.č. 823/4, jehož součástí je garáž	142 500,- Kč	207 000,- Kč
4.1. Pozemek parc.č. 823/4	64 120,- Kč	93 200,- Kč
4.2. Zeměd.stav. bez čp/če (garáž)	78 380,- Kč	113 800,- Kč
5. Pozemek parc.č. 823/5	527 170,- Kč	581 700,- Kč
6. Pozemek parc.č. 823/6, pod nímž je zemní sklep I.	68 480,- Kč	70 500,- Kč
6.1. Pozemek parc.č. 823/6	18 050,- Kč	18 300,- Kč
6.2. Zemní sklep I.	50 430,- Kč	52 200,- Kč
7. Pozemek parc.č. 823/7, pod nímž je zemní sklep II.	71 310,- Kč	76 000,- Kč
7.1. Pozemek parc.č. 823/7	30 690,- Kč	32 700,- Kč
7.2. Zemní sklep II.	40 620,- Kč	43 300,- Kč
8. Pozemek parc.č. 823/8	588 160,- Kč	1 068 800,- Kč
9. Pozemek parc.č. 823/9	184 490,- Kč	336 600,- Kč
10. Pozemek parc.č. 823/10	27 140,- Kč	41 500,- Kč
10.1. Pozemek parc.č. 823/10	19 960,- Kč	31 100,- Kč
10.2. Zem.stav. bez čp/če (sklad)	7 180,- Kč	10 400,- Kč
11. Pozemek parc.č. 825/24	5 136 660,- Kč	9 237 100,- Kč
12. Pozemek parc.č. 825/25	16 250,- Kč	16 500,- Kč
13. Pozemek parc.č. 825/26	17 140,- Kč	13 900,- Kč
CELKEM	8 216 900,- Kč	13 796 100,- Kč

V případě pozemku parc.č. 825/26 je cena zjištěná vyšší než cena obvyklá, což je způsobeno tím, že na pozemku o velmi malé výměře se nachází betonová žumpa, která je v případě zjištěné ceny také oceněna a připočtena k zjištěné ceně pozemku. Žumpa však není takového provedení a rozsahu, aby měla vliv na obvyklou cenu pozemku, stejně jako i ostatní venkovní úpravy a trvalé porosty, které se nacházejí na některých oceňovaných pozemcích.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Obvyklá cena (příp.tržní hodnota) oceňovaných nemovitých věcí je stanovena na základě porovnání realizovaných cen obdobných nemovitých věcí získaných z listin kupních smluv vedených u ČÚZK pomocí Dálkového přístupu do KN z internetových stránek www.nahlizenidokn.cuzk.cz. Dle § 1c oceňovací vyhlášky v platném znění je spolu s určením ceny obvyklé určena i cena zjištěná. Určená obvyklá cena (příp.tržní hodnota) oceňovaných nemovitých věcí je v porovnání s cenou zjištěnou vyšší, což je způsobeno zvýšenou poptávkou po pozemcích, jejímž důvodem je nejistota finančního trhu a předpoklad investorů, že se jedná o bezpečnou investici do pozemků obecně, u stavebních pozemků je pak předpoklad, že v budoucnu bude i nadále pokračovat navyšování obvyklých cen. V rozdílné výši jednotkové ceny obvyklé, příp. jednotkové tržní hodnotě pozemků nezastavěných a pozemků zastavěných se odráží investiční náklady, jež budou muset být vynaloženy na celkovou rekonstrukci, příp.odstranění objektů ve špatném technickém stavu, které jsou součástí pozemků zastavěných.

Pro určení obvyklé ceny porovnáním jsou podstatné silné a slabé stránky předmětných nemov. věcí.

Silné stránky:

- pozemky v jednotném funkčním celku s rodinnými domy
- lokalita - město 15 km od Brna
- možnost napojení na veškeré IS
- přístup po zpevněné komunikaci, s možností parkování na oceň.pozemcích
- celková výměra pozemků 3708 m² (z toho zahrada parc.č. 825/24 má výměru 2662 m²)
- pozemky leží v ÚP v ploše určené pro bydlení (vyjma pozemku parc.č. 823/5, který leží v ploše DS - dopravní infrastruktura)

Slabé stránky:

- součástí pozemků zastavěných ploch jsou objekty, které nejsou poslední roky obývané ani udržované, ve špatném technickém stavu
- v době ocenění nejsou pozemky napojeny na žádné inž.sítě

Lze konstatovat, že dle dostupných podkladů a informací se kromě uvedených skutečností nevyskytují žádné další výrazné vlivy, které by znehodnotily dané nemovité věci

Obvyklou cenu (příp. tržní hodnotu) daných nemovitých věcí pro účel převodu majetku dle zákona č. 92/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů, určuji ve výši:

13 796 100,- Kč

slovy: třináctmilionůsedmsetdevadesátšesttisícjednosto korun českých (Kč)

5. 2. Kontrola postupu

Postup zpracování znaleckého posudku je v souladu s § 52 vyhlášky č. 503/2020 Sb.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo určit obvyklou i zjištěnou cenu nemovitých věcí:

pozemků zastav. plochy a nádvoří parc.č. 823/1, jehož součástí je stavba č.p. 620 (rod.dům), parc.č. 823/2, jehož součástí je stavba č.p. 618 (rod.dům), parc.č. 823/3, jehož součástí je stavba bez čp/če (garáž), parc.č. 823/4, jehož součástí je stavba bez čp/če (zem.stav.), parc.č. 823/10, jehož součástí je stavba bez čp/če (zem.stav.), pozemek ostatní plochy, manipulační plochy parc.č. 823/5, pozemky ostatní plochy, jiné plochy parc.č. 823/6, parc.č. 823/7, parc.č. 823/8, parc.č. 823/9, pozemky zahrady parc.č. 825/24, parc.č. 825/25, parc.č. 825/26 a objekty nepodléhající zápisu do KN - zemní sklep k rod.domu č.p. 620 na parc.č. 823/7 a zemní sklep k rod.domu č.p. 618 na parc.č. 825/25 a parc.č. 823/6 v obci Dolní Kounice a k.ú. Dolní Kounice, okr. Brno-venkov

LV č. 10002

ke dni 13.3.2024

Na základě provedené detailní analýzy, s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je určena zjištěná cena a obvyklá cena nemovitých věcí pro účel převodu majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

Cena dle vyhl.č.434/2023 Sb.

8 216 900,- Kč

slovy: *Osmmilionůdvěstěšestnácttisícdevětset Kč*

Obvyklá cena
(příp.tržní hodnota)

13 796 100,- Kč

slovy: *Třináctmilionůsedmsetdevadesátšesttisícjednosto Kč*

Zjištěná a obvyklá cena (příp. tržní hodnota) jednotlivých pozemků – viz 4.4. Výsledky analýzy dat

Prohlášení o nepodjatosti

Prohlašuji, že ve smyslu §18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjata k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Doložka dle § 127a) zákona č. 99/1963 Sb., OSŘ

Jsem si vědoma následků vypracování vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

V době ocenění nebyly shledány žádné skutečnosti, které by snižovaly přesnost stanovení obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty). Ocenění je provedeno dle stavu ke dni místního šetření, tj. k 13.3.2024, s ohledem na předpokládané další zvyšování cen nemovitých věcí včetně pozemků zastavěných objekty k bydlení a pozemků s těmito objekty v jednotném funkčním celku, a dále s přihlédnutím ke špatnému stavu objektů, jež jsou součástí pozemků, u kterých bude bez vložených investic do oprav pokračovat jejich chátrání, lze očekávat snižování přesnosti závěru v závislosti na čase.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přizván

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána výběrovým řízením.

Znalečné účtuji dokladem č. 240012.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Brně ze dne 4.3.2002 č.j. Spr 890/2001 pro základní obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 008757/2024.

V Moravských Budějovicích 22.5.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Martina Dlabajová

1. máje 21

676 02 Moravské Budějovice

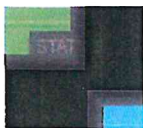
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 008757/2024

SEZNAM PŘÍLOH

1. Objednávka znaleckého posudku o ceně nemovitých věcí v k.ú. Dolní Kounice, podaná Státním pozemkovým úřadem, KPÚ pro Jihomoravský kraj, v lednu 2024 ... str. 2-5
2. Výklad Ministerstva financí č.j.: MF -8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020 ... str. 6-7
3. Částečný výpis z KN pro oceňované nemovitě věci dle LV č.10002 pro k.ú.Dolní Kounice vytvořený dne 25.1.2024 .. str. 8-10
4. Snímek katastrální mapy předmětného území v k.ú. Dolní Kounice ... str. 11
5. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Dolní Kounice ... str. 12
6. ÚP města Dolní Kounice (předmětná část koordinačního výkresu + legenda) ... str. 13-14
7. Smlouva o zřízení věcného břemene č. 2 010 C 17/23 ze dne 16.11.2017 ... str. 15-20
8. ÚP města Dolní Kounice - s vyznačením polohy srovnatelných nemovitých věcí (pozemky, jejichž součástí jsou objekty rod.domů) ... str. 21
9. ÚP obce Prštice, ÚP města Dolní Kounice a ÚP města Ivančice - s vyznačením polohy srovnatelných nemovitých věcí (pozemky, jejichž součástí jsou objekty garáží) ... str. 22
10. ÚP města Dolní Kounice a ÚP městyse Troskotovice - s vyznačením polohy srovnatelných nemovitých věcí (pozemky zastavěné objekty zemních sklepů) ... str. 23
11. ÚP obce Žabčice, ÚP města Pohořelice, ÚP obce Pravlov, ÚP městyse Medlov a ÚP městyse Mělčany - s vyznačením polohy srovnatelných nemovitých věcí (nezastavěné pozemky určené k zastavění objekty k bydlení) ... str. 24 – 28
12. Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí ... str. 29-36



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774

Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj
adresa pro doručování: Hroznová 17, 60300 Brno

Váš dopis zn.:

ze dne:

Naše zn.: SPU 030769/2024/Smu

Spisová zn.: SZ SPU 323289/2020

UID: spuzp878df8bcf2004236bfca1eb508269ad3

Vyřizuje: Mgr. Simona Smutná

Telefon: +420 727 957 130

ID DS: z49per3

E-mail: s.smutna@spucr.cz

Datum: 25.1.2024

Ing. Martina Dlabajová
1. máje 21
676 02 Moravské Budějovice

Objednávka znaleckého posudku č. 71/2024/Smu/Priv pro účely zák.č. 92/1991Sb. OZP 55382/23

Objednatel:

Česká republika-Státní pozemkový úřad

Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj

IČO: 01312774

Kontaktní osoba za SPÚ: Mgr. Simona Smutná

Zhotovitel:

Název: Ing. Martina Dlabajová

IČO: 69676216

Sídlo: 1. máje 21, 676 02 Moravské Budějovice

Vážená paní,

podle „Rámcové smlouvy č. 1300-2023-523101 uzavřené dne 18.12.2023 (dále jen „Smlouva“) mezi objednatelem a zhotovitelem objednáváme u Vás „Znalecký posudek“ :

Účel znaleckého posudku:

Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Převod bude realizován formou veřejné soutěže.

Požadované ceny:

Obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. 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. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

Období platnosti ceny se nestanovuje.

Součinnost objednatele a zhotovitele:

Objednavatel poskytne zhotoviteli:

- Výpis z katastru nemovitostí.
- Snímek z katastru nemovitostí, ortofoto mapa
- Výklad Ministerstva financí: č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020
- karty majetku a informace o stavbách
- seznam čísel HIM staveb

Soupis oceňovaných věcí nemovitých

Věci nemovité ve vlastnictví státu vedené na LV 10002:

Předmětem převodu jsou pozemky včetně staveb, obojí ve vlastnictví státu

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	Jehož součástí je stavba čp /bez čp/če
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice č.p. 620 – objekt	Dolní Kounice	823/1	zastavěná plocha a nádvoří	objekt bydlení
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice č.p. 618	Dolní Kounice	823/2	zastavěná plocha a nádvoří	objekt bydlení
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice budova bez čp.	Dolní Kounice	823/3	zastavěná plocha a nádvoří	zem. hosp.
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice budova bez čp.	Dolní Kounice	823/4	zastavěná plocha a nádvoří	zem. hosp.
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice Dolní Kounice bez čp.	Dolní Kounice	823/10	zastavěná plocha a nádvoří	sklad k RD č. 618

Předmětem převodu jsou tyto pozemky

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice	Dolní Kounice	823/5	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice	Dolní Kounice	823/6	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice	Dolní Kounice	823/7	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice	Dolní Kounice	823/8	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice	Dolní Kounice	823/9	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice	Dolní Kounice	825/24	zahrada
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice	Dolní Kounice	825/25	zahrada
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice	Dolní Kounice	825/26	zahrada

zapsané na listu vlastnictví č. 10002 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov (dále jen „nemovité věci“).

Mimo výše uvedené nemovité věci jsou předmětem prodeje i součástí, příslušenství, budovy a stavby nepodléhající zápisu do katastru:

Obec	Katastrální území	Druh budovy stavby/souvisícího maj.	Způsob využití	Na pozemku parc. č.	ID majetku
Dolní Kounice	Dolní Kounice	Ostatní	sklep k RD čp. 620 na p.č. 823/7		332
Dolní Kounice	Dolní Kounice	Ostatní	sklep k RD čp. 618 na p.č. 825/25, 823/6		333

Případné nálezy staveb, zpevněných povrchů, případně jiných objektů, které nejsou v objednávce se závazně oceňují. Vyjmutí majetku z ocenění je možné pouze na základě závazného stanoviska KPÚ, které musí být součástí posudku.

Specifické požadavky objednatele:

Cenu určit pro jednotlivé součásti oceňovaného majetku, tj. pro každou nemovitou věc (pozemek; stavbu; pozemek, jehož součástí je stavba) a pro každou movitou věc, samostatně včetně zaokrouhlení. Samostatné vyčíslení ceny jednotlivých součástí má důvod pouze evidenčně účetní. Pro účely volby způsobů ocenění se převáděný majetek podřizuje logice převodu jako soubory pozemků a objektů.

Součástí posudku budou kopie podkladů, kterých bylo při vyhotovení posudku použito (kopie objednávky ZP, aktuální výpis z LV, kopie kat. mapy, leteckých snímků, fotodokumentace, územně plánovací informace apod.)

Nemovitosti budou v posudku podrobně popsány (např. poloha, svažitost, přístupnost, současný způsob využití, využití z hlediska územního plánu apod.) tak, aby bylo možno na základě znaleckého posudku tyto nemovitosti kdykoliv v terénu identifikovat, v posudku musí být obsažena **fotodokumentace** ke každé nemovitosti.

Cena služeb

Objednatel se zavazuje zaplatit zhotoviteli cenu za dílo stanovenou na základě jednotkové ceny uvedené ve „Smlouvě“.

Celková cena za znalecký posudek činí 56 000,00 Kč

Smluvní požadavky na zpracování a převzetí ZP:

Znalecký posudek musí splňovat veškeré náležitosti ujednané v příslušné „Smlouvě“. Zejména je nutné zpracování podle uzavřené smlouvy ve shodě:

- se „Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad“.
- Cena zjištěná určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, bude určena striktně dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění
- V případech odůvodněného použití ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu dle § 31 a § 32 OV odst. 2, pokud je nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle zákona č. 151/1997 Sb, v platném znění. Výše obvyklého nájemného musí být doložena. To při respektování komentáře MF v praxi znamená doložení obvyklého nájemného realizovanými nájemními smlouvami (nikoliv nabídkami dle realitní inzerce). V případech, kdy nájemné v nájemních smlouvách není zjevně obvyklé a nelze prokazatelně určit obvyklou cenu nájemného, postupuje se u ocenění specifických případů zemědělských areálů pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. podle výkladu Ministerstva financí č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020 (viz příloha).

Podle příslušných „smluv“ je mimo jiné součástí ZP:

- Znalecká doložka podle zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech a podle vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti v platném znění.
- Doložka dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
- Prohlášení o nepodjatosti.
- Objednávka objednatele ZP.

Podle příslušné smlouvy objednavatel požaduje:

Termín předání: Zhotovitel se zavazuje, že dílo objednateli předá **30.5.2024** včetně dodání na Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj.

Forma odevzdání: 2 x listinná podoba znaleckého posudku dle zákona č. 254/2019 Sb. Dále je požadován sken odevzdaného listinného originálu ve formátu PDF, u kterého nejsou požadovány náležitosti elektronické podoby dle zákona č. 254/2019 Sb. Elektronická podoba posudku (sken) ve formátu souboru PDF se musí shodovat s odevzdaným listinným originálem znaleckého posudku včetně všech příloh, podpisu znalce a otisku pečeti.

Místo a způsob doručení:

Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Hroznová 17, 60300 Brno

Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury):

Zhotovitel

Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby

Číslo účtu Zhotovitele

Adresa pro zaslání faktury: KPÚ pro JMK, Hroznová 17, 60300 Brno

Faktura bude vystavena na adresu: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, IČ 01312774, DIČ CZ01312774

Objednatel je povinen uhradit zhotoviteli cenu za dílo jen po jeho řádném předání objednateli, a to na základě daňového dokladu vystaveného zhotovitelem (dále jen „**faktura**“). Přílohou faktury musí být objednatelem potvrzený předávací protokol o provedení služby. Bez tohoto potvrzeného protokolu nesmí být faktura vystavena

Smluvní strany berou na vědomí, že v této objednávce nebyly sjednány podstatné změny podmínek stanovených „Smlouvou“.

S pozdravem

Ing. Renata Číhalová

ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj

Státního pozemkového úřadu

v z. JUDr. Jarmila Křížová, zástupkyně ředitelky KPÚ

Přílohy:

- Výpis z katastru nemovitostí.
- Snímek z katastru nemovitostí, ortofoto mapa
- Výklad Ministerstva financí: č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020
- 7x karta majetku
- notářský zápis
- prohlášení st. statku
- přidělení popisných čísel
- rozhodnutí o povolení k trv.užív.stavby
- zápis budov a staveb

MINISTERSTVO FINANCÍ
Odbor Cenová politika
Ing. Lukáš Teklý
pověřen řízením odboru
Letenská 15, poštovní příhrádka 77
118 10 Praha 1
Telefon: 25704 3252 Fax: 25704 2682

Státní pozemkový úřad
Ing. Vlastimil Valo, CSc.
vedoucí oddělení
Oddělení tvorby cen a verifikace
Husinecká 1024/11a
130 00 - Praha 3 - Žižkov

PID: MFCRAXDHVD
Č. j.: MF-8008/2020/1603-2
Zpracovatel: Kačaba František, Ing.
Počet listů: 1

Praha 23. 3. 2020

Žádost o výklad

Vážený pane inženýre Valo,

k Vaší žádosti ze dne 6. 3. 2020, ve věci, jak postupovat v případech oceňování kombinací nákladového a výnosového způsobu, podle ustanovení § 31 a 32 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „oceňovací vyhláška“), kdy nájemné v nájemních smlouvách není zjevně obvyklé a nelze prokazatelně určit obvyklou cenu nájemného u ocenění specifických případů zemědělských areálů SPÚ pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., sdělujeme následující:

Zemědělské stavby se oceňují kombinací nákladového a výnosového způsobu v případech uvedených v ustanovení § 31 odst. 1 oceňovací vyhlášky. Jedná-li se o zemědělskou stavbu splňující dikci uvedeného ustanovení a znalec zjistí, že sjednané nájemné není zjevně obvyklé, avšak nelze jej prokazatelně doložit, pak pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., z hlediska objektivit a kontrolovatelnosti ocenění, doporučujeme postupovat podle ustanovení § 31 odst. 2 oceňovací vyhlášky, tzn., obdobně jako v případě, kdy nelze pro účel užití za nepronajaté plochy stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit.

Při posouzení Vámi uvedeného dotazu bylo vycházeno výhradně z údajů uvedených ve Vašem podání bez podrobných znalostí konkrétních informací a souvislostí, které se k předmětnému problému vztahují. Dovolujeme si upozornit na skutečnost, že Ministerstvo financí není oprávněno k závaznému výkladu právních předpisů a rovněž ani k poskytování poradenství v individuálních záležitostech.

S pozdravem

Digitálně podepsal Ing. Lukáš
Teklý
Ing. Lukáš Teklý
Datum: 2020.03.23 15:34:54
+01'00'

Ing. Lukáš Teklý
pověřený řízením odboru Cenová politika

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.01.2024 12:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 323289/2020 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582956 Dolní Kounice

Kat.území: 629286 Dolní Kounice

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774
Praha 3

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
823/1	115	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dolní Kounice, č.p. 620, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 823/1				
823/2	121	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dolní Kounice, č.p. 618, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 823/2				
823/3	28	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 823/3				
823/4	45	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 823/4				
823/5	277	ostatní plocha	manipulační plocha	
823/6	10	ostatní plocha	jiná plocha	
823/7	17	ostatní plocha	jiná plocha	
823/8	308	ostatní plocha	jiná plocha	
823/9	97	ostatní plocha	jiná plocha	
823/10	15	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 823/10				
825/24	2662	zahrada		zemědělský půdní fond
825/25	9	zahrada		zemědělský půdní fond
825/26	4	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

prokazující stav evidovaný k datu 25.01.2024 12:00:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582956 Dolní Kounice

Kat.území: 629286 Dolní Kounice

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

osobní služebnosti podle energetického zákona a smlouvy č.: 2 010 C 17/23 a v rozsahu
GP č.: 1493-120/2017

Oprávnění pro

EG.D. a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,

RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 823/5

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 2 010 C 17/23, HO-014330043738/002 ze dne 16.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2017 07:00:00. Zápis proveden dne 19.12.2017.

V-23297/2017-703

Pořadí k 28.11.2017 07:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna číslování parcel

dle ZPMZ č. 1347 do parcely sloučena parcela p.č. 823/11

Povinnost k

Parcela: 823/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

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

Listina

o Osvědčení notáře o prohlášení NZ 90/1998 ze dne 8.6.1998.Osvědčení o vlastnictví ke stavbám.

POLVZ:328/1998

Z-1400328/1998-732

Pro: Česká republika,

RCĚ/ICŮ: 00000001-001

o Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 26.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.05.2007.

V-4748/2007-703

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) č.j.

SPÚ:011032/2013/OMV/1 ze dne 02.01.2013; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-1591/2013-703

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha RČ/IČO: 01312774

3

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
825/24	20850	83
	25600	2579
825/25	25600	9

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.01.2024 12:00:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov
Kat.území: 629286 Dolní Kounice

Obec: 582956 Dolní Kounice
List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

825/26

25600

4

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

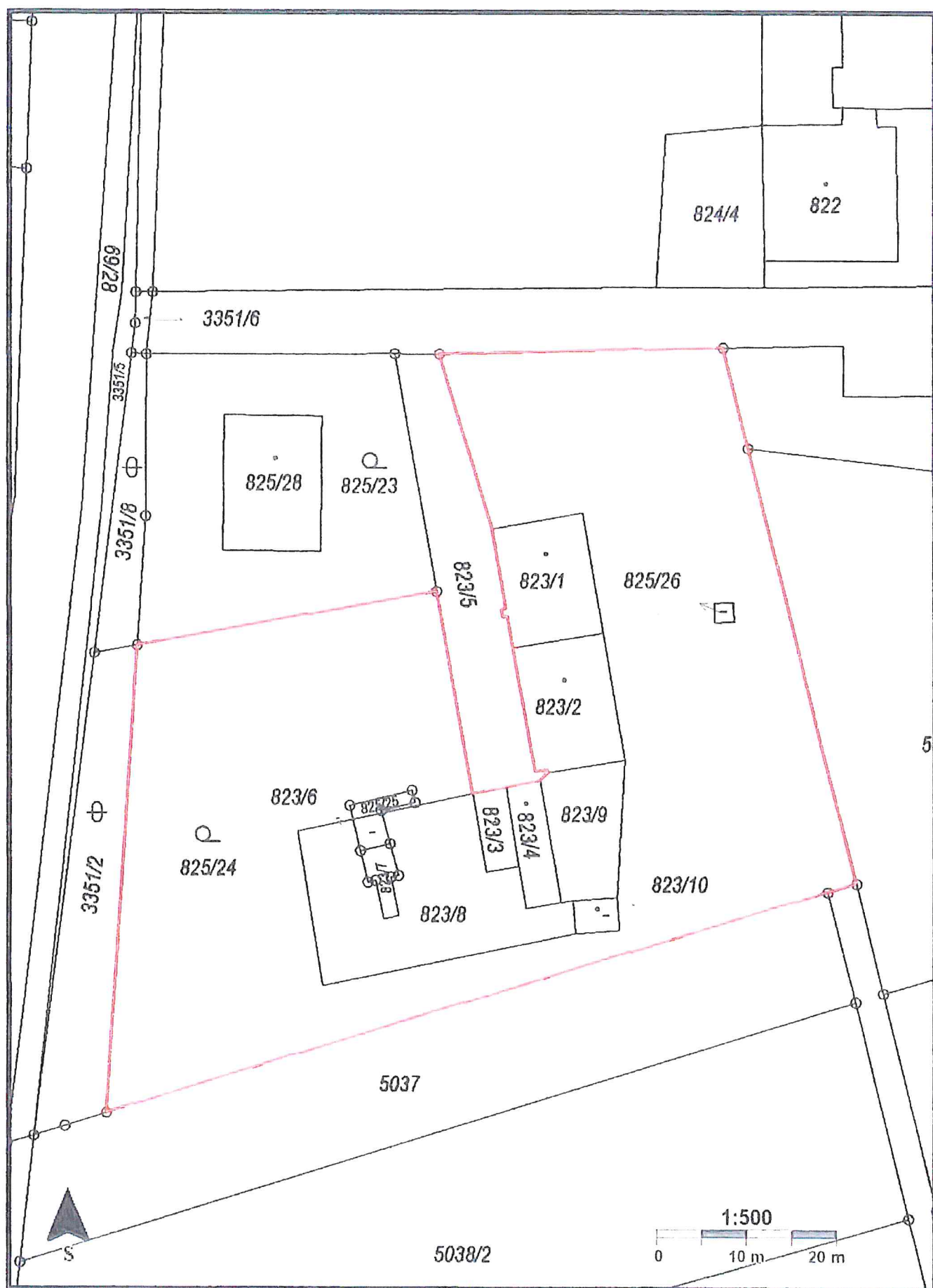
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 13.03.2024 13:26:43

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://www.cuzk.cz/>.

k.ú. Dolní Kounice



k.ú. Dolní Kounice



Česká republika – Státní pozemkový úřad

sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov

IČO: 01312774

DIČ: CZ 01312774

za kterou právně jedná Ing. Jan Ševčík, ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj,

adresa: Hroznová 17, 603 00 Brno,

na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu SPÚ účinného ke dni právního jednání.

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 110015-3723001/0710

(dále jen „povinný“)

- na straně jedné -

a

E.ON Distribuce, a.s.

se sídlem: F.A.Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice

IČO: 28085400

DIČ: CZ 28085400

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 1772

Zastoupená: Ing. Danou Mrvovou, Manažerem věcných břemen, na základě Pověření ze dne 10.01.2017

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka České Budějovice

číslo účtu: 27-9426120297/0100

(dále jen „oprávněný“)

- na straně druhé -

uzavírají podle ustanovení § 1257 – 1266 a § 1299 - 1302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) a na základě ustanovení § 25 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „energetický zákon“)

tuto

SMLOUVU O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

č. 2 010 C 17/23

HO-014330043738/002

I.

Úvodní ustanovení

1. Povinný je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit s níže uvedeným pozemkem ve vlastnictví České republiky, a je tedy podle ustanovení § 26 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, oprávněn zřídit k tomuto pozemku věcné břemeno služebnosti.

2. Oprávněný je držitelem licence na distribuce elektřiny č. 120806026, vydané Energetickým regulačním úřadem dne 1.7.2008; dále prohlašuje, že je ve smyslu ustanovení § 25, energetického zákona provozovatelem distribuční soustavy.

II.

Pozemek, k němuž se věcné břemeno vztahuje

1. Pozemek parc. č. 823/5, v obci Dolní Kounice, katastrálním území **Dolní Kounice**, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - venkov na listu vlastnictví č. 10002. Tento pozemek bude dále označován jako „služebný pozemek“.
2. Oprávněný z věcného břemene prohlašuje, že je vlastníkem a provozovatelem zařízení distribuční soustavy „zemní kabelové vedení NN“ umístěné v rámci stavby elektrizační soustavy energetického zařízení „**D. Kounice, smyčka k NN, Zoufalá**“, jehož výstavba byla realizována na základě územního souhlasu, vydaného Městským úřadem Dolní Kounice, stavebním úřadem č.j. MUDK/1401/2016 dne 30.06.2016 (dále jen „stavbu zařízení distribuční soustavy“).

III.

Věcné břemeno

1. Povinný z věcného břemene zřizuje podle ustanovení § 25 odst. 4 energetického zákona ve prospěch oprávněného věcné břemeno ke služebnímu pozemku, spočívající:
 - a) v právu umístit, zřídit a provozovat stavbu zařízení distribuční soustavy specifikované v čl. II této smlouvy a povinnosti povinného se zdržet po dobu trvání věcného břemene na služebním pozemku provádění činností, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost zařízení stavby distribuční soustavy nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob a které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup oprávněného ke stavbě zařízení distribuční soustavy,
 - b) v právu zřídit, mít a udržovat na služebním pozemku potřebné obslužné zařízení, jakož i provádět na součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění (dále jen „**věcné břemeno**“).
2. Rozsah zatížení věcným břemenem je stanoven geometrickým plánem číslo 1493-120/2017, který byl potvrzen Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - venkov dne 23.05.2017. Geometrický plán tvoří nedílnou součást této smlouvy (viz příloha č. 1).
3. Věcné břemeno se zřizuje úplatně a na dobu neurčitou.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Povinný jako ten, který je příslušný hospodařit se služebním pozemkem se zavazuje věcné břemeno strpět. Oprávněný z věcného břemene právo odpovídající věcnému břemeni přijímá.
2. Oprávněný je při výkonu svých práv z věcného břemene povinen podle této smlouvy a i dle příslušných právních předpisů, šetřit co nejvíce práva povinného a vstup na služebný pozemek mu předem oznámit písemným oznámením na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, popř. též nájemce/pachtýře a zajistí, aby tak činily i jím pověřené osoby. Tato povinnost se nevztahuje na řešení havarijních stavů, kdy vstup na služebný pozemek bude oznámen bezprostředně po jeho ukončení.

3. Oprávněný se zavazuje po ukončení provádění prací na služebním pozemku jej uvést na vlastní náklad do původního stavu a uhradit povinnému či uživateli služebního pozemku škody vzniklé na polních kulturách.
4. Náklady spojené s běžným udržováním služebního pozemku nese povinný.
5. Oprávněný se zavazuje stavbu zařízení distribuční soustavy, umístěnou na služebním pozemku, po trvalém ukončení jejího provozu bez zbytečného odkladu na vlastní náklady odstranit a uvést služební pozemek do původního stavu, případně do stavu odpovídajícímu oprávněným požadavkům povinného. V souvislosti s touto skutečností se oprávněný zavazuje poskytnout povinnému potřebnou součinnost při výmazu zapsaného věcného břemene z katastru nemovitostí.

V.

Výše jednorázové úplaty za zřízení věcného břemene

1. Smluvní strany se dohodly na jednorázové úplatě za zřízení věcného břemene v celkové výši 1.000,- Kč (slovy jedentisíc korun českých).
2. Jednorázová úplata za zřízení věcného břemene byla v plné výši uhrazena oprávněným na účet povinného před podpisem této smlouvy. Povinný není plátcem DPH.

VI.

Vklad věcného břemene do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad věcného břemene do katastru nemovitostí podá povinný do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy. Náklady spojené s podáním návrhu na vklad věcného břemene do katastru nemovitostí hradí v plné výši oprávněný.
2. Pro případ, že katastrální úřad shledá v návrhu na vklad na základě této smlouvy do katastru nemovitostí nedostatky odstranitelné v rámci předmětného řízení o povolení vkladu, se smluvní strany zavazují vyvinout ve vzájemné součinnosti potřebné úsilí k odstranění těchto nedostatků, zejména na výzvu katastrálního úřadu doplnit řádně a včas požadované listiny.
3. V případě, že bude řízení o povolení vkladu na základě této smlouvy do katastru nemovitostí pravomocně ukončeno jinak než povolením a provedením tohoto vkladu, podají smluvní strany nový návrh na vklad na základě této smlouvy či na základě smlouvy dle následujícího odstavce této smlouvy.
4. Pro případ, že v řízení o povolení vkladu ukončeném dle předchozího odstavce této smlouvy dospěje katastrální úřad k závěru, že pro tento vklad nejsou splněny zákonné podmínky z důvodů spočívajících v obsahu této smlouvy a návrh na vklad bude zamítnut, se smluvní strany zavazují do 60 dnů ode dne zamítnutí návrhu na vklad na základě výzvy jedné smluvní strany, jak je dále uvedeno, zrušit tuto smlouvu a uzavřít novou smlouvu, jež bude způsobilým podkladem pro vklad věcného břemene do katastru nemovitostí, přičemž tato nová smlouva bude jinak fotožného obsahu s touto smlouvou, avšak s odstraněnými nedostatky, které bránily vkladu věcného břemene do katastru nemovitostí. Vyzvat k uzavření nové smlouvy je oprávněna kterákoli smluvní strana druhou smluvní stranu do 30 dnů ode dne zamítnutí návrhu na vklad.
5. Jestliže se jedno nebo více ustanovení této smlouvy ukáže neplatným nebo nevymahatelným a takové ujednání je oddělitelné od ostatního obsahu této smlouvy, bude neplatné jen takové ujednání, pokud lze předpokládat, že by tato smlouva byla uzavřena i bez něj. Platnost ostatních ustanovení tím není dotčena. Smluvní strany si namísto neplatného ustanovení dohodnou takové platné ustanovení, které se bude nejvíce přibližovat účelu zamýšlenému neplatným ustanovením nebo budou postupovat dle právních předpisů, zejména občanského zákoníku.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vzájemné vztahy smluvních stran příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a energetického zákona.
2. Změny této smlouvy lze provést pouze písemnými dodatky číslovanými vzestupnou řadou, podepsanými oprávněnými osobami smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv (např. datové schránky). Jakákoliv ústní ujednání o změnách této smlouvy budou považována za právně neplatná a neúčinná.
3. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
4. Smluvní strany si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této smlouvy. Kromě ujištění, která si smluvní strany poskytly v této smlouvě, nebude mít žádná ze stran žádná další práva a povinnosti v souvislosti s jakýmkoliv skutečnostmi, které vyjdou najevo a o kterých neposkytla druhá smluvní strana informace při jednání o této smlouvě. Výjimkou budou případy, kdy daná smluvní strana úmyslně uvedla druhou stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu této smlouvy.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami.
6. Strany výslovně potvrzují, že podmínky této smlouvy jsou výsledkem jejich jednání a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah podmínek této smlouvy, smlouva tedy nebyla uzavřena adhezním způsobem.

7. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž obdrží jeden povinný, jeden oprávněný a jeden stejnopis je určen pro vkladové řízení u příslušného katastrálního úřadu. Nedílnou součástí této smlouvy je její příloha:

- 1) Geometrický plán pro vyznačení věcného břemene č. 1493-120/2017 ze dne 16.05.2017, vyhotovený společností GEODETICKÉ PRÁCE Ing. Michna a Ing. Palát s.r.o.

V Brně dne 11.6 - 11 - 2017

V Brně dne 26 - 10 - 2017

.....
ředitel Krajského pozemkového úřadu
pro Jihomoravský kraj
Ing. Jan Ševčík
povinný

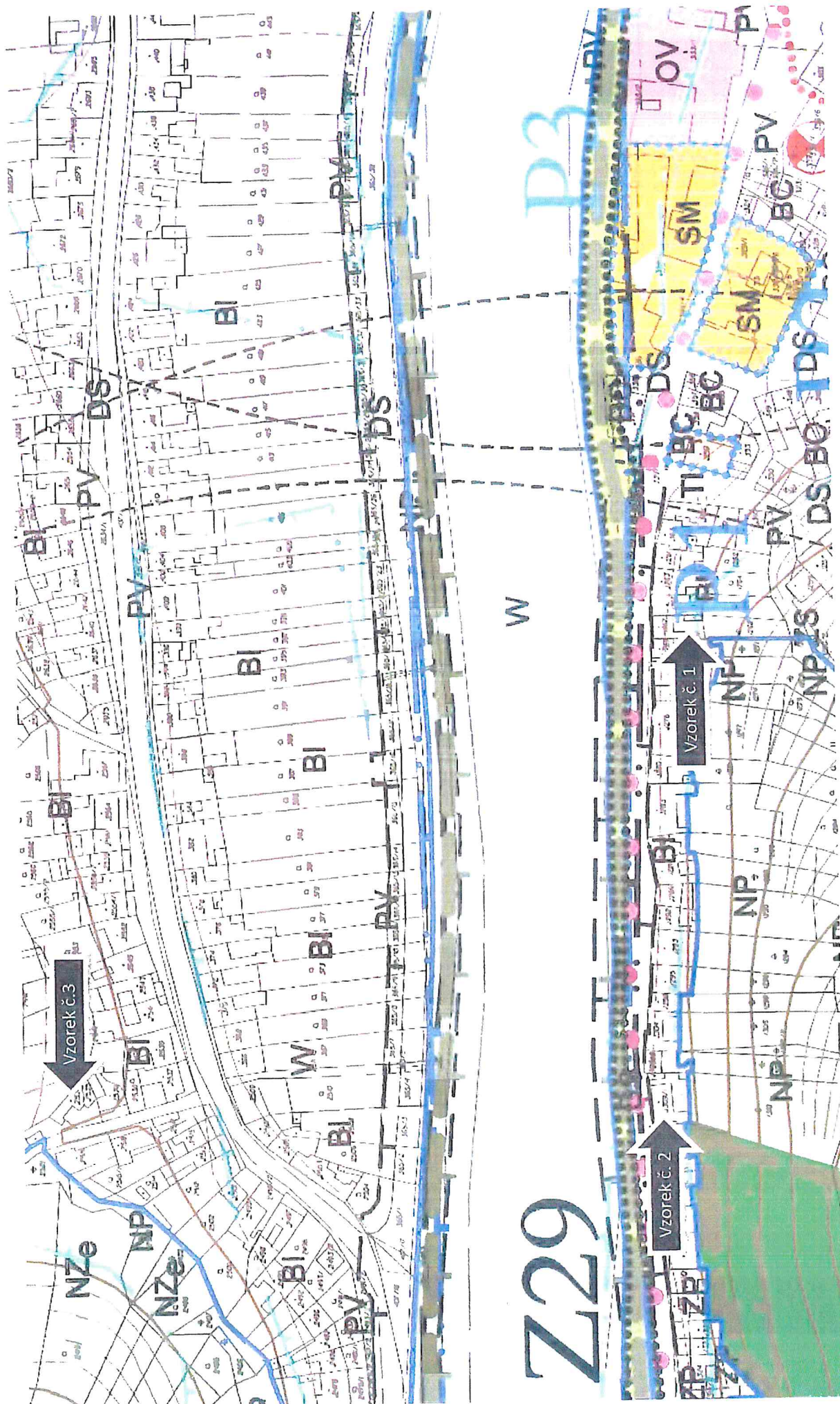
.....
E.ON Distribuce, a.s.
Manažer věcných břemen
Ing. Dana Mrvová
oprávněný

Za věcnou a formální správnost odpovídá
vedoucí oddělení správy majetku státu
Krajského pozemkového úřadu
pro Jihomoravský kraj
Ing. Silvie Zábojová

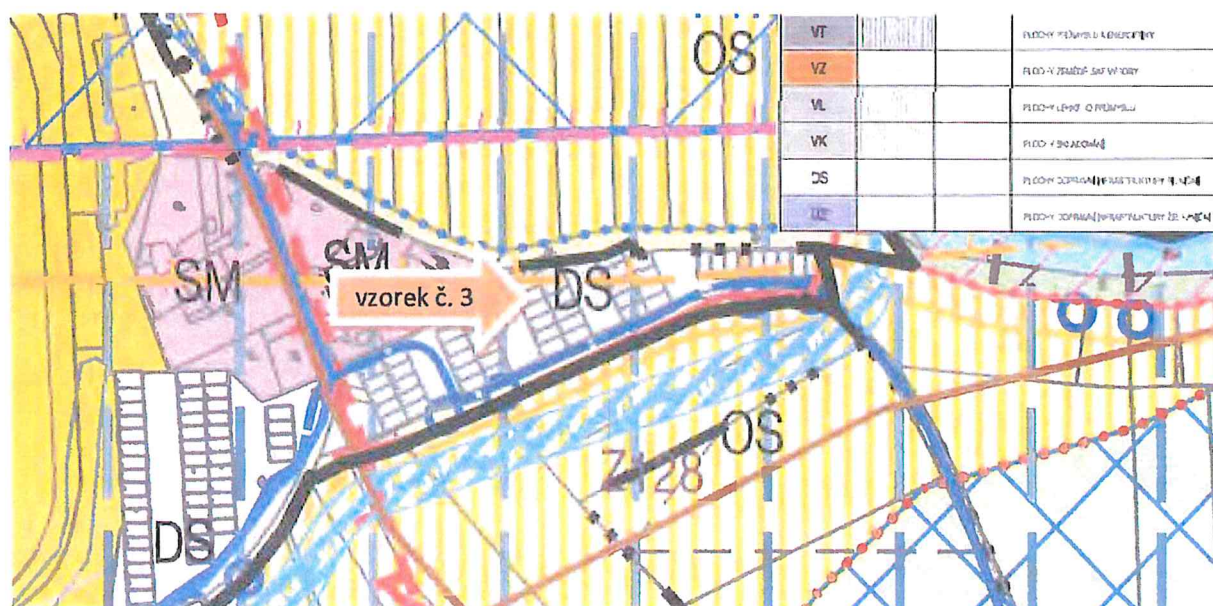
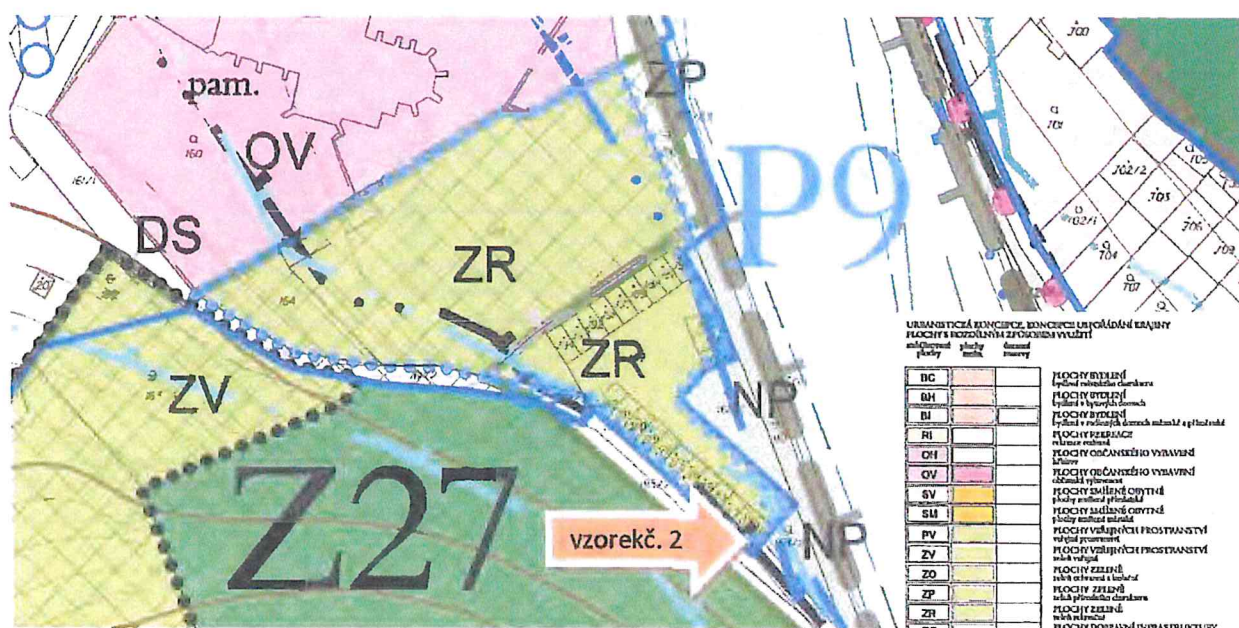
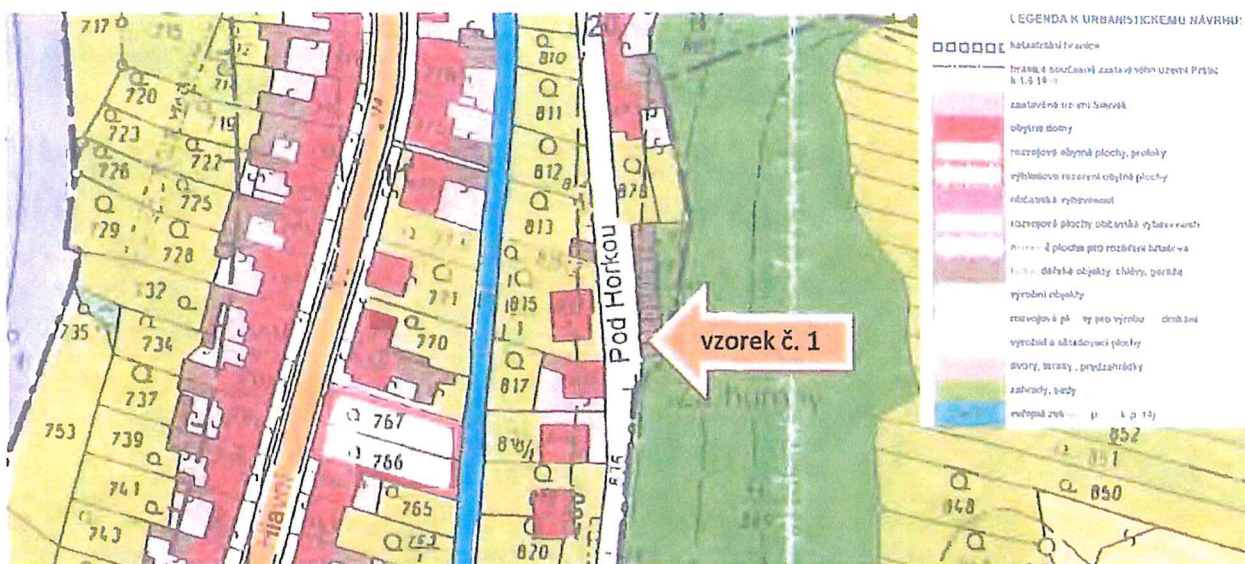
.....
podpis

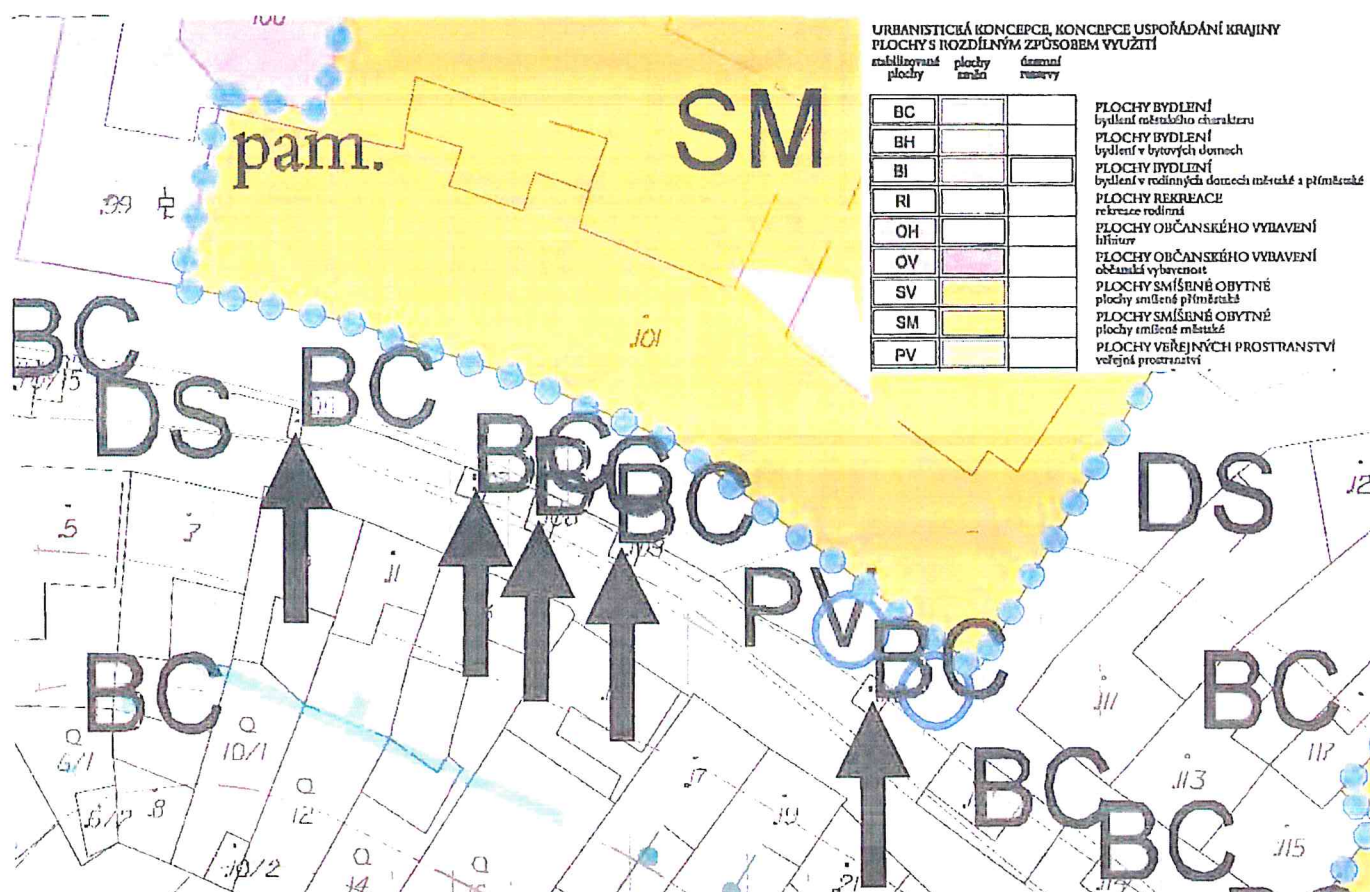
Za správnost: Ing. Michal Škopek

.....
podpis

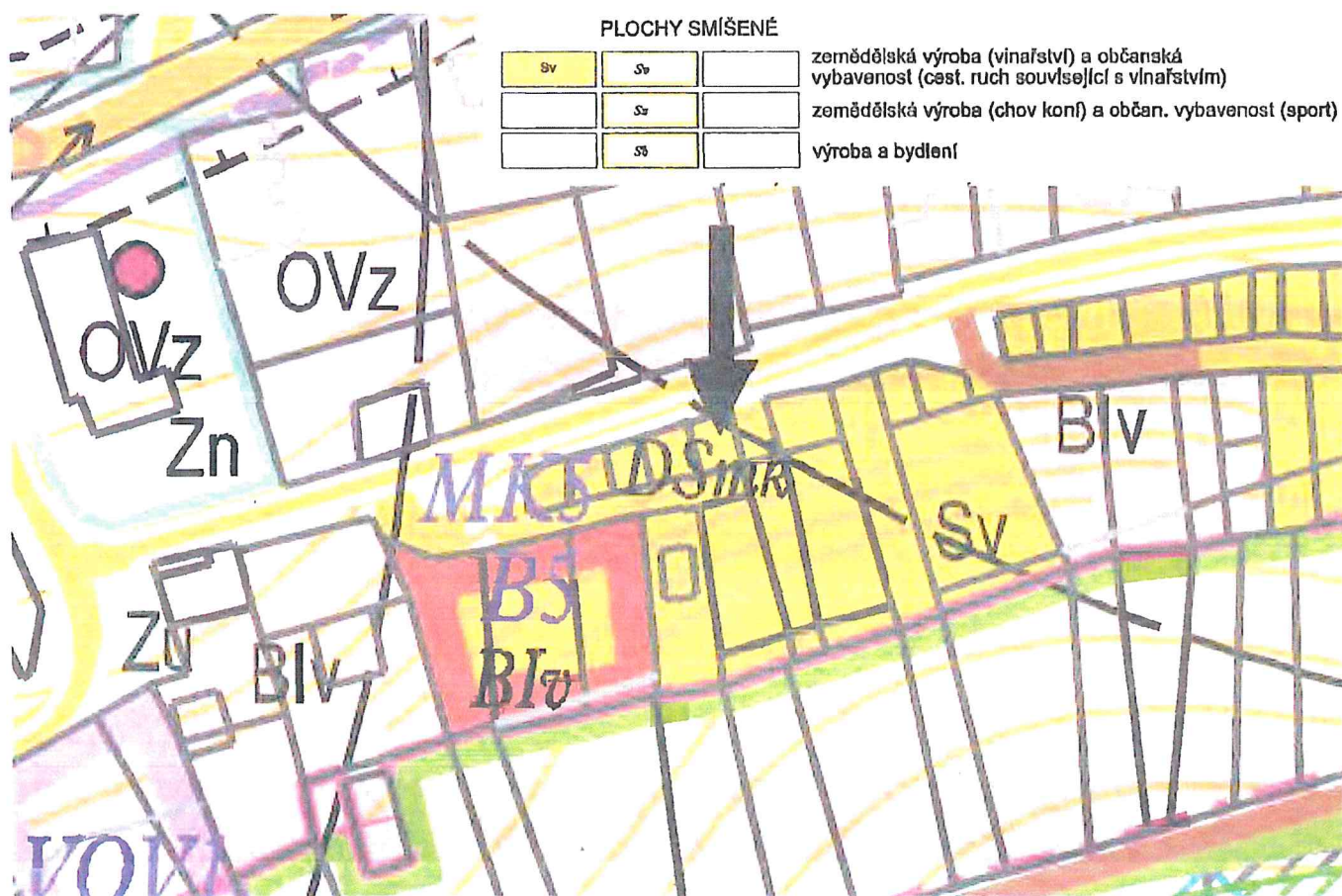


Úp města Dolní Kounice – poloha vzorků č. 1, č. 2 a č. 3 – pozemky, jejichž součástí jsou rod.domy





ÚP města Dolní Kounice – poloha vzorků č. 1 (pozemky zastavěné objekty zemních sklepů)



ÚP městyse Troskotovice – poloha vzorku č. 2 (pozemek zastavěný objektem zemního sklepa)

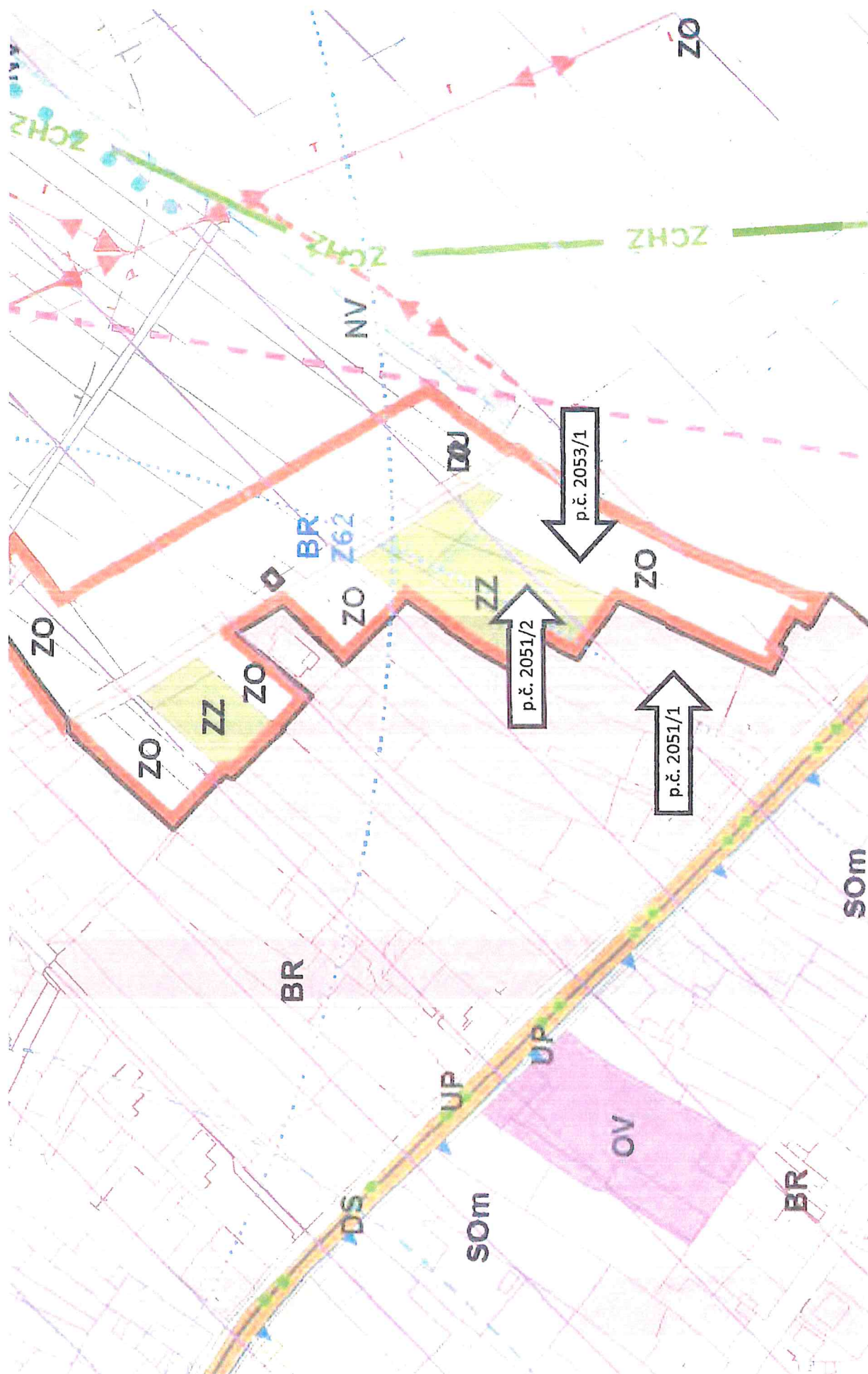


UMÍSTY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

[illegible]

ochranné pásmo vodného zdroja Vranovice II. stupne vnější

ÚP obce Žabčice – poloha vzorku č. 1 (nezastavěný pozemek, určený ÚP k zastavění)



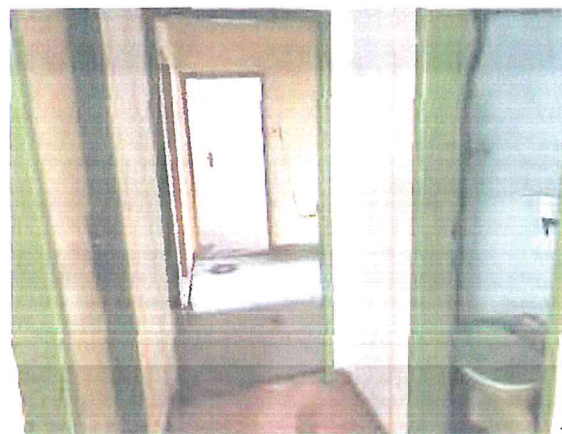
ÚP města Pohořelice – poloha vzorku č. 2 (nezastavěné pozemky určené ÚP k zastavění)



Pozemky parc.č. 823/1, jehož součástí je RD č.p. 620 a parc.č. 823/2, jehož součástí je RD č.p. 618



Interiéry rod.domu č.p. 620, jenž je součástí pozemku parc.č. 823/1



Interiéry rod.domu č.p. 618, jenž je součástí pozemku parc.č. 823/2



parc.č 823/3 a 823/4



parc.č. 823/3



parc.č. 823/3



parc.č. 823/4



garáž na parc.č. 823/4



garáž na parc.č. 823/3

Pozemky parc.č. 823/3, jehož součástí je garáž a parc.č. 823/4, jehož součástí je zem.stav (garáž)



Pozemek parc.č. 823/10, jehož součástí je zem.stav (sklad)



Pozemky parc.č. 823/6, parc.č. 823/7, parc.č. 823/8



Zemní sklep na parc.č. 823/7



Zemní sklep na parc.č. 823/7



Zemní sklep na parc.č. 823/6 a parc.č.825/25



Pozemek parc.č. 823/5



Pozemek parc.č. 823/8



Pozemek parc.č. 823/9



Pozemek parc.č. 825/26



Pozemek parc.č. 825/24 – východní část



Pozemek parc.č. 825/24 – západní část



Česká republika – Státní pozemkový úřad

sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3

IČO: 01312774

DIČ: CZ 01312774

za kterou právně jedná Ing. Pavel Zajiček, ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj,

adresa: Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Hroznová 17, Brno 60300,

na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu Státního pozemkového úřadu účinného ke dni právního jednání

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 110015-3723001/0710

ID DS: z49per3

(dále jen „propachtovatel“)

– na straně jedné –

a

pan **Martin Střecha**

r.č.

bytem

bankovní spojení: Fio banka a.s.

číslo účtu: 2401328404/2010

(dále jen „pachtýř“)

– na straně druhé –

uzavírají podle ustanovení § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „OZ“) tuto

PACHTOVNÍ SMLOUVU **č. 11N25/23**

Čl. I

Propachtovatel je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit s tímto zemědělským pozemkem ve vlastnictví státu vedeným u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj Katastrálního pracoviště Brno-venkov:

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	částečný pacht ANO/NE	výměra v m ²	druh pozemku
Dolní Kounice	Dolní Kounice	katastr nemovitostí	825/24	NE	2662	zahrada

Nedílnou součástí této smlouvy je grafické zobrazení předmětu pachtu, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a soubor popisných informací katastru nemovitostí z databáze Státního pozemkového úřadu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Přílohou č. 3 této smlouvy je výpočet pachtovného.

h)

Čl. II

Propachtovatel přenechává pachtýři pozemek uvedený v čl. I této smlouvy do užívání za účelem:

- provozování drobné zemědělské činnosti (např. sekání trávy a následné kompostování).

Čl. III

Pachtýř je povinen:

- a) užívat pozemek řádně v souladu s jeho účelovým určením,
- b) dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- c) dodržovat zákaz hospodářské činnosti vyvolávající erozi a další degradaci půdy a používání toxických a jiných škodlivých látek s dlouhodobým reziduálním účinkem, dodržovat ustanovení § 3 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,
- d) umožnit propachtovateli provádění kontroly k bodům a) až c) vstupem na pozemek,
- e) vyžádat si písemný souhlas propachtovatele při realizaci zúrodňovacích opatření, likvidaci a zakládání trvalých porostů na pozemku nebo při provádění změny druhu pozemku
- f) trpět věcná břemena, resp. služebnosti spojené s pozemkem, jenž je předmětem pachtu,
- g) platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovitých věcí za propachtovaný pozemek, jenž je předmětem pachtu.

Čl. IV

- 1) Tato smlouva se uzavírá **od 1. 3. 2025** na dobu neurčitou.
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit vzájemnou písemnou dohodou nebo písemnou výpovědí.
- 3) Pacht lze v souladu s ustanovením § 2347 OZ vypovědět v dvanáctiměsíční výpovědní době, a to vždy jen k 1. říjnu běžného roku.
- 4) Stane-li se pachtýř ze zdravotních důvodů nezpůsobilý na pozemku hospodařit, má dle ustanovení § 2348 OZ právo vypovědět pacht v tříměsíční výpovědní době.
- 5) Propachtovatel může v souladu s ustanovením § 2334 OZ vypovědět pacht bez výpovědní doby, jestliže pachtýř propachtuje propachtovaný pozemek jinému, přenechá-li ho k užívání nebo změni-li hospodářské určení pozemku, anebo způsob jeho užívání nebo požívání bez propachtovatelova předchozího souhlasu.
- 6) Vznikne-li k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti propachtovatele anebo pro realizaci veřejně prospěšné stavby nebo z důvodu jinak určeného veřejného zájmu, potřeba uvolnit předmět pachtu nebo jeho část, tj. např. jednotlivý pozemek nebo jeho část, má propachtovatel právo jednostranně zúžit

předmět této smlouvy a ukončit pacht pozemku či jeho části tak, že skončí uplynutím tří měsíců ode dne doručení oznámení pachtýři o zúžení předmětu této smlouvy. Ostatní propachtované části pozemku nedotčené touto potřebou zůstávají nadále předmětem této smlouvy.

Pachtýř s jednostranným ukončením pachtu pozemku či jeho části z důvodu potřeby uvolnění k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti pronajímatele anebo pro realizaci veřejně prospěšné stavby nebo z důvodu jinak určeného veřejného zájmu výslovně souhlasí a stvrzuje, že nebude z titulu tohoto ukončení smlouvy uplatňovat žádné jiné náhrady ani majetkové nároky a sankce.

Bude-li se na pozemku nacházet rozpracovaná výroba a požádá-li pachtýř o kompenzaci, náleží mu náhrada ve výši prokázaných nákladových položek na ni vynaložených, v daném místě a čase obvyklých za obvyklé ceny.

7) Tato smlouva zaniká dnem úmrtí pachtýře.

Čl. V

1) Pachtýř je povinen platit propachtovateli pachtovné.

2) Pachtovné se platí ročně pozadu vždy k 1. 10. běžného roku.

3) Roční pachtovné se stanovuje dohodou ve výši **3.000, - Kč** (slovy: třitisíce korun českých).

4) Pachtovné za období od účinnosti smlouvy do 30. 9. 2025 včetně činí 1.759, - Kč (slovy: jedentisíc sedm set padesát devět korun českých) a bude uhrazeno k 1. 10. 2025.

5) Pachtovné bude hrazeno převodem na účet propachtovatele vedený u České národní banky, číslo účtu 110015-3723001/0710, variabilní symbol 1112523. Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet propachtovatele.

6) Nedodrží-li pachtýř lhůtu pro úhradu pachtovného, je povinen podle ustanovení § 1970 OZ zaplatit propachtovateli úrok z prodlení, a to na účet propachtovatele vedený u České národní banky, číslo účtu 180013-3723001/0710, variabilní symbol 1112523.

7) Prodlení pachtýře s úhradou pachtovného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy, které zakládá právo propachtovatele smlouvu vypovědět bez výpovědní doby (ustanovení § 2232 OZ).

8) Smluvní strany se dohodly, že propachtovatel je oprávněn vždy k 1. 10. běžného roku jednostranně zvýšit pachtovné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející běžný rok.

Zvýšené pachtovné bude uplatněno písemným oznámením ze strany propachtovatele nejpozději do 1. 9. běžného roku, a to bez nutnosti uzavírat dodatek a pachtýř bude povinen novou výši pachtovného platit s účinností od nejbližší platby pachtovného.

Základem pro výpočet zvýšeného pachtovného bude pachtovné sjednané před tímto zvýšením.

V případě, že meziroční míra inflace přestane být z jakéhokoli důvodu nadále publikována, nahradí ji jiný podobný index nebo srovnatelný statistický údaj vyhlášený příslušným orgánem, který propachtovatel dle svého rozumného uvážení zvolí.

9) Smluvní strany sjednávají odlišně od § 2337 OZ to, že pachtýř nemá právo na slevu z pachtovného nebo prominutí pachtovného ve vazbě na to, že k pozemku, který je předmětem pachtu dle této smlouvy, není zajištěn přístup.

121

Čl. VI

Pokud je na propachtovaném pozemku zřízeno meliorační zařízení, pachtýř se zavazuje:

- u melioračních zařízení umístěných pod povrchem půdy zajistit jejich údržbu,
- k hlavním melioračním zařízením umožnit přístup za účelem provedení údržby.

Čl. VII

1) Pachtýř bere na vědomí a je srozuměn s tím, že pozemek, který je předmětem pachtu dle této smlouvy, může být propachtovatelem převeden na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním. V případě změny vlastnictví platí ustanovení § 2221 a § 2222 OZ.

2) Pachtýř bere na vědomí a je srozuměn s tím, že k pozemku, který je předmětem pachtu dle této smlouvy, nemá zajištěn přístup a tuto smlouvu uzavírá s tím, že si přístup zajistí bez toho, aby mohl požadovat po propachtovateli jakékoli plnění.

Čl. VIII

Pachtýř je oprávněn propachtovaný pozemek nebo jeho část propachtovat nebo dát do užívání třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem propachtovatele.

Čl. IX

Propachtovatel jako správce osobních údajů dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, a platného nařízení (EU) 2016/679 (GDPR), tímto informuje ve smlouvě uvedený subjekt osobních údajů, že jeho údaje uvedené v této smlouvě zpracovává pro účely realizace, výkonu práv a povinností dle této smlouvy. Uvedený subjekt osobních údajů si je vědom svého práva přístupu ke svým osobním údajům, práva na opravu osobních údajů, jakož i dalších práv vyplývajících z výše uvedené legislativy. Smluvní strany se zavazují, že při správě a zpracování osobních údajů budou dále postupovat v souladu s aktuální platnou a účinnou legislativou. Postupy a opatření se propachtovatel zavazuje dodržovat po celou dobu trvání skartační lhůty ve smyslu § 2 písm. s) zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Čl. X

1) Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou dodatku k této smlouvě, a to na základě dohody smluvních stran, není-li touto smlouvou stanoveno jinak.

2) Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoli změně údajů týkajících se jejich specifikace jako smluvní strany této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů ode dne změny.

Čl. XI

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis přebírá pachtýř a jeden je určen pro propachtovatele.

Čl. XII

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uvedeným v Čl. IV této smlouvy.

Čl. XIII

Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí a že tato smlouva je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Brně dne 26. 2. 2025

STATNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj
Hroznová 17
602 00 Brno 2

Ing. Pavel Zajíček
ředitel Krajského pozemkového úřadu
pro Jihomoravský kraj

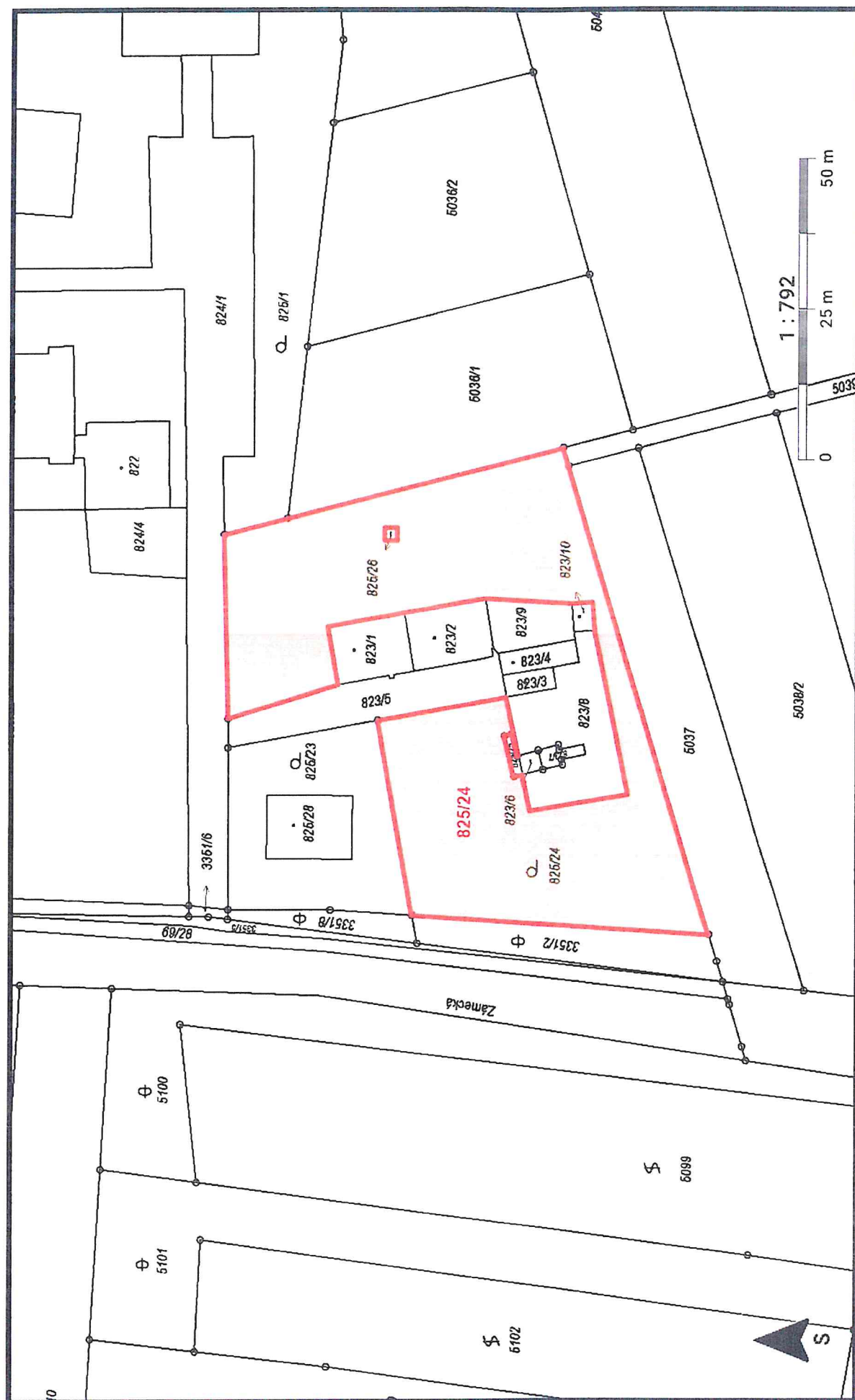
propachtovatel

Martin Střecha

pachtýř

Za správnost: Ing. Dagmar Malá

p.č. 825/24, k.ú. Dolní Kounice



PRÍLOHA č. 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2025 14:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 11N25/23 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582956 Dolní Kounice

Kat.území: 629286 Dolní Kounice

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774
Praha 3

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
825/24	2662	zahrada		zemědělský půdní fond
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu				
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu				
Plomby a upozornění - Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				

Listina

- o Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 26.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.05.2007.

V-4748/2007-703

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

- o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) č.j.

SPÚ:011032/2013/OMV/1 ze dne 02.01.2013; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-1591/2013-703

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 01312774

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
825/24	20850	83
	25600	2579

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2025 14:55:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582956 Dolní Kounice

Kat.území: 629286 Dolní Kounice

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 20.01.2025 15:02:06

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

7D/LA/14 č. 3

Příloha pachtovní smlouvy č. 11N25/23

Variabilní symbol: 1112523

Uzavřeno:

Roční pacht: **3 000 Kč**

Datum tisku: 22.01.2025

Účinná od:

Pachtýři:**Název****Adresa**

Sřecha Martin

Nemovitosti:

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m²]	VO	%	Inflace	Pacht [Kč]
Katastr: Dolní Kounice													
nabídnutá cena pachtovného	825	24		2	5	10002	pc/ha	101 500,00	2 662	Ř	11,104		3 000,22
Celkem za katastr									2 662				3 000,22
Celkem									2 662				3 000

Vysvětlivky k typu sazby:

ha...za hektar

jdn...za jednotku

pc/ha...průměrná cena za hektar

m²...za m²

Vysvětlivky k výrobním oblastem (VO):

H...horská

BO...bramborářsko-ovesná

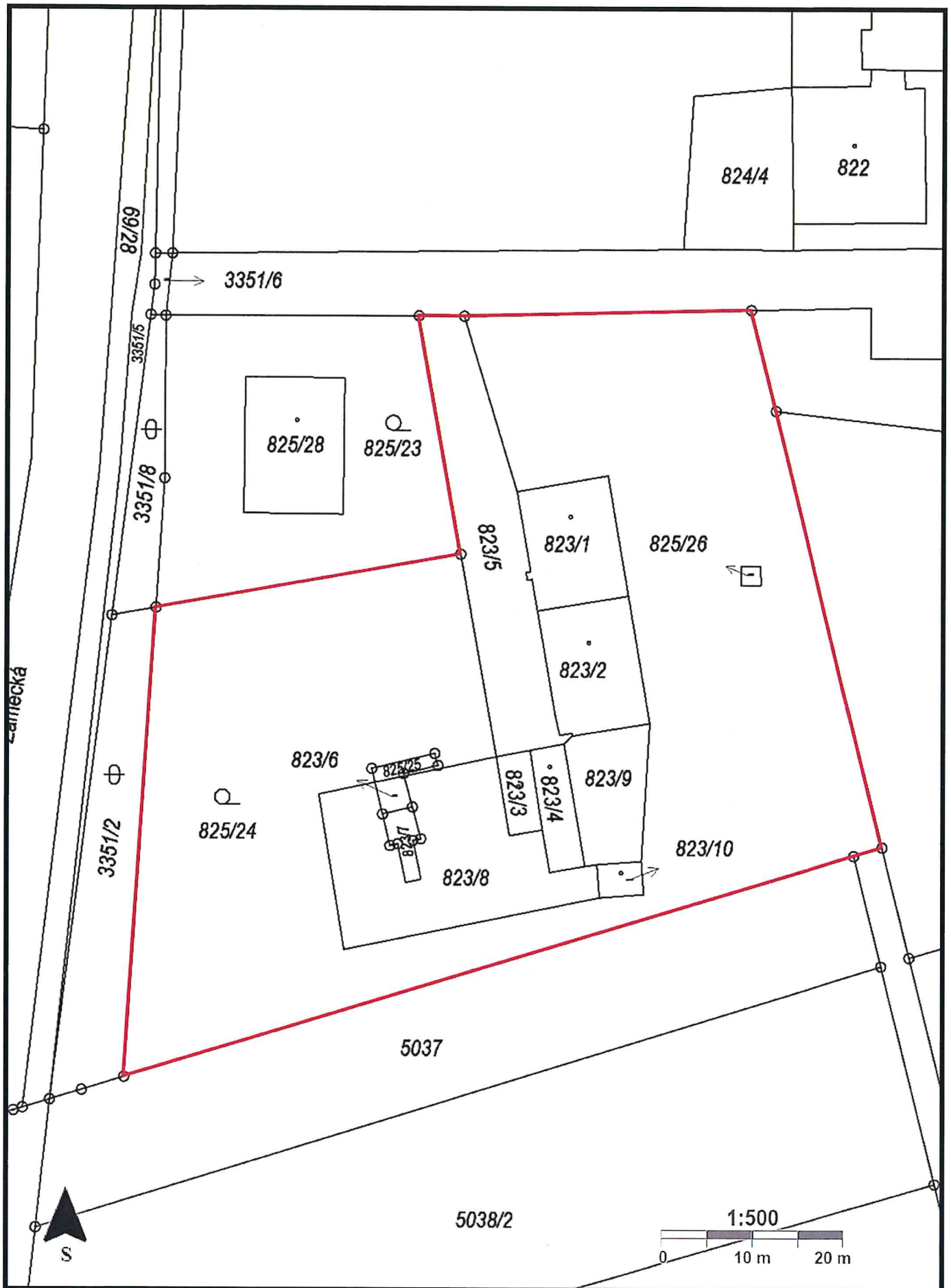
B...bramborářská

K...kukuřičná

Ř...řepařská

9...neurčená

K.ú. Dolní Kounice



K.ú. Dolní Kounice



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.04.2025 07:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 135075/2025 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582956 Dolní Kounice

Kat.území: 629286 Dolní Kounice

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774
Praha 3**ČÁSTEČNÝ VÝPIS****B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
823/1	115	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dolní Kounice, č.p. 620, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 823/1				
823/2	121	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dolní Kounice, č.p. 618, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 823/2				
823/3	28	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 823/3				
823/4	45	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 823/4				
823/5	277	ostatní plocha	manipulační plocha	
823/6	10	ostatní plocha	jiná plocha	
823/7	17	ostatní plocha	jiná plocha	
823/8	308	ostatní plocha	jiná plocha	
823/9	97	ostatní plocha	jiná plocha	
823/10	15	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 823/10				
825/24	2662	zahrada		zemědělský půdní fond
825/25	9	zahrada		zemědělský půdní fond
825/26	4	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 04.04.2025 07:55:02

Obec: 582956 Dolní Kounice

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

osobní služebnosti podle energetického zákona a smlouvy č.: 2 010 C 17/23 a v rozsahu GP č.: 1493-120/2017

Oprávnění pro

EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200
Brno, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 823/5

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 2 010 C 17/23, HO-014330043738/002 ze dne 16.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2017 07:00:00. Zápis proveden dne 19.12.2017.

V-23297/2017-703

Pořadí k 28.11.2017 07:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna číslování parcel

dle ZPMZ č. 1347 do parcely sloučena parcela p.č. 823/11

Povinnost k

Parcela: 823/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

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

Listina

- o Osvědčení notáře o prohlášení NZ 90/1998 ze dne 8.6.1998.Osvědčení o vlastnictví ke stavebám.

POLVZ:328/1998

Z-1400328/1998-732

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 000000001-001

- o Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 26.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.05.2007.

V-4748/2007-703

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

- o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) č.j. SPÚ:011032/2013/OMV/1 ze dne 02.01.2013; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-1591/2013-703

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha RČ/IČO: 01312774
3

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
825/24	20850	83
	25600	2579
825/25	25600	9

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.04.2025 07:55:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582956 Dolní Kounice

Kat.území: 629286 Dolní Kounice

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

825/26	25600	4
--------	-------	---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.04.2025 08:09:47

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.

Seznam nemovitých věcí

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov

Obec: Dolní Kounice

Katastrální území: Dolní Kounice

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Dolní Kounice	Dolní Kounice	620	objekt bydlení	PKN - poz. 823/1	28523
Dolní Kounice	Dolní Kounice	bez čp	zem. hosp. budova	PKN - poz. 823/3	28623
Dolní Kounice	Dolní Kounice	618	objekt bydlení	PKN - poz. 823/2	28723
Dolní Kounice	Dolní Kounice	bez čp	zem. hosp. budova	PKN - poz. 823/4	28823
Dolní Kounice	Dolní Kounice	bez čp	sklad k RD č. 618	PKN - poz. 823/10	33423

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice	Dolní Kounice	823/1	zastavěná plocha a nádvoří	562876
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice	Dolní Kounice	823/2	zastavěná plocha a nádvoří	563910
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice	Dolní Kounice	823/3	zastavěná plocha a nádvoří	563587
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice	Dolní Kounice	823/4	zastavěná plocha a nádvoří	563911
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice	Dolní Kounice	823/5	ostatní plocha	569203
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice	Dolní Kounice	823/6	ostatní plocha	571216
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice	Dolní Kounice	823/7	ostatní plocha	571217
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice	Dolní Kounice	823/8	ostatní plocha	571218
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice	Dolní Kounice	823/9	ostatní plocha	571219
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice	Dolní Kounice	823/10	zastavěná plocha a nádvoří	571220
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice	Dolní Kounice	825/24	zahrada	571211

Katastr nemovitostí - pozemkové				
Dolní Kounice	Dolní Kounice	825/25	zahrada	571212
Katastr nemovitostí - pozemkové				
Dolní Kounice	Dolní Kounice	825/26	zahrada	571213

Součásti, příslušenství, budovy a stavby nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí:

Obec	Katastrální území	Druh budovy stavby	Na pozemku parc. č.	ID maj.
Dolní Kounice	Dolní Kounice	sklep k RD čp. 620	PKN - poz. 823/7	33223
Dolní Kounice	Dolní Kounice	sklep k RD s č.p. 618	PKN - poz. 825/25, PKN - poz. 823/6	33323

Prohlašuji, že soupis nemovitých věcí (pozemků a budov) uvedený v tomto seznamu, je úplný, neobsahuje žádný majetek nestátních subjektů a že na tento majetek nebyly a nemohou být uplatněny nároky třetích osob (dle zákonů č. 403/1990 Sb., č. 87/1991 Sb., č. 172/1991 Sb., č. 229/1991 Sb. a č. 212/2000 Sb.). Tento soupis neobsahuje ani majetek odňatý církvím, řádům apod., které nejsou v rozhodnutí o privatizaci řešeny (zákon č. 428/2012 Sb.).

Brně dne dle elektronického podpisu

Ing. Pavel Zajíček
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
v z. JUDr. Jarmila Křížová, zástupkyně ředitele KPÚ
elektronicky podepsáno

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost: Mgr. Simona Smutná

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše značka: SPU 132268/2025/Smu

Spis. značka: SZ SPU 323289/2020

UID: spuess97fec5e

Vyřizuje: Mgr. Simona Smutná

Tel.: 727957130

ID DS: z49per3

E-mail: simona.smutna@spu.gov.cz

Vážený pan
Martin Střecha

Datum: 2.4.2025

Informace o přípravě privatizace předmětu pachtovní smlouvy č. 11N25/23 a následné možnosti jejího zániku

Dne 26.2.2025 jste uzavřeli jako nájemce s SPÚ jako pronajímatelem pachtovní smlouvu č. 11N25/23, jejímž předmětem je nájem dále uvedených nemovitých věcí: **Pozemek p.č. 825/24 v k.ú. Dolní Kounice**

Nemovitý majetek, který je předmětem uzavřené nájemní smlouvy, je v současné době připravován k privatizaci dle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů.

Dne 10.2.2025 vydalo Ministerstvo financí rozhodnutí o privatizaci výše uvedeného majetku (privatizační projekt č. 87273 SPJ 2001). V současné době je na žádost Ministerstva financí připravováno Informační memorandum jako podklad pro vyhlášení veřejné soutěže, kterou bude realizovat MF. Předpokládaný termín vyhlášení veřejné soutěže je v druhé polovině roku 2025.

Na základě § 45, odst. 3 téhož zákona dojde dnem vynětí části majetku, resp. přechodu vlastnického práva nemovitých věcí v rámci privatizovaného majetku na nového vlastníka, k zániku výše uvedené nájemní smlouvy.

O datu zániku nájemní smlouvy budete informováni.

Z titulu zániku nájmu ze zákona nelze vůči SPÚ, resp. České republice uplatňovat žádné finanční nároky včetně náhrady škod.

S pozdravem

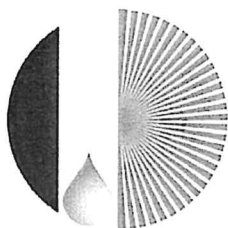
Ing. Pavel Zajíček

ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj

Státního pozemkového úřadu

v z. JUDr. Jarmila Křížová, zástupkyně ředitele KPÚ

Na vědomí: OSMS KPÚ pro Jmk



PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY
Zpracovaný podle vyhlášky 78/2013 Sb.

***Rodinný dům Zámecká 620/15,
664 64 Dolní Kounice***

EVIDENČNÍ ČÍSLO: 147466.0

ZPRACOVATEL:

**Ing. Petr Novák,
Koreisova 2a, 641 00 Brno**

**E-mail: energ.auditor@seznam.cz
Telefon: 724 697 448**

DATUM:

10.4.2018

1. ZPRACOVATEL

Obchodní název, adresa	Ing. Petr Novák Koreisova 2a, 641 00 Brno
ICO	48873314
Odborná způsobilost	osvědčení č. 186 Ministerstva průmyslu a obchodu
E-mail	energ.auditor@seznam.cz
Telefon	724 697 448

2. ÚČEL ZPRACOVÁNÍ

Průkaz energetické náročnosti budovy je zpracován dle zákona č. 318/2012 Sb. v návaznosti na Směrnici 2010/13/ES o energetické náročnosti budov (EPBDII) za účelem splnění povinností z tohoto zákona vyplývajících.

Pro zpracování průkazu byly použity zejména následující normy:

- | | |
|----------------------|---|
| [1] ČSN 73 0540 - 1 | Tepelná ochrana budov. Termíny a definice. Veličiny pro navrhování a ověřování. |
| [2] ČSN 73 0540 - 2 | Tepelná ochrana budov. Funkční požadavky. |
| [3] ČSN 73 0540 - 3 | Tepelná ochrana budov. Výpočtové hodnoty veličin pro navrhování a ověřování. |
| [4] ČSN 73 0540 - 4 | Tepelná ochrana budov. Výpočtové metody pro navrhování a ověřování. |
| [5] ČSN EN 12 831 | Tepelné soustavy v budovách – výpočet tepelného výkonu. |
| [6] ČSN EN ISO 13790 | Tepelné chování budov – Výpočet potřeby energie na vytápění |
| TNI 73 0331 | Energetická náročnost budov – typické hodnoty pro výpočet |

Výpočet a zhodnocení byl proveden pomocí programu Protech, s.r.o. – zpracování dle vyhlášky č. 78/2013 Sb. o energetické náročnosti budov.

3. PODKLADY PRO VÝPOČET

Průkaz energetické náročnosti budovy je zpracován podle vyhl. č. 78/2013 Sb. Tato vyhláška stanovuje požadavky na energetickou náročnost budov, včetně porovnávacích ukazatelů, výpočtové metody a obsah průkazu energetické náročnosti.

Pro hodnocení budovy se dle této vyhlášky používá hodnocení založené na výpočtech energie užívané nebo předpokládané k užití v budově pro vytápění, větrání, chlazení, klimatizaci, přípravu teplé vody a osvětlení, za standardizovaného užívání budovy.



MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU

Na Františku 32, 110 15 Praha 1

Ing. Petr Novák

r. č. 690102/8948

je oprávněn

provádět energetický audit

s platností od 15.8.2003

provádět kontroly kotlů

s platností od 22.4.2008

vypracovávat průkazy energetické náročnosti budovy

s platností od 22.4.2008

~~~~~

podle zákona č. 406/2006 Sb., o hospodaření energií

**Číslo oprávnění: 0186**

V Praze dne 22. dubna 2008

  
Ing. Tomáš Hüner

náměstek ministra průmyslu a obchodu



## PROTOKOL PRŮKAZU

### Účel zpracování průkazu

|                                                                   |                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nová budova                              | <input type="checkbox"/> Budova užívaná orgánem veřejné moci        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Prodej budovy nebo její části | <input checked="" type="checkbox"/> Pronájem budovy nebo její části |
| <input type="checkbox"/> Větší změna dokončené budovy             |                                                                     |
| <input type="checkbox"/> Jiný účel zpracování :                   |                                                                     |

### Základní informace o hodnocené budově

| Identifikační údaje budovy                                            |                                      |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Adresa budovy (místo, ulice, popisné číslo, PSČ) :                    | Zámecká 620/15, 664 64 Dolní Kounice |
| Katastrální území :                                                   | 629286 Dolní Kounice                 |
| Parcelní číslo :                                                      | 823/1                                |
| Datum uvedení do provozu<br>(nebo předpokládané uvedení do provozu) : |                                      |
| Vlastník nebo stavebník :                                             | Státní pozemkový úřad                |
| Adresa :                                                              | Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3   |
| IČ :                                                                  | 01312774                             |
| Telefon :                                                             |                                      |
| email :                                                               |                                      |

| Typ budovy                                      |                                                    |                                                            |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rodinný dům | <input type="checkbox"/> Bytový dům                | <input type="checkbox"/> Budova pro ubytování a stravování |
| <input type="checkbox"/> Administrativní budova | <input type="checkbox"/> Budova pro zdravotnictví  | <input type="checkbox"/> Budova pro vzdělávání             |
| <input type="checkbox"/> Budova pro sport       | <input type="checkbox"/> Budova pro obchodní účely | <input type="checkbox"/> Budova pro kulturu                |
| <input type="checkbox"/> Jiné druhy budovy :    |                                                    |                                                            |

| Geometrické charakteristiky budovy                                                                                          |                                   |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------|
| Parametr                                                                                                                    | jednotky                          | hodnota |
| Objem budovy V<br>(objem částí budovy s upravovaným vnitřním prostředím vymezený vnějšími povrchy konstrukcí obálky budovy) | [m <sup>3</sup> ]                 | 345,0   |
| Celková plocha obálky A<br>(součet vnějších ploch konstrukcí ohraničujících objem budovy V)                                 | [m <sup>2</sup> ]                 | 332,6   |
| Objemový faktor tvaru budovy A/V                                                                                            | [m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> ] | 0,964   |
| Celková energeticky vztažná plocha A <sub>e</sub>                                                                           | [m <sup>2</sup> ]                 | 115,3   |

| Druhy energie (energonositelé) užívané v budově                                                                                                            |                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Hnědé uhlí                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> Černé uhlí                                      |
| <input type="checkbox"/> Topný olej                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> Propan - butan                                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kusové dřevo, dřevní štěpka                                                                                            | <input type="checkbox"/> Dřevěné peletky                                 |
| <input type="checkbox"/> Zemní plyn                                                                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> Elektřina                            |
| <input type="checkbox"/> Jiná paliva nebo jiný typ zásobování :                                                                                            |                                                                          |
| <input type="checkbox"/> Soustava zásobování tepelnou energií (dálkové teplo):                                                                             |                                                                          |
| <u>podíl OZE:</u> <input type="checkbox"/> do 50% včetně, <input type="checkbox"/> nad 50% do 80%, <input type="checkbox"/> nad 80%                        |                                                                          |
| <input type="checkbox"/> Energie okolního prostředí :                                                                                                      |                                                                          |
| <u>účel:</u> <input type="checkbox"/> na vytápění, <input type="checkbox"/> pro přípravu teplé vody, <input type="checkbox"/> na výrobu elektrické energie |                                                                          |
| Druhy energie dodávané mimo budovu                                                                                                                         |                                                                          |
| <input type="checkbox"/> Elektřina                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> Teplo <input checked="" type="checkbox"/> Žádné |

## Informace o stavebních prvcích a konstrukcích a technických systémech

### A) stavební prvky a konstrukce

| a.1) požadavky na součinitel prostupu tepla |                   |                               |                                       |          |                                         |                                                    |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------------------|---------------------------------------|----------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Konstrukce obálky budovy                    | Plocha<br>$A_j$   | Součinitel prostupu tepla     |                                       |          | Činitel<br>teplotní<br>redukce<br>$b_j$ | Měrná<br>ztráta<br>prostupem<br>tepla<br>$H_{T,j}$ |
|                                             |                   | Vypočtená<br>hodnota<br>$U_j$ | Referenční<br>hodnota<br>$U_{N,rq,j}$ | Splněno  |                                         |                                                    |
|                                             | [m <sup>2</sup> ] | [W/(m <sup>2</sup> ·K)]       | [W/(m <sup>2</sup> ·K)]               | (ano/ne) | [-]                                     | [W/K]                                              |
| SO1 Vnější stěny                            | 85,4              | 1,31                          | 0,30 / 0,25                           | ne       | 1,00                                    | 111,9                                              |
| OZ1 Okna                                    | 13,0              | 2,80                          | 1,50 / 1,20                           | ne       | 1,00                                    | 36,4                                               |
| DO1 Dveře vstupní                           | 3,6               | 2,90                          | 1,70 / 1,20                           | ne       | 1,00                                    | 10,4                                               |
| PDL1 Podlaha                                | 115,3             | 2,28                          | 0,60 / 0,40                           | ne       | 0,30                                    | 78,9                                               |
| STR1 Strop                                  | 115,3             | 0,83                          | 0,30 / 0,20                           | ne       | 1,00                                    | 95,7                                               |
| Tepelné vazby mezi<br>konstrukcemi          | 332,6             | 0,150                         | -                                     | -        | 1,00                                    | 49,9                                               |
| <b>Celkem</b>                               | 332,6             |                               |                                       |          |                                         | 383,2                                              |

#### Poznámka

Hodnocení splnění požadavku ve sloupci Splněno je vyžadováno jen u větší změny dokončené budovy a při jiné, než větší změny dokončené budovy v případě plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. c).

| a.2) požadavky na průměrný součinitel prostupu tepla |                                            |                        |                                                                                     |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Zóna                                                 | Převažující<br>návrhová<br>vnitřní teplota | Objem<br>zóny<br>$V_j$ | Referenční hodnota<br>průměrného součinitele<br>prostupu tepla zóny<br>$U_{em,R,j}$ |
|                                                      | $\Theta_{in,j}$<br>[°C]                    | [m <sup>3</sup> ]      | [W/(m <sup>2</sup> ·K)]                                                             |
| Zóna 1 - Zóna 1                                      | 20,0                                       | 345,0                  | 0,34                                                                                |

| Budova | Průměrný součinitel prostupu tepla budovy             |                                                                                     |          |
|--------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|        | Vypočtená hodnota<br>$U_{em}$<br>( $U_{em} = H_T/A$ ) | Referenční hodnota<br>$U_{em,R}$<br>( $U_{em,R} = \Sigma(V_i \cdot U_{em,R,i})/V$ ) | Splněno  |
|        | [W/(m <sup>2</sup> ·K)]                               | [W/(m <sup>2</sup> ·K)]                                                             | (ano/ne) |
|        | 1,152                                                 | 0,340                                                                               | NE       |



## B) technické systémy

| b.1.a) vytápění         |            |                    |                                                               |                                    |                                                                                                     |                                                                            |                                                                   |
|-------------------------|------------|--------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Hodnocená budova / zóna | Typ zdroje | Energono-<br>sitel | Pokrytí<br>dílčí<br>potřeby<br>energie<br>na<br>vytá-<br>pění | Jmeno-<br>vitý<br>tepelný<br>výkon | Účinnost<br>výroby<br>energie<br>zdrojem<br>tepla<br>$\eta_{H,gen}$<br>nebo<br>COP <sub>H,gen</sub> | Účinnost<br>distribu-<br>ce<br>energie<br>na<br>vytápění<br>$\eta_{H,dis}$ | Účinnost<br>sdílení<br>energie<br>na<br>vytápění<br>$\eta_{H,em}$ |
|                         | [-]        | [-]                | [%]                                                           | [kW]                               | [%]/[-]                                                                                             | [%]                                                                        | [%]                                                               |
| Referenční budova       | x          | x                  | x                                                             | x                                  | 80,0                                                                                                | 85,0                                                                       | 80,0                                                              |
| Zóna 1                  | Kotel      | Kusové dřevo       | 100,0                                                         |                                    | 71,0                                                                                                | 85,0                                                                       | 88,0                                                              |

| b.1.b) požadavky na účinnost technického systému k vytápění |            |                                                                                               |                                                                                                                 |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Hodnocená budova / zóna                                     | Typ zdroje | Účinnost výroby<br>energie zdrojem<br>tepla<br>$\eta_{H,gen}$<br>nebo<br>COP <sub>H,gen</sub> | Účinnost výroby<br>energie<br>referenčního<br>zdroje<br>tepla $\eta_{H,gen,rq}$<br>nebo<br>COP <sub>H,gen</sub> | Požadavek splněn |
|                                                             | [-]        | [%]/[-]                                                                                       | [%]/[-]                                                                                                         | [ano/ne]         |
| Zóna 1                                                      | Kotel      | 71,0                                                                                          | 80,0                                                                                                            | NE               |

| b.5.a) příprava teplé vody (TV) |                                      |                    |                                                                           |                                     |                          |                                                                                                                |                                                                     |                                                                    |
|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Hodnocená budova / zóna         | Systém<br>přípravy<br>TV<br>v budově | Energono-<br>sitel | Pokrytí<br>dílčí<br>potřeby<br>energie<br>na<br>přípravu<br>teplé<br>vody | Jmenovitý<br>příkon pro<br>ohřev TV | Objem<br>zásobníku<br>TV | Účinnost<br>zdroje<br>tepla pro<br>přípravu<br>teplé<br>vody<br>$\eta_{W,gen}$<br>nebo<br>COP <sub>W,gen</sub> | Měrná<br>tepelná<br>ztráta<br>zásobníku<br>teplé vody<br>$Q_{W,st}$ | Měrná<br>tepelná<br>ztráta<br>rozvodů<br>teplé vody<br>$Q_{W,dis}$ |
|                                 | [-]                                  | [-]                | [%]                                                                       | [kW]                                | [litry]                  | [%]/[-]                                                                                                        | [Wh/(l·den)]                                                        | [Wh/(m·den)]                                                       |
| Referenční budova               | x                                    | x                  | x                                                                         | x                                   | x                        | 85                                                                                                             | 5                                                                   | 150                                                                |
|                                 | Lokální                              | Elektřina ze sítě  | 100,0                                                                     |                                     |                          | 94,0                                                                                                           | 4,2                                                                 | 138,1                                                              |

| b.5.b) požadavky na účinnost technického systému k přípravě teplé vody |                                         |                                                                                                 |                                                                                                                    |                  |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Hodnocená budova / zóna                                                | Typ systému<br>k přípravě<br>teplé vody | Účinnost zdroje<br>tepla pro přípravu<br>teplé vody $\eta_{W,gen}$<br>nebo COP <sub>W,gen</sub> | Účinnost<br>referenčního zdroje<br>tepla pro přípravu<br>teplé vody $\eta_{W,gen,rq}$<br>nebo COP <sub>W,gen</sub> | Požadavek splněn |
|                                                                        | [-]                                     | [%]/[-]                                                                                         | [%]/[-]                                                                                                            | [ano/ne]         |
|                                                                        | Lokální                                 | 94,0                                                                                            | 85,0                                                                                                               | ANO              |

| b.6) osvětlení             |                                |                                                  |                                                  |                                                                                         |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Hodnocená<br>budova / zóna | Typ<br>osvětlovací<br>soustavy | Pokrytí dílčí<br>potřeby energie<br>na osvětlení | Celkový elektrický<br>příkon osvětlení<br>budovy | Průměrný měrný příkon<br>pro<br>osvětlení vztažený<br>k osvětlenosti zóny<br>$P_{L,lx}$ |
|                            | [-]                            | [%]                                              | [kW]                                             | [W/(m <sup>2</sup> ·lx)]                                                                |
| Referenční budova          | x                              | x                                                | x                                                | 0,10                                                                                    |
| Zóna 1                     | Hlavní osvětlení               | 100,0                                            | 0,279                                            | 0,09                                                                                    |
| Budova celkem              |                                |                                                  | 0,279                                            |                                                                                         |

## Energetická náročnost hodnocené budovy

a) seznam uvažovaných zón a dílčí dodané energie v budově

| Hodnocená budova zóna | Vytápění EP <sub>H</sub>            | Chlazení EP <sub>C</sub> | Nucené větrání EP <sub>F</sub> |     | Příprava teplé vody EP <sub>W</sub> | Osvětlení EP <sub>L</sub>           | Výroba z OZE nebo kombinované výroby elektřiny a tepla |                          |
|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|-----|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------|
|                       |                                     |                          | NV1                            | NV2 |                                     |                                     | OZE I                                                  | OZE E                    |
| Zóna 1                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>       |     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>                               | <input type="checkbox"/> |

b) dílčí dodané energie

|                | Budova     | Potřeba energie | Vypočtená spotřeba energie | Pomocná energie | Dílčí dodaná energie | Měrná dílčí dodaná ener. na celkovou energeticky vztahnou plochu AE |
|----------------|------------|-----------------|----------------------------|-----------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                |            | [kWh/rok]       | [kWh/rok]                  | [kWh/rok]       | [kWh/rok]            | [kWh/(m <sup>2</sup> ·rok)]                                         |
| Vytápění       | Hodnocená  | 29 442          | 55 438                     | 298             | 55 735               | 483,4                                                               |
|                | Referenční | 8 506           | 15 636                     | 293             | 15 929               | 138,2                                                               |
| Chlazení       | Hodnocená  | 0               | 0                          | 0               | 0                    | 0,0                                                                 |
|                | Referenční | 0               | 0                          | 0               | 0                    | 0,0                                                                 |
| Větrání        | Hodnocená  |                 |                            | 0               | 0                    | 0,0                                                                 |
|                | Referenční |                 |                            | 0               | 0                    | 0,0                                                                 |
| Úprava vzduchu | Hodnocená  |                 |                            | 0               | 0                    | 0,0                                                                 |
|                | Referenční |                 |                            | 0               | 0                    | 0,0                                                                 |
| Příprava TV    | Hodnocená  | 3 051           | 4 159                      | 0               | 4 159                | 36,1                                                                |
|                | Referenční | 3 051           | 4 985                      | 0               | 4 985                | 43,2                                                                |
| Osvětlení      | Hodnocená  | 779             | 779                        | 0               | 779                  | 6,8                                                                 |
|                | Referenční | 906             | 906                        | 0               | 906                  | 7,9                                                                 |

c) výroba energie umístěná v budově, na budově nebo na pomocných objektech

| Typ výroby                                      | Využitelnost vyrobené energie | Vyrobená energie | Faktor celkové primární energie | Faktor neobnovitelné primární energie | Celková primární energie | Neobnovitelná primární energie |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| jednotky                                        |                               | [kWh/rok]        | [-]                             | [-]                                   | [kWh/rok]                | [kWh/rok]                      |
| Kogenerační jednotka $EP_{CHP}$ - teplo         | Budova                        |                  |                                 |                                       |                          |                                |
|                                                 | Dodávka mimo budovu           |                  |                                 |                                       |                          |                                |
| Kogenerační jednotka $EP_{CHP}$ - elektřina     | Budova                        |                  |                                 |                                       |                          |                                |
|                                                 | Dodávka mimo budovu           |                  |                                 |                                       |                          |                                |
| Fotovoltaické panely $EP_{PV}$ - elektřina      | Budova                        |                  |                                 |                                       |                          |                                |
|                                                 | Dodávka mimo budovu           |                  |                                 |                                       |                          |                                |
| Solární termické systémy $Q_{H,sc,sys}$ - teplo | Budova                        |                  |                                 |                                       |                          |                                |
|                                                 | Dodávka mimo budovu           |                  |                                 |                                       |                          |                                |
| Jiné                                            | Budova                        |                  |                                 |                                       |                          |                                |
|                                                 | Dodávka mimo budovu           |                  |                                 |                                       |                          |                                |

d) rozdělení dílčích dodaných energií, celkové primární energie a neobnovitelné primární energie podle energonositelů

| Ergonositel       | Dílčí vypočtená spotřeba energie/<br>Pomocná energie | Faktor celkové primární energie | Faktor neobnovitelné primární energie | Celková primární energie | Neobnovitelná primární energie |
|-------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|
|                   | [kWh/rok]                                            | [-]                             | [-]                                   | [kWh/rok]                | [kWh/rok]                      |
| Elektřina ze sítě | 5 236                                                | 3,2                             | 3,0                                   | 16 755                   | 15 708                         |
| Kusové dřevo      | 55 438                                               | 1,1                             | 0,1                                   | 60 981                   | 5 544                          |
| <b>Celkem</b>     | 60 673                                               | x                               | x                                     | 77 736                   | 21 252                         |



**e) požadavek na celkovou dodanou energii**

|     |                   |                             |          |                     |    |
|-----|-------------------|-----------------------------|----------|---------------------|----|
| (6) | Referenční budova | [kWh/rok]                   | 25 684,0 | Splněno<br>(ano/ne) | NE |
| (7) | Hodnocená budova  |                             | 60 673,4 |                     |    |
| (8) | Referenční budova | [kWh/(m <sup>2</sup> ·rok)] | 222,8    |                     |    |
| (9) | Hodnocená budova  |                             | 526,2    |                     |    |

**f) požadavek na neobnovitelnou primární energii**

|      |                   |                             |          |                     |     |
|------|-------------------|-----------------------------|----------|---------------------|-----|
| (10) | Referenční budova | [kWh/rok]                   | 30 556,2 | Splněno<br>(ano/ne) | ANO |
| (11) | Hodnocená budova  |                             | 21 251,6 |                     |     |
| (12) | Referenční budova | [kWh/(m <sup>2</sup> ·rok)] | 265,0    |                     |     |
| (13) | Hodnocená budova  |                             | 184,3    |                     |     |

**g) primární energie hodnocené budovy**

|      |                                                                  |           |          |
|------|------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| (14) | Celková primární energie                                         | [kWh/rok] | 77 736,3 |
| (15) | Obnovitelná primární energie                                     | [kWh/rok] | 56 484,7 |
| (16) | Využití obnovitelných zdrojů energie z hlediska primární energie | [%]       | 72,7     |

**Doporučená technicky a ekonomicky vhodná opatření  
pro snížení energetické náročnosti budovy**

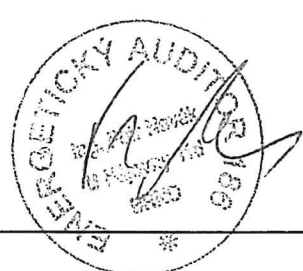
| Popis opatření                                                                                                                                                                                  |                                    |                                                      |                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                 | Předpokládaná<br>dodaná<br>energie | Předpokládaná<br>úspora celkové<br>dodané<br>energie | Předpokládaná<br>úspora celkové<br>neobnovitelné<br>primární<br>energie |
|                                                                                                                                                                                                 | [MWh/rok]                          | [kWh/rok]                                            | [kWh/rok]                                                               |
| <u>Stavební prvky a konstrukce budovy:</u><br>Zateplení vnějších stěn tepelnou izolací tl. 14 cm, zateplení podlahy izolací tl. 12 cm, zateplení střechy izolací tl. 20 cm, výměna oken a dveří | 15,9                               | 38 835                                               | 3883                                                                    |
| <u>Technické systémy budovy:</u>                                                                                                                                                                |                                    |                                                      |                                                                         |
| vytápění                                                                                                                                                                                        | 0                                  | 0                                                    | 0                                                                       |
| chlazení                                                                                                                                                                                        | 0                                  | 0                                                    | 0                                                                       |
| větrání                                                                                                                                                                                         | 0                                  | 0                                                    | 0                                                                       |
| úprava vlhkosti vzduchu                                                                                                                                                                         | 0                                  | 0                                                    | 0                                                                       |
| příprava teplé vody                                                                                                                                                                             | 0                                  | 0                                                    | 0                                                                       |
| osvětlení                                                                                                                                                                                       | 0                                  | 0                                                    | 0                                                                       |
| <u>Obsluha a provoz systémů budovy:</u>                                                                                                                                                         |                                    |                                                      |                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                 | 0                                  | 0                                                    | 0                                                                       |
| <u>Ostatní</u>                                                                                                                                                                                  |                                    |                                                      |                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                 | 0                                  | 0                                                    | 0                                                                       |

| Posouzení vhodnosti opatření               |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                |                                    |         |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------|
| Opatření                                   | Stavební prvky<br>a konstrukce<br>budovy                                                                                                                                                                                                                                                     | Technické<br>systémy<br>budovy | Obsluha a provoz<br>systémů budovy | Ostatní |
| Technická vhodnost                         | Ano                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ne                             | Ne                                 | Ne      |
| Funkční vhodnost                           | Ano                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ne                             | Ne                                 | Ne      |
| Ekonomická<br>vhodnost                     | Ano                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ne                             | Ne                                 | Ne      |
| Doporučení k realizaci<br>a zdůvodnění     | Zateplením vnějších stěn, střechy a podlahy a výměnou oken a dveří dojde k úspoře spotřeby tepla na vytápění. Prostá návratnost finančních prostředků, vložených do těchto opatření, se bude pohybovat v úrovni cca 17 roků, a proto lze navržené opatření považovat za ekonomicky přínosné. |                                |                                    |         |
| Datum vypracování<br>doporučených opatření | 10.4.2018                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                |                                    |         |
| Zpracovatel analýzy                        | Ing. Petr Novák                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                |                                    |         |
| Energetický posudek                        | energetický posudek je součástí analýzy                                                                                                                                                                                                                                                      |                                | Ne                                 |         |
|                                            | datum vypracování energetického posudku                                                                                                                                                                                                                                                      |                                |                                    |         |
|                                            | zpracovatel energetického posudku                                                                                                                                                                                                                                                            |                                |                                    |         |

### Závěrečné hodnocení energetického specialisty

|                                                                      |  |                             |
|----------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------|
| <b>Nová budova nebo budova s téměř nulovou spotřebou energie</b>     |  |                             |
| Splňuje požadavek podle §6 odst. 1                                   |  |                             |
| Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii     |  |                             |
| <b>Větší změna dokončené budovy nebo jiná změna dokončené budovy</b> |  |                             |
| Splňuje požadavek podle §6 odst.2 písm. a)                           |  |                             |
| Splňuje požadavek podle §6 odst.2 písm. b)                           |  |                             |
| Splňuje požadavek podle §6 odst.2 písm. c)                           |  |                             |
| Plnění požadavků na energetickou náročnost budovy se nevyžaduje      |  |                             |
| Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii     |  |                             |
| <b>Budova užívaná orgánem veřejné moci</b>                           |  |                             |
| Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii     |  |                             |
| <b>Prodej nebo pronájem budovy nebo její části</b>                   |  |                             |
| Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii     |  | G – mimořádně ne hospodárná |
| <b>Jiný účel zpracování průkazu</b>                                  |  |                             |
| Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii     |  |                             |

### Identifikační údaje energetického specialisty, který zpracoval průkaz

|                                  |                                                                                       |  |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Jméno a příjmení                 | Ing. Petr Novák                                                                       |  |
| Číslo oprávnění MPO              | 186                                                                                   |  |
| Podpis energetického specialisty |  |  |

### Datum vypracování průkazu

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| Datum vypracování průkazu | 10.4.2018 |
| Doba platnosti průkazu    | 10.4.2018 |

# PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: **Zámecká 620/15**

PSČ, místo: **664 64 Dolní Kounice**

Typ budovy: **Rodinný dům**

Plocha obálky budovy: **332,60 m<sup>2</sup>**

Objemový faktor tvaru A/V: **0,96 m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup>**

Celková energeticky vztažná plocha: **115,30 m<sup>2</sup>**



## ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

**Celková dodaná energie**  
(Energie na vstupu do budovy)

**Neobnovitelná primární energie**  
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m<sup>2</sup>·rok)

**Mimořádně úsporná A**

← 95

**Velmi úsporná B**

← 142

**Úsporná C**

← 189

**Méně úsporná D**

← 284

**Nehospodárná E**

← 379

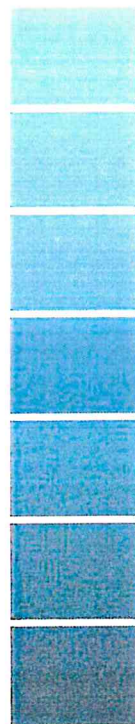
**Velmi nehospodárná F**

← 473

**Mimořádně nehospodárná G**

**526**

**Dop.**



← 114

← 171

← 228

← 342

← 456

← 570

**184 Dop.**

Hodnoty pro celou budovu  
MWh/rok

**60,7**

**21,3**



## DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

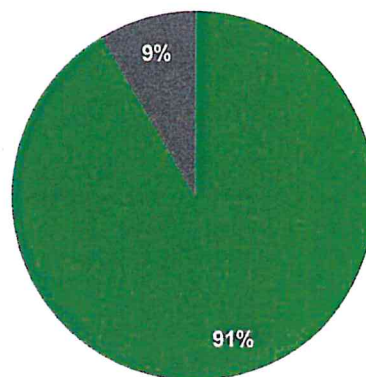
| Opatření pro            | Stanovena                           |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Vnější stěny:           | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Okna a dveře:           | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Střechu:                | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Podlahu:                | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vytápění:               | <input type="checkbox"/>            |
| Chlazení / klimatizaci: | <input type="checkbox"/>            |
| Větrání:                | <input type="checkbox"/>            |
| Přípravu teplé vody:    | <input type="checkbox"/>            |
| Osvětlení:              | <input type="checkbox"/>            |
| Jiné:                   | <input type="checkbox"/>            |

Popis opatření je v protokolu průkazu a vyhodnocení jejich dopadu na energetickou náročnost je znázorněno šipkou

Doporučení

## PODÍL ENERGOONOSITELŮ NA DODANÉ ENERGII

Hodnoty pro celou budovu  
MWh/rok



■ Kusové dřevo - 55,4  
■ Elektrina ze sítě - 5,2

## UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

|                                     | Obálka budovy                  | Vytápění                                | Chlazení | Větrání | Úprava vlhkosti | Teplá voda | Osvětlení |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|----------|---------|-----------------|------------|-----------|
|                                     | $U_{em}$ W/(m <sup>2</sup> ·K) | Dílčí dodané energie                    |          |         |                 |            |           |
|                                     |                                | Měrné hodnoty kWh/(m <sup>2</sup> ·rok) |          |         |                 |            |           |
|                                     |                                |                                         |          |         |                 |            |           |
| Mimořádně úsporná                   |                                |                                         |          |         |                 |            |           |
| <b>A</b>                            |                                |                                         |          |         |                 |            |           |
| <b>B</b>                            |                                |                                         |          |         |                 |            |           |
| <b>C</b>                            |                                |                                         |          |         |                 |            |           |
| <b>D</b>                            |                                |                                         |          |         |                 |            |           |
| <b>E</b>                            |                                |                                         |          |         |                 |            |           |
| <b>F</b>                            |                                |                                         |          |         |                 |            |           |
| <b>G</b>                            |                                |                                         |          |         |                 |            |           |
| Mimořádně nevhodná                  |                                |                                         |          |         |                 |            |           |
|                                     | 1,15                           | 483                                     |          |         |                 |            |           |
| Hodnoty pro celou budovu<br>MWh/rok |                                | 55,7                                    |          |         |                 | 4,2        | 0,8       |

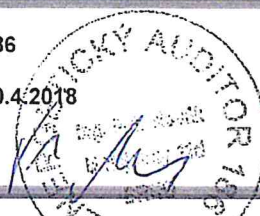
Zpracovatel: Ing. Petr Novák

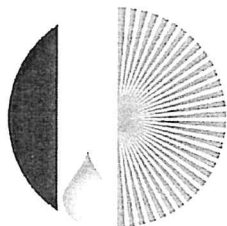
Kontakt: 724 697 448

Osvědčení č.: 186

Vyhotoveno dne: 10.4.2018

Podpis:





---

***PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY***  
***Zpracovaný podle vyhlášky 78/2013 Sb.***

---

---

***Rodinný dům Zámecká 618/13,***  
***664 64 Dolní Kounice***

---

*EVIDENČNÍ ČÍSLO: 147468.0*

ZPRACOVATEL:

**Ing. Petr Novák,**  
**Koreisova 2a, 641 00 Brno**

**E-mail: [energ.auditor@seznam.cz](mailto:energ.auditor@seznam.cz)**  
**Telefon: 724 697 448**

DATUM:

**10.4.2018**

## 1. ZPRACOVATEL

|                                   |                                                         |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Obchodní název,<br/>adresa</b> | <b>Ing. Petr Novák<br/>Koreisova 2a, 641 00 Brno</b>    |
| <b>IČO</b>                        | <b>48873314</b>                                         |
| <b>Odborná způsobilost</b>        | <b>osvědčení č. 186 Ministerstva průmyslu a obchodu</b> |
| <b>E-mail</b>                     | <b>energ.auditor@seznam.cz</b>                          |
| <b>Telefon</b>                    | <b>724 697 448</b>                                      |

## 2. ÚČEL ZPRACOVÁNÍ

Průkaz energetické náročnosti budovy je zpracován dle zákona č. 318/2012 Sb. v návaznosti na Směrnici 2010/13/ES o energetické náročnosti budov (EPBDII) za účelem splnění povinností z tohoto zákona vyplývajících.

Pro zpracování průkazu byly použity zejména následující normy:

- |                                     |                                                                                                                          |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| [1] ČSN 73 0540 - 1                 | Tepelná ochrana budov. Termíny a definice. Veličiny pro navrhování a ověřování.                                          |
| [2] ČSN 73 0540 - 2                 | Tepelná ochrana budov. Funkční požadavky.                                                                                |
| [3] ČSN 73 0540 - 3                 | Tepelná ochrana budov. Výpočtové hodnoty veličin pro navrhování a ověřování.                                             |
| [4] ČSN 73 0540 - 4                 | Tepelná ochrana budov. Výpočtové metody pro navrhování a ověřování.                                                      |
| [5] ČSN EN 12 831                   | Tepelné soustavy v budovách – výpočet tepelného výkonu.                                                                  |
| [6] ČSN EN ISO 13790<br>TNI 73 0331 | Tepelné chování budov – Výpočet potřeby energie na vytápění<br>Energetická náročnost budov – typické hodnoty pro výpočet |

Výpočet a zhodnocení byl proveden pomocí programu Protech, s.r.o. – zpracování dle vyhlášky č. 78/2013 Sb. o energetické náročnosti budov.

## 3. PODKLADY PRO VÝPOCET

Průkaz energetické náročnosti budovy je zpracován podle vyhl. č. 78/2013 Sb. Tato vyhláška stanovuje požadavky na energetickou náročnost budov, včetně porovnávacích ukazatelů, výpočtové metody a obsah průkazu energetické náročnosti.

Pro hodnocení budovy se dle této vyhlášky používá hodnocení založené na výpočtech energie užívané nebo předpokládané k užití v budově pro vytápění, větrání, chlazení, klimatizaci, přípravu teplé vody a osvětlení, za standardizovaného užívání budovy.



**MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU**

Na Františku 32, 110 15 Praha 1

**Ing. Petr Novák**

r. č. 690102/8948

**je oprávněn**

**provádět energetický audit**

s platností od 15.8.2003

**provádět kontroly kotlů**

s platností od 22.4.2008

**vypracovávat průkazy energetické náročnosti budovy**

s platností od 22.4.2008

~~~~~

podle zákona č. 406/2006 Sb., o hospodaření energií

Číslo oprávnění: 0186

V Praze dne 22. dubna 2008


Ing. Tomáš Hüner

náměstek ministra průmyslu a obchodu



PROTOKOL PRŮKAZU

Účel zpracování průkazu

☐ Nová budova	☐ Budova užívaná orgánem veřejné moci
☒ Prodej budovy nebo její části	☒ Pronájem budovy nebo její části
☐ Větší změna dokončené budovy	
☐ Jiný účel zpracování :	

Základní informace o hodnocené budově

Identifikační údaje budovy	
Adresa budovy (místo, ulice, popisné číslo, PSČ) :	Zámecká 618/13, 664 64 Dolní Kounice
Katastrální území :	629286 Dolní Kounice
Parcelní číslo :	823/2
Datum uvedení do provozu (nebo předpokládané uvedení do provozu) :	
Vlastník nebo stavebník :	Státní pozemkový úřad
Adresa :	Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3
IČ :	01312774
Telefon :	
email :	

Typ budovy		
☒ Rodinný dům	☐ Bytový dům	☐ Budova pro ubytování a stravování
☐ Administrativní budova	☐ Budova pro zdravotnictví	☐ Budova pro vzdělávání
☐ Budova pro sport	☐ Budova pro obchodní účely	☐ Budova pro kulturu
☐ Jiné druhy budovy :		

Geometrické charakteristiky budovy		
Parametr	jednotky	hodnota
Objem budovy V (objem částí budovy s upravovaným vnitřním prostředím vymezený vnějšími povrchy konstrukcí obálky budovy)	[m ³]	357,0
Celková plocha obálky A (součet vnějších ploch konstrukcí ohraničujících objem budovy V)	[m ²]	343,0
Objemový faktor tvaru budovy A/V	[m ² /m ³]	0,961
Celková energeticky vztažná plocha A _e	[m ²]	119,0

Druhy energie (energonositelů) užívané v budově		
☐ Hnědé uhlí	☐ Černé uhlí	
☐ Topný olej	☐ Propan - butan	
☒ Kusové dřevo, dřevní štěpka	☐ Dřevěné peletky	
☐ Zemní plyn	☒ Elektřina	
☐ Jiná paliva nebo jiný typ zásobování :		
☐ Soustava zásobování tepelnou energií (dálkové teplo):		
<u>podíl OZE:</u> ☐ do 50% včetně, ☐ nad 50% do 80%, ☐ nad 80%		
☐ Energie okolního prostředí :		
<u>účel:</u> ☐ na vytápění, ☐ pro přípravu teplé vody, ☐ na výrobu elektrické energie		
Druhy energie dodávané mimo budovu		
☐ Elektřina	☐ Teplo	☒ Žádné

Informace o stavebních prvcích a konstrukcích a technických systémech

A) stavební prvky a konstrukce

a.1) požadavky na součinitel prostupu tepla						
Konstrukce obálky budovy	Plocha A_j	Součinitel prostupu tepla			Činitel teplotní redukce b_j	Měrná ztráta prostupem tepla $H_{T,j}$
		Vypočtená hodnota U_j	Referenční hodnota $U_{N,rq,j}$	Splněno		
	[m ²]	[W/(m ² ·K)]	[W/(m ² ·K)]	(ano/ne)	[-]	[W/K]
SO1 Vnější stěny	88,4	1,31	0,30 / 0,25	ne	1,00	115,8
OZ1 Okna	13,0	2,80	1,50 / 1,20	ne	1,00	36,4
DO1 Dveře vstupní	3,6	2,90	1,70 / 1,20	ne	1,00	10,4
PDL1 Podlaha	119,0	2,28	0,60 / 0,40	ne	0,30	81,4
STR1 Strop	119,0	0,83	0,30 / 0,20	ne	1,00	98,8
Tepelné vazby mezi konstrukcemi	343,0	0,150	-	-	1,00	51,4
Celkem	343,0					394,3

Poznámka

Hodnocení splnění požadavku ve sloupci Splněno je vyžadováno jen u větší změny dokončené budovy a při jiné, než větší změny dokončené budovy v případě plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. c).

a.2) požadavky na průměrný součinitel prostupu tepla			
Zóna	Převažující návrhová vnitřní teplota $\Theta_{im,j}$	Objem zóny V_j	Referenční hodnota průměrného součinitele prostupu tepla zóny $U_{em,R,j}$
	[°C]	[m ³]	[W/(m ² ·K)]
Zóna 1 - Zóna 1	20,0	357,0	0,34

Budova	Průměrný součinitel prostupu tepla budovy		
	Vypočtená hodnota U_{em} ($U_{em} = H_T/A$)	Referenční hodnota $U_{em,R}$ ($U_{em,R} = \Sigma(V_i \cdot U_{em,R,i})/V$)	Splněno
	[W/(m ² ·K)]	[W/(m ² ·K)]	(ano/ne)
	1,149	0,339	NE

B) technické systémy

b.1.a) vytápění							
Hodnocená budova / zóna	Typ zdroje	Energono- sitel	Pokrytí díličí potřeby energie na vytá- pění	Jmeno- vitý tepelný výkon	Účinnost výroby energie zdrojem tepla $\eta_{H,gen}$ nebo $COP_{H,gen}$	Účinnost distribu- ce energie na vytápění $\eta_{H,dis}$	Účinnost sdílení energie na vytápění $\eta_{H,em}$
	[-]	[-]	[%]	[kW]	[%]/[-]	[%]	[%]
Referenční budova	x	x	x	x	80,0	85,0	80,0
Zóna 1	Kotel	Kusové dřevo	100,0		71,0	85,0	88,0

b.1.b) požadavky na účinnost technického systému k vytápění				
Hodnocená budova / zóna	Typ zdroje	Účinnost výroby energie zdrojem tepla $\eta_{H,gen}$ nebo $COP_{H,gen}$	Účinnost výroby energie referenčního zdroje tepla $\eta_{H,gen,rq}$ nebo $COP_{H,gen}$	Požadavek splněn
	[-]	[%]/[-]	[%]/[-]	[ano/ne]
Zóna 1	Kotel	71,0	80,0	NE

b.5.a) příprava teplé vody (TV)								
Hodnocená budova / zóna	Systém přípravy TV v budově	Energono- sitel	Pokrytí díličí potřeby energie na přípravu teplé vody	Jmenovitý příkon pro ohřev TV	Objem zásobníku TV	Účinnost zdroje tepla pro přípravu teplé vody $\eta_{W,gen}$ nebo $COP_{W,gen}$	Měrná tepelná ztráta zásobníku teplé vody $Q_{W,st}$	Měrná tepelná ztráta rozvodů teplé vody $Q_{W,dis}$
	[-]	[-]	[%]	[kW]	[litry]	[%]/[-]	[Wh/(l·den)]	[Wh/(m·den)]
Referenční budova	x	x	x	x	x	85	5	150
	Lokální	Elektřina ze sítě	100,0			94,0	4,2	137,1

b.5.b) požadavky na účinnost technického systému k přípravě teplé vody				
Hodnocená budova / zóna	Typ systému k přípravě teplé vody	Účinnost zdroje tepla pro přípravu teplé vody $\eta_{W,gen}$ nebo $COP_{W,gen}$	Účinnost referenčního zdroje tepla pro přípravu teplé vody $\eta_{W,gen,rq}$ nebo $COP_{W,gen}$	Požadavek splněn
	[-]	[%]/[-]	[%]/[-]	[ano/ne]
	Lokální	94,0	85,0	ANO

b.6) osvětlení				
Hodnocená budova / zóna	Typ osvětlovací soustavy	Pokrytí dílčí potřeby energie na osvětlení	Celkový elektrický příkon osvětlení budovy	Průměrný měrný příkon pro osvětlení vztahený k osvětlenosti zóny $P_{L,lx}$
	[-]	[%]	[kW]	[W/(m ² ·lx)]
Referenční budova	x	x	x	0,10
Zóna 1	Hlavní osvětlení	100,0	0,279	0,09
Budova celkem			0,279	

Energetická náročnost hodnocené budovy

a) seznam uvažovaných zón a dílčí dodané energie v budově

Hodnocená budova zóna	Vytápění EP _H	Chlazení EP _C	Nucené větrání EP _F		Příprava teplé vody EP _W	Osvětlení EP _L	Výroba z OZE nebo kombinované výroby elektřiny a tepla	
			NV1	NV2			OZE I	OZE E
Zóna 1	☒	☐	☐		☒	☒	☐	☐

b) dílčí dodané energie

	Budova	Potřeba energie	Vypočtená spotřeba energie	Pomocná energie	Dílčí dodaná energie	Měrná dílčí dodaná ener. na celkovou energeticky vztažnou plochu AE
		[kWh/rok]	[kWh/rok]	[kWh/rok]	[kWh/rok]	[kWh/(m ² ·rok)]
Vytápění	Hodnocená	30 515	57 458	300	57 757	485,4
	Referenční	8 813	16 201	295	16 495	138,6
Chlazení	Hodnocená	0	0	0	0	0,0
	Referenční	0	0	0	0	0,0
Větrání	Hodnocená			0	0	0,0
	Referenční			0	0	0,0
Úprava vzduchu	Hodnocená			0	0	0,0
	Referenční			0	0	0,0
Příprava TV	Hodnocená	3 051	4 159	0	4 159	34,9
	Referenční	3 051	4 985	0	4 985	41,9
Osvětlení	Hodnocená	779	779	0	779	6,5
	Referenční	906	906	0	906	7,6

c) výroba energie umístěná v budově, na budově nebo na pomocných objektech

Typ výroby	Využitelnost vyrobené energie	Vyrobená energie	Faktor celkové primární energie	Faktor neobnovitelné primární energie	Celková primární energie	Neobnovitelná primární energie
jednotky		[kWh/rok]	[-]	[-]	[kWh/rok]	[kWh/rok]
Kogenerační jednotka EP_{CHP} - teplo	Budova					
	Dodávka mimo budovu					
Kogenerační jednotka EP_{CHP} - elektřina	Budova					
	Dodávka mimo budovu					
Fotovoltaické panely EP_{PV} - elektřina	Budova					
	Dodávka mimo budovu					
Solární termické systémy $Q_{\text{H,sc,sys}}$ - teplo	Budova					
	Dodávka mimo budovu					
Jiné	Budova					
	Dodávka mimo budovu					

d) rozdělení dílčích dodaných energií, celkové primární energie a neobnovitelné primární energie podle energonositelů

Energonositel	Dílčí vypočtená spotřeba energie/ Pomocná energie	Faktor celkové primární energie	Faktor neobnovitelné primární energie	Celková primární energie	Neobnovitelná primární energie
	[kWh/rok]	[-]	[-]	[kWh/rok]	[kWh/rok]
Elektřina ze sítě	5 238	3,2	3,0	16 761	15 713
Kusové dřevo	57 458	1,1	0,1	63 204	5 746
Celkem	62 696	x	x	79 964	21 459

e) požadavek na celkovou dodanou energii

(6)	Referenční budova	[kWh/rok]	26 355,7	Splněno (ano/ne)	NE
(7)	Hodnocená budova		62 695,6		
(8)	Referenční budova	[kWh/(m ² ·rok)]	221,5		
(9)	Hodnocená budova		526,9		

f) požadavek na neobnovitelnou primární energii

(10)	Referenční budova	[kWh/rok]	31 298,1	Splněno (ano/ne)	ANO
(11)	Hodnocená budova		21 458,8		
(12)	Referenční budova	[kWh/(m ² ·rok)]	263,0		
(13)	Hodnocená budova		180,3		

g) primární energie hodnocené budovy

(14)	Celková primární energie	[kWh/rok]	79 964,2
(15)	Obnovitelná primární energie	[kWh/rok]	58 505,4
(16)	Využití obnovitelných zdrojů energie z hlediska primární energie	[%]	73,2

**Doporučená technicky a ekonomicky vhodná opatření
pro snížení energetické náročnosti budovy**

Popis opatření			
	Předpokládaná dodaná energie	Předpokládaná úspora celkové dodané energie	Předpokládaná úspora celkové neobnovitelné primární energie
	[MWh/rok]	[kWh/rok]	[kWh/rok]
<u>Stavební prvky a konstrukce budovy:</u> Zateplení vnějších stěn tepelnou izolací tl. 14 cm, zateplení podlahy izolací tl. 12 cm, zateplení střechy izolací tl. 20 cm, výměna oken a dveří	16,5	41 257	4 157
<u>Technické systémy budovy:</u>			
vytápění	0	0	0
chlazení	0	0	0
větrání	0	0	0
úprava vlhkosti vzduchu	0	0	0
příprava teplé vody	0	0	0
osvětlení	0	0	0
<u>Obsluha a provoz systémů budovy:</u>			
	0	0	0
<u>Ostatní</u>			
	0	0	0

Posouzení vhodnosti opatření				
Opatření	Stavební prvky a konstrukce budovy	Technické systémy budovy	Obsluha a provoz systémů budovy	Ostatní
Technická vhodnost	Ano	Ne	Ne	Ne
Funkční vhodnost	Ano	Ne	Ne	Ne
Ekonomická vhodnost	Ano	Ne	Ne	Ne
Doporučení k realizaci a zdůvodnění	Zateplením vnějších stěn, střechy a podlahy a výměnou oken a dveří dojde k úspoře spotřeby tepla na vytápění. Prostá návratnost finančních prostředků, vložených do těchto opatření, se bude pohybovat v úrovni cca 17 roků, a proto lze navržené opatření považovat za ekonomicky přínosné.			
Datum vypracování doporučených opatření	10.4.2018			
Zpracovatel analýzy	Ing. Petr Novák			
Energetický posudek	energetický posudek je součástí analýzy		Ne	
	datum vypracování energetického posudku			
	zpracovatel energetického posudku			

Závěrečné hodnocení energetického specialisty

Nová budova nebo budova s téměř nulovou spotřebou energie		
Splňuje požadavek podle §6 odst. 1		
Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii		
Větší změna dokončené budovy nebo jiná změna dokončené budovy		
Splňuje požadavek podle §6 odst.2 písm. a)		
Splňuje požadavek podle §6 odst.2 písm. b)		
Splňuje požadavek podle §6 odst.2 písm. c)		
Plnění požadavků na energetickou náročnost budovy se nevyžaduje		
Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii		
Budova užívaná orgánem veřejné moci		
Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii		
Prodej nebo pronájem budovy nebo její části		
Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii		G – mimořádně ne hospodárná
Jiný účel zpracování průkazu		
Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii		

Identifikační údaje energetického specialisty, který zpracoval průkaz

Jméno a příjmení	Ing. Petr Novák
Číslo oprávnění MPO	186
Podpis energetického specialisty	

Datum vypracování průkazu

Datum vypracování průkazu	10.4.2018
Doba platnosti průkazu	10.4.2018

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: **Zámecká 618/13**

PSČ, místo: **664 64 Dolní Kounice**

Typ budovy: **Rodinný dům**

Plocha obálky budovy: **343,00 m²**

Objemový faktor tvaru A/V: **0,96 m²/m³**

Celková energeticky vztažná plocha: **119,00 m²**

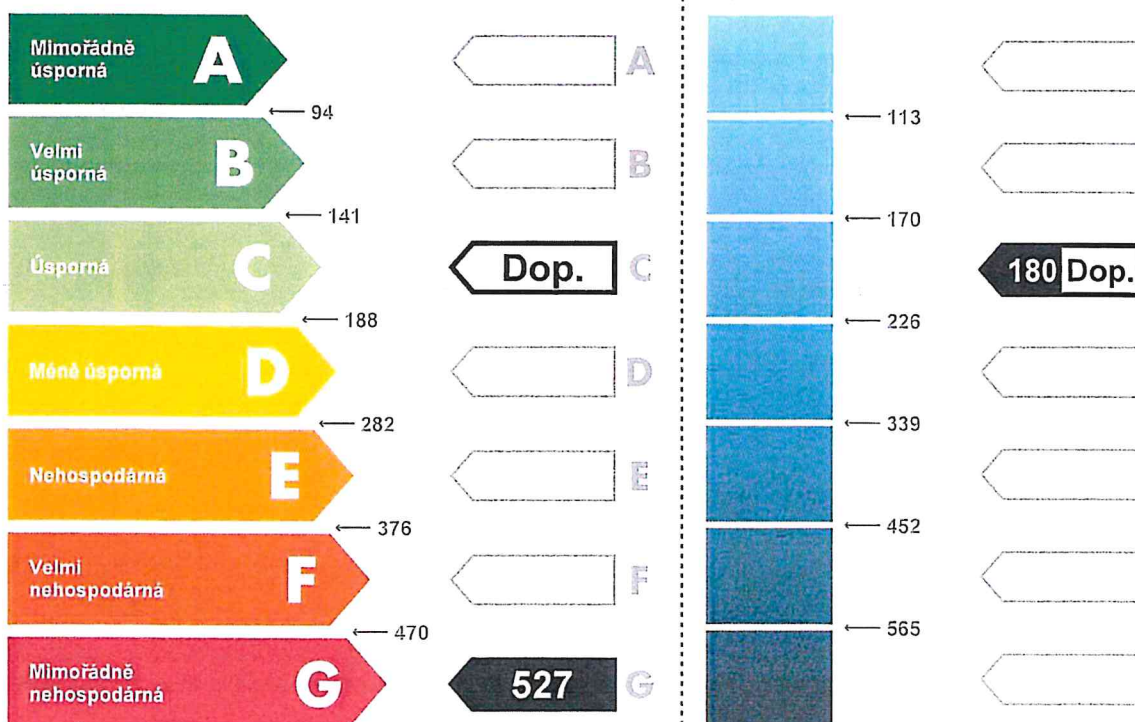


ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie
(Energie na vstupu do budovy)

Neobnovitelná primární energie
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)



Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok

62,7

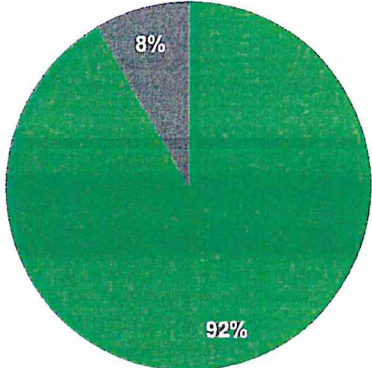
21,5

DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

Opatření pro	Stanovena	Popis opatření je v protokolu průkazu a vyhodnocení jejich dopadu na energetickou náročnost je znázorněno šipkou Doporučení
Vnější stěny:	☒	
Okna a dveře:	☒	
Střechu:	☒	
Podlahu:	☒	
Vytápění:	☐	
Chlazení / klimatizaci:	☐	
Větrání:	☐	
Přípravu teplé vody:	☐	
Osvětlení:	☐	
Jiné:	☐	

PODÍL ENERGOONOSITELŮ NA DODANÉ ENERGII

Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok



Kusové dřevo - 57,5
 Elektrina ze sítě - 5,2

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

	Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vlhkosti	Teplá voda	Osvětlení
	U_{em} W/(m ² ·K)	Dílčí dodané energie				Měrné hodnoty kWh(m ² ·rok)	
Mimořádně úsporná							
A							
B							
C							
D							
E							
F							
G							
Mimořádně neúsporná							
	1,15	485				35	7
Hodnoty pro celou budovu MWh/rok		57,8				4,2	0,8

Zpracovatel: Ing. Petr Novák Kontakt: 724 697 448	Osvědčení č.: 186 Vyhотовeno dne: 10.4.2018 Podpis:
--	---



Česká republika – Státní pozemkový úřad

sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov

IČO: 01312774

DIČ: CZ 01312774

za kterou právně jedná Ing. Jan Ševčík, ředitel Krajského pozemkového úřadu pro
Jihomoravský kraj,

adresa: Hroznová 17, 603 00 Brno,

na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu SPÚ účinného ke dni
právního jednání.

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 110015-3723001/0710

(dále jen „povinný“)

- na straně jedné -

a

E.ON Distribuce, a.s.

se sídlem: F.A.Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice

IČO: 28085400

DIČ: CZ 28085400

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B,
vložka 1772

Zastoupená: Ing. Danou Mrvovou, Manažerem věcných břemen, na základě Pověření ze
dne 10.01.2017

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka České Budějovice

číslo účtu: 27-9426120297/0100

(dále jen „oprávněný“)

- na straně druhé -

uzavírají podle ustanovení § 1257 – 1266 a § 1299 - 1302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský
zákoník (dále jen „občanský zákoník“) a na základě ustanovení § 25 odst. 4 zákona
č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích
a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen
„energetický zákon“)

tuto

SMLOUVU O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

č. 2 010 C 17/23

HO-014330043738/002

I.

Úvodní ustanovení

1. Povinný je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně
některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit s níže
uvedeným pozemkem ve vlastnictví České republiky, a je tedy podle ustanovení § 26
zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních
vztazích, ve znění pozdějších předpisů, oprávněn zřídit k tomuto pozemku věcné břemeno
služebnosti.

2. Oprávněný je držitelem licence na distribuce elektřiny č. 120806026, vydané Energetickým regulačním úřadem dne 1.7.2008; dále prohlašuje, že je ve smyslu ustanovení § 25, energetického zákona provozovatelem distribuční soustavy.

II.

Pozemek, k němuž se věcné břemeno vztahuje

1. Pozemek parc. č. 823/5, v obci Dolní Kounice, katastrálním území **Dolní Kounice**, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - venkov na listu vlastnictví č. 10002. Tento pozemek bude dále označován jako „služebný pozemek“.
2. Oprávněný z věcného břemene prohlašuje, že je vlastníkem a provozovatelem zařízení distribuční soustavy „**zemní kabelové vedení NN**“ umístěné v rámci stavby elektrizační soustavy energetického zařízení „**D. Kounice, smyčka k NN, Zoufalá**“, jehož výstavba byla realizována na základě územního souhlasu, vydaného Městským úřadem Dolní Kounice, stavebním úřadem č.j. MUDK/1401/2016 dne 30.06.2016 (dále jen „stavbu zařízení distribuční soustavy“).

III.

Věcné břemeno

1. Povinný z věcného břemene zřizuje podle ustanovení § 25 odst. 4 energetického zákona ve prospěch oprávněného věcné břemeno ke služebnímu pozemku, spočívající:
 - a) v právu umístit, zřídit a provozovat stavbu zařízení distribuční soustavy specifikované v čl. II této smlouvy a povinnosti povinného se zdržet po dobu trvání věcného břemene na služebním pozemku provádění činností, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost zařízení stavby distribuční soustavy nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob a které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup oprávněného ke stavbě zařízení distribuční soustavy,
 - b) v právu zřídit, mít a udržívat na služebním pozemku potřebné obslužné zařízení, jakož i provádět na součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění (dále jen „**věcné břemeno**“).
2. Rozsah zatížení věcným břemenem je stanoven geometrickým plánem číslo 1493-120/2017, který byl potvrzen Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - venkov dne 23.05.2017. Geometrický plán tvoří nedílnou součást této smlouvy (viz příloha č. 1).
3. Věcné břemeno se zřizuje úplatně a na dobu neurčitou.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Povinný jako ten, který je příslušný hospodařit se služebním pozemkem se zavazuje věcné břemeno strpět. Oprávněný z věcného břemene právo odpovídající věcnému břemeni přijímá.
2. Oprávněný je při výkonu svých práv z věcného břemene povinen podle této smlouvy a i dle příslušných právních předpisů, šetřit co nejvíce práva povinného a vstup na služebný pozemek mu předem oznámit písemným oznámením na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, popř. též nájemce/pachtýře a zajistí, aby tak činily i jím pověřené osoby. Tato povinnost se nevztahuje na řešení havarijních stavů, kdy vstup na služebný pozemek bude oznámen bezprostředně po jeho ukončení.

3. Oprávněný se zavazuje po ukončení provádění prací na služebním pozemku jej uvést na vlastní náklad do původního stavu a uhradit povinnému či uživateli služebního pozemku škody vzniklé na polních kulturách.
4. Náklady spojené s běžným udržováním služebního pozemku nese povinný.
5. Oprávněný se zavazuje stavbu zařízení distribuční soustavy, umístěnou na služebním pozemku, po trvalém ukončení jejího provozu bez zbytečného odkladu na vlastní náklady odstranit a uvést služební pozemek do původního stavu, případně do stavu odpovídajícímu oprávněným požadavkům povinného. V souvislosti s touto skutečností se oprávněný zavazuje poskytnout povinnému potřebnou součinnost při výmazu zapsaného věcného břemene z katastru nemovitostí.

V.

Výše jednorázové úplaty za zřízení věcného břemene

1. Smluvní strany se dohodly na jednorázové úplatě za zřízení věcného břemene v celkové výši 1.000,- Kč (slovy jedentisíc korun českých).
2. Jednorázová úplata za zřízení věcného břemene byla v plné výši uhrazena oprávněným na účet povinného před podpisem této smlouvy. Povinný není plátcem DPH.

VI.

Vklad věcného břemene do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad věcného břemene do katastru nemovitostí podá povinný do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy. Náklady spojené s podáním návrhu na vklad věcného břemene do katastru nemovitostí hradí v plné výši oprávněný.
2. Pro případ, že katastrální úřad shledá v návrhu na vklad na základě této smlouvy do katastru nemovitostí nedostatky odstranitelné v rámci předmětného řízení o povolení vkladu, se smluvní strany zavazují vyvinout ve vzájemné součinnosti potřebné úsilí k odstranění těchto nedostatků, zejména na vyzvu katastrálního úřadu doplnit řádně a včas požadované listiny.
3. V případě, že bude řízení o povolení vkladu na základě této smlouvy do katastru nemovitostí pravomocně ukončeno jinak než povolením a provedením tohoto vkladu, podají smluvní strany nový návrh na vklad na základě této smlouvy či na základě smlouvy dle následujícího odstavce této smlouvy.
4. Pro případ, že v řízení o povolení vkladu ukončeném dle předchozího odstavce této smlouvy dospěje katastrální úřad k závěru, že pro tento vklad nejsou splněny zákonné podmínky z důvodů spočívajících v obsahu této smlouvy a návrh na vklad bude zamítnut, se smluvní strany zavazují do 60 dnů ode dne zamítnutí návrhu na vklad na základě výzvy jedné smluvní strany, jak je dále uvedeno, zrušit tuto smlouvu a uzavřít novou smlouvu, jež bude způsobilým podkladem pro vklad věcného břemene do katastru nemovitostí, přičemž tato nová smlouva bude jinak totožného obsahu s touto smlouvou, avšak s odstraněnými nedostatky, které bránily vkladu věcného břemene do katastru nemovitostí. Vyzvat k uzavření nové smlouvy je oprávněna kterákoli smluvní strana druhou smluvní stranu do 30 dnů ode dne zamítnutí návrhu na vklad.
5. Jestliže se jedno nebo více ustanovení této smlouvy ukáže neplatným nebo nevymahatelným a takové ujednání je oddělitelné od ostatního obsahu této smlouvy, bude neplatné jen takové ujednání, pokud lze předpokládat, že by tato smlouva byla uzavřena i bez něj. Platnost ostatních ustanovení tím není dotčena. Smluvní strany si namísto neplatného ustanovení dohodnou takové platné ustanovení, které se bude nejvíce přibližovat účelu zamýšlenému neplatným ustanovením nebo budou postupovat dle právních předpisů, zejména občanského zákoníku.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vzájemné vztahy smluvních stran příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a energetického zákona.
2. Změny této smlouvy lze provést pouze písemnými dodatky číslovanými vzestupnou řadou, podepsanými oprávněnými osobami smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv (např. datové schránky). Jakákoliv ústní ujednání o změnách této smlouvy budou považována za právně neplatná a neúčinná.
3. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
4. Smluvní strany si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této smlouvy. Kromě ujištění, která si smluvní strany poskytly v této smlouvě, nebude mít žádná ze stran žádná další práva a povinnosti v souvislosti s jakýmkoliv skutečnostmi, které vyjdou najevo a o kterých neposkytla druhá smluvní strana informace při jednání o této smlouvě. Výjimkou budou případy, kdy daná smluvní strana úmyslně uvedla druhou stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu této smlouvy.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami.
6. Strany výslovně potvrzují, že podmínky této smlouvy jsou výsledkem jejich jednání a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah podmínek této smlouvy, smlouva tedy nebyla uzavřena adhezním způsobem.

7. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž obdrží jeden povinný, jeden oprávněný a jeden stejnopis je určen pro vkladové řízení u příslušného katastrálního úřadu. Nedílnou součástí této smlouvy je její příloha:

- 1) Geometrický plán pro vyznačení věcného břemene č. 1493-120/2017 ze dne 16.05.2017, vyhotovený společností GEODETICKÉ PRÁCE Ing. Michna a Ing. Palát s.r.o.

V Brně dne 16 - 11 - 2017

.....
ředitel Krajského pozemkového úřadu
pro Jihomoravský kraj
Ing. Jan Ševčík
povinný

Za věcnou a formální správnost odpovídá
vedoucí oddělení správy majetku státu
Krajského pozemkového úřadu
pro Jihomoravský kraj
Ing. Silvie Zábojová

.....
podpis

Za správnost: Ing. Michal Škopek

.....
podpis

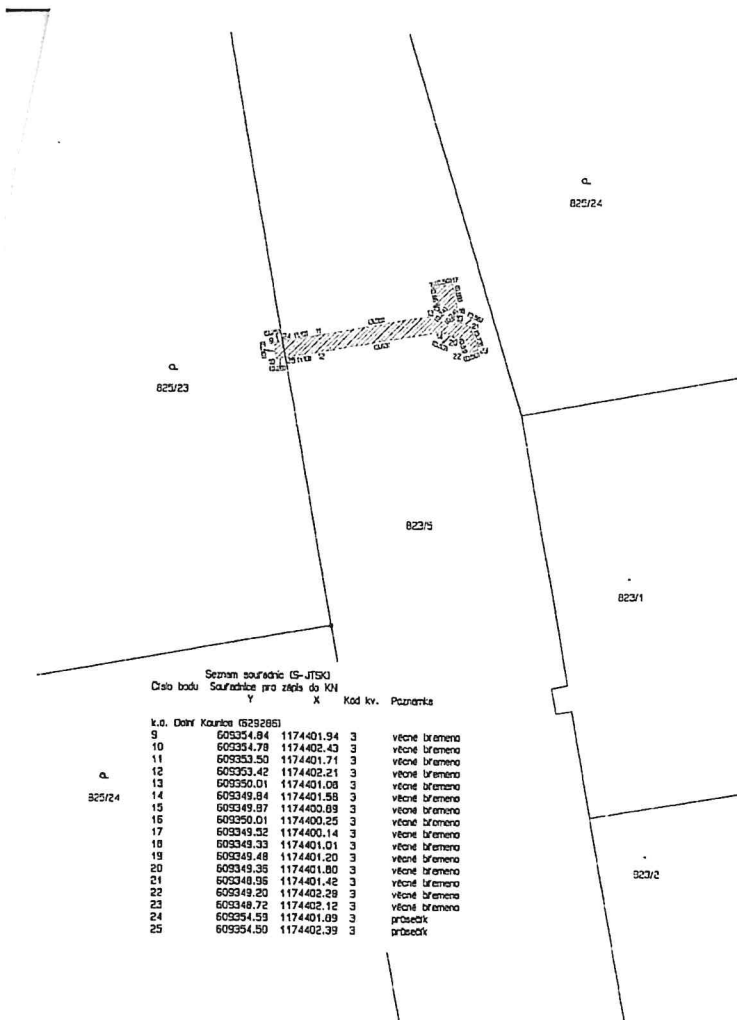
V Brně dne 26 - 11 - 2017

.....
E.ON Distribuce, a.s.
Manažer věcných břemen
Ing. Dana Mrvová
oprávněný

e-on

E.ON Distribuce, a.s.
F. A. Gerstnera 2151/6
České Budějovice 7
370 01 České Budějovice

1109



VÝKAZ DOSAŽENÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ									
Dotazatel stav					Nový stav				
Číslo dotazatele	Výsledky		Číslo dotazatele	Výsledky		Číslo dotazatele	Výsledky		Číslo dotazatele
	he	me		he	me		he	me	
823/23			823/23			823/23			823/23
823/23			823/23			823/23			823/23

DRUH VĚCNÍHO BŘEMENE: dle listiny
OPRAVNĚNÝ: dle listiny

GEOMETRICKÝ PLÁN		Geometrický plán měřítkem 1:1000 (pro účely katastrálního úřadu)		Geometrický plán měřítkem 1:1000 (pro účely katastrálního úřadu)	
pro		Ing. Luděk Palát		Ing. Luděk Palát	
Výsledky měření v rámci územního plánování		1778/1998		1778/1998	
Dne: 18. března 2017		Dne: 20.3.2017		Dne: 23.5.2017	
Vyhovuje: GEODETIČNÍ PRÁCE		Ing. Michal a Ing. Palát s.r.o.		Ing. Michal a Ing. Palát s.r.o.	
Číslo plánu: 1430-1252917		KÚ pro Jihomoravský kraj		KÚ pro Jihomoravský kraj	
Datum: Brno-venkov		Renata Nováčková		Renata Nováčková	
Kód: Dohř. Kaurice		PGP-1638/2017-703		PGP-1638/2017-703	
Měřítko: 1:1000		2017.05.23 14:29:16 CEST		2017.05.23 14:29:16 CEST	