

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha1

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

pozemek p.č.st. 8484, včetně stavby a pozemek p.č. 8641,
k.ú. a obec Hodonín, okres Hodonín

PP č. 87338/2001

Praha - 2026

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: **87338/2001 - Pozemek p.č. st. 8484 včetně stavby a pozemek p.č. 8641 v k.ú. a obci Hodonín, okres Hodonín**

Adresa: 69501, Hodonín

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 23.1.2026 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	2 553 970,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	2 553 970,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	2 553 970,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	1 291 500,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	1 262 470,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	0,00 Kč

B. Cizí zdroje:	0 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
Krátkodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
Bankovní úvěry a půjčky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	2 553 970,00 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:	
- Nájemní smlouvy (předmět nájmu, název nebo jméno a adresa pronajímatele, doba nájmu, výše ročního nájemného): -	
- 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 na pozemek včetně stavby na p.č. st. 8484 v k.ú. Hodonín byl zpracován v září 2001. Z výše uvedeného auditu nevyplývá, že majetek řešený tímto projektem je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku. Ekologický audit k pozemku p.č. 8641 v k.ú. Hodonín je nahrazen stanoviskem Ministerstva životního prostředí ze dne 13.5.2025 a čestným prohlášením o ekologických závazcích uvedených v příloze tohoto projektu. Z těchto dokumentů nevyplývá, že majetek řešený tímto projektem je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku.

12. Omezení ze strany jiných subjektů

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

Upozorňujeme na možnost uplatnění náhradní restituice dle zák. č. 229/1991 Sb.“ („zákon o půdě“) formou žaloby o nahrazení projevu vůle. Ke dni 23.1.2026 nejsou u pozemků evidovány žádné aktuální soudní spory.

13. Hlavní rizikové faktory

(označení, stručná charakteristika, možné finanční dopady) např. místní podmínky a problémy, provozovny na cizích nemovitostech, havarijný 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:

Stavba závlahové čerpací stanice na pozemku p.č. st. 8484 a pozemek p.č. 8641 jsou součástí bývalého areálu Závlahové stanice Rudý říjen, v lokalitě Perunské louky. Jedná se o přízemní stavbu s rovnou střechou neudržovanou a nevyužívanou. Stavba je ve špatném technickém stavu a není možné ji užívat k jejímu původnímu využití. Pozemek p.č. st. 8484 je zcela zastavěn stavbou čerpací stanice a na pozemku p.č. 8641 se nachází sací jímka, dvě nadzemní nádrže, měrná šachta, žumpa a náletový porost. Zkušební provoz závlahové čerpací stanice byl zahájen v roce 1980, areál byl zkolaudován v roce 1981.

Pozemky se nachází v odloučené části v zastavěném území dle územního plánu obce – v plochách změn se způsobem využití ozn. OS – plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport. Pozemky jsou přístupné přes sousední pozemky, jsou rovinaté, leží v chráněné oblasti přirozené akumulace vod, v záplavovém území Q100 a částečně na pozemek p.č. 8641 zasahuje aktivní zóna záplavového území. Dále je podle platného ÚP vymezeno ochranné pásmo nadzemního vedení VN 22 kV. Obě parcely se nacházejí v ploše nadregionálního biokoridoru NRBK K142V.

Napojení na inženýrské sítě je nefunkční, areál byl zásobován pouze užitkovou vodou, kanalizace z objektu byla svedena do žumpy a bylo provedeno napojení na NN.

Na pozemku p.č. 8641 je umístěna trafostanice ve vlastnictví firmy EG.D., a.s. Přístup k trafostanici není třeba řešit speciální dohodou, neboť je řešen legislativně dle zák.č. 458/2000 Sb., který tuto problematiku upravuje, viz. § 25, odst. 11, s tím že Provozovatel distribuční soustavy je povinen při výkonu oprávnění podle odstavce 3 písm. e) až g) co nejvíce šetřit práv vlastníků dotčených nemovitostí a vstup na jejich nemovitosti jim bezprostředně oznámit. Po skončení prací je povinen uvést nemovitosti do předchozího stavu, a není-li to možné s ohledem na povahu provedených prací, do stavu odpovídajícího předchozímu účelu nebo užívání dotčené nemovitosti a bezprostředně oznámit tuto skutečnost vlastníku nemovitosti.

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:

Stavba závlahové čerpací stanice na p.č. st. 8484 v k.ú. Hodonín není opatřena průkazem energetické náročnosti (PENB), neboť se řadí do skupiny staveb průmyslových a výrobních provozů, dílenských provozoven a zemědělských budov se spotřebou energie do 195 MWh za rok, jichž se dle §7 odst. 5 zák.č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, povinnost vyhotovení průkazu energetické náročnosti budov netýká.

16. Kontaktní jméno, adresa a telefon pro získání doplňujících informací o privatizované jednotce:

Mgr. Simona Smutná, 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.

elektronicky podepsáno

Přílohy:

- Stručná charakteristika majetku
- Rozvaha (bilance) ke dni 23.1.2026
- Příloha k rozvaze
- Potvrzení účetní rozvahy
- Výpočet hodnoty majetku
- Znalecký posudek
- Ekologický audit, Stanovisko MŽP a prohlášení o ekologických závazcích
- Mapy
- Výpis LV
- Seznam nemovitých věcí
- 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: 23.1.2026

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87338 SPJ 2001

Pozemek p.č. st. 8484 včetně stavby a pozemek p.č. 8641 v k.ú. a obci
Hodonín, okres Hodonín

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	AKTIVA CELKEM		2 553 970,00	0,00	2 553 970,00	
A.	Stálá aktiva		2 553 970,00	0,00	2 553 970,00	
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		2 553 970,00	0,00	2 553 970,00	
1.	Pozemky	031				
2.	Kulturní předměty	032				
3.	Stavby	021				
4.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	022				
5.	Pěstitelské 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	2 553 970,00	0,00	2 553 970,00	
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.	Požizovaný 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		2 553 970,00	
C.	Vlastní kapitál		2 553 970,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		2 553 970,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	81 526,19	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	2 472 443,81	
	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: 23.1.2026

sestavila: Mgr. Simona Smutná

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Pavel Zajíček

ředitel KPÚ pro Jmk, SPÚ

elektronicky podepsáno

ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

elektronicky podepsáno

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

ke dni: 23.1.2026

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87338, privatizované jednotky SPJ 2001, Pozemek p.č. st. 8484 včetně stavby a pozemek p.č. 8641 v k.ú. a obci Hodonín, okres Hodonín zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 2 553 970,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, Pozemek p.č. st. 8484 včetně stavby a pozemek p.č. 8641 v k.ú. a obci Hodonín, okres Hodonín, ke dni 23.1.2026 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87338.

V Praze dne dle elektronického podpisu

Ing. Lenka Tůmová
ředitelka Odboru ekonomického SPÚ
elektronicky podepsáno

Vypracovala: Mgr. Simona Smutná
Telefon: 727957130

Schválil: Ing. Pavel Zajíček
Ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
elektronicky podepsáno

PP 87338, SPJ 2001

Pozemek p.č. st. 8484 včetně stavby a pozemek p.č. 8641 v k.ú. a obci Hodonín, okres Hodonín

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Hodonín	PKN - st. 8484	Parcela	583317-12523324	964,60 Kč	147 000,00 Kč
Hodonín	PKN - poz. 8641	Parcela	594770-12523324	7 510,10 Kč	1 144 500,00 Kč
Celkem pozemky				8 474,70 Kč	1 291 500,00 Kč

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Hodonín	Závlah. čerpací stanice	Budova	230-10523324	100 000,00 Kč	1 262 470,00 Kč	26 948,51 Kč	0,00 Kč	73 051,49 Kč
Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství				100 000,00 Kč	1 262 470,00 Kč	26 948,51 Kč	0,00 Kč	73 051,49 Kč

Celkem PP 87338, SPJ 2001	2 553 970,00 Kč
----------------------------------	------------------------

Sestaveno dne: 23.1.2026

Sestavila: Mgr. Simona Smutná

Seznam nemovitých věcí

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín

Obec: Hodonín

Katastrální území: Hodonín

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Hodonín	Hodonín	bez čp	Závlah. čerp. stanice	PKN - st. 8484, PKN - poz. 8641	23024

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - stavební Hodonín	Hodonín	8484	zastavěná plocha a nádvoří	583317
Katastr nemovitostí - pozemkové Hodonín	Hodonín	8641	ostatní plocha	594770

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.).

V Brně dne dle elektronického podpisu

Ing. Pavel Zajíček
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
elektronicky podepsáno

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost: Mgr. Simona Smutná

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2026 09:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 335943/2015 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586021 Hodonín

kat.území: 640417 Hodonín

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m²]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 8484 140 zastavěná plocha a nádvoří evropsky významná lokalita

Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 8484

8641 1090 ostatní plocha jiná plocha evropsky významná lokalita

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

2 Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

3 Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

4 Plomby a upozornění - Bez zápisu

5 Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

6 Právní předpisy

o Kolaudační rozhodnutí č.j. ŽP/28/2328 -231/2001 doplněk ke kol.rozh. č.j. Vod-164-1981, ze dne 26.3.2001.

Z-4247/2001-706

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

o Ohlášení správy nemovitosti Pozemkovým fondem č-2197/2001 ze dne 02.07.2001.

Z-4247/2001-706

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě č.j.-83317/2011 MZE-130757 ze dne 02.09.2011. Právní moc ke dni 20.09.2011; uloženo na prac. Hodonín

Z-7601/2011-706

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) zn. SPÚ-010191/2013 /OMV/1 ze dne 02.01.2013.

Z-854/2013-706

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 01312774

3

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2026 09:55:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586021 Hodonín

kat.území: 640417 Hodonín

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

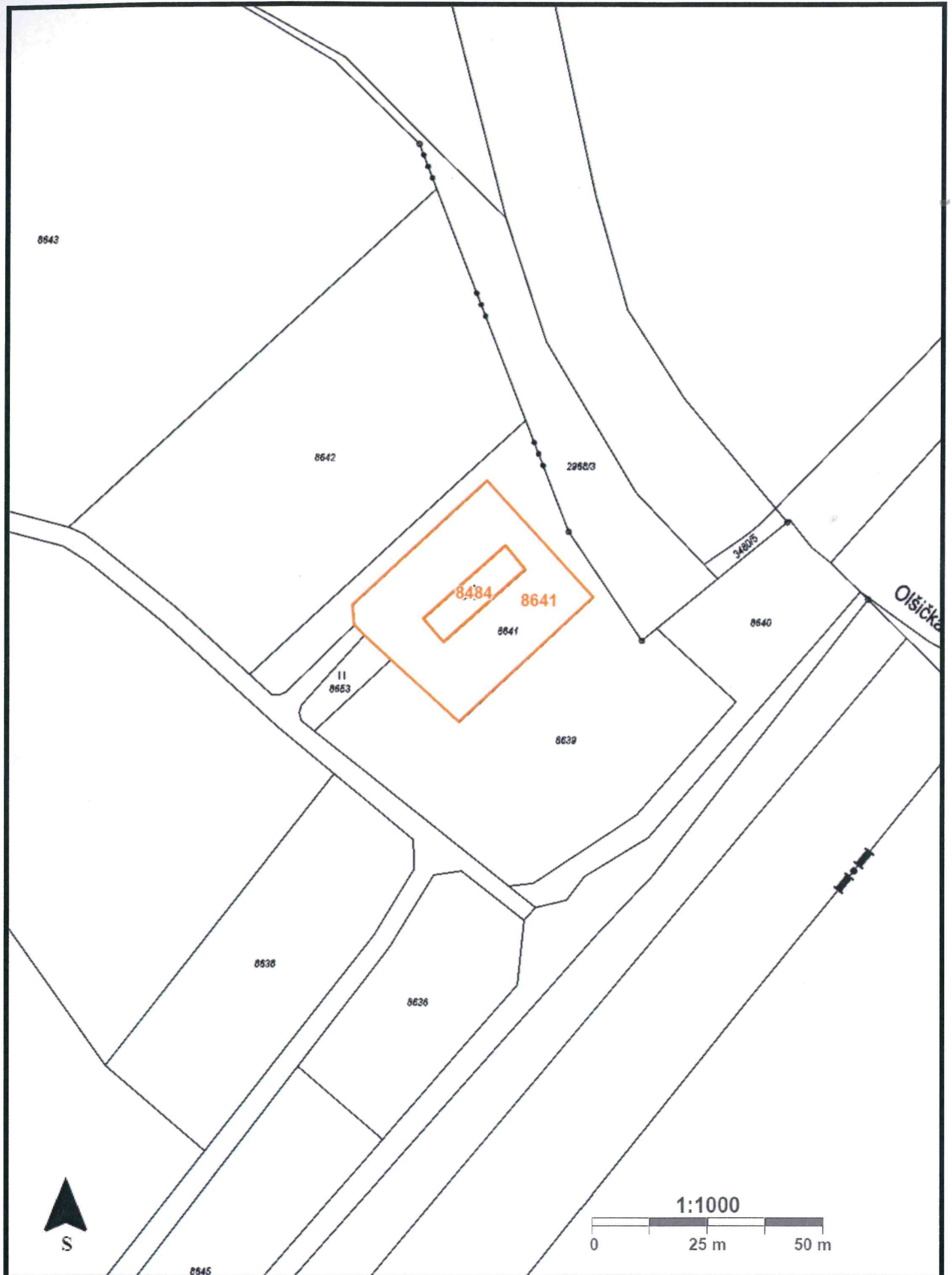
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 23.01.2026 10:03:09

státní katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Upozornění: 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/>.

k.ú. Hodonín - p.č. st.8484, 8641



k.ú. Hodonín - p.č. st.8484, 8641



A.Titulní strana

Znalecký posudek č. 006942/2025**Předmět znaleckého posudku:**

ocenění nemovité věci dle objednávky znaleckého posudku č. 37/2025/Smu/Priv pro účely zákona č. 92/1991 Sb. vedené na LV č. 10002 Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Hodonín, v obci Hodonín, k.ú. Hodonín, okres Hodonín:

stavby bez čp/če na pozemku parc.č. st.8484 - stavba čerpací stanice HIM č. 230

a

pozemků, včetně součástí a příslušenství - parc.č. st. 8484 a pozemková parc.č. 8641

**Účel posudku:**

objednávka č.37/2025/Smu/Priv ze dne 23.1.2025 – převod majetku podle zák. č. 92/1991Sb. ve znění pozdějších předpisů, převod bude realizován formou veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku

Zadavatel posudku

ČR -Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj
Hroznová 17
60300 Brno
IČO 01312774

Vlastník nemovité věci:

LV č. 10002 Katastrálního úřadu pro JmK, KP Hodonín, pro k.ú. Hodonín

Česká republika	00000001-001	1/1
Příslušnost hospodařit s majetkem státu Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov,130 00 Praha	1312774	1/1

Posudek vypracovala:**Ing. Eliška Krošláková**

znalec pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Dřínovec 685

696 06 Vacenovice

tel. +420777620520

e-mail: eliska685@seznam.cz

IČO 43442404

Číslo vyhotovení: 1/2

Datum : Vacenovice 28.3.2025 Znalecký posudek je vypracován ke dni 21.3.2025.

Posudek obsahuje 38 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních (1x tištěná verze a 1x elektronická verze v pdf).

Přílohy: fotodokumentace, územní plán, snímek katastrální mapy, výpis z KN, doklady HIM, objednávka

B. Zadání (odborná otázka)

Vypracování znaleckého posudku o ceně nemovité věci ve vlastnictví státu dle objednávky znaleckého posudku č. 37/2025/Smu/Priv pro účely zákona č. 92/1991 Sb. :

stavby bez čp/če na pozemku parc.č. st.8484 - stavba čerpací stanice HIM č. 230
a pozemků, včetně součástí a příslušenství - parc.č. st. 8484 a pozemková parc.č. 8641,

dle zadání a vedené na LV č. 10002 Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Hodonín, v obci Hodonín, k.ú. Hodonín, okres Hodonín.

Ocenění je provedeno dle objednávky č. 37/2025/Smu/Priv ze dne 23.1.2025 ČR - Státního pozemkového úřadu, pracoviště Krajský pozemkový úřad pro JmK .

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

Pro ocenění je dodržen cenový předpis i pro klasifikaci charakteru pozemků v souladu s ustanovením § 9 zákona č. 151/1997 Sb. Principy funkční souvislosti jsou tady uplatněny v souladu s cenovým předpisem.

Cena je stanovena pro dané účely jako cena obvyklá definovaná zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění použitím vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č.370/2024Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Ocenění pro daný účel je provedeno dle **§2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku , kde je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:**

*“ Obvyklou cenou 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.** “*

Úkolem znalce je při ocenění preferovat porovnávací způsob ocenění. Je zajištěn princip maximální transparentnosti, zpětné kontrolovatelnosti a vnitřní konzistence ocenění.

Ocenění je provedeno v krocích:

I) zjištěná cena pozemku dle cenového předpisu dle současně platné vyhlášky MF ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zák.č. 151/1997Sb., o oceňování majetku, tj. dle vyhl. č. 370/2024Sb., kterou se mění vyhl.č. 441/2013Sb.

II) obvyklá cena určená porovnáním sjednaných cen

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.

C. Výčet podkladů

C.1. Obecné

- Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a vyhláška MF ČR č. 441/2013Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění
- literatura: Teorie oceňování nemovitostí (Bradáč, CERM Brno), Nemovitosti – oceňování a právní vztahy (Bradáč, Fiala, Linde Praha, a. s.), Obvyklá cena a tržní hodnota (Zazvonil) apod.
- standardy zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad
- územní plán obce, malý lexikon obcí ČR pro oceňování pozemků, mapové podklady
- údaje z katastru nemovitostí pro účely posouzení trhu a cenového porovnání

C.2. Podklady k oceňované nemovitosti

- objednávka a specifikace ocenění č. 37/2025/Smu/Priv ze dne 23.1.2025, zn. SPU 026452/2025/Smu ČR-Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro JmK
- výpis z katastru nemovitostí - LV č. 10002 pro k.ú. Hodonín Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín
- karty HIM, doklady ke stavbám
- snímky katastrální mapy
- výklad Ministerstva financí: č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém
- fotodokumentace

D. Nález

Prohlídka a zaměření nemovitosti byla provedena dne 1.3. a 21.3.2025.

K ocenění a převodu je určen majetek:

v obci Hodonín, v katastrálním území Hodonín, okres Hodonín

Soupis oceňovaných věcí nemovitých

Věci nemovitě 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 - stavební Hodonín	Hodonín	8484	zastavěná plocha a nádvoří	čerp. stanice HIM č. 230

Předmětem převodu jsou pouze pozemky

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku
Katastr nemovitostí - stavební Hodonín	Hodonín	8484	zastavěná plocha a nádvoří
Katastr nemovitostí - pozemkové Hodonín	Hodonín	8641	ostatní plocha

Pozemky jsou v kat. území vedeny ve dvou číselných řadách.

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.

Byla provedena kontrola podle zápisu v katastru nemovitostí a konstatuje se, že předmětem ocenění jsou výhradně výše uvedené pozemky a stavby, které jsou podle výpisu z katastru nemovitostí v něm zapsány.

Oceňované pozemky jsou barevně vyznačeny na snímku z katastru nemovitostí (viz. příloha). Podle výpisu z katastru nemovitostí jsou u oceňované nemovitosti uvedeny následující údaje o právních a jiných vztazích: nejsou (viz. příloha – LV).

Obecné vlivy: Jedná se o takové vlivy, které ovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a v ocenění je na ně upozorněno.

Skutečný stav vlastnictví odpovídá právnímu stavu uvedenému na listu vlastnictví LV č. 10002 pro k.ú. Hodonín.

Popis nemovitosti:

Stavba HIM č.230 (čerpací stanice) na pozemku parc.č.st. 8484 a pozemek poz. parc.č. 8641, jsou součástí bývalého areálu Závlahové stanice Rudý říjen, v lokalitě Perunské louky, v obci a k.ú. Hodonín. Jedná se o přízemní stavbu s rovnou střechou neudržovanou a nevyužívanou. Stavba je ve velmi špatném technickém stavu, který ke dni ocenění neumožňuje stavbu, včetně příslušenství, užívat k jejich původnímu využití. Pozemek parc.č. st.8484 je zcela zastavěn stavbou čerpací stanice a na pozemku pozemková parc.č. 8641 se nachází sací jímka, dvě nadzemní nádrže, měrná šachta, žumpa a náletový porost. Zkušební provoz závlahové čerpací stanice byl zahájen v roce 1980, areál byl zkolaudován v roce 1981.

Pozemky se nachází v odloučené části v zastavěném území dle územního plánu obce - v plochách změn se způsobem využití ozn. OS - plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport. Pozemky jsou přístupné přes sousední pozemky, jsou rovinaté. Pozemky leží v chráněné oblasti přirozené akumulace vod, v záplavovém území Q100 a částečně na pozemek poz. parc.č. 8641 zasahuje aktivní zóna záplavového území. Dále je na pozemcích podle platného Územního plánu Hodonín vymezeno ochranné pásmo nadzemního vedení VN 22 kV. Obě předmětné parcely se také nacházejí v ploše nadregionálního biokoridoru NRBK K142V. Na pozemkové parcele p. č. 8641 v k. ú. Hodonín je podle platného Územního plánu Hodonín umístěna DTS stožárová, včetně ochranného pásma elektrické stanice (DTS není předmětem ocenění).

Oceňované pozemky a stavby jsou funkčně spjaty, sloužily jako objekty závlahové stanice, a takto budou i oceněny. Stavba i pozemky jsou neudržované, pozemky jsou nezpevněné. Napojení na inž. síť je nefunkční. Areál byl zásobován pouze užitkovou vodou, kanalizace z objektu byla svedena do žumpy a bylo provedeno napojení na NN. Pozemky jsou přístupné přes sousední pozemky jiného vlastníka s napojením na obslužnou panelovou komunikaci. Venkovní úpravy jsou součástí učení ceny zjištěné, avšak nemají vliv na obvyklou cenu pozemků.

Podrobný popis je uveden v ocenění dle vyhl.č. 370/2024Sb..

E. Posudek – ocenění nemovité věci

Cena nemovitostí je určena pro dané účely jako cena obvyklá, případně tržní hodnota, definovaná zákonem č.151/1997Sb., o oceňování majetku, v platném znění, s použitím vyhlášky MF ČR č. 441/2013Sb., ve znění vyhl.č.370/2024Sb. k provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, s použitím oceňovací metody pro stanovení obvyklé ceny.

Současně je určena cena zjištěná dle cenového předpisu, tj. zákona č.151/1997Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb. a následných novel a s použitím vyhlášky MF ČR č. 370/2024Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) .

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

Pro stanovení ceny předmětného majetku za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu zpracování ocenění vycházím z výsledků zjištěných pomocí ceny zjištěné, tržní a porovnávací hodnoty.

Pro přiblížení obvyklé ceny je potřeba posoudit jeho využití současné a v letech budoucích (co do atraktivity, efektivnosti, přístupu a dostupnosti, vlivům okolí, začlenění do územního plánu obce, variability využití a zájmu o daný typ nemovitosti).

Zjištěná cena odráží cenu, která je v obci stanovena platným oceňovacím předpisem, případně cenovou mapou.

Porovnávací hodnota vychází z rozboru údajů z katastru nemovitostí o proběhlých obchodech s obdobnými nemovitostmi.

Tržní hodnota se určuje na základě více hodnot (nákladové, výnosové a porovnávací).

Pro stanovení tržní hodnoty staveb bude vzhledem k nemožnosti určení hodnoty výnosovým způsobem (nájemní smlouvy pronájmu obdobných věcí nemovitých nejsou dostupné vůbec nebo v nedostatečném počtu pro ověření obvyklého nájemného a vzhledem k této skutečnosti nelze obvyklé nájemné zjistit), ani určení hodnoty porovnávacím způsobem (nejdou k dispozici porovnatelné vzorky staveb a stavby jsou převážně v neutěšeném stavu), použita hodnota určená nákladovým způsobem – tj. vychází se z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Ocenění a jeho předpoklady by bylo nutné revidovat, kdyby došlo k zásadní změně vstupních údajů. Z pohledu tohoto ocenění však předpokládám, že nedojde k podstatným odchylkám od konečných hodnot uvedených v tomto ocenění.

Ocenění zohledňuje informace, které byly dostupné k datu ocenění, a je provedeno výhradně pro výše uvedený účel a nelze jej bez předchozího písemného souhlasu ze strany zpracovatele používat k jiným účelům a jinými osobami.

Ocenění nemovitosti je provedeno dle ustanovení zákona č. 151/97Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění ke dni místního šetření.

Obsah posudku

E.1. Určení ceny zjištěné dle platného cenového předpisu

E.2. Určení ceny obvyklé a tržní hodnoty

E.1. Určení ceny zjištěné dle platného cenového předpisu

- 1) Pozemek parc.č.st.8484, k.ú. Hodonín - LV č.10002 – § 4
- 2) Pozemek parc.č. 8641, k.ú. Hodonín - LV č.10002 – § 4
- 3) Čerpací stanice HIM č.230 na parc.č. st.8484, k.ú. Hodonín – § 12
- 4) Nadzemní nádrže na pozemku poz. parc.č.8641, k.ú. Hodonín – § 17
- 5) Sací jímka na pozemku poz. parc.č.8641, k.ú. Hodonín – § 17
- 6) Měrná šachta na pozemku poz. parc.č.8641, k.ú. Hodonín – § 18
- 7) Žumpa na pozemku poz. parc.č.8641, k.ú. Hodonín – § 18
- 8) Trvalé porosty na pozemku poz.parc.č. 8641 – § 40 - § 47

E.2. Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty

- 1) Pozemek parc.č.st.8484, k.ú. Hodonín - LV č.10002
- 2) Pozemek parc.č. 8641, k.ú. Hodonín - LV č.10002
- 3) Čerpací stanice HIM č.230 na parc.č. st.8484, k.ú. Hodonín
- 4) Nadzemní nádrže na pozemku poz. parc.č.8641, k.ú. Hodonín
- 5) Sací jímka na pozemku poz. parc.č.8641, k.ú. Hodonín

E.1. Určení ceny zjištěné dle platného cenového předpisu

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 370/2024Sb. o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Pozemek leží v chráněné oblasti přirozené akumulace vod., v záplavovém území Q100 a částečně na pozemky zasahuje aktivní zóna záplavového území.

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	II. Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,800$$

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 4, Inženýrské stavby)

Vzhledem k využitelnosti, poloze, dostupnosti a vybavenosti lokality, v němž se pozemek nachází, je provedena úprava znaků. Příjezd přímo k objektu je přes sousední nepevněné pozemky, které navazují na obslužnou panelovou cestu*.

**Pozemky se dle územního plánu obce nachází v odloučené části v zastavěném území, špatně přístupné a omezeně využitelné- viz. úprava znaku 7.

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,60
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	V. Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	0,00
*4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5	Parkovací možnosti	I. Omezené parkovací možnosti	-0,02
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerčního využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
**7	Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,498$$

Cena zjištěná podle cenového předpisu (zákon č. 151/1997Sb., ve znění pozdějších předpisů a aktuálně platná vyhláška). K takto zjištěné ceně se připočte cena součástí a příslušenství pozemku.

Vzhledem ke skutečnosti, že pro účel užití oceňovaných staveb obvyklé nájemné v místě nelze objektivně zjistit, ocení se tyto stavby nákladovým způsobem. Ocenění je tedy provedeno nákladovým způsobem s odkazem na ustanovení § 31 odst. 2 oceňovací vyhlášky.

Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu

§ 31

(1) Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba, jejíž cena se určí nákladovým způsobem podle § 12, pokud k datu ocenění

- a) je celá stavba pronajatá,
- b) je částečně pronajatá, jde-li o stavbu, nebo její převažující část, typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce,
- c) není stavba pronajatá, ale jde o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.

(2) Nájemné za nepronajaté plochy se určí ve výši obvyklého nájemného. Nelze-li pro účel užití stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit, ocení se tato stavba nákladovým způsobem podle části čtvrté hlavy I.

(3) Je-li nájemné v nájemní smlouvě stanoveno pro více staveb, které netvoří příslušenství k jiným nemovitým věcem nebo jsou součástí různých nemovitých věcí bez jeho rozlišení na jednotlivé stavby, oceňují se tyto stavby, jako by nebyly pronajaté.

(4) Je-li nájemní smlouvou spolu se stavbou oceňovanou podle odstavce 1 písm. a) pronajato i příslušenství bez rozlišení nájemného, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu. Slouží-li příslušenství nejen stavbám oceňovaným kombinací nákladového a výnosového způsobu, ale i stavbám oceňovaným jiným způsobem, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu pouze tehdy, převažuje-li jeho užití pro stavbu oceňovanou tímto způsobem, není-li v nájemní smlouvě uvedeno jinak.

(5) Stavby pro energetiku jako jsou kotelny, výměňkové stanice, trafostanice se pro účely ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu posuzují vždy tak, jakoby šlo o stavby oceňované podle § 12 bez ohledu na jejich zastavěnou plochu.

(6) Pokud stavby, které jsou kulturní památkou, splňují podmínky podle odstavce 1 písm. a), ocení se kombinací nákladového a výnosového způsobu, kromě národních kulturních památek.

(7) Výpočet ceny kombinací nákladového a výnosového způsobu stavby je uveden v příloze č. 23 v tabulce č. 2 podle zařídění do skupiny v tabulce č. 1 k této vyhlášce na základě analýzy rozvoje nemovitosti.

Hlava I**Oceňování staveb nákladovým způsobem****§ 10**

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.

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

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right)$$

kde

CS_N..... 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.

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 370/2024 Sb. o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.

1.1 Pozemek parc.č.st.8484, k.ú. Hodonín - LV č.10002 – § 4

Předmětem ocenění je pozemek parcela č. st.8484 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, tech.vyb., o výměře 140m², v obci a k.ú. Hodonín, okres Hodonín. Pozemek leží v odloučené JV části zastavěného území obce, v zastavěném území dle územního plánu obce - v plochách změn se způsobem využití ozn. OS - plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport. Pozemek je přístupný přes sousední pozemky, je rovinatý.

Pozemky jsou v kat. území vedeny ve dvou číselných řadách.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Hodonín		
Název okresu	Hodonín		
Základní cena pozemku	ZC	=	2 334,- Kč/m ²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I_T	=	0,800
------------	-------	---	-------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Pozemky leží v chráněné oblasti přirozené akumulace vod., na pozemcích podle platného Územního plánu Hodonín vymezeno ochranné pásmo nadzemního vedení VN 22 kV. Obě předmětné parcely se také nacházejí v ploše nadregionálního biokoridoru NRBK K142V - viz. úprava znaků.

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	II. Ochranné pásmo	-0,03
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,10

Index omezujících vlivů	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	=	0,870
-------------------------	------------------------------	---	-------

Index polohy	I_P	=	0,498
--------------	-------	---	-------

Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	=	0,347
--------------------------	---------------------------------	---	-------

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 809,8980 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st.8484	zastavěná plocha a nádvoří	140	113 385,72
Pozemek parc.č.st.8484, k.ú. Hodonín - LV č.10002 – zjištěná cena			113 385,72 Kč

1.2 Pozemek parc.č. 8641, k.ú. Hodonín - LV č.10002 – § 4

Předmětem ocenění je pozemek pozemková parcela č. 8641 - ostatní plocha o výměře 1090m², v obci a k.ú. Hodonín, okres Hodonín. Pozemek leží v odloučené JV části zastavěného území obce, v zastavěném území dle územního plánu obce - v plochách změn se způsobem využití ozn. OS - plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport. Pozemek je funkčně spjat se stavbou závlahové čerpací stanice na pozemku parc.č. st.8484, je rovinatý a přístupný přes sousední pozemky. Pozemky jsou v kat. území vedeny ve dvou číselných řadách.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Hodonín
Název okresu	Hodonín

Základní cena pozemku $ZC = 2\,334,- \text{ Kč/m}^2$

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu $I_T = 0,800$

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Pozemky leží v chráněné oblasti přirozené akumulace vod., na pozemcích podle platného Územního plánu Hodonín vymezeno ochranné pásmo nadzemního vedení VN 22 kV. Obě předmětné parcely se také nacházejí v ploše nadregionálního biokoridoru NRBK K142V - viz. úprava znaků.

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	II. Ochranné pásmo	-0,03
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,10

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,870$

Index polohy $I_P = 0,498$

Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,347$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 809,8980 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
641	zastavěná plocha a nádvoří	1 090	882 788,82
Pozemek parc.č. 8641, k.ú. Hodonín - LV č.10002 – zjištěná cena			882 788,82 Kč

1.3 Čerpací stanice HIM č.230 na parc.č. st.8484, k.ú. Hodonín – § 12

Oceňovanou nemovitostí je stavba - Čerpací stanice (HIM č.230), bez čp/če - stavba tech.vyb. na pozemku parc. č. st.8484 v obci Hodonín a k.ú. Hodonín. Objekt byl dle dostupných údajů užíván od roku 1980, kdy byl zpuštěn zkušební provoz celého bývalého areálu Závlahové stanice Rudý říjen, areál byl zkolaudován v roce 1981. V průběhu posledních let nebyla prováděna žádná údržba objektu, což se projevilo na stavu objektu. Veškeré vybavení stavby bylo demontováno. Současný stav neumožňuje bezpečné užívání stavby, ani pronájem.

Čerpací stanice je objekt pravidelného obdélníkového půdorysu, s nosnou zděnou konstrukcí z cihel pálených tl.40cm. Základy jsou provedeny s rozdílným způsobem zakládání - bývalá strojovna čerpací stanice je založena na železobetonové desce, ostatní části jsou založeny na betonových základových pásech z prostého betonu, dnes již s nefunkční izolací proti zemní vlhkosti. Střešní konstrukce je ztužena železobetonovým věncem. Zastřešení je ze střešních ŽB panelů s živичnou krytinou, klempířské konstrukce byly provedeny z pozink. plechu - ke dni ocenění nejsou - byly demontovány. Na střešních panelech jsou na vyrovnávací vrstvě z cementové malty, parotěsné zábrany a pískovém loži uloženy polystyrénové desky, rabicové pletivo a vodotěsná krytina. Ve střešní konstrukci jsou pomocí dvou příčných I profilů přichyceny dva I nosníky. Vnitřní omítky jsou vápenné, narušené vlhkostí. Vnější omítky jsou břizolitové, rovněž již místy narušené. Okna byla sklobetonová s větracími křídly - ke dni ocenění vybitá, vstup do objektu je narušenými ocelovými vraty. Vnitřní dveře nejsou, podlahy jsou narušené z betonové mazaniny a keramické dlažby. Elektroinstalace byla provedena světelná i motorová, dále byl proveden rozvod studené vody, kanalizace z WC - ke dni ocenění byly všechny rozvody i vybavení nefunkční. Ostatní vybavení není.

Zkušební provoz závlahové čerpací stanice byl zahájen v roce 1980, areál byl zkolaudován v roce 1981. V současnosti je stavba ve velmi špatném technickém stavu, který ke dni ocenění neumožňuje stavbu, užívat k jejich původnímu využití, a není vhodný k pronajímání.

Vzhledem ke stavu objektu a jeho vybavenosti nebude omezen koeficient K4 a opotřebení bude stanoveno analytickou metodou - objekt je celkově vybydlený a nefunkční. Dle názoru znalce je objekt celkově před nutnou rekonstrukcí, případně demolicí, a není vhodný k dalšímu pronajímání.

Vnitřní dispozice objektu:

1.NP - strojovna, dílna, WC, rozvodna

Pro účely ocenění se se rozumí:

halou stavba o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby; za svislé konstrukce vymežující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře, a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m; zastavěná plocha haly činí nejméně 150 m².

Stavba nesplňuje podmínky haly, bude zaříděna jako budova.

Stavba je začleněna dle způsobu užívání pro ocenění podle platné vyhlášky ke dni ocenění - typ N - budovy pro vodní hospodářství, konstrukce zděné.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova	typ N. vodní hospodářství
Svislá nosná konstrukce	zděná
Polohový koeficient K ₅	1,050
Kód klasifikace CZ-CC	125113 Budovy vodního hospodářství, čistíren a úpraven vod
Kód SKP	46.21.13.3..1 budovy pro vodní hospodářství
Koeficient změny cen staveb K _i	3,116

Podlaží

1.NP			
Výška			2,80 m
Zastavěná plocha	22,55×6,45	=	145,45 m ²
Průměrná výška podlaží PVP		=	2,80 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP		=	145,45 m ²

Obestavěný prostor OP

vrchní stavba	22,55×6,45×4,50	=	654,51 m ³
zastřešení	22,55×6,45×(0,15+0,45)/2	=	43,63 m ³
Obestavěný prostor – celkem		=	698,14 m ³

Vybavení

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1.	Základy včetně zemních prací – betonové s narušenou izolací	10,30 %	Podstandardní	
2.	Svislé konstrukce – cihelné	23,90 %	Standardní	
3.	Stropy – montované ŽB	13,10 %	Standardní	
4.	Krov, střecha – rovná	6,10 %	Standardní	
5.	Krytiny střech – živičná krytina narušená	2,20 %	Podstandardní	
6.	Klempířské konstrukce	0,60 %	Nevyskytuje se	

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
7.	Úprava vnitřních povrchů – vápenné omítky	5,30 %	Standardní	50 %
	– vápenné narušené		Podstandardní	50 %
8.	Úprava vnějších povrchů – březolitové omítky	3,20 %	Standardní	50 %
	– březolit narušený		Podstandardní	50 %
9.	Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se	
10.	Schody	2,30 %	Nevyskytuje se	
11.	Dveře	3,20 %	Nevyskytuje se	
12.	Vrata – kovová - narušená	0,30 %	Podstandardní	
13.	Okna	4,20 %	Nevyskytuje se	
14.	Povrchy podlah – betonová mazanina, keramická dlažba-narušené	3,10 %	Podstandardní	
15.	Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se	
16.	Elektroinstalace – světelná a motorová nefunkční	7,10 %	Podstandardní	
17.	Bleskosvod	0,30 %	Nevyskytuje se	
18.	Vnitřní vodovod – rozvod studené vody- nefunkční	3,30 %	Podstandardní	
19.	Vnitřní kanalizace – nefunkční	3,10 %	Podstandardní	
20.	Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se	
21.	Ohřev vody	0,40 %	Nevyskytuje se	
22.	Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23.	Vnitřní hygienické vybavení	2,70 %	Nevyskytuje se	
24.	Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se	
25.	Ostatní	5,30 %	Nevyskytuje se	
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄Základní koeficient K₄

1,0000

Úprava koeficientu K₄

1.	Základy včetně zemních prací	$-0,54 \times 10,30 \%$	–	0,0556
5.	Krytiny střech	$-0,54 \times 2,20 \%$	–	0,0119
6.	Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 1,852 \times 0,60 \%$	–	0,0060
7.	Úprava vnitřních povrchů	$-0,54 \times 5,30 \% \times 50 \%$	–	0,0143
8.	Úprava vnějších povrchů	$-0,54 \times 3,20 \% \times 50 \%$	–	0,0086
10.	Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 2,30 \%$	–	0,0230
11.	Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 3,20 \%$	–	0,0320
12.	Vrata	$-0,54 \times 0,30 \%$	–	0,0016
13.	Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 4,20 \%$	–	0,0420
14.	Povrchy podlah	$-0,54 \times 3,10 \%$	–	0,0167
16.	Elektroinstalace	$-0,54 \times 7,10 \%$	–	0,0383
17.	Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,30 \%$	–	0,0030
18.	Vnitřní vodovod	$-0,54 \times 3,30 \%$	–	0,0178
19.	Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 3,10 \%$	–	0,0167
21.	Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	–	0,0040
23.	Vnitřní hygienické vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 2,70 \%$	–	0,0270
25.	Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,30 \%$	–	0,0530
Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄			=	0,6285

Ocenění

Základní cena ZC

3 247,- Kč/m³Koeficient konstrukce K₁

× 0,9390

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP)$	×	0,9654	
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP)$	×	1,0500	
Koeficient vybavení stavby K_4	×	0,6285	
Polohový koeficient K_5	×	1,0500	
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,1160	
Základní cena upravená ZC_U	=	6 355,31 Kč/m ³	
Cena stavby OP × ZC_U	=		4 436 896,12 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou

Konstrukce

1.	Základy včetně zemních prací – podstandardní		
	opotřebení $45 / (45 + 25) \times 100 = 64,286 \%$		
	$64,286 \% \times 10,30 \% \times 0,46 / 0,6285$	+	4,846 %
2.	Svislé konstrukce – standardní		
	opotřebení $45 / (45 + 25) \times 100 = 64,286 \%$		
	$64,286 \% \times 23,90 \% / 0,6285$	+	24,446 %
3.	Stropy – standardní		
	opotřebení $45 / (45 + 25) \times 100 = 64,286 \%$		
	$64,286 \% \times 13,10 \% / 0,6285$	+	13,399 %
4.	Krov, střecha – standardní		
	opotřebení $45 / (45 + 25) \times 100 = 64,286 \%$		
	$64,286 \% \times 6,10 \% / 0,6285$	+	6,239 %
5.	Krytiny střech – podstandardní		
	opotřebení $45 / (45 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
	$100,000 \% \times 2,20 \% \times 0,46 / 0,6285$	+	1,610 %
7.	Úprava vnitřních povrchů – standardní 50 %		
	opotřebení $45 / (45 + 5) \times 100 = 90,000 \%$		
	$90,000 \% \times 5,30 \% \times 50 \% / 0,6285$	+	3,795 %
7.	Úprava vnitřních povrchů – podstandardní 50 %		
	opotřebení $45 / (45 + 5) \times 100 = 90,000 \%$		
	$90,000 \% \times 5,30 \% \times 50 \% \times 0,46 / 0,6285$	+	1,746 %
8.	Úprava vnějších povrchů – standardní 50 %		
	opotřebení $45 / (45 + 5) \times 100 = 90,000 \%$		
	$90,000 \% \times 3,20 \% \times 50 \% / 0,6285$	+	2,291 %
8.	Úprava vnějších povrchů – podstandardní 50 %		
	opotřebení $45 / (45 + 5) \times 100 = 90,000 \%$		
	$90,000 \% \times 3,20 \% \times 50 \% \times 0,46 / 0,6285$	+	1,054 %
12.	Vrata – podstandardní		
	opotřebení $45 / (45 + 5) \times 100 = 90,000 \%$		
	$90,000 \% \times 0,30 \% \times 0,46 / 0,6285$	+	0,198 %
14.	Povrchy podlah – podstandardní		
	opotřebení $45 / (45 + 5) \times 100 = 90,000 \%$		
	$90,000 \% \times 3,10 \% \times 0,46 / 0,6285$	+	2,042 %
16.	Elektroinstalace – podstandardní		
	opotřebení 100,000 % (stáří 45)		
	$100,000 \% \times 7,10 \% \times 0,46 / 0,6285$	+	5,196 %
18.	Vnitřní vodovod – podstandardní		
	opotřebení 100,000 % (stáří 45)		
	$100,000 \% \times 3,30 \% \times 0,46 / 0,6285$	+	2,415 %

19. Vnitřní kanalizace – podstandardní		
opotřebení 100,000 % (stáří 45)		
$100,000 \% \times 3,10 \% \times 0,46 / 0,6285$	+	2,269 %
Opotřebení analytickou metodou celkem	=	71,546 %
Odpočet opotřebení $4\,436\,896,12 \text{ Kč} \times 71,546 \%$	-	3 174 421,70 Kč
Cena po odečtení opotřebení	=	1 262 474,42 Kč
Výpočet ceny stavby (§ 10)		
Index trhu I_T	=	0,800
Index polohy I_P	=	0,498
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N	=	1 261 365,20 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	×	0,398
Cena stavby $CS = CS_N \times pp$	=	502 464,82 Kč
Čerpací stanice HIM č.230 na parc.č. st.8484, k.ú. Hodonín – zjištěná cena		502 464,82 Kč

1.4 Nadzemní nádrže na pozemku poz. parc.č.8641, k.ú. Hodonín – § 17

Jedná se o dvě kovové tlakové nádrže o objemu 11,5m³, které byly vyrobené v roce 1978, užívány jsou od roku 1980. Ke dni ocenění nesloužily již svému účelu. Při ocenění je použito maximální opotřebení. Nádrže jsou umístěny na pozemku poz. parc.č. 8641.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby	2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
Objekt	Nádrže pozemní mimo nádrží odpadních vod
Konstrukční charakteristika	kovová
Polohový koeficient K_5	1,050
Kód klasifikace CZ-CC	125232 Nádrže
Kód SKP	46.21.64.1 nádrže, jímky, objekty čistíren odpadních vod pozemní
Koeficient změny cen staveb K_i	3,098

Množství M $11,50 \times 2 = 23,00 \text{ m}^3$

Ocenění

Základní cena	7 300,- Kč/m ³	
Polohový koeficient K_5	×	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,0980
Základní cena upravená ZCU	=	23 746,17 Kč/m ³
Cena stavby M × ZCU	=	546 161,91 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří S	=	45 roků
Opotřebení O	=	85,000 %
Odpočet opotřebení	$546\,161,91 \text{ Kč} \times 85,000 \%$	- 464 237,62 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení	=	81 924,29 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu I_T	=	0,800
Index polohy I_P	=	0,498
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N	=	81 924,29 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	×	0,398
Cena stavby $CS = CS_N \times pp$	=	32 605,87 Kč

Nadzemní nádrže na pozemku poz. parc.č.8641, k.ú. Hodonín – zjištěná cena	32 605,87 Kč
--	---------------------

1.5 Sací jímka na pozemku poz. parc.č.8641, k.ú. Hodonín – § 17

Jedná se o monolitickou železobetonovou jímku, kruhového půdorysu. Užívána byla od roku 1980. Ke dni ocenění nesloužila již svému účelu. Při ocenění je použito maximální opotřebení. Jímka je umístěna na pozemku poz.parc.č. 8641.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby	2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
Objekt	Nádrže pozemní mimo nádrží odpadních vod
Konstrukční charakteristika	monolitická betonová plošná
Polohový koeficient K_5	1,050
Kód klasifikace CZ-CC	222232 Nádrže vod pozemní
Kód SKP	46.21.64.1 nádrže, jímky, objekty čistíren odpadních vod pozemní

Koeficient změny cen staveb K_i 3,481

Množství M $3,14 \times 2,50 \times 2,50 \times 4,20 = 82,43 \text{ m}^3$

Ocenění

Základní cena 2 600,- Kč/m³

Polohový koeficient K_5 × 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i × 3,4810

Základní cena upravená ZCU = 9 503,13 Kč/m³

Cena stavby $M \times ZCU = 783\,343,01 \text{ Kč}$

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří S = 45 roků

Opotřebení O = 85,000 %

Odpočet opotřebení $783\,343,01 \text{ Kč} \times 85,000 \% = 665\,841,56 \text{ Kč}$

Cena objektu po odečtení opotřebení = 117 501,45 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu $I_T = 0,800$

Index polohy $I_P = 0,498$

Cena stavby určená nákladovým způsobem $CS_N = 117\,501,45 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P = 0,398$

Cena stavby $CS = CS_N \times pp = 46\,765,58 \text{ Kč}$

Sací jímka na pozemku poz. parc.č.8641, k.ú. Hodonín	46 765,58 Kč
– zjištěná cena	

1.6 Měrná šachta na pozemku poz. parc.č.8641, k.ú. Hodonín – § 18

Jedná se o monolitickou železobetonovou šachtu obdélníkového půdorysu. Užívána byla od roku 1980. Ke dni ocenění nesloužila již svému účelu. Při ocenění je použito maximální opotřebení. Šachta je umístěna na pozemku poz.parc.č. 8641.

Zatřídění pro potřeby ocenění

1.2. Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem

Základní jednotková cena ZJC 3 500,- Kč/m³ OP

Množství M $1,80 \times 3,00 \times 2,10 = 11,34 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Polohový koeficient K_5 1,050

Kód klasifikace CZ-CC 2222 Vedení vody místní trubní

Koeficient změny cen staveb K_i 3,481

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC = 39\,690,- \text{ Kč}$

Korekce základní ceny

Polohový koeficient K_5 × 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i × 3,4810

Cena stavby	=	145 068,93 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem		
Stáří	S	= 45 roků
Opotřebení	O	= 85,000 %
Odpočet opotřebení	145 068,93 Kč × 85,000 %	- 123 308,59 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení	=	21 760,34 Kč
Výpočet ceny stavby (§ 10)		
Index trhu	I_T	= 0,800
Index polohy	I_P	= 0,498
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N	=	21 760,34 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	×	0,398
Cena stavby $CS = CS_N \times pp$	=	8 660,62 Kč
Měrná šachta na pozemku poz. parc.č.8641, k.ú. Hodonín – zjištěná cena		8 660,62 Kč

1.7 Žumpa na pozemku poz. parc.č.8641, k.ú. Hodonín – § 18

Jedná se o žumpu z betonových skruží. Užívána byla od roku 1980. Ke dni ocenění nesloužila již svému účelu. Při ocenění je použito maximální opotřebení. Žumpa je umístěna na pozemku poz.parc.č. 8641,ve vzdálenosti 1m od objektu čerpací stanice.

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Základní jednotková cena ZJC 2 300,- Kč/m³ OP

Množství M 3,14×0,5×0,5×2,10 = 1,65 m³ OP

Polohový koeficient K_s 1,050

Kód klasifikace CZ-CC 2223 Vedení kanalizace místní trubní

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$ 3 795,- Kč

Korekce základní ceny

Polohový koeficient K_s × 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i × 3,4420

Cena stavby = 13 715,51 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří S = 45 roků

Opotřebení O = 85,000 %

Odpočet opotřebení 13 715,51 Kč × 85,000 % - 11 658,18 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení = 2 057,33 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu I_T = 0,800

Index polohy I_P = 0,498

Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N = 2 057,33 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$ × 0,398

Cena stavby $CS = CS_N \times pp$ = 818,82 Kč

Žumpa na pozemku poz. parc.č.8641, k.ú. Hodonín – zjištěná cena	818,82 Kč
--	------------------

1.8 Trvalé porosty na pozemku poz.parc.č. 8641 – § 40 - § 47

Náletové a neudržované dřeviny, při ocenění bude použita srážka zohledňující stav porostu.

Okrasné rostliny – § 46 (příloha č. 39)

Polohový koeficient K_5

1,050

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K_z	Celková cena
2 ks	třešeň ptačí	8641	10 r.	3 280,- Kč	-60 %	0,45	1 239,84 Kč
4 ks	trnovník akát	8641	20 r.	10 080,- Kč	-60 %	0,45	7 620,48 Kč
6 ks	trnovník akát	8641	10 r.	3 010,- Kč	-60 %	0,45	3 413,34 Kč
5 ks	pajasan žláznatý	8641	20 r.	10 080,- Kč	-60 %	0,45	9 525,60 Kč
5 ks	pajasan žláznatý	8641	10 r.	3 010,- Kč	-60 %	0,45	2 844,45 Kč
3 ks	třešeň křovitá	8641	10 r.	520,- Kč	-60 %	0,45	294,84 Kč
Okrasné dřeviny § 46 – celkem						=	24 938,55 Kč
Trvalé porosty na pozemku poz.parc.č. 8641 – zjištěná cena							24 938,55 Kč

E.1 Ocenění dle vyhl.č. 370/2024Sb. – zjištěná cena	
--	--

Parcela číslo st.8484	
Pozemek	113 385,72 Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení podle § 50:	113 390,- Kč
Cena slovy: sedmsetčtyřicetostisícdevadesát Kč	
Pozemková parcela číslo 8641	
Pozemek	882 788,82 Kč
Venkovní úpravy	
Nadzemní nádrže	32 605,87 Kč
Sací jímka	46 765,58 Kč
Měrná šachta	8 660,62 Kč
Žumpa	818,82 Kč
Trvalé porosty	24 938,55 Kč
Celkem za parcelu číslo 8641	996 578,26 Kč
Zjištěná cena celkem po zaokrouhlení podle § 50:	996 580,- Kč
Cena slovy: devětsetdevadesátšesttisícpětsetosmdesát Kč	

Stavba zapsaná v katastru nemovitostí

Čerpací stanice HIM č.230 na parc.č. st.8484, k.ú. Hodonín	502 464,82 Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení podle § 50:	502 460,- Kč
Cena slovy: pětsetdvatisícečtyřistačedesát Kč	

E.2. Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

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

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

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

Použitá metodika

Pro stanovení obvyklé ceny se využívá porovnávací metoda.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, se zohledněním současné situace na trhu pro srovnatelné nemovitosti.

S nemovitostmi tohoto typu se na trhu s nemovitostmi neprobíhá mnoho obchodů, avšak i přes tuto skutečnost lze údaje o cenách srovnatelných nemovitostí zjistit a vyhodnotit..

Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je využito informací dostupných v katastru nemovitostí, tj. informace o provedených obchodech, zapsaných v katastru nemovitostí

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmenty trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Předmětem ocenění je dle zadání stavební objekt a pozemky v obci Hodonín, k.ú. Hodonín, okres Hodonín:

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 - stavební Hodonín	Hodonín	8484	zastavěná plocha a nádvoří	čerp. stanice HIM č. 230

Předmětem převodu jsou pouze pozemky

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku
Katastr nemovitostí - stavební Hodonín	Hodonín	8484	zastavěná plocha a nádvoří
Katastr nemovitostí - pozemkové Hodonín	Hodonín	8641	ostatní plocha

U výše uvedených nemovitostí, t.j. zejména u obdobných staveb, uvedeného využití, stáří, velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, u srovnatelných nemovitostí nedochází v dané lokalitě k obchodům, a celkově na trhu nejsou v současné době tyto nemovitosti již téměř nabízeny. Lze však srovnat prodeje pozemků. S obdobnými - stavebními - pozemky se v obci obchoduje, a lze konstatovat, že poptávka je v rovnováze s nabídkou. Vzhledem k této skutečnosti, s přihlédnutím k umístění nemovitostí, zejména k jejich technickému stavu, vybavení a způsobu využití (viz popis jednotlivých objektů v ocenění dle vyhl.č. 370/2024Sb., jsem názoru, že celkově jsou oceňované nemovitosti obchodovatelné.

V daném případě se, na základě výše uvedených faktorů, kdy je konstatována informační nouze (k dispozici nejsou žádné relevantní ceny vzorků srovnatelného majetku v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídající schopností) je při ocenění staveb postupováno v souladu se zákonem č.151/1997Sb., v platném znění a se Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad, kde je uvedeno:

Obvyklou cenu nelze určit

§ 2 odst. 3 ZOM : 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: sjednané ceny za stejné, popřípadě obdobné majetky, nejsou k dispozici, nebo sjednané ceny jsou nevěrohodné, případně byly sjednány jako mimořádné ceny nebo ceny zvláštní oblíbenosti. Dle právní úpravy před 1. 1. 2021, pokud nešla určit cena obvyklá, určila se „cena zjištěná“. Tento postup umožňoval komentář MF k obvyklé ceně. Lze mít za to, že dle novely ZOM od 1. 1. 2021 se v těchto případech určuje „tržní hodnota“.

Určení tržní hodnoty

§ 1b OV

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Určení tržní hodnoty ve smyslu její definice umožňuje výběr více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Znalecká teorie a praxe používá různé definice těchto způsobů. Má se za to, že za relevantní lze považovat definice § 2 odst. 9) ZOM:

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

• Nákladový způsob se aplikuje především u staveb. Nákladovým způsobem nelze určit hodnotu pozemku. Pozemek je nereprodukovatelný přírodní zdroj, u kterého nedokážeme vyčíslit náklady na jeho pořízení. Lze pouze indikovat náklady na jeho zhodnocení inženýrskými sítěmi, melioračními opatřeními, lze vyčíslit náklady na odstranění ekologické zátěže, náklady na odstranění nevhodné stavby.

• Pro určení ceny předmětu výnosovým způsobem je nutné mít relevantní výnos z předmětu ocenění, to je nutné průkazně doložit nejlépe obvyklým nájemným určeným dle definice obvyklé ceny.

• Pro určení ceny předmětu porovnávacím způsobem je nutné postupovat analogicky a přiměřeně jako u určování obvyklé ceny porovnáním, závazně je nutné vycházet ze sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů s doložením stejně jako u obvyklé ceny. Způsob porovnávací je nesporně považován znaleckou teorií a praxí za nejobjektivnější. Pro její aplikaci musí být splněna podmínka, že se srovnatelnými předměty se obchoduje a údaje o sjednaných cenách jsou dostupné.

• Tržní hodnota se určuje na základě více hodnot (nákladové, výnosové a porovnávací). Jde o komplexní přístup, kdy zhotovitel musí na základě tří možných dílčích způsobů ocenění určit tržní hodnotu. V této souvislosti je často používán pojem rekonciliace, za který je považován proces, při kterém zhotovitel ocenění na základě dílčích indicií konkretizuje konečnou finální hodnotu a cenu.

Tržní hodnota se určuje závazně jednou veličinou v rámci tří možných dílčích postupů.

Z výše uvedených důvodů bude ocenění porovnávacím způsobem zaměřeno zejména na pozemky, neboť hodnota obvyklá cen staveb není srovnatelná s prováděnými prodeji v dané oblasti se stavbami zejména rodinných domů. V obci jsou možnosti napojení na inženýrské sítě. Oceňované objekty byly v době svého užívání napojeny na vnitro areálové rozvody NN, vody a kanalizace, tyto nejsou však již delší dobu užívány. Porosty, převážně náletové, nemají vliv na obvyklou cenu pozemků.

Pro stanovení tržní hodnoty staveb bude, vzhledem k nemožnosti určení hodnoty výnosovým způsobem (nájemní smlouvy pronájmu obdobných věcí nemovitých nejsou dostupné vůbec nebo v nedostatečném počtu pro ověření obvyklého nájemného a vzhledem

k této skutečnosti nelze obvyklé nájemné zjistit), **ani určení hodnoty porovnávacím způsobem** (nejsou k dispozici porovnatelné vzorky staveb a oceňované stavby jsou převážně v neutěšeném stavu), **použita hodnota určená nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.**

Určení obvyklé ceny pozemků – analýza trhu:

S nemovitostmi tohoto typu se na trhu obchoduje méně, avšak lze údaje o cenách srovnatelných nemovitostí zjistit a vyhodnotit. Jako podklady byly použity údaje z databáze provedených obchodů z katastru nemovitostí v obci Hodonín, okres Hodonín, které proběhly před oceněním v průběhu let 2022-2024, s tím že rozdíly mezi oceňovanou nemovitostí a srovnávanou budou zohledněny při stanovení ceny pomocí koeficientu, vyjadřující rozdílnost parametrů oceňované a srovnávané nemovitosti. Pro porovnání jsou použity i vzorky starší 12-ti měsíců, neboť v tomto období nedošlo k mnoha obchodům s obdobnými pozemky.

Předmětem ocenění jsou pozemky vedené na LV č. 10002 v obci Hodonín, k.ú. Hodonín, okres Hodonín, které jsou součástí bývalého areálu Závlahové stanice Rudý říjen:

parcela č.st. 8484 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 140m², na pozemku stojí stavba bez čp/če , tech.vyb. (bývalá čerpací stanice HIM č.230),
pozemková parcela č. 8641 – ostatní plocha o výměře 1090m²,

pozemky leží v odloučené JV části zastavěného území obce v lokalitě Perunské louky, dle územního plánu obce v zastavěném území - v plochách změn se způsobem využití ozn. OS - plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport. Pozemky jsou funkčně spjaty se stavbou závlahové čerpací stanice na pozemku parc.č. st.8484, a takto budou i oceněny. Jsou rovinaté a přístupné přes sousední pozemky. Pozemky jsou v kat. území vedeny ve dvou číselných řadách.







Samostatně je oceněna stavba HIM č.230 (čerpací stanice) na pozemku parc.č.st. 8484 . Jedná se o přízemní stavbu s rovnou střechou neudržovanou a nevyužívanou. Stavba je ve velmi špatném technickém stavu, který ke dni ocenění neumožňuje stavbu, užívat k jejímu původnímu využití. Zkušební provoz závlahové čerpací stanice byl zahájen v roce 1980, areál byl zkolaudován v roce 1981.

Pozemek parc.č. st.8484 je zcela zastavěn stavbou čerpací stanice a na pozemku pozemková parc.č. 8641 se nachází sací jímka, dvě nadzemní nádrže, měrná šachta, žumpa a náletový porost- tyto jsou součástí učení ceny zjištěné, avšak nemají vliv na obvyklou cenu pozemků.

Pozemky leží v chráněné oblasti přirozené akumulace vod, v záplavovém území Q100 a částečně na pozemek poz. parc.č. 8641 zasahuje aktivní zóna záplavového území. Dále je na pozemcích podle platného Územního plánu Hodonín vymezeno ochranné pásmo nadzemního vedení VN 22 kV. Obě předmětné parcely se také nacházejí v ploše nadregionálního biokoridoru NRBK K142V. Na pozemkové parcele p. č. 8641 v k. ú. Hodonín je podle platného Územního plánu Hodonín umístěna DTS stožárová, včetně ochranného pásma elektrické stanice (DTS není předmětem ocenění).

Přehled realizovaných prodejů pozemků:

Podle těchto podkladů byly za období zobchodovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

	foto	popis nabídky	lokality	cena
1		Hodonín: Pozemek parc.č. 2118/27 - ovocný sad o celkové výměře 1308m ² , v zastavěném území obce, dle ÚP leží v plochách rekreace. Prodej dle smlouvy V-1188/2021-706, zápis proveden 9.3.2021.	Hodonín	573,- Kč/m ²
2		Hodonín: Pozemek parc.č. 2840 - ostatní plocha o celkové výměře 128m ² , v zastavěném území obce, dle ÚP leží v plochách rekreace. Prodej dle smlouvy V-396/2022-706, zápis proveden 9.2.2022.	Hodonín	656,- Kč/m ²
3		Pozemek parc.č. 8968 – zahrada o celkové výměře 1390m ² . Jedná se o pozemek ležící dle ÚP v plochách rekreace. Prodej dle smlouvy V-5852/2021-706, zápis proveden 11.8.2021.	Hodonín	468,- Kč/m ²
4		Pozemek parc.č. 8658, parc.č.st.8716/2 a st.8717/1 – ostatní plocha, zastavěná plocha o celkové výměře 10967m ² ., Jedná se o pozemek ležící dle ÚP v plochách občanského vybavení - tělovýchova a sport. Prodej podílu id. 1/2 dle smlouvy V-4184/2021-706, zápis proveden 11.6.2021.	Hodonín	194,- Kč/m ²
5		Pozemek parc.č. 8663, parc.č.st.8716/1 – ostatní plocha, zastavěná plocha o celkové výměře 1237m ² . Jedná se o pozemek ležící dle ÚP v plochách občanského vybavení - tělovýchova a sport. Prodej podílu id. 1/4 dle smlouvy V-8486/2022-706, zápis proveden 6.1.2023.	Hodonín	1238,- Kč/m ²
6		Hodonín: Pozemek parc.č. 8650 – ostatní plocha o celkové výměře 4577m ² . Jedná se o pozemek ležící dle ÚP v plochách občanského vybavení - tělovýchova a sport. Prodej podílu id. 1/4 dle smlouvy V-1345/2025-706, zápis proveden 21.3.2024.	Hodonín	1006,- Kč/m ²

Po provedené analýze skutečně realizovaných cen prodeje obdobného majetku, lze konstatovat, že relace mezi nejnižší a nejvyšší hodnotou cenového údaje je u vzorků č. 1-6 větší než 2. Z výše uvedených prodejů vzorky částečně splňují kritéria pro posouzení ceny. Pro porovnání budou použity vzorky č. 2, 5 a 6, tj. i vzorky starší 12-ti měsíců (s obdobnými pozemky nedochází k mnoha obchodům, které se nejvíce splňují kritéria pro ocenění a nejvíce se shodují s oceňovaným pozemkem s tím, že u vzorků bude použita úprava ceny, a to z důvodu zohlednění stáří vzorku, umístění a využití pozemku. Ostatní proběhlé obchody s nemovitostmi neodpovídaly parametrům oceňované nemovité věci. Při ocenění jsou použity vzorky, které nejsou cenami pobídkovými a vylučují mimořádnou okolnost prodeje.

Určení obvyklé ceny pozemků v jiných lokalitách zastavěného území obce a vzorky starší 12ti měsíců, a tato skutečnost bude zohledněna koeficienty. V lokalitě, kde se oceňovaný pozemek nachází, došlo k několika převodům s obdobnými pozemky s velmi rozdílnými cenami (viz. vzorky 4, 5 a 6) a je pro porovnání jsou použity vzorky č. 5 a 6.

Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnání provedených obchodů a posouzení polohy pozemku a při zohlednění velikosti, vybavenosti inženýrskými sítěmi, využitelnosti, zatížení VB, u srovnávaných pozemků, je níže stanovena cena pozemku se zohledněním těchto aspektů.

Korekce výchozí ceny - koeficienty:

KRC – redukce ceny, K1 – velikost pozemku, K2 – poloha pozemku, K3 – dopravní dostupnost, K4 – možnost zastavění, K5 – intenzita využití, K6 – vybavenost pozemku, K7 – úvaha zpracovatele

Lokalita	Ozn.	výměra pozemku m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	celkový koef. úpravy	Požad. Cena Kč/m ²	Uprav. cena Kč/m ²
Hodonín	2	128	1,10	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,25	1,306	656,-	856,74
Hodonín	5	1237	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1238,-	1361,80
Hodonín	6	4577	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	0,927	1006,-	932,56
součet											3 151,10	
Směrná cena												1050,37
Porovnávací hodnota												1050,00

Odůvodnění srovnávací metody

Vzhledem k výše uvedeným údajům a vzhledem k porovnání s oceňovanou nemovitostí, lze stanovit výše uvedenou srovnávací cenu pozemku jako cenu obvyklou ve výši **1050,-Kč/m²**.

Dle výpisu z katastru nemovitostí – LV č. 10002

Obec: Hodonín
Katastrální území: Hodonín
Okres: Hodonín

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Obvyklá cena [Kč/m ²]	Obvyklá cena celkem [Kč]
st.8484	zastavěná plocha a nádvoří	140	1 050,-	147 000,-
Pozemek parc.č.st.8484, k.ú. Hodonín - LV č.10002 – určená obvyklá cena				147 000,- Kč

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Obvyklá cena [Kč/m ²]	Obvyklá cena celkem [Kč]
8641	zastavěná plocha a nádvoří	1 090	1 050,-	1 144 500,-
Pozemek parc.č. 8641, k.ú. Hodonín - LV č.10002 – určená obvyklá cena				1 144 500,- Kč

Určení tržní hodnoty stavby :

Pro stanovení tržní hodnoty stavby bude vzhledem k nemožnosti určení hodnoty výnosovým způsobem ani určení hodnoty porovnávacím způsobem použita hodnota určená nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění, tj. zjištění výchozí ceny staveb nákladovým způsobem podle vyhl.č. 370/2024Sb., bez použití koeficientu prodejnosti (respektive koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu - pp). Základní jednotková cena stavby určená dle vyhl.č. 370/2024Sb. je cenou bez DPH.

Ve výpočtu nákladových cen staveb jsou použity jednotkové ceny, které jsou převzaty z části E.1. **Určení ceny zjištěné dle platného předpisu**, v níž je provedeno ocenění jednotlivých staveb dle platného předpisu, a kde je rovněž uveden popis a stav objektu, včetně opotřebení. Index I_T (index trhu) a index I_P (index polohy) nejsou při stanovení nákladové ceny uplatněny. Ostatní výpočtové koeficienty byly použity.

Základní jednotková cena upravená je určena podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

(pro jednotlivé objekty je cena převzata z části E.1. znaleckého posudku)

Čerpací stanice HIM č.230 na parc.č. st.8484, k.ú. Hodonín**Obestavěný prostor OP:**

vrchní stavba	22,55×6,45×4,50	=	654,51 m ³
zastřešení	22,55×6,45×(0,15+0,45)/2	=	43,63 m ³
Obestavěný prostor – celkem		=	698,14 m ³

Ocenění:

Základní jednotková cena upravená ZCU	=	6 355,31 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 698,14 m ³ × 6355,31 Kč/m ³	=	4 436 896,12 Kč	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	71,546 %	
Odpočet opotřebení: 4 436 896,12 Kč × 71,546 %	–	3 174 421,70 Kč	
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	1 262 474,42 Kč	
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS _N		1 262 474,42 Kč	
	=		

<u>Čerpací stanice HIM č.230 na parc.č. st.8484, k.ú. Hodonín</u> – určená tržní hodnota:	1 262 474,42 Kč
--	------------------------

F. Závěr

Zadaná odborná otázka (úkol)

Dle objednávky č. 37/2025/Smu/Priv ze dne 23.1.2025 ČR- Státního pozemkového úřadu, pracoviště Krajský pozemkový úřad pro JmK, je požadováno ocenění majetku SPÚ cenou obvyklou (odborná otázka) podle zákona č.151/1997Sb. a vyhlášky č.441/2013Sb. v platném znění. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci se určí i cena zjištěná. **Požadováno je ocenění nemovitých věcí, které jsou předmětem převodu, tj. ocenění pozemků včetně stavby (obojí ve vlastnictví státu), včetně součástí a příslušenství. Účel znaleckého posudku – převod majetku podle zákona č.92/1991Sb., ve znění pozdějších předpisů.**

Odověď na odbornou otázku:

Ocenění bylo provedeno ve dvou krocích :

Zjištěná cena je určena dle cenového předpisu, tj. dle současně platné vyhlášky MF ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zák.č. 151/1997Sb.,o oceňování majetku, tj. dle vyhl. č. 370/2024Sb., kterou se mění vyhl.č. 441/2013Sb., a **obvyklá cena určená u pozemků porovnáním sjednaných cen, a u staveb je určena tržní hodnotou dle Standardů pro zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad.**

Cena je stanovena ke dni místního šetření.

Odůvodnění :

Pro určení ceny obvyklé byly použity skutečně realizované prodeje obdobného majetku, bylo čerpáno z realizovaných prodejů zapsaných v katastru nemovitostí (viz. tabulka str. 23). Po provedené analýze lze konstatovat, že relace mezi nejnižší a nejvyšší hodnotou cenového údaje je u vzorků větší než 2. Vzorky použité pro porovnání a určení obvyklé ceny pozemků nejvíce, dle odborného názoru znalce, splňují kritéria pro posouzení ceny - leží v obci Hodonín, v odloučené JV části zastavěného území obce v lokalitě Perunské louky, dle územního plánu obce v zastavěném území - v plochách změn se způsobem využití ozn. OS - plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport, tj. mají navrhované obdobné využití se srovnávanými pozemky, Použité vzorky nejsou cenami pobídkovými a vylučují mimořádnou okolnost prodeje.

Pro porovnání jednotlivých kroků ocenění, je patrné, že **obvyklá cena pozemků určená porovnáním sjednaných cen ke dni ocenění je u pozemků vyšší než cena zjištěná dle cenového předpisu**, což je způsobeno cenovým vývojem na trhu s nemovitostmi.

F.1. Určení ceny zjištěné dle platného cenového předpisu

- LV č. 10002 pro k.ú. Hodonín

Parcela číslo st.8484	
Pozemek	113 385,72 Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení podle § 50:	113 390,- Kč
Cena slovy: sedmsetčtyřicetostisícdevadesát Kč	
Pozemková parcela číslo 8641	
Pozemek	882 788,82 Kč
Venkovní úpravy	
Nadzemní nádrže	32 605,87 Kč
Sací jámka	46 765,58 Kč
Měrná šachta	8 660,62 Kč
Žumpa	818,82 Kč
Trvalé porosty	24 938,55 Kč
Celkem za parcelu číslo 8641	996 578,26 Kč
Zjištěná cena celkem po zaokrouhlení podle § 50:	996 580,- Kč
Cena slovy: devětsetdevadesátšesttisícpětsetosmdesát Kč	

Stavba zapsaná v katastru nemovitostí

Čerpací stanice HIM č.230 na parc.č. st.8484, k.ú. Hodonín	502 464,82 Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení podle § 50:	502 460,- Kč
Cena slovy: pětsetdvatisícečtyřistačedesát Kč	

F.2. Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty**- LV č. 10002 pro k.ú. Podivín**

Parcela číslo st.8484	
Pozemek – obvyklá cena	147 000,- Kč
Určená obvyklá cena po zaokrouhlení podle § 50:	147 000,- Kč
Cena slovy: jednostočtyřicetsedmtisíc Kč	
Pozemková parcela číslo 8641	
Pozemek – obvyklá cena	1 144 500,- Kč
Určená obvyklá cena po zaokrouhlení podle § 50:	1 144 500,- Kč
Cena slovy: jednomilionjednoctočtyřicetčtyřitisíc pětset Kč	

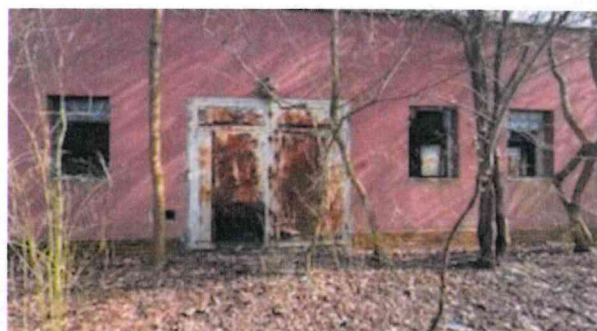
Stavba zapsaná v katastru nemovitostí

Čerpací stanice HIM č.230 na parc.č. st.8484, k.ú. Hodonín – tržní hodnota	1 262 474,42 Kč
Určená cena po zaokrouhlení podle § 50:	1 262 470,- Kč
Cena slovy: jednomiliondvěstěšedesátdvatisícečtyřistasedmdesát Kč	

Přílohy: fotodokumentace, územní plán, snímek katastrální mapy, výpis z KN, objednávka

Fotodokumentace

Čerpací stanice HIM č. 230 - na parc.č. st. 8484



Interiér



Pozemek parc.č. st.8484 a pozemková parc.č. 8641



Venkovní úpravy na pozemku poz.parc.č. 8641

Tlakové nádrže



Sací jímka



Měrná šachta



Jímka



HIM 230 – čerpací stanice na parc.č. st.8484

Základní identifikace budovy

Pracoviště SPÚ	Katastrální území	Číslo nemovitost	Kategorie stavebního objektu	Skupina stavebních objektů	Typ stavebního objektu
24 - Hodonín - Břeclav	Hodonín (640417)	230	21 - Ostatní stavby	Jiné inženýrské sítě - spravované	Budova/stavba

Stav majetku	Inventární číslo	Popis nemovitost	Využitelnost budovy/stavby
Schváleno	0000000000	Závlah. čerpací stanice Rudý říjen KN st. 8484	Nevyužitelná

Rozšiřující údaje o budově

Bytové hospodářství?	Věcné břemeno?	Vypracovat passport?	PD stavby založena?	Pojištěno?	Stavba na cizím pozemku?	Nájem?
Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Návrh privatizace	Privatizační projekt	Rozhodnutí o nepotřebnosti	Vyřazení	Poznámka k vyřazení	Demolice	Poznámka
-,-	-	Ne, -,-	-,-,-,-		Ne, -,-	Vyčleněno z ID 143 (Závlaha Rudý Říjen). Budova bez technologie, po úpravách by šla využít na sklad. Parc. č. st. 8484.

Účetní evidence budovy

Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Datum pořízení	Zúčtovací datum	Číslo majetku NAV	Odpisy NAV	Oprávký	Zůstatková cena
100,000.00 Kč	87,720.00 Kč			230-10523324	25,281.81 Kč	0.00 Kč	74,718.19 Kč

Související nemovitosti

Číslo parcely	Katastrální území	Výměra parcely	Druh pozemku
KN st. 8484	640417 - Hodonín 024 - Hodonín - Břeclav		140 zastavěná plocha a nádvoří
KN 8641	640417 - Hodonín 024 - Hodonín - Břeclav		1,090 ostatní plocha

Kontroly/inventury

Typ kontroly	Datum provedení kontroly/inventury	Délka úseku	Cena	Popis stavu	Závěr kontroly
	15.01.2013			budova bez vybavení,	
	15.01.2014			bez technologie, odpojeno od energie, špatný stav	
	22.01.2015			opotřebením odpovídá stáří stavby, bez technologie, odpojeno od energie, špatný stav	
	22.01.2016			opotřebením - bez technologie, špatný stav budovy, bez vrat	
	08.12.2016			odpojeno od energie, špatný stav, bez technologie a bez dveří	
	08.01.2018			havarijní stav	
	24.01.2019			havarijní stav	
	24.01.2020			havarijní stav	
	04.09.2020			havarijní stav, okolí silně zarostlé nálety - špatný přístup	
Prohlídka	13.01.2021			Nefunkční čerpací stanice, zchátralá,	
Prohlídka	04.01.2023			havarijní stav, okolí silně zarostlé nálety - špatný přístup, budova zchátralá, nefunkční	
Prohlídka	14.11.2023			havarijní stav, okolí silně zarostlé nálety - špatný přístup, budova zchátralá, nefunkční, stav od poslední kontroly nezměněn	
Prohlídka	15.01.2025			havarijní stav, okolí - silně zarostlé nálety - špatný přístup, budova zchátralá, nefunkční, vybitá okna, poškozené vstupní vrata, jimky zabezpečeny páskou a výstrahou, stav od poslední kontroly nezměněn	

Č. j. MUHO CJ 19175/2024

str. 2

Dále na niže uvedených pozemcích nejistou zúčastným územním plánem navržený veřejně prospěšné stavby a pro informaci uvádíme:

Obec: Hodonín

Katastrální území: Hodonín

Parcelní číslo	Druh evidence	Druh pozemku	Pozemek je z převodu vyložen		Pozemek je určen k zastavění stavbou	
			celý	část	celý	část
st. 8484	KN-stavební	zast. plocha a nádvoří	NE	NE	NE	NE
8641	KN-uzemní	ost. plocha	NE	NE	NE	NE

otisk razítka

Ing. David Švarcer

vedoucí odboru stavebního úřadu

Obdrží:

1. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro JmK - Brno, IDDS: z49per3 sídlo: Hroznová 227/17, Brno-střed, Písařky, 603 00 Brno 3 zastoupení pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3-Žižkov

MĚSTSKÝ ÚŘAD HODONÍN

Odbor stavební úřad



pracoviště: Horní Vahy 3655/2, 695 35 Hodonín

Číslo jednací: MUHO CJ 19175/2024

Spisová značka: MUHO 3240/2024

Vyřizuje: Ing. Květoslava Svobodová
E-mail: epodatelna@muhodonin.cz
Telefon: 518 316 135

V Hodoníně dne 21.03.2024

SDĚLENÍ

Městský úřad Hodonín, odbor stavební úřad (dále jen "stavební úřad"), jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") v souladu s § 33-4a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů a místně příslušný dle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., Správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), posoudil Vaši žádost ze dne 28.02.2024 (značka SPU: SPU 077696/2024/Smu, UID spuezst92093916), kterou podal

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

kterého zastupuje:

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro JmK - Brno, IČO 01312774, Hroznová 227/17, Brno-střed, Písařky, 603 00 Brno 3

(dále jen "žadatel") a na základě tohoto poroučení sděluje, že:

- Na pozemku st. p. č. 8484 v k. ú. Hodonín se nachází stavba technického vybavení, bez ép/že (dle listu vlastnictví č. 10002 v k. ú. Hodonín).
- Z břehů pozemku pozemková p. č. 8641 na Vaši žádost nelze z naší strany jednoznačně odpovědět, a to zejména z důvodů možného povětří jiného stavebního úřadu k vedení územního řízení, či omezených archivních možností. Proto i v případě, pokud níže v textu uvádíme, že nám není z naší činnosti známa žádná stavba, tak tuto možnost nelze v žádném případě vyloučit. Stavebnímu úřadu není z jeho činnosti známo, že by uvedený pozemek pozemková p. č. 8641 byl rozhodnutím o umístění stavby či územními souhlasy určen k zastavění veřejně prospěšnými stavbami nebo stavbami dopravní infrastruktury, které by doposud nebyly realizovány nebo těmito stavbami již byl zastavěn.

Stavební úřad dále uvádí, že na pozemcích st. p. č. 8484 a pozemková p. č. 8641, obě v k. ú. Hodonín, je podle plánního územního plánu Hodonín vymezeno ochranné pásmo nadzemního vedení VN 22 kV. Obě předněné parcely se také nacházejí v ploše nadzemního biokoridoru NREBK K142V. Na pozemkové parcele p. č. 8641 v k. ú. Hodonín je podle plánního územního plánu Hodonín umístěna DTS strožárová, včetně ochranného pásma elektrické stanice.

Odměna a náhrady nákladů znalce: byla sjednána smluvní odměna

Doložka ve smyslu ustanovení § 127a) zákona č.99/1963Sb., občanský soudní řád, v platném znění:
Prohlašuji, že zpracované ocenění zohledňuje všechny mně známé a zjištěné skutečnosti a jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 127a) zákona č. 99/1963Sb. v platném znění.

Prohlášení o nepodjatosti ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech v platném znění:

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.

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně dne 12.4.1996 čj. Spr 2679-95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 006942/2025 v evidenci znaleckých posudků MS ČR.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem podle přiložené likvidace.



Vacenovice 28.3.2025

Ing. Eliška Krošláková

ZÁVLAHY RUDÝ ŘÍJEN HODONÍN

závazky z hlediska ochrany životního prostředí

ZKRÁCENÝ EKOLOGICKÝ AUDIT

ve smyslu zákona č. 92/91 Sb. a doplňků dle zákona č. 92/92 Sb. § 6a) a příslušného Metodického pokynu Ministerstva pro správu národního majetku a jeho privatizaci ČR a Ministerstva životního prostředí ČR.

Objednatel:

Pozemkový fond České republiky
Ve smečkách 33, 110 00 Praha

Zhotovitel:

SEPARA-EKO, spol. s r.o.
Slovákova 10
602 00 Brno
zastoupená:
Ing. Jaroslavem Kalousem
jednatel společnosti
osvědčení odborné způsobilosti
č.j. 14812/3777/OEP/92 ze dne 16.3.1993
odborná spolupráce: Mgr. Antonín Kopřiva



Brno, září 2001

SEPARA-EKO, spol. s r.o.
Slovákova 10
602 00 Brno
DIČ 288-48528048

Výtisk č.1

OBSAH

1. ÚVODNÍ INFORMACE.....	3
2. POPIS OBJEKTU	4
3. VYČÍSLENÍ ŠKOD NA ŽP ZPŮSOBENÝCH DOSAVADNÍ ČINNOSTÍ OBJEKTU....	5
4. ZÁVĚR.....	5
5. POUŽITÉ PODKLADY A MATERIÁLY	6

Seznam příloh:

Ohlášení vzniku práva správy PFČR
Výřez katastrální mapy

1. ÚVODNÍ INFORMACE

Zkrácený ekologický audit je zpracován ve smyslu Usnesení vlády č. 379 z 20.5.1992 a metodického pokynu MSNMP ČR a MŽP ČR z 18.5.1992 k zabezpečení § 6a zákona č.92/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č.92/1991 Sb. o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby. Při zpracování dokumentace byly využity vstupní podklady (doplnění kolaudačního rozhodnutí, ohlášení vzniku práva správy PF ČR, výřez katastrální mapy) poskytnuté zadavatelem a výsledky vlastního šetření zpracovatele auditu.

Identifikační údaje

Název provozní jednotky: závlahy Rudý říjen - Hodonín
katastrální území Hodonín
okr. Hodonín

1.1. Obecná charakteristika území

Geomorfologické a geologické poměry zájmového území

Hodonín patří orograficky k jednotce Dolnomoravského úvalu. Podle geomorfologického členění území na typy krajín a podle utváření reliéfu povrchu je zájmová oblast charakterizována jako pánev. Podle územního členění lze danou oblast považovat za údolní nivu. Podle členění dle typu kulturní krajiny se jedná o údolní nivu a nejnižší terasy vodních toků s lužními a borovicovými lesy na pískových přesypech s poli a loukami, se společenstvími ovlivněnými vysokou polohou podzemní vody, popř. záplavami.

Zájmová oblast je geologicky stavěna neogenními a kvarténním sedimenty. V širším východním a západním okolí vystupuje flyšové pásmo Bílých Karpat a Ždánického lesa. Objekt čerpací stanice se nachází přímo v nivních náplavech řeky Moravy. Spodní část výplně nivy je tvořena štěrkopískovými uloženinami nejvyššího terasového stupně pozdně holocenního stáří. Horní část výplně nivy tvoří povodňové hlíny. Celková mocnost sedimentů údolní nivy je okolo 10 m.

Hydrologické a hydrogeologické poměry zájmového území

Z hlediska hydrogeologické rajonizace území České republiky náleží lokalita do rajónu č. 165 "Fluviální sedimenty Moravy v Dolnomoravském úvalu". Rajón je součástí hydrogeologických struktur kvarténních fluviálních uloženin Moravy. Vzhledem k tomu, že většina vody je dotována Moravou, je její kvalita podmíněna především čistotou vody v povrchových tocích.

Klimatická charakteristika

Území je zařazeno do teplé oblasti, podoblasti mírně suché, okrsku teplého, mírně suchého, s mírnou zimou (lednová teplota nad -3°C). Průměrná roční teplota je $9,5^{\circ}\text{C}$, průměrný roční úhrn srážek 585 mm.

2. POPIS OBJEKTU – Závlahy Rudý říjen - Hodonín

Jedná se o objekt čerpací stanice (Obr. č. 1 a 2) a nevyužitě trubní sítě navinuté na cívkách (Obr. č. 3). Objekt je ve vlastnictví Pozemkového fondu ČR Praha (příloha č.1) na parcele č. 8484 v k.ú. Hodonín.

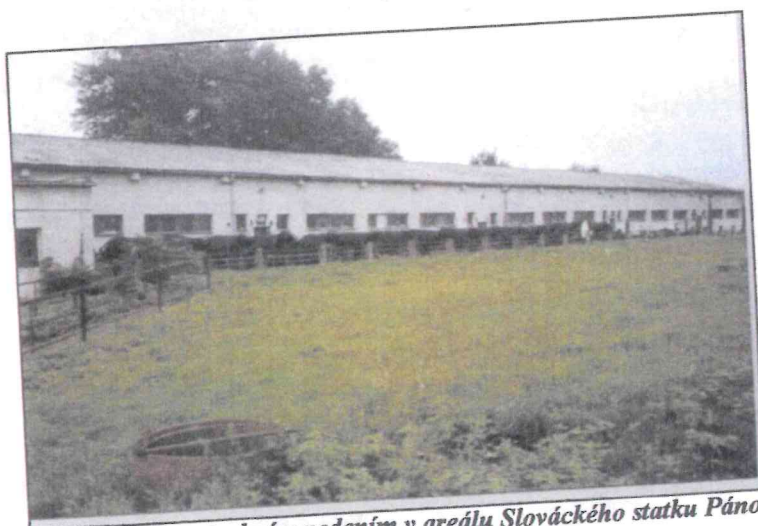
Objekt čerpací stanice byl postaven v roce 1981 a nachází se mimo zástavbu města Hodonín na území vojenského objektu AČR. Cívky s trubním vedením (16 ks) jsou uloženy v areálu Slováckého statku Pánov. V minulosti sloužil objekt k zavlažování okolních zemědělsky využívaných pozemků z toku Moravy. V současné době není objekt využíván.



Obr. č. 1 Pohled na čerpací stanici v areálu vojenského prostoru AČR



Obr. č. 2 Pohled na čerpací stanici v areálu vojenského prostoru AČR



Obr. č. 3 Cívky s trubním vedením v areálu Slováckého statku Pánov

Ekologické hodnocení:

V posuzovaném objektu již neprobíhá žádná činnost, která by mohla mít negativní vliv z hlediska ochrany životního prostředí. Posouzení staré zátěže provozováním objektu je značně problematické díky překrytí okolního pozemku vegetací a nemožnosti vstupu do objektu. Dá se však předpokládat, že ovlivnění životního prostředí provozem závlah bylo minimální. V objektu nebyly v minulosti skladovány látky a materiály škodlivé životnímu prostředí.

3. VYČÍSLENÍ ŠKOD NA ŽIVOTNÍM PROSTŘEDÍ ZPŮSOBENÝCH DOSAVADNÍ ČINNOSTÍ V OBJEKTU (TŘETÍM OSOBÁM)

V minulosti ani v současnosti nebyly vzneseny žádné požadavky na úhradu ekologických škod způsobených činností v objektu.

Konkrétní opatření na úseku ochrany životního prostředí provozovateli závlah správními orgány nebyla stanovena.

4. ZÁVĚR


V měsíci září 2001 provedla firma SEPARA-EKO, spol. s r.o. Brno vyhodnocení současného stavu ochrany životního prostředí – zkrácený ekologický audit objektu „Závlahy Rudý říjen - Hodonín“, parcelní číslo 8484, katastrální území Hodonín, okres Hodonín – zaměřený na zjištění ekologických zátěží v objektu a v jeho nejbližším okolí podle Metodického pokynu Ministerstva pro správu národního majetku a jeho privatizaci České republiky a Ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 18.5. 1992.

Na základě zjištěných skutečností z provedeného šetření v objektu je možno konstatovat, že v objektu nebyl prokázán negativní vliv na jednotlivé složky životního prostředí.

Nebyly zjištěny staré ekologické zátěže ve smyslu Usnesení vlády č. 810/98 Sb.

Objekt svou dosavadní činností nezpůsobil škody na životním prostředí a nemá nevyrovnané ekologické závazky ani není předmětem správního řízení k ochraně životního prostředí, ze kterého může vyplynout povinnost úhrady sankce.

V Brně dne 10.9.2001


ing. Jaroslav Kalous
jednatel společnosti

SEPARA-EKO, spol. s r.o.
Slovákova 10
602 00 Brno
DIČ 288-48528048



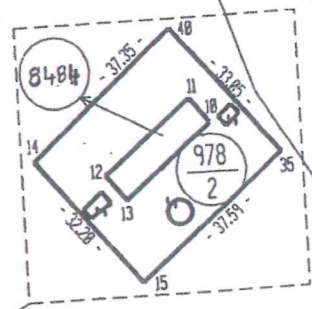
2965/1

2967

k.ú. Hodonín

k.ú. Rohatec

⊕
978/1



⊕
2968

699/9

Detail "A"

MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

odbor výkonu státní správy VII, Vršovická 65, 100 10 Praha

ÁŠ DOPIS ZN: 076/01
E DNE: 11.10.2001
AŠE ZN: 560/2380-8/2001-Sa
YŘIZUJE: Ing. Saňka
EL: 05/41635252
AX: 05/41211500
-MAIL: Uobrna@env.c
DATUM: 2001-10-18

SEPARA – EKO spol. s r.o.
Ing. Jaroslav Kalous
jednatel společnosti
Slovákova 10,
602 00 Brno

Stanovisko k předloženému ekologickému auditu objednavatele Pozemkového fondu ČR pro objekt čerpací stanice v Hodoníně „ Závlahy Rudý říjen – Hodonín “, z hlediska ochrany životního prostředí.

Na základě Vaší žádosti č.j.:076/01 ze dne 11.10.2001, doručené na MŽP, odbor výkonu státní správy VII (dále OVSS VII MŽP) dne 11.10.2001 jsme vypracovali stanovisko k vyhodnocení závazků zadavatele, tj. Pozemkové fondu ČR z hlediska ochrany životního prostředí pro objekt čerpací stanice v Hodoníně, která je v jeho majetku.

V příloze nám bylo doručeno jedno paré zpráv z ekologických privatizačních auditů, vyhotovených a zpracovaných společností SEPARA – EKO spol. s r.o., pro objekt :

- Čerpací stanice – Závlahy Rudý říjen Hodonín p.č.: 8484

Úvod

Objekt čerpací stanice byl postaven v roce 1981 a je situován mimo zástavbu města Hodonín na území vojenského objektu AČR. Vlastní posuzovaný majetek je tvořen objektem čerpací stanice a nevyužitě trubní sítě. Tato trubní síť je navinutá na cívkách (16 ks), které jsou uloženy v areálu Slováckého statku Pánov. V minulosti sloužil objekt k zavlažování zemědělsky využívaných pozemků. Objekt je ve vlastnictví Pozemkového fondu ČR.

Těžiště informací, vedoucí ke zpracování posuzovaného ekologického auditu společností SEPARA – EKO spol. s r.o., vycházelo z vlastních výsledků šetření provedeného na místě samém.

Vyhodnocení stavu ochrany ŽP

1. Vodní hospodářství

Pitná voda ani užitková voda není do objektu zavedena.

2. Ochrana ovzduší

Objekt není zdrojem znečištění ovzduší.

3. Odpady

V objektu čerpací závlahové stanice nejsou produkovány žádné odpady.

4. Horninové prostředí

Nebylo zjištěno žádné poškození horninového prostředí.

5. Ostatní složky ŽP

Na základě zjištěných skutečností a z provedeného místního šetření je možno konstatovat, že zde nebyl prokázán negativní vliv na jednotlivé složky životního prostředí.

5. Vyčíslení škod na životním prostředí

Nebyly vzneseny žádné požadavky na náhradu ekologických škod způsobených činností objektu. Nebyly zjištěny žádné staré ekologické zátěže ve smyslu Usnesení vlády č. 810/98 Sb.

Závěr:

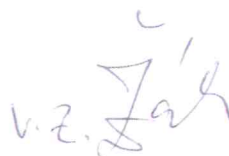
K vyhodnocení závazků Pozemkového fondu ČR pro objekt „Závlahy Rudý říjen – Hodonín“, k.ú. Hodonín, které zpracovala společnost SEPARA - EKO spol. s r.o. nemá OVSS VII MŽP v Brně žádné podstatné připomínky.

V souladu s usnesením vlády ČR č. 379 z 20.5.1992 a schváleným Metodickým pokynem ministerstva pro zpravu národního majetku a jeho privatizaci ČR a ministerstva životního prostředí ČR k zabezpečení ustanovení § 6a zákona čis. 92/1992 Sb., ve znění zákona čis. 92/1992 Sb. vydáváme k předloženému vyhodnocení závazků podniku z hlediska ochrany životního prostředí následující

stanovisko:

Dokumentace vzhledem k charakteru objednavatele a jeho činnosti v dostatečné míře hodnotí ekologickou problematiku, je zpracována v požadovaném rozsahu a členění citovaného Metodického pokynu a shrnuje potřebné rozhodující údaje pro hodnocení závazků z hlediska ochrany životního prostředí. Po věcné stránce nejsou v současné době další poznatky k upřesnění či zpochybnění uvedených údajů.

MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
odbor výkonu státní spravy VII
Vrsovice 65, 100 10 Praha 10
pracoviště Brno, Mezírka 1
PSČ 602 00



Ing. Václav Bárta
ředitel odboru

Pro potřebu MŽP si ponecháváme 1 paré vyhodnocení

čj. SPÚ: 243 786/2018

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 Státního pozemkového úřadu účinného ke dni právního jednání

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 110015-3723001/0710

příslušný hospodařit se služebným pozemkem

(dále jen „budoucí povinný“)

- na straně jedné -

a

Lázně Hodonín, s.r.o.

sídlo: Měšťanská 3559/140, 695 01 Hodonín

IČO: 06458467

DIČ: CZ699001303

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 101890

osoba oprávněná jednat za právnickou osobu: Ing. Milan Jagoš, technický náměstek

osoba oprávněná k podpisu smlouvy za právnickou osobu: Ing. Milan Sýkora, jednatel

vlastník panující nemovité věci

(dále jen „budoucí oprávněný“)

- na straně druhé -

uzavírají podle ustanovení § 1785 a násl. a § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), a příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), tuto

SMLOUVU O SMLOUVĚ BUDOUCÍ O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE POZEMKOVÉ SLUŽEBNOSTI INŽENÝRSKÉ SÍTĚ č. 1006C18/24

I.

**Pozemek, k němuž se věcné břemeno pozemkové
služebnosti inženýrské sítě vztahuje**

1. Budoucí 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:
pozemek parc. č. KN 8641 v obci Hodonín, katastrálním území Hodonín, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, na listu vlastnictví č. 10002. Tento pozemek bude dále označován jako „budoucí služební pozemek“.
2. Oprávněný prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci „Vrtaná studna S1“, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí (dále jen „panující nemovitá

věc“). Panující nemovitá věc je umístěna na pozemku parc. č. KN 8650 v obci Hodonín, katastrálním území Hodonín, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, na listu vlastnictví č. 17249.

3. Pokud v důsledku změny označení služebného pozemku v katastru nemovitostí nebude označení služebného pozemku korespondovat s aktuálním stavem zápisu v katastru nemovitostí, předmětem zatížení bude část zemského povrchu, která je vymezena v zákresu věcného břemene (viz příloha č. 1) bez ohledu na označení.

II.

Obsah smluvního závazku

1. Budoucí oprávněný a budoucí povinný uzavírají před zahájením stavby elektroměrového rozvaděče ER112/NKP a kabelu CYKY-J 4x25 pro stavbu „**JÍMACÍ VRT, PŘÍVODNÍ POTRUBÍ a ZÁSObNÍK ZÁVLAHY**“ (dále jen „stavba“) tuto smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene pozemkové služebnosti inženýrské sítě k budoucímu služebnému pozemku, který je specifikovaný v čl. I. bodě 1. této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že ve lhůtě 90 dnů po získání kolaudačního souhlasu nebo jiného obdobného dokladu potvrzeného příslušným stavebním úřadem prokazujícího, že lze dále uvedenou stavbu užívat, nebo v případě, že se podle právních předpisů doklad nevydává, po uvedení do provozu a vypracování geometrického plánu pro vyznačení skutečného rozsahu zatížení věcným břemenem vyzve budoucí oprávněný písemně budoucího povinného k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene pozemkové služebnosti inženýrské sítě. Předmětem smlouvy o zřízení věcného břemene bude povinnost budoucího povinného strpět umístění, zřízení, provozování, údržbu, opravy a odstranění stavby „**JÍMACÍ VRT, PŘÍVODNÍ POTRUBÍ a ZÁSObNÍK ZÁVLAHY**“ na služebném pozemku ve prospěch panující nemovité věci.
2. Smluvní strany se zavazují, že ve lhůtě 60 dnů ode dne doručení písemné výzvy budoucího oprávněného budoucímu povinnému, dle předchozího odstavce, uzavřou smlouvu o zřízení věcného břemene pozemkové služebnosti inženýrské sítě za podmínky, že úplata dle čl. V. této smlouvy bude budoucím oprávněným v plné výši uhrazena budoucímu povinnému před podpisem smlouvy o zřízení věcného břemene pozemkové služebnosti inženýrské sítě.
3. Písemná výzva dle věty první odst. 2 tohoto článku bude obsahovat geometrický plán a další podklady potřebné pro uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene pozemkové služebnosti inženýrské sítě.
4. Budoucí oprávněný prohlašuje, že bude investorem a vlastníkem stavby.
5. Uzavřením této smlouvy budoucí povinný v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona uděluje budoucímu oprávněnému a jím pověřeným osobám souhlas provést stavbu. Předpokládaný rozsah věcného břemene pozemkové služebnosti inženýrské sítě je vyznačen v kopii katastrální mapy, jež tvoří nedílnou součást této smlouvy (viz příloha č. 1). Tato smlouva slouží jako podklad k řízení před stavebním úřadem pro účely vydání stavebního povolení a územního souhlasu pro stavbu.

III.

Rozsah věcného břemene pozemkové služebnosti inženýrské sítě

1. Smluvní strany se dohodly, že maximální rozsah věcného břemene pozemkové služebnosti inženýrské sítě k budoucímu služebnému pozemku nepřekročí rámec vyznačený v zákresu, jež je nedílnou součástí této smlouvy (viz příloha č. 1). Celkový předpokládaný maximální rozsah věcného břemene pozemkové služebnosti inženýrské sítě činí **100 m²**.
2. Smluvní strany vyslovují souhlas s tím, že přesný rozsah zatížení budoucího služebného pozemku věcným břemenem služebnosti inženýrské sítě, s respektováním sjednaného maximálního rozsahu, bude dokumentován geometrickým plánem po dokončení stavby, tvořícím součást smlouvy o zřízení věcného břemene pozemkové služebnosti inženýrské sítě pro vklad do katastru nemovitostí. Geometrický plán bude zhotoven na náklady budoucího oprávněného.

IV.

Povinnosti a práva budoucího oprávněného

1. Budoucí oprávněný se zavazuje šetřit co nejvíce majetek budoucího povinného při provádění prací na budoucím služebném pozemku a uvést jej na vlastní náklad do původního stavu, nebude-li dohodnuto jinak. Budoucí oprávněný oznámí předem budoucímu povinnému každý vstup na budoucí služební pozemek písemným oznámením na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, popř. též nájemce či pachtýře a zajistí, aby tak činily i jím pověřené osoby.
2. Budoucí oprávněný se zavazuje uhradit budoucímu povinnému či uživateli budoucího služebného pozemku škody na polních kulturách.
3. Náklady spojené s vyhotovením smlouvy o zřízení věcného břemene pozemkové služebnosti inženýrské sítě hradí v plné výši budoucí oprávněný.

V.

Výše jednorázové úplaty za zřízení věcného břemene pozemkové služebnosti inženýrské sítě

1. Věcné břemeno bude zřízeno za jednorázovou úplatu ve výši 32.470,- Kč, která byla stanovena dohodou. V případě, že dojde k překročení předpokládaného maximálního rozsahu věcného břemene uvedeného v čl. III. odst. 1 této smlouvy, navýší se jednorázová úplata za zřízení věcného břemene o částku 325,- Kč za každý přesahující m².
2. Jednorázová úplata za zřízení věcného břemene bude v plné výši uhrazena budoucím oprávněným na účet budoucího povinného před podpisem smlouvy o zřízení věcného břemene. Budoucí povinný není plátcem DPH.

VI.

Užívání budoucího služebného pozemku po dobu realizace stavby

1. Budoucí povinný prohlašuje, že níže uvedený budoucí služební pozemek není v době uzavření této smlouvy pronajat/propachtován třetí osobě.

<i>obec</i>	<i>katastrální území</i>	<i>parc. č.</i>	<i>druh evidence</i>
Hodonín	Hodonín	8641	KN

2. Budoucí oprávněný se zavazuje uhradit budoucímu povinnému za užívání budoucího služebného pozemku po dobu realizace stavby jednorázovou paušální úplatu 2000,- Kč (slovy: dvatisíce korun českých). Paušální úplata byla v plné výši uhrazena budoucím oprávněným na účet budoucího povinného před podpisem této smlouvy.
3. Předpokládané termíny realizace stavby: zahájení prací - říjen 2018
ukončení prací - červen 2019
4. Paušální úplata nezahrnuje náhradu škod na polních kulturách a na jiném majetku způsobených v souvislosti s činností budoucího oprávněného při realizaci stavby, popř. uvedení budoucího služebného pozemku do původního stavu, které jsou hrazeny samostatně.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že technické, organizační a bezpečnostní podmínky související se zřízením a provozováním stavby na budoucím služebném pozemku musí být projednány v příslušných správních řízeních, potřebných pro zahájení realizace stavby a nebudou součástí této smlouvy.
2. Pokud nebude zahájena realizace stavby do 3 let od data uzavření této smlouvy, pak práva a povinnosti vyplývající pro obě smluvní strany z této smlouvy zanikají. Smluvní strany prohlašují, že v tomto případě nebudou mít vůči sobě žádných finančních ani jiných požadavků. Po dohodě smluvních stran lze tuto smlouvu prodloužit.

3. Pokud nedojde k realizaci stavby, paušální úplata uhrazená budoucím oprávněným budoucímu povinnému dle čl. VI. této smlouvy se nevrací a bude považována za kompenzaci nákladů spojených s uzavřením této smlouvy.
4. Budoucí oprávněný výslovně souhlasí, že nedojde-li k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene dle čl. II. odst. 2 této smlouvy z důvodů změny právních okolností, které objektivně brání uzavření této smlouvy, nemá nárok na náhradu vynaložených nákladů se zřízením spojených (např. geometrický plán).
5. 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).
6. 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.
7. 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 skutečností, 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.
8. 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.
9. Právní vztahy smluvních stran neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku, jakož i ustanoveními dalších obecně závazných právních předpisů.
10. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami.
11. Tato smlouva se vyhotovuje ve 3 stejnopisech, z nichž obdrží 1 budoucí povinný a 2 budoucí oprávněný. Nedílnou součástí této smlouvy je její příloha:
 - 1) Zákes věcného břemene

7. 06. 2018

V Brně, dne

V Hodoníně, dne 30. 5. 2018

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj
Hroznová 17
603 00 Brno

.....
Ing. Jan Ševčík
ředitel Krajského pozemkového úřadu
pro Jihomoravský kraj
budoucí povinný

Lázně Hodonín, s.r.o.
Měštanská 3559/140
695 01 Hodonín
tel.: +420 518 395 500, 501
IČ: 06458467, DIČ: CZ699001303
-1-

.....
Lázně Hodonín, s.r.o.
Ing. Milan Sýkora
jednatel
budoucí oprávněný

Za věcnou a formální správnost
odpovídá vedoucí pobočky Břeclav:

.....
Ing. Pavel Zajíček

Za správnost:

.....
Bc. Šárka Surovíková