

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

k veřejné soutěži

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

kterou tvoří

pozemek p.č. 15/50, k.ú. a obec Podivín, okres Břeclav

PP č. 87342/2001

Praha

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

veřejná soutěž
na prodej majetku organizační složky státu

1. Vymezení privatizované jednotky:

Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

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

Identifikační číslo: 01312774

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

Privatizovaná jednotka

Název: **87342/2001 - Pozemek p.č. 15/50 v k.ú. a obci Podivín, okres Břeclav**

Adresa: 69145, Podivín

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 9.2.2026 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	335 630,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	335 630,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	335 630,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	335 630,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	0,00 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:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Krátkodobé závazky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Bankovní úvěry a půjčky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	335 630,00 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): pachtovní smlouva č. 63N23/58 za účelem provozování zemědělské výroby, nájem na dobu neurčitou. Výše ročního nájemného 500 Kč	
<u>Stávající nájemní smlouvy, uzavřené na pronájem předmětného majetku skončí dnem jeho privatizace, tzn. dnem vynětí a převedení tohoto majetku na MF, resp. na nového nabyvatele. K zániku nájemních smluv dochází na základě §45 odst. 3 zákona č. 92/1991Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů (tzn. bez ohledu na to, co bylo mezi účastníky v tomto směru ujednáno).</u>	
- Aktivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa nájemce, zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky, dosud nesplacené platby): -	
- Pasivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa pronajímatele, zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky, dosud nesplacené platby): -	

- Ostatní práva a povinnosti (označení, stručná charakteristika, možné finanční dopady) např. závazky k náhradě škod, práva a povinnosti z dosud neuzavřených sporů, závazky vůči zaměstnancům, závazky zaměstnanců: -
 - Aktivní i pasivní licenční smlouvy k předmětům průmyslového vlastnictví (předmět licence, uživatel nebo poskytovatel licence, doba platnosti, výše poplatku): -
11. Ekologické závady: Ekologický audit je nahrazen stanoviskem Ministerstva životního prostředí ze dne 26.5.2025 a čestným prohlášením o ekologických závazcích uvedených v příloze tohoto projektu. Z těchto dokumentů nevyplyvá, 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 restituce dle zák. č. 229/1991 Sb.“ („zákona o půdě“) formou žaloby o nahrazení projevu vůle. Ke dni 9.2.2026 nejsou u pozemku evidovány žádné aktuální soudní spory.
13. Hlavní rizikové faktory (označení, stručná charakteristika, možné finanční dopady) např. místní podmínky a problémy, provozovny na cizích nemovitostech, havarijní stav nemovitého a movitého majetku, obtížně vymahatelné pohledávky (odběratelé, výše pohledávek, termíny splatnosti), obtížně využitelné zásoby (poškozené, nevhodné pro předpokládané podnikatelské aktivity), úvěry (věřitelé, výše úvěru a úroková míra, termíny splatnosti, zajištění), závazky vůči finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení, zdravotní pojišťovně, jiné závazky a omezení: Pozemek p.č. 15/50 v k.ú. Podivín se nachází v okrajové části města v ulici Za Drahou na okraji areálu bývalého zemědělského družstva. Část pozemku o výměře 139 m² se nachází dle platného ÚP v zastavěném území města v ploše BH – plochy bydlení – hromadné, část pozemku o výměře 316m² se dle platného ÚP nachází v zastavěném území města v ploše VZ – plochy výroby a skladování – zemědělská výroba. Pozemek je rovinatý a je přístupný přes pozemky jiných vlastníků.
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: Pozemek není blokován pro komplexní pozemkové úpravy MŽP-ÚSES.
16. Kontaktní jméno, adresa a telefon pro získání doplňujících informací o privatizované jednotce: Mgr. Simona Smutná, Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Hroznová 17, 603 00 Brno, TEL: 727 957 130, Email: simona.smutna@spu.gov.cz

V Brně dne dle elektronického podpisu

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

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: 9.2.2026

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87342 SPJ 2001

Pozemek p.č. 15/50 v k.ú. a obci Podivín, okres Břeclav

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	
	AKTIVA CELKEM		335 630,00	0,00	335 630,00	
A.	Stálá aktiva		335 630,00	0,00	335 630,00	
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		335 630,00	0,00	335 630,00	
	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	335 630,00	0,00	335 630,00	
III.	Dlouhodobý finanční majetek					
	1. Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	061				
	2. Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	062				
	3. Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	063				
	4. Dlouhodobé půjčky	067				
	5. Termínované vklady dlouhodobé	068				
	6. Ostatní dlouhodobý finanční majetek	069				
	7. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	043				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	053				
IV.	Dlouhodobé pohledávky					
	1. Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462				
	2. Dlouhodobé pohledávky z postoupených úvěrů	464				
	3. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465				
	4. Dlouhodobé pohledávky z ručení	466				
	5. Ostatní dlouhodobé pohledávky	469				
	6. Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	471				
	7. Dlouhodobé zprostředkování transferů	475				
B.	Oběžná aktiva					
I.	Zásoby					
	1. Pořízení materiálu	111				
	2. Materiál na skladě	112				
	3. Materiál na cestě	119				
	4. Nedokončená výroba	121				
	5. Polotovary vlastní výroby	122				
	6. Výrobky	123				

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

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2
			ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			BĚŽNÉ	MINULÉ
	PASIVA CELKEM		335 630,00	
C.	Vlastní kapitál		335 630,00	
I.	Jméno účetní jednotky a upravující položky		335 630,00	
	1. Jméno účetní jednotky	401	4 336,15	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	331 293,85	
	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 vrátek 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: 9.2.2026

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

PP 87342, SPJ 2001

Pozemek p.č. 15/50 v k.ú. a obci Podivín, okres Břeclav

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Podivín	PKN - poz. 15/50	Parcela	1644927-12523359	4 336,15 Kč	335 630,00 Kč
Celkem pozemky				4 336,15 Kč	335 630,00 Kč

Celkem PP 87342, SPJ 2001	335 630,00 Kč
---------------------------	---------------

Sestaveno dne: 9.2.2026

Sestavila: Mgr. Simona Smutná

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

ke dni: 9.2.2026

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87342, privatizované jednotky SPJ 2001, Pozemek p.č. 15/50 v k.ú. a obci Podivín, okres Břeclav zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 335 630,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, Pozemek p.č. 15/50 v k.ú. a obci Podivín, okres Břeclav, ke dni 9.2.2026 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87342

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

Výpočet hodnoty majetku privatizované jednotky

Číslo projektu: 87342 SPJ 2001

Název: Pozemek p.č. 15/50 v k.ú. a obci Podivín, okres Břeclav

		Privatizovaná jednotka
1.	AKTIVA	335 630,00 Kč
2.	CIZÍ ZDROJE	0
3.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY VYKÁZANÝ V ROZVAZE (rozdíl ř. 1 a 2)	335 630,00 Kč
4.	HODNOTA POZEMKŮ, KTERÉ NEJSOU VEDENY V ÚČETNICTVÍ	0
5.	OSTATNÍ HMOTNÁ AKTIVA NEVYKÁZANÁ V ROZVAZE	0
6.	HODNOTA MAJETKU NEPOUŽITELNÉHO PRO PODNIKATELSKÉ ÚČELY PO VYPOŘÁDÁNÍ	0
7.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY CELKEM (součet ř. 3-6)	335 630,00 Kč

V Brně dne dle elektronického podpisu

Vypracovala: Mgr. Simona Smutná

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

A/ Titulní strana



Znalecký posudek č. pol. 020270/2025 (8595)

<i>Předmět znaleckého posudku:</i>	Ocenění nemovitých věcí - pozemků p.č. 15/50 a 15/271, katastrální území Podivín, obec Podivín, okres Břeclav
<i>Účel znaleckého posudku:</i>	Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů
<i>Zadavatel znaleckého posudku:</i>	Česká republika-Státní pozemkový úřad Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj IČO 01312774 Hroznová 17, 603 00 Brno č. objednávky: 106/2025/Smu/Priv
<i>Vlastník nemovitých věcí:</i>	ČR - Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, Praha 3

Posudek vypracoval: **ing. Petr Urubek, IČ 46302018**
znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí
696 03 Dubňany, Polní 1627
tel. 518364099, 603723597

Znalecký posudek je vypracován ke dni **09.04.2025**
Posudek obsahuje **22** stran textu včetně příloh a předává se ve 2 vyhotoveních

Vyhotovení: **1**

B/ Z A D Á N Í (odborná otázka)

Dle objednávky č. 106/2025/Smu/Priv ze dne 27.02.2025 je požadováno ocenění pozemků cenou obvyklou (odborná otázka) podle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění. Se srovnatelnými pozemky se aktuálně obchoduje v dostatečném množství, lze určit cenu obvyklou. Nebude tedy určována tržní hodnota. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

Znalecký posudek obsahuje určení ceny obvyklé dle § 2, odst. 2 Zákona č. 151/97 Sb. v aktuálním znění. Postupováno je dle § 1a Vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění. Definice obvyklé ceny dle § 2, odst. 2 Zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění (zákon o oceňování majetku) :

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytnutí 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 a 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

C/ V ý č e t p o d k l a d ů

C-1/ Obecné

Zákon č. 254/2019 Sb. ze dne 10. září 2019 o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
Vyhláška ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb. ze dne 26. listopadu 2020 o výkonu znalecké činnosti
Vyhláška ministerstva spravedlnosti č. 504/2020 Sb. ze dne 26. listopadu 2020 o znalečném ve znění Vyhl.č. 370/2022 Sb.

Zákon č. 151/97 Sb. ze dne 17.06 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonů č. 121/00 Sb., č. 237/04 Sb., č. 257/04 Sb., č. 296/07 Sb., č. 188/11 Sb., č. 350/12 Sb., č. 303/13 Sb., č. 340/13 Sb., č. 344/13 Sb., č. 228/14 Sb., č. 225/17 Sb. a č. 237/20 Sb. (dále uváděno jen **Zákon č. 151/97 Sb.**)
Vyhláška Ministerstva financí č. 441/13 Sb. ze dne 17.12.2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění Vyhl.č. 199/14 Sb., č. 345/15 Sb., č. 53/16 Sb., č. 443/16 Sb., č. 457/17 Sb., Vyhl.č. 188/19 Sb., č. 488/20 Sb., č. 424/21 Sb., č. 337/22 Sb., č. 434/23 Sb. a č. 370/24 Sb. (dále uváděno jen **Vyhl.č. 370/24 Sb.**)

Odborná literatura - Teorie oceňování nemovitostí (Prof.ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.), časopis Znalec (Komora soudních znalců ČR), časopis Soudní inženýrství (Ústav soudního inženýrství VUT Brno), Věcná břemena od A do Z (Linde Praha a.s.), Porovnávací hodnota nemovitostí (Z. Zazvonil), Výnosová hodnota nemovitostí (Z. Zazvonil), Odhad hodnoty pozemků (Z. Zazvonil), Oceňování nemovitostí na tržních principech (ing. P. Ort, Ph.D.), Znalecké standardy AZO a další

Standardy zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad (dále jen **Standardy SPÚ**)

Malý lexikon obcí České republiky (ČSÚ) - platný k datu ocenění

Mapové podklady- Mapa správního rozdělení ČR (Jihomoravský kraj, 1 : 200 000), mapa okresů ČR (okres Břeclav, 1 : 100 000), digitální povodňový plán ČR (www.dppcr.cz), snímek katastrální mapy, internetové stránky UHÚL (http://eagri.cz/public/app/uhul/ds_lho/)

C-2/ Podklady k oceňovaným nemovitým věcem

Objednávka SPÚ č. 106/2025/Smu/Priv ze dne 27.02.2025

Výpis z listu vlastnictví č.10002 Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Břeclav pro kat. území Podivín k datu 27.02.2025, 09:55, vyhotoveno dálkovým přístupem

Údaje o kupních cenách srovnatelných nemovitých věcí z databáze KN, v úvahu nejsou brány kupní smlouvy, kde je údaj o ceně zcela zjevně nepravdivý.

Údaje poskytnuté objednavatelem posudku a zjištěné při místním šetření

D/ N Á L E Z

Prohlídka na místě samém včetně měření byla provedena dne **09.04.2025**. K měření byly použity následující pomůcky: ocelové pásmo délky 30 m, teleskopické výsuvné měřidlo maEssfix 5,00 m s vodováhou a laserový dálkoměr BOSCH Professional GLM 40. Fotodokumentace byla pořízena mobilním telefonem Samsung Galaxy A13.

Předmětné pozemky se nachází v okrajové části města v ulici Za Drahou na okraji areálu bývalého zemědělského družstva. Pozemky jsou rovinaté. Přístup je z místní zpevněné komunikace. Prakticky se zde nenachází žádné stavby ani trvalé porosty.

Jedná se o následující pozemky v katastrálním území Podivín :

<i>Parcelní č.</i>	<i>Kultura</i>	<i>Výměra (m2)</i>
15/50	Ostatní plocha, manipulační plocha	455
15/271	Ostatní plocha, manipulační plocha	5
<i>Celková oceňovaná výměra</i>		460

Město Podivín nemá k datu ocenění platnou cenovou mapu stavebních pozemků. Pozemek p.č. 15/271 a část pozemku p.č. 15/50 o výměře 316 m² se nachází dle platného ÚP v zastavěném území města v ploše VZ - plochy výroby a skladování - zemědělská výroba. Část pozemku p.č. 15/50 o výměře 139 m² se nachází dle platného ÚP v zastavěném území města v ploše BH - plochy bydlení - hromadné. Výměry částí pozemku p.č. 15/50 byly určeny planimetrickým měřením v systému KN. Pozemky nejsou užívány v rozporu s ÚP.

Součásti a příslušenství

Součásti pozemků (trvalé porosty)

Na oceňovaných pozemcích se k datu ocenění nenachází žádné trvalé porosty.

Příslušenství pozemků (stavby)

Na oceňovaných pozemcích se k datu ocenění nenachází žádné stavby.

E/ P O S U D E K - OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

E-1 / Ocenění dle platného cenového předpisu – zjištěná cena

V souladu s § 1c Vyhl.č. 370/24 Sb. je zde provedeno i ocenění cenou zjištěnou.

Pozemky se oceňují podle § 9 až 13 Zákona č.151/97 Sb.

Stavby se oceňují podle § 3 až 8 Zákona č.151/97 Sb.

Trvalé porosty se oceňují podle § 14 až 16 Zákona č.151/97 Sb.

V další části posudku jsou odkazy na příslušná ustanovení prováděcí Vyhl.č.370/24 Sb.

Pozemky

Oceňují se podle § 2 až 9 Vyhl.č.370/24 Sb.

- § 3 – Stavební pozemek neoceněný v CMSP

Základní ceny stavebního pozemku, přílohy č.2, tabulky č.1:

$ZC_v = 3421,- \text{ Kč/m}^2$ (okres Břeclav)

Úprava základních cen stavebních pozemků dle přílohy č.2, tabulky č.2:

<i>Znak</i>	<i>Název znaku</i>	<i>Hodnota O_i</i>	<i>O_i</i>
O_1	<i>Velikost obce</i>		
<i>Velikost obce podle počtu obyvatel :</i>			
I	Nad 5000 obyvatel	0,85	
II	2001 - 5000	0,80	0,80
III	1001 - 2000	0,70	
IV	501 - 1000	0,65	
V	Do 500 obyvatel	0,50	
O_2	<i>Hospodářsko-správní význam obce</i>		
I	Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	0,95	
II	Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	0,90	
III	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ a Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85	
IV	Ostatní obce	0,60	0,60
O_3	<i>Poloha obce</i>		
I	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05	
II	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č.1 (kromě Prahy a Brna)	1,03	
III	Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02	

IV	Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01	1,01
V	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevymenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	0,85 - 1,00	
VI	V ostatních případech	0,60 - 0,80	
0 ₄	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)		
V obci je :			
I	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00	1,00
II	Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85	
III	Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70	
IV	Elektřina	0,55	
0 ₅	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)		
V obci je :			
I	Městská hromadná doprava	1,00	
II	Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95	0,95
III	Železniční nebo autobusová zastávka	0,90	
IV	Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70	
0 ₆	Občanská vybavenost v obci		
Občanská vybaveno obce :			
I	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola,, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00	
II	Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98	0,98
III	Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	0,95	
IV	Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90	
V	Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85	
VI	Žádná vybavenost	0,80	

$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1544,06 \text{ Kč/m}^2$
po zaokrouhlení dle odst. (2): **1544,00 Kč/m²**

- § 4, odst. (1)

Výpočet indexu trhu dle přílohy č.3, tabulky č.1:

Index trhu I_T					
Znak		Kvalitativní pásma			
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I	Poptávka je nižší než nabídka	- 0,01 až - 0,06	
		II	Nabídka odpovídá poptávce	0,00	0,00
		III	Poptávka je vyšší než nabídka	0,01 až 0,06	
2	Vlastnické vztahy	I	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdíl ní vlastníci pozemku a stavby)	- 0,03	
		II	Pozemek s právem stavby	- 0,02	

Index trhu I_T					
Znak		Kvalitativní pásma			
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i	P_i
		III	Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	- 0,01	
		IV	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	- 0,02	
		V	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	I	Negativní	- 0,01 až - 0,08	
		II	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00	0,00
		III	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích	0,01 až 0,08	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I	Negativní	- 0,01 až - 0,04	
		II	Bez vlivu	0,00	0,00
		III	Pozitivní	0,01 až 0,04	
5	Ostatní neuvedené (např.nový inv.záměr, energet.úspornost, vysoká ekon. návratnost)	I	Vlivy snižující cenu	- 0,01 až - 0,30	
		II	Bez dalších vlivů	0,00	0,00
		III	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,30	
Součet $P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5$					0,00
6	Povodňové riziko	I	Zóna s vysokým rizikem povodně (5-letá voda)	0,70	
		II	Zóna se středním rizikem povodně (20-letá voda)	0,80	
		III	Zóna s nízkým rizikem povodně (100-letá voda)	0,95	
		IV	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00	1,00
7	Význam obce				1,00
8	Poloha obce				1,00
9	Občanská vybavenost obce				1,00
Index trhu $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5) = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 =$					1,000

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku dle přílohy č.3, tabulky č.2:

<i>Index omezujících vlivů pozemku I_o</i>					
<i>Znak</i>		<i>Kvalitativní pásma</i>			
<i>Číslo</i>	<i>Název znaku</i>	<i>Číslo</i>	<i>Popis pásma</i>	<i>Hodnota P_i</i>	<i>P_i</i>
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	I	Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	- 0,01 až - 0,03	
		II	Tvar bez vlivu na využití	0,00	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	I	Svažitost terénu pozemku nad 15 %, orientace SV, S a SZ	- 0,02 až - 0,04	
		II	Svažitost terénu pozemku nad 15 %, ostatní orientace	- 0,01 až - 0,02	

		III	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně, orientace SV, S a SZ	0,00 až - 0,01	
		IV	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně, ostatní orientace	0,00	0,00
3	Ztížení základové podmínky	I	Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	- 0,01 až - 0,05	
		II	Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	- 0,01 až - 0,05	
		III	Neztížené základové podmínky	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00	0,00
		II	Ochranné pásmo	- 0,01 až - 0,03	
		III	Chráněná krajinná oblast v 1.a 2. zóně, nebo národní park	- 0,01 až - 0,03	
		IV	Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka	- 0,03 až - 0,05	
5	Omezení užívání pozemku	I	Bez omezení užívání	0,00	0,00
		II	Stavební uzávěra	- 0,01 až - 0,05	
		III	Stavba pod povrchem pozemku	- 0,01 až - 0,05	
6	Ostatní neuvedené	I	Vlivy snižující cenu	- 0,01 až - 0,30	
		II	Bez dalších vlivů	0,00	0,00
Součet $P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6$					0,00
Index omezujících vlivů pozemku $I_0 = 1 + (P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6) = 1 + 0,00 =$					1,000

Výpočet indexu polohy dle přílohy č.3, tabulky č.3 (*rezidenční stavby*) :

<i>Index polohy I_P</i>					
<i>Znak</i>		<i>Kvalitativní pásma</i>			
<i>Číslo</i>	<i>Název znaku</i>	<i>Číslo</i>	<i>Popis pásma</i>	<i>Hodnota P_i</i>	<i>P_i</i>
1	Druh a účel užití stavby	I	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I	Rezidenční zástavba	0,04	
		II	Obchodní centra	0,02	
		III	Rekreační oblasti	- 0,01	
		IV	Bez zástavby	- 0,03	
		V	Výrobní objekty - (řemesla, sklady) nerušící okolí	- 0,10	- 0,10
		VI	Výrobní objekty - (průmysl - výrobní haly) zatěžující okolí	0 až - 0,15	
		VII	Stavby pro zemědělství	0 až - 0,10	
3	Poloha pozemku v obci	I	Střed obce - centrum obce	0,03	
		II	Navazující na střed (centrum) obce	0,02	
		III	Okrajové části obce	- 0,05	- 0,05
		IV	Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	- 0,08	

		V	Samoty	- 0,10	
		VI	Ostatní neuvedené	- 0,03	
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00	0,00
		II	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	- 0,10	
		III	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	-	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00	
		II	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	- 0,01	- 0,01
		III	V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	- 0,02	
6	Dopravní dostupnost k pozemku	I	Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	- 0,08	
		II	Příjezd pouze jednostopým vozidlem	- 0,07	
		III	Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	- 0,05	
		IV	Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	- 0,02	
		V	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti, nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00	0,00
		VI	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00	
		VII	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01	
7	Osobní hromadná doprava	I	Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	- 0,07	
		II	Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce	- 0,01 až - 0,06	- 0,04
		III	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce	0 až 0,02	
		IV	MHD - centrum obce	0,03	
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I	Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	- 0,01	
		II	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00	0,00
		III	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04	
		IV	Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,08	
9	Obyvatelstvo	I	Konfliktní skupiny v okolních bytech nebo v okolí	0 až - 0,30	
		II	Bezproblémové okolí	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	I	Vyšší než je průměr v kraji	- 0,01	
		II	Průměrná nezaměstnanost	0,00	0,00
		III	Nižší než je průměr v kraji	0,01	
11	Vlivy ostatní neuvedené	I	Vlivy snižující cenu	0 až - 0,30	
		II	Bez dalších vlivů	0,00	0,00

	III	Vlivy zvyšující cenu	0 až 0,30	
Součet $P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7 + P_8 + P_9 + P_{10} + P_{11}$				- 0,20
Index polohy $I_P = P_1 \times (1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7 + P_8 + P_9 + P_{10} + P_{11}) = 1,00 \times 0,800 =$				0,800

$$I = I_T \times I_O \times I_P = 1,000 \times 1,000 \times 0,800 = 0,800$$

$$ZCU = ZC \times I = 1544,00 \times 0,800 = 1235,20 \text{ Kč/m}^2$$

pozemek p.č. 15/50 - část

139 m ² x 1235,20 Kč/m ² =	171692,80 Kč
--	--------------

Výpočet indexu polohy dle přílohy č.3, tabulky č.4 (*zemědělství*) :

Index polohy I_P					
Znak		Kvalitativní pásma			
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30	0,30
2	Převažující zást. v okolí pozemku	I	Rezidenční zástavba, rekreační stavby	- 0,01	
		II	Obchodní centra	- 0,01	
		III	Rekreační oblasti	0,00	
		IV	Výrobní objekty	0,00	
		IV	Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,01	0,01
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00	0,00
		II	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	0,00	
		III	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	0 až - 0,10	
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	I	Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	- 0,01	
		II	Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00	
		III	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0,01	0,01
		IV	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu, vlečka nebo železnice	0,02	
5	Parkovací možnosti	I	Omezené parkovací možnosti	- 0,02	
		II	Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	0,00	0,00
		III	Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně užívaných)	0 až 0,02	
6	Výhodnost polohy pozemku z	I	Nevýhodná poloha	0 až - 0,10	
		II	Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00	
		III	Výhodná poloha	0 až 0,10	0,10

	hlediska komerční využitelnosti	IV	Pozemky komerčně využívané - (např. pozemek s povrchovou těžbou, golfové hřiště, pozemky pod stavbami obnovitelných zdrojů apod.)	-	
7	Vlivy ostatní neuvedené	I	Vlivy snižující cenu	0 až - 0,30	
		II	Bez dalších vlivů	0,00	0,00
		III	Vlivy zvyšující cenu	0 až 0,30	
Součet $P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7$					0,12
Index polohy $I_P = P_1 \times (1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7) = 0,30 \times 1,12 =$					0,336

$$I = I_T \times I_O \times I_P = 1,000 \times 1,000 \times 0,336 = 0,336$$

$$ZCU = ZC \times I = 1544,00 \times 0,336 = \mathbf{518,78 \text{ Kč/m}^2}$$

pozemek p.č. 15/50 - část

316 m ² x 518,78 Kč/m ² =	163934,48 Kč
---	---------------------

pozemek p.č. 15/271

5 m ² x 518,78 Kč/m ² =	2593,90 Kč
---	-------------------

Zjištěná cena pozemků celkem	338221,18 Kč
-------------------------------------	---------------------

Rekapitulace zjištěné ceny

Pozemek p.č. 15/50	335627,28 Kč
Trvalé porosty	0,00 Kč
Stavby	0,00 Kč
<i>Zjištěná cena pozemku p.č. 15/50 celkem</i>	335627,28 Kč
<i>Zjištěná cena pozemku p.č. 15/50 po zaokrouhlení</i>	335630,00 Kč

Pozemek p.č. 15/271	2593,90 Kč
Trvalé porosty	0,00 Kč
Stavby	0,00 Kč
<i>Zjištěná cena pozemku p.č. 15/271 celkem</i>	2593,90 Kč
<i>Zjištěná cena pozemku p.č. 15/271 po zaokrouhlení</i>	2590,00 Kč

E2 / Určení ceny obvyklé

E2-1/ Porovnávací (komparativní) způsob ocenění

Pro ocenění pozemků je v daném případě použita metoda porovnávací (komparativní). Je provedeno přímé porovnání (párová analýza) s vybranými podobnými pozemky (vzorky) se známou prodejní cenou i okolnostmi prodeje. V odborné literatuře se uvádí, že pro kvantitativní analýzu postačují tři podobné pozemky (vzorky). Toto je v souladu s oceňovací vyhláškou i Standardy SPÚ. Za jednotku pro porovnání je zvolena cena za 1 m² (Kč/m²).

Analýza trhu – výchozí databáze

Jedná se o segment trhu s pozemky zastavěnými stavbami jiného vlastníka a nebo užívanými ve funkčním celku se stavbami jiného vlastníka. Jde tak o dodatečné majetkoprávní vypořádání - sjednocení vlastnictví pozemků a staveb. Takové pozemky jsou obecně spíše obtížně prodejné třetí osobě. Pro vlastníka staveb je nabytí vlastnického práva k pozemkům z hlediska další využitelnosti i případné prodejnosti významné.

Za účelem tohoto ocenění jsem provedl cílený sběr dat. Využity jsou údaje z kupních smluv se srovnatelnými pozemky v regionu. Podkladem jsou pouze ověřitelné údaje z katastru nemovitostí.

Pro předmětné ocenění byly zjištěny následující použitelné vzorky:

Porovnávaný pozemek-vzorek č.1		Pozemek p.č. 7/1 a další ve skupině, k.ú. Podivín	Celková výměra 1207 m2	
Druh pozemku dle KN	ostatní plocha, manipulační		Současné využití	zemědělský areál
Územní plán	VZ - zemědělská výroba		Záplavová oblast	ne
Komunikace	zpevněná		Technická infrastruktura	částečná
Popis	Pozemky ve stejném areálu, dodatečné majetkoprávní vypořádání			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2024		V-6402/2024-704	120000,00 Kč	99,42 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě nepravděpodobný (1,00), technická infrastruktura srovnatelná (1,00), komunikace srovnatelná (1,00), názor odhadce (1,00), aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 1,00				
Upravená JC: 99,42 Kč/m2		Oceňované pozemky: 460 m2 x 99,42 Kč/m2 = 45733,20 Kč		

Porovnávaný pozemek-vzorek č.2		Pozemek p.č. 10/9 a další ve skupině, k.ú. Podivín		Celková výměra 3480 m2 prodej podílu 1/2	
Druh pozemku dle KN	zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha, manipulační		Současné využití		zemědělský areál
Územní plán	VZ - zemědělská výroba		Záplavová oblast		ne
Komunikace	zpevněná		Technická infrastruktura		částečná
Popis	Pozemky ve stejném areálu, dodatečné majetkoprávní vypořádání				
Podklad			Celková cena		Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2024		V-2264/2024-704		348000,00 Kč	200,00 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě nepravděpodobný (1,00), technická infrastruktura srovnatelná (1,00), komunikace srovnatelná (1,00), názor odhadce, podíl 1/2 (1,20), aktualizace (1,00), celkový koeficient úpravy: 1,20					
Upravená JC: 240,00 Kč/m2		Oceňované pozemky: 460 m2 x 240,00 Kč/m2 = 110400,00 Kč			

Porovnávaný pozemek-vzorek č.3		Pozemky p.č. 2754/69 a 2754/125, k.ú. Podivín	Celková výměra 402 m2	
Druh pozemku dle KN	zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha		Současné využití	zdroj vody pro zemědělský areál
Územní plán	NS - plochy smíšené NÚ		Záplavová oblast	ne
Komunikace	nezpevněná		Technická infrastruktura	částečná
Popis	Pozemky v blízkosti stejného areálu, dodatečné majetkoprávní vypořádání			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2023		V-5069/2023-704	112670,00 Kč	280,27 Kč/m2
Korekce sjednané ceny: Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě nepravděpodobný (1,00), technická infrastruktura srovnatelná (1,00), komunikace horší (1,05), názor odhadce (1,00), aktualizace (1,05), celkový koeficient úpravy: 1,103				
Upravená JC: 309,14 Kč/m2		Oceňované pozemky: 460 m2 x 309,14 Kč/m2 = 142204,40 Kč		

Porovnávaný pozemek-vzorek č.4		Pozemek st. 1428/15, k.ú. Velké Bílovice	Celková výměra 147 m2	
Druh pozemku dle KN	zastavěná plocha a nádvoří		Současné využití	zemědělský areál
Územní plán	VZ - zemědělská výroba		Záplavová oblast	ne
Komunikace	zpevněná		Technická infrastruktura	částečná
Popis	Pozemky ve srovnatelném areálu, dodatečné majetkoprávní vypořádání			
Podklad			Celková cena	Jednotková cena
Externí databáze, kupní smlouva, rok 2023		V-2956/2023-704	42770,00 Kč	290,95 Kč/m2
Korekce sjednané ceny:				
Srovnatelná poloha (1,00), prodej třetí osobě nepravděpodobný (1,00), technická infrastruktura srovnatelná (1,00), komunikace srovnatelná (1,00), názor odhadce (1,00), aktualizace (1,05), celkový koeficient úpravy: 1,05				
Upravená JC: 305,50 Kč/m2		Oceňované pozemky: 460 m2 x 305,50 Kč/m2 = 140530,00 Kč		

Vyhodnocení souboru upravených cen

Sjednané jednotkové ceny vzorků před korekcí se pohybují od 99,42 Kč/m² do 290,95 Kč/m². Tento interval je příliš široký. Z důvodu odlehlosti cenového údaje bude vyloučen vzorek č.1. Sjednané jednotkové ceny vybraných vzorků před korekcí se pak pohybují od 200,00 Kč/m² do 290,95 Kč/m². Po provedené korekci na základě odlišností se ceny vybraných vzorků pohybují od 240,00 Kč/m² do 309,14 Kč/m². Sjednané jednotkové ceny vybraných vzorků po korekci jsou v akceptovatelném rozmezí.

Určení obvyklé ceny

Vzorek č.	Upravená cena	Minimum	Maximum	Váha vzorku
1	vzorek vyloučen z důvodu cenové odlehlosti			
2	110400,00 Kč	110400,00 Kč		1
3	142204,40 Kč		142204,40 Kč	2
4	140530,00 Kč			2
Prostý průměr				131044,80 Kč
Vážený průměr				135173,76 Kč
Určená obvyklá cena pozemků				135170,00 Kč
Určená jednotková obvyklá cena pozemků				293,85 Kč/m²

Odůvodnění:

Jsou použity pouze vzorky s údaji z katastru nemovitostí (věrohodný zdroj dat), s využitím uvedených čísel řízení je možná přezkoumatelnost znaleckého posudku. Rozdíly v ocenění cenou zjištěnou a cenou obvyklou se dle Vyhl.č. 370/24 Sb. již neodůvodňují.

F/ Z Á V Ě R

Zadaná odborná otázka (úkol):

Dle objednávky č. 106/2025/Smu/Priv ze dne 27.02.2025 je požadováno ocenění pozemků cenou obvyklou (odborná otázka) podle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Odpověď na odbornou otázku:

Určená cena obvyklá pozemku p.č. 15/50, katastrální území Podivín			
455 m ² x 293,85 Kč/m ² =	133701,75 Kč	po zaokrouhlení	133700,00 Kč
Slovy: jednostotřicettřítisícesedmset 0/100 Kč			

Určená cena obvyklá pozemku p.č. 15/271, katastrální území Podivín			
5 m ² x 293,85 Kč/m ² =	1469,25 Kč	po zaokrouhlení	1470,00 Kč
Slovy: jedentisícčtyřístasedmdesát 0/100 Kč			

Ing. Petr Urubek, znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí,
696 03 Dubňany, Polní 1627, tel. 518364099, 603723597, petr.urubek@email.cz



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj
adresa pro doručování: Hroznová 17, 60300 Brno

Váš dopis zn.:
ze dne:

Naše zn.: SPU 077627/2025/Smu
Spisová zn.: SZ SPU 373378/2020
UID: spuzpf5f45e9bfda446b7b0ece969ec4cc8fc

Vyřizuje: Mgr. Simona Smutná
Telefon: +420 727 957 130
ID DS: z49per3
E-mail: simona.smutna@spu.gov.cz

Datum: 27.2.2025

Ing. Petr Urubek
Polní 1627
696 03 Dubňany

**Objednávka znaleckého posudku č. 106/2025/Smu/Priv pro účely zák.č. 92/1991Sb.
OZP 60190/59**

Objednatel:

Česká republika-Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj
IČO: 01312774
Kontaktní osoba za SPÚ: Mgr. Simona Smutná

Zhotovitel:

Název: Ing. Petr Urubek
IČO: 46302018
Sídlo: Polní 1627, 696 03 Dubňany

Vážený pane,

podle „Rámcové smlouvy č. 1295-2023-523101 uzavřené dne 18.12.2023 (dále jen „Smlouva“) mezi objednatelem a zhotovitelem objednáваме u Vás „Znalecký posudek“ :

Účel znaleckého posudku:

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

Požadované ceny:

Obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

Období platnosti ceny se nestanovuje.

Součinnost objednatele a zhotovitele:

Objednavatel poskytne zhotoviteli:

- Výpis z katastru nemovitostí.
- Snímek z katastru nemovitostí, ortofoto mapa
- Výklad Ministerstva financí: č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020

Soupis oceňovaných věcí nemovitých

Věci nemovité ve vlastnictví státu vedené na LV 10002:

Předmětem převodu jsou pouze pozemky

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku
Katastr nemovitostí - pozemkové Podivín	Podivín	15/50	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Podivín	Podivín	15/271	ostatní plocha

zapsané na listu vlastnictví č. 10002 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj,
Katastrální pracoviště Břeclav (dále jen „nemovité věci“).

Případné nálezy staveb, zpevněných povrchů, případně jiných objektů, které nejsou
v objednávce se závazně oceňují. Vyjmutí majetku z ocenění je možné pouze na základě
závazného stanoviska KPÚ, které musí být součástí posudku.

Specifické požadavky objednatele:

Cenu určit pro jednotlivé součásti oceňovaného majetku, tj. pro každou nemovitou věc
(pozemek; stavbu; pozemek, jehož součástí je stavba) a pro každou movitou věc, samostatně
včetně zaokrouhlení. Samostatné vyčíslení ceny jednotlivých součástí má důvod pouze
evidenčně účetní. Pro účely volby způsobů ocenění se převáděný majetek podřizuje logice
převodu jako soubory pozemků a objektů.

Součástí posudku budou kopie podkladů, kterých bylo při vyhotovení posudku použito (kopie
objednávky ZP, aktuální výpis z LV, kopie kat. mapy, leteckých snímků, fotodokumentace,
územně plánovací informace apod.)

Nemovitosti budou v posudku podrobně popsány (např. poloha, svažitost, přístupnost,
současný způsob využití, využití z hlediska územního plánu apod.) tak, aby bylo možno na
základě znaleckého posudku tyto nemovitosti kdykoliv v terénu identifikovat, v posudku musí
být obsažena **fotodokumentace** ke každé nemovitosti.

Cena služeb

Objednatel se zavazuje zaplatit zhotoviteli cenu za dílo stanovenou na základě jednotkové
ceny uvedené ve „Smlouvě“.

Celková cena za znalecký posudek činí **3500 Kč bez DPH.**

Smluvní požadavky na zpracování a převzetí ZP:

Znalecký posudek musí splňovat veškeré náležitosti ujednané v příslušné „Smlouvě“.
Zejména je nutné zpracování podle uzavřené smlouvy ve shodě:

- se „Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad“.
- Cena zjištěná určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb.,
v platném znění, bude určena striktně dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění
- V případech odůvodněného použití ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového
způsobu dle § 31 a § 32 OV odst. 2, pokud je nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné
ve výši obvyklé ceny podle zákona č. 151/1997 Sb, v platném znění. Výše obvyklého
nájemného musí být doložena. To při respektování komentáře MF v praxi znamená
doložení obvyklého nájemného realizovanými nájemními smlouvami (nikoliv nabídkami dle
realitní inzerce). V případech, kdy nájemné v nájemních smlouvách není zjevně obvyklé
a nelze prokazatelně určit obvyklou cenu nájemného, postupuje se u ocenění specifických
případů zemědělských areálů pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. podle
výkladu Ministerstva financí č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020 (viz příloha).

Podle příslušných „smluv“ je mimo jiné součástí ZP:

- Znalecká doložka podle zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a
znaleckých ústavech a podle vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti
v platném znění.

- Doložka dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
- Prohlášení o nepodjatosti.
- Objednávka objednatele ZP.

Podle příslušné smlouvy objednavatel požaduje:

Termín předání: Zhotovitel se zavazuje, že dílo objednateli předá **do 28.4.2025** včetně dodání na Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj.

Forma odevzdání: 1 x listinná podoba znaleckého posudku dle zákona č. 254/2019 Sb. Dále je požadován sken odevzdaného listinného originálu ve formátu PDF, u kterého nejsou požadovány náležitosti elektronické podoby dle zákona č. 254/2019 Sb. Elektronická podoba posudku (sken) ve formátu souboru PDF se musí shodovat s odevzdaným listinným originálem znaleckého posudku včetně všech příloh, podpisu znalce a otisku pečeti. Elektronická podoba znaleckého posudku bude objednateli předána výhradně prostřednictvím datové schránky ID DS: z49per3.

Místo a způsob doručení:

Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Hroznová 17, 60300 Brno

Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury):

Zhotovitel

Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby

Číslo účtu Zhotovitele

Adresa pro zaslání faktury: KPÚ pro JMK, Hroznová 17, 60300 Brno

Faktura bude vystavena na adresu: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, IČ 01312774, DIČ CZ01312774

Objednatel je povinen uhradit zhotoviteli cenu za dílo jen po jeho řádném předání objednateli, a to na základě daňového dokladu vystaveného zhotovitelem (dále jen „faktura“). Přílohou faktury musí být objednatelům potvrzený předávací protokol o provedení služby. Bez tohoto potvrzeného protokolu nesmí být faktura vystavena

Smluvní strany berou na vědomí, že v této objednávce nebyly sjednány podstatné změny podmínek stanovených „Smlouvou“.

S pozdravem

elektronicky podepsáno

Ing. Pavel Zajíček

ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj

Státního pozemkového úřadu

Přílohy:

- Výpis z katastru nemovitostí.
- Snímek z katastru nemovitostí, ortofoto mapa
- Výklad Ministerstva financí: č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2025 09:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 077627/2025 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584797 Podivín

Kat.území: 723835 Podivín

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774
Praha 3

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
15/50	455	ostatní plocha	manipulační plocha	
15/271	5	ostatní plocha	manipulační plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) SPÚ:
011057/2013/OMV/1 ze dne 02.01.2013.

Z-700/2013-704

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

F 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 Břeclav, kód: 704.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

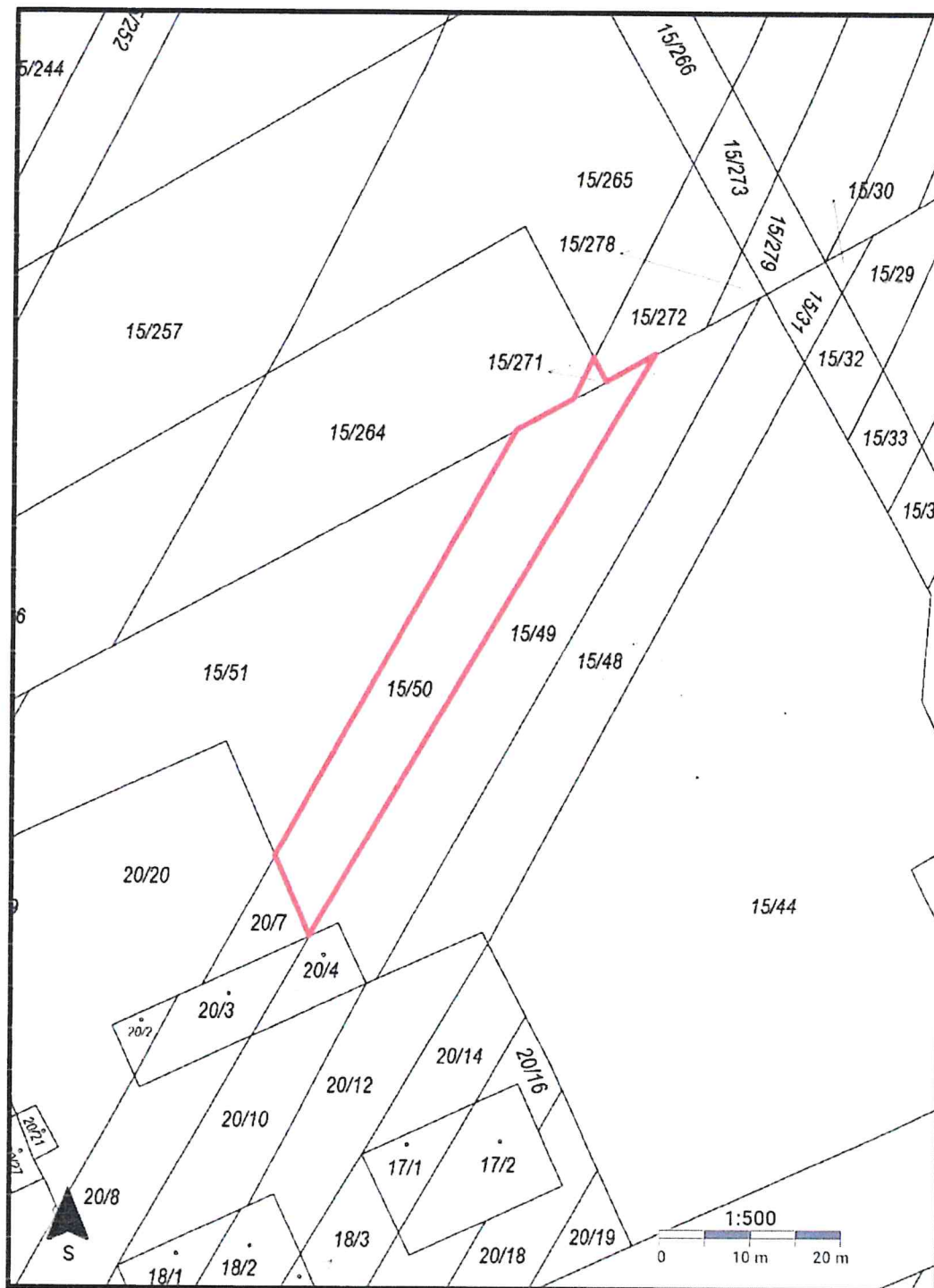
Vyhotoveno: 27.02.2025 10:06:12

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

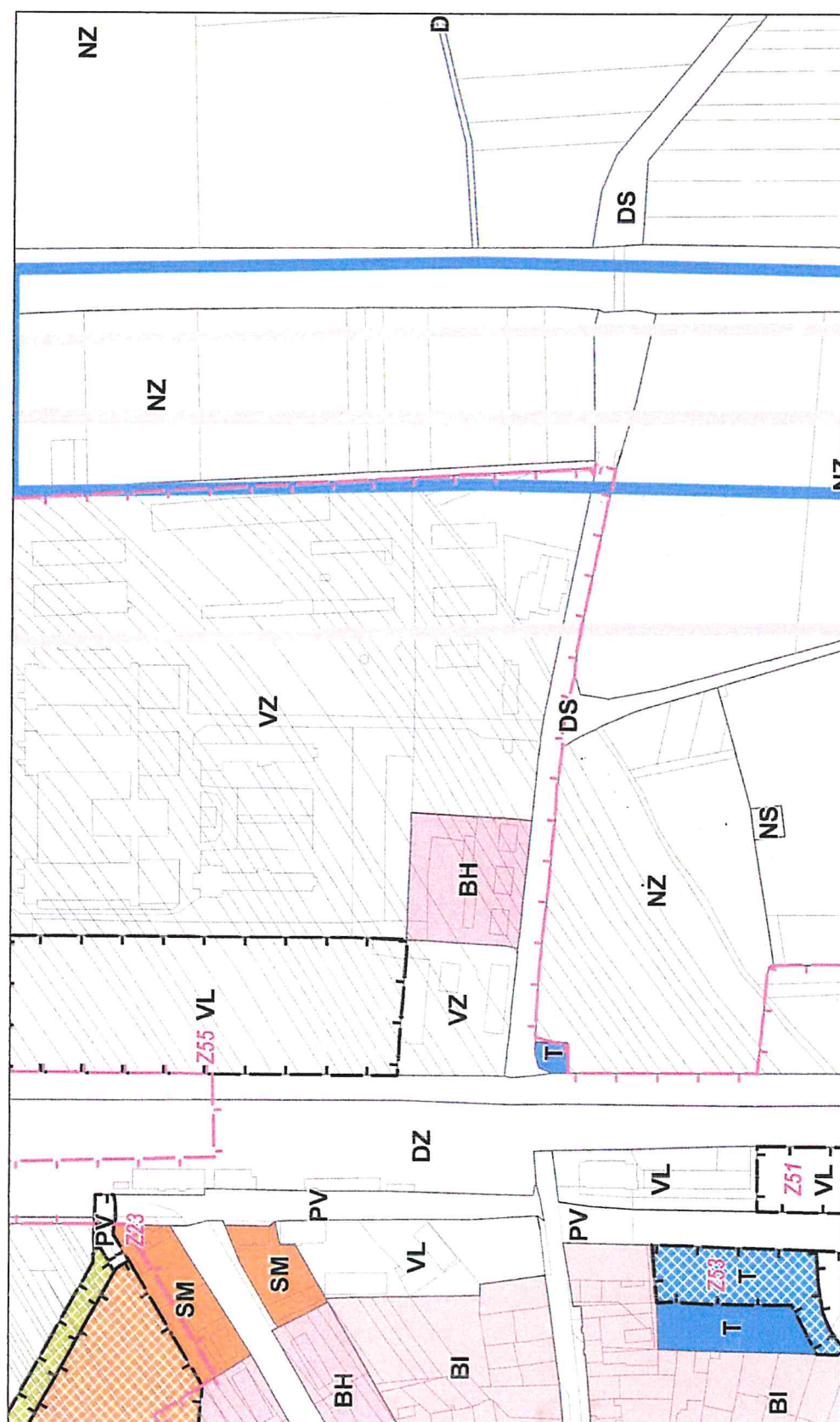
strana 1

k.ú. Podivín - p.č. 15/50, 15/271

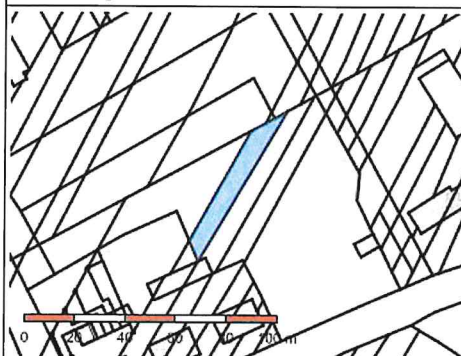


k.ú. Podivín - p.č. 15/50, 15/271

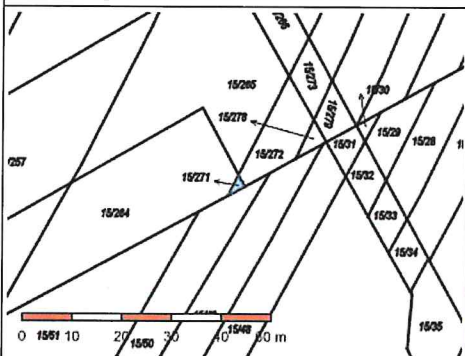




Pozemek p.č. 15/50, katastrální území Podivín



Pozemek p.č. 15/271, katastrální území Podivín



Fotodokumentace byla pořízena při prohlídce na místě samém dne 09.04.2025

Ing. Petr Urubek, znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí,
696 03 Dubňany, Polní 1627, tel. 518364099, 603723597, petr.urubek@email.cz

Ing. Petr Urubek, znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí,
696 03 Dubňany, Polní 1627, tel. 518364099, 603723597, petr.urubek@email.cz

Ke zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant. Byla sjednána smluvní odměna, tato tak nebude účtována dle Vyhl. č. 504/2020 Sb. o znalečném ve znění Vyhl.č. 370/2022 Sb.

Prohlašuji, že zpracované ocenění zohledňuje všechny mě známé a zjištěné skutečnosti a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění.

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č.254/2019 Sb. nejsem podjat 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.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 19.11.1986, č.j. Spr. 4403/86, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Brně. Znalecký posudek je zapsán v Evidenci posudků Ministerstva spravedlnosti ČR pod pořadovým číslem 020270/2025.

podpis znalce

otisk znalecké pečeti



Dubňany, 25.04.2025

Česká republika – Státní pozemkový úřad
sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov

IČO: 01312774

DIČ: CZ 01312774

za který právně jedná Ing. Pavel Zajiček, vedoucí Pobočky Břeclav

adresa: nám. T. G. Masaryka 2957/9a, Břeclav, PSČ 690 02

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

(dále jen „propachtovatel“)

– na straně jedné –

a

AGROSORT PODIVÍN s.r.o.

sídlo: Palackého 710/4, 691 45 Podivín

IČO: 25547488

DIČ: CZ 25547488

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 32239,

osoba oprávněná jednat za právnickou osobu Svatopluk Hřebačka, jednatel

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „pachtýř“)

– na straně druhé –

uzavírají podle ustanovení § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), tuto

PACHTOVNÍ SMLOUVU č. 63N23/59

Čl. I

Propachtovatel je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit s těmito zemědělskými pozemky ve vlastnictví státu vedenými u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj Katastrálního pracoviště Břeclav.

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	výměra	druh pozemku
Podivín	Podivín	KN	15/50	455	ostatní plocha – užíváno jako orná půda
Podivín	Podivín	KN	15/271	5	ostatní plocha – užíváno jako orná půda

Čl. II

Propachtovatel přenechává pachtýři pozemky uvedené v čl. I této smlouvy do užívání za účelem:

- provozování zemědělské výroby.

Čl. III

Pachtýř je povinen:

a) užívat pozemky řádně v souladu s jejich účelovým určením, hospodařit na nich způsobem založeným na střídání plodin a hnojení organickou hmotou ve dvou až čtyřletých cyklech podle fyzikálních vlastností půdy, způsobu hospodaření a nároků pěstovaných rostlin a dále pak dodržovat omezení daná § 46 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,

b) dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,

c) dodržovat zákaz hospodářské činnosti vyvolávající erozi a další degradaci půdy a používání toxických a jiných škodlivých látek s dlouhodobým reziduálním účinkem, dodržovat ustanovení § 3 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,

d) umožnit propachtovateli provádění kontroly k bodům a) až c) formou nahlédnutí do evidence rozborů a vstupem na pozemek(y),

e) dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů,

f) provádět podle podmínek sběr kamene,

g) vyžádat si písemný souhlas propachtovatele při realizaci zúrodňovacích opatření, likvidaci a zakládání trvalých porostů na pozemcích nebo při provádění změny druhu pozemku,

h) trpět věcná břemena, resp. služebnosti spojené s pozemky, jež jsou předmětem pachtu,

i) platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovitých věcí za propachtované pozemky, jež jsou předmětem pachtu.

Čl. IV

- 1) Tato smlouva se uzavírá od **1.6.2023** na dobu neurčitou.
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit vzájemnou písemnou dohodou smluvních stran nebo jednostrannou písemnou výpovědí.
- 3) Pacht lze v souladu s ustanovením § 2347 OZ vypovědět v dvanáctiměsíční výpovědní době, a to vždy jen k 1. říjnu běžného roku.
- 4) Stane-li se pachtýř ze zdravotních důvodů nezpůsobilý na pozemku hospodařit, má dle ustanovení § 2348 OZ právo vypovědět pacht v tříměsíční výpovědní době.
- 5) Propachtovatel může v souladu s ustanovením § 2334 OZ vypovědět pacht bez výpovědní doby, jestliže pachtýř propachtuje propachtované pozemky jinému, přenechá-li je k užívání nebo změní-li hospodářské určení pozemků, anebo způsob jejich užívání nebo požívání bez propachtovatelova předchozího souhlasu.

Vznikne-li k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti propachtovatele anebo pro realizaci veřejně prospěšné stavby nebo z důvodu jinak určeného veřejného zájmu, potřeba uvolnit předmět pachtu nebo jeho část, tj. např. jednotlivý pozemek nebo jeho část, má propachtovatel právo jednostranně zúžit předmět této smlouvy a ukončit pacht pozemku či jeho části tak, že skončí uplynutím tří měsíců ode dne doručení oznámení pachtýři o zúžení předmětu této smlouvy. Ostatní propachtované pozemky či části pozemků nedotčené touto potřebou zůstávají nadále předmětem této smlouvy.

Pachtýř s jednostranným ukončením pachtu pozemku či jeho části z důvodu potřeby uvolnění k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti pronajímatele anebo pro realizaci veřejně prospěšné stavby nebo z důvodu jinak určeného veřejného zájmu výslovně souhlasí a stvrzuje, že nebude z titulu tohoto ukončení smlouvy uplatňovat žádné jiné náhrady ani majetkové nároky a sankce.

Bude-li se na pozemku nacházet rozpracovaná výroba a požádá-li pachtýř o kompenzaci, náleží mu náhrada ve výši prokázaných nákladových položek na ni vynaložených, v daném místě a čase obvyklých za obvyklé ceny.

Čl. V

- 1) Pachtýř je povinen platit propachtovateli pachtovné.
- 2) Pachtovné se platí **ročně pozadu** vždy k 1. 10. běžného roku.
- 3) Roční pachtovné se stanovuje dohodou ve výši **500 Kč** (slovy: pětset korun českých).
- 4) Pachtovné za období od účinnosti smlouvy do 30. 9. 2023 včetně činí **167 Kč** (slovy: stošedesátsedm korun českých) a bude uhrazeno k 1. 10. 2023.
- 5) Pachtovné bude hrazeno převodem na účet propachtovatele vedený u České národní banky, číslo účtu **110015-3723001/0710**, variabilní symbol **6312359**. Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet propachtovatele.

6) Nedodrží-li pachtýř lhůtu pro úhradu pachtovného, je povinen podle ustanovení § 1970 OZ zaplatit propachtovateli úrok z prodlení, a to na účet propachtovatele vedený u České národní banky, číslo účtu 180013-3723001/0710, variabilní symbol 6312359.

7) Prodlení pachtýře s úhradou pachtovného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy, které zakládá právo propachtovatele smlouvu vypovědět bez výpovědní doby (ustanovení § 2232 OZ).

8) Smluvní strany se dohodly, že propachtovatel je oprávněn vždy k 1. 10. běžného roku jednostranně zvýšit pachtovné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející běžný rok.

Zvýšené pachtovné bude uplatněno písemným oznámením ze strany propachtovatele nejpozději do 1. 9. běžného roku, a to bez nutnosti uzavírat dodatek a pachtýř bude povinen novou výši pachtovného platit s účinností od nejbližší platby pachtovného.

Základem pro výpočet zvýšeného pachtovného bude pachtovné sjednané před tímto zvýšením.

V případě, že meziroční míra inflace přestane být z jakéhokoli důvodu nadále publikována, nahradí ji jiný podobný index nebo srovnatelný statistický údaj vyhlášený příslušným orgánem, který propachtovatel dle svého rozumného uvážení zvolí.

Čl. VI

Pokud jsou na propachtovaných pozemcích zřízena meliorační zařízení, pachtýř se zavazuje:

- u melioračních zařízení umístěných pod povrchem půdy zajistit jejich údržbu,
- k hlavním melioračním zařízením umožnit přístup za účelem provedení údržby.

Čl. VII

Pachtýř bere na vědomí a je srozuměn s tím, že pozemky, které jsou předmětem pachtu dle této smlouvy, mohou být propachtovatelem převedeny na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním. V případě změny vlastnictví platí ustanovení § 2221 a § 2222 OZ.

Čl. VIII

Pachtýř je oprávněn propachtované pozemky, některé z nich nebo jejich části propachtovat nebo dát do užívání třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem propachtovatele.

Čl. IX

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis přebírá pachtýř a jeden je určen pro propachtovatele.

Výtisk č.

SPU 190614/2023/523203/Ja
UID: spuess8c150b0f

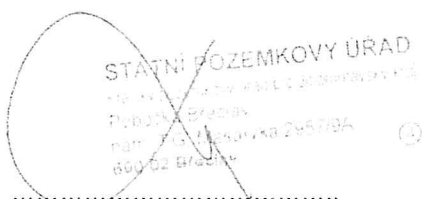
Čl. X

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uvedeným v Čl. IV této smlouvy.

Čl. XI

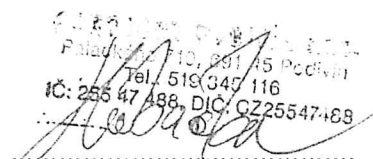
Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí a že tato smlouva je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Břeclavi dne 15.5.2023



Státní pozemkový úřad
vedoucí Pobočky Břeclav
Ing. Pavel Zajíček

propachtovatel



AGROSORT PODIVÍN s.r.o.
Svatopluk Hřebačka
jednatel

pachtýř

Za správnost: Bc. Karolína Janíčková

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.05.2023 13:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: 1 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584797 Podivín

Kat.území: 723835 Podivín

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774
Praha 3**ČÁSTEČNÝ VÝPIS****B Nemovitosti****Pozemky**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
15/50	455	ostatní plocha	manipulační plocha	
15/271	5	ostatní plocha	manipulační plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu****D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu****Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) SPÚ:
011057/2013/OMV/1 ze dne 02.01.2013.

Z-700/2013-704

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha RČ/IČO: 01312774
3**F 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 Břeclav, kód: 704.

Vyhотовil:

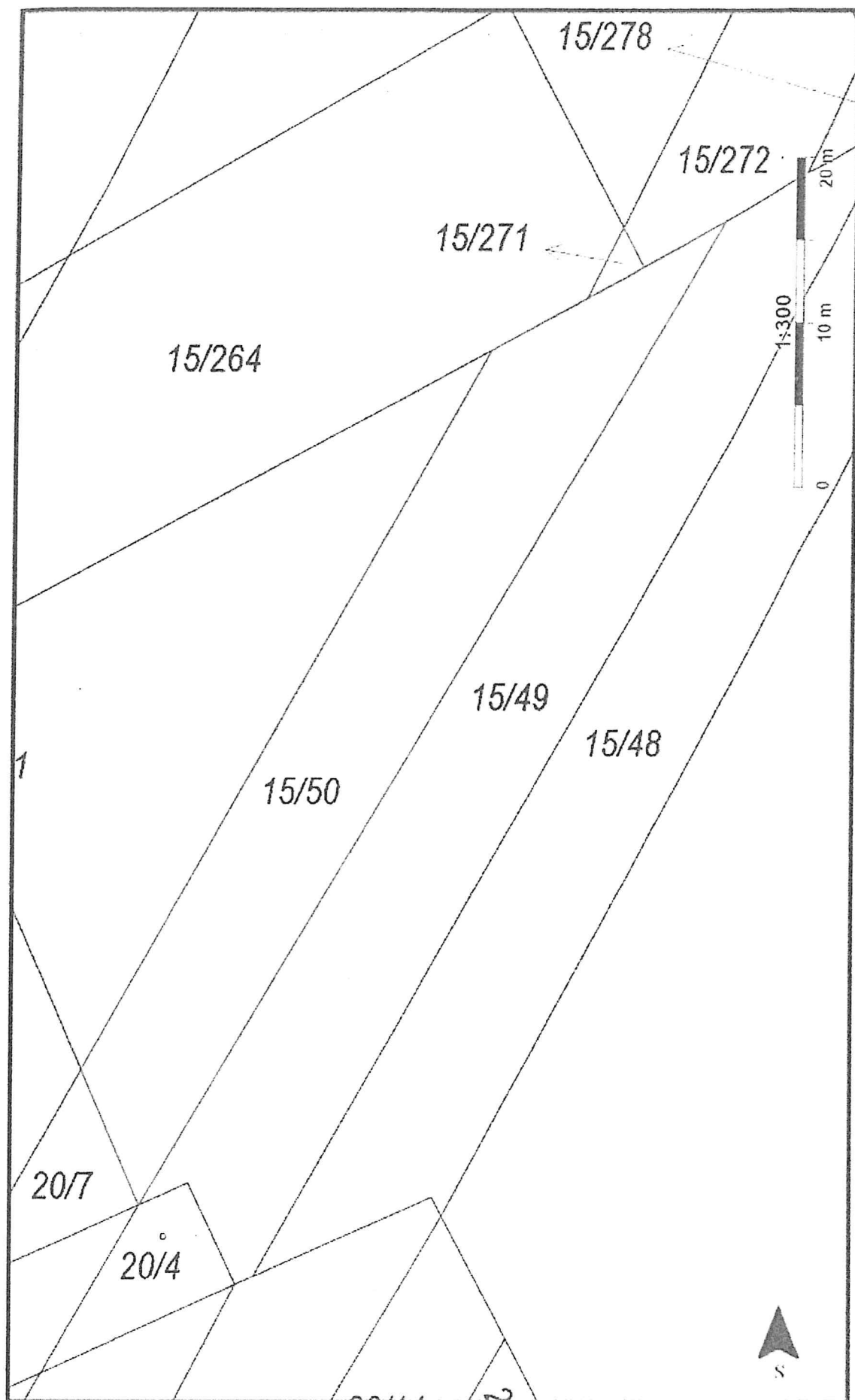
Vyhотовeno: 11.05.2023 13:44:22

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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 <http://www.cuzk.cz/>.Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

strana 1

KN 15/50 a 15/271 k.ú. Podivín



Příloha pachtovní smlouvy č. 63N23/59

Variabilní symbol: 6312359

Uzavřeno:

Roční pacht: 500 Kč

Datum tisku: 11.05.2023

Účinná od:

Pachtýři:**Název****Adresa**

AGROSORT PODIVÍN s.r.o.

Palackého 710/4, 69145 Podivín

Nemovitosti:

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m ²]	%	Inflace	Pacht [Kč]
Katastr: Podivín												
	15	50		2	14	10002	pc/ha	110 300,00 Kč	455	2,2		110,41
	15	271		2	14	10002	pc/ha	110 300,00 Kč	5	2,2		1,21
Celkem za katastr									460			111,62
Celkem									460			112
Minimální roční pachtovné												500

Vysvětlivky k typu sazby:

ha...za hektar

jdn...za jednotku

pc/ha...průměrná cena za hektar

m²...za m²

Výpočet pachtu k dodatku č. pachtovní smlouvy č. 63N23/59

Datum tisku: 11.05.2023

Spočítáno k datu splátky: 1. 10. 2023

Vydané parcely:

Poznámka	Parcela	/	Díl	Skup.	Výměra [m²]	Datum zahájení pachtu	Datum ukončení pachtu	Počet dní	Pacht [Kč]
----------	---------	---	-----	-------	----------------	-----------------------------	-----------------------------	--------------	---------------

Celkem vydané parcely

Stávající parcely:

Poznámka	Parcela	/	Díl	Skup.	Výměra [m²]	Datum zahájení pachtu	Datum ukončení pachtu	Počet dní	Pacht [Kč]
----------	---------	---	-----	-------	----------------	-----------------------------	-----------------------------	--------------	---------------

Katastr: Podivín

	15	50		2	455,00	01.06.2023		122	36,90 Kč
	15	271		2	5,00	01.06.2023		122	0,40 Kč

Celkem za katastr	460,00	37,30 Kč
-------------------	--------	----------

Celkem stávající parcely	460,00	37,30 Kč
--------------------------	--------	----------

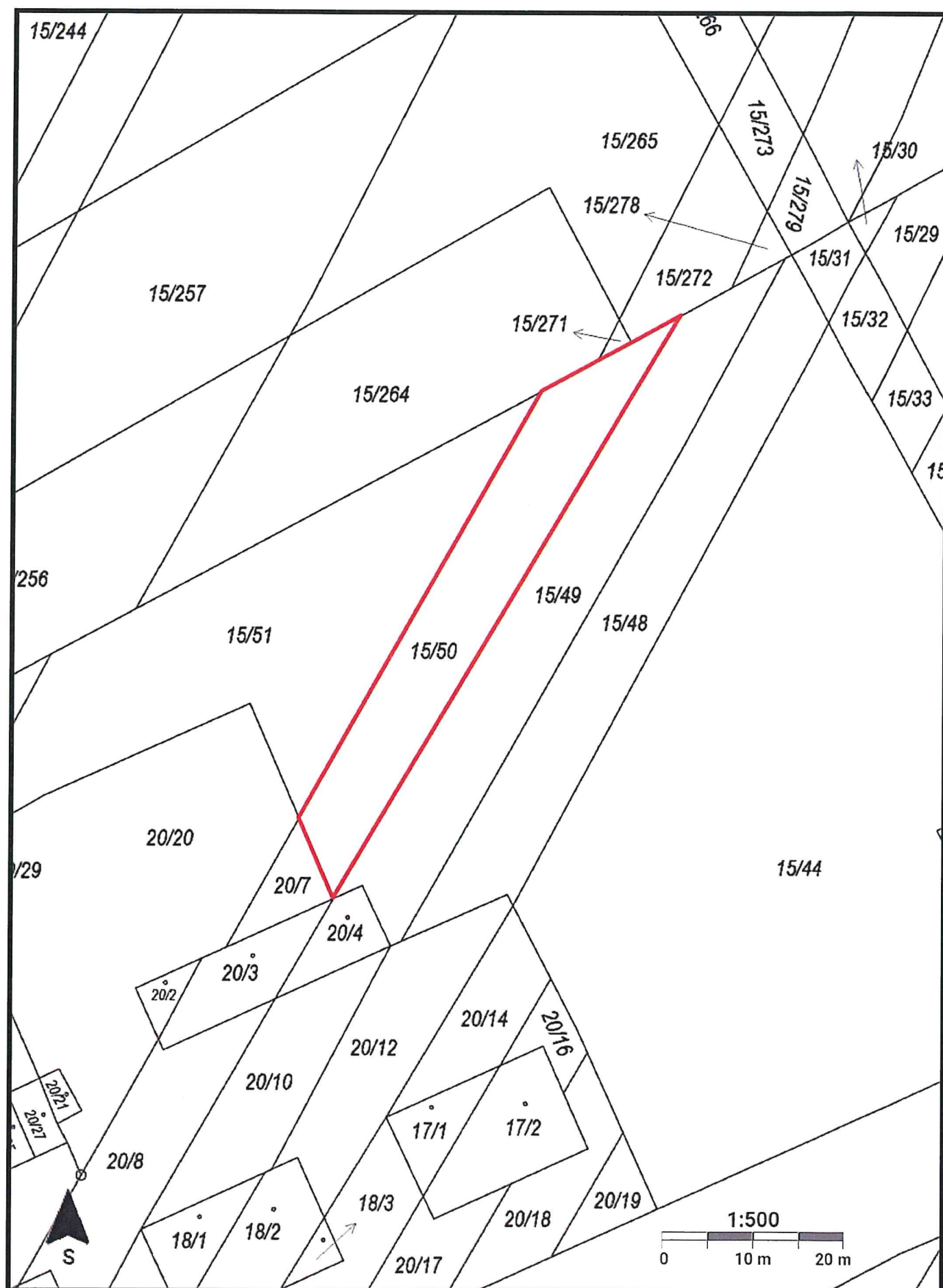
Celkem

37

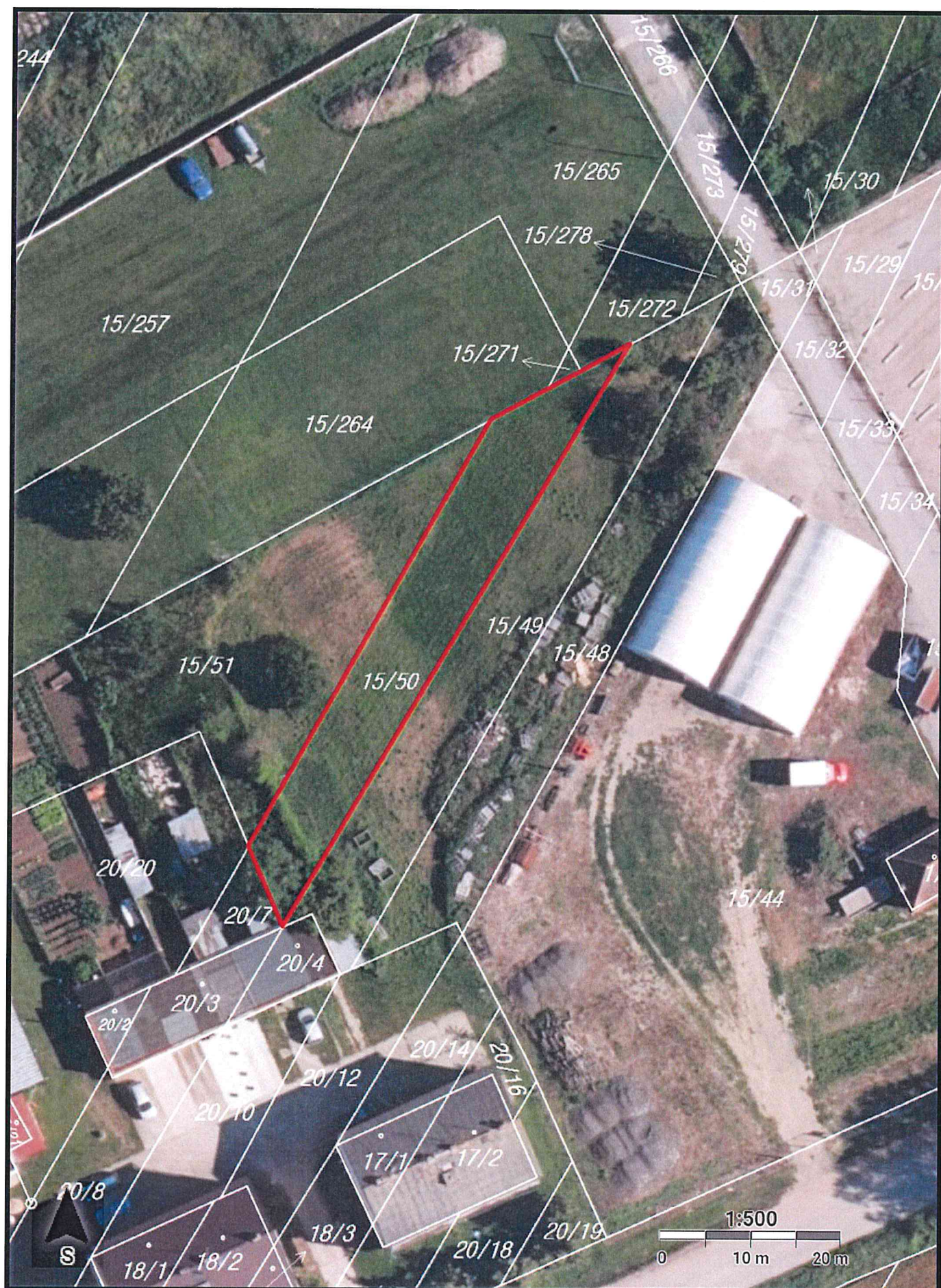
Výše splátky k datu 01.10.2023

167

k.ú. Podivín



k.ú. Podivín



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2026 06:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 373378/2020 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584797 Podivín

Kat.území: 723835 Podivín

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774
Praha 3**ČÁSTEČNÝ VÝPIS****B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
15/50	455	ostatní plocha	manipulační plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) SPÚ:
011057/2013/OMV/1 ze dne 02.01.2013.

Z-700/2013-704

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

F 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 Břeclav, kód: 704.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 09.02.2026 06:49:21

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Seznam nemovitých věcí

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj , Katastrální pracoviště Břeclav

Obec: Podivín

Katastrální území: Podivín

List vlastnictví: 10002

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - pozemkové Podivín	Podivín	15/50	ostatní plocha	1644927

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

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše značka: SPU 182882/2025/Smu

Spis. značka: SZ SPU 373378/2020

UID: spuess9800b04a

Vyřizuje: Mgr. Simona Smutná

Tel.: 727957130

ID DS: z49per3

E-mail: simona.smutna@spu.gov.cz

Datum: 7.5.2025

AGROSORT PODIVÍN s.r.o.

Palackého 710/4

69145 Podivín

IDS: 62cjyi3

Informace o přípravě privatizace předmětu nájemní smlouvy č. 63N23/59

Dne 15.5.2023 jste uzavřeli jako nájemci s SPÚ jako pronajímatelem nájemní smlouvu č. 63N23/59, jejímž předmětem je nájem dále uvedených nemovitých věcí:

Pozemek p.č. 15/50 v k.ú. a obci Podivín, okres Břeclav

Nemovitý majetek, který je předmětem uzavřené nájemní smlouvy, je v současné době připravován k privatizaci dle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů.

Na základě § 45, odst. 3 téhož zákona dojde dnem vynětí části majetku, resp. přechodu vlastnického práva nemovitých věcí v rámci privatizovaného majetku na nového vlastníka, k zániku nájmu výše uvedeného pozemku.

O datu zániku nájmu budete informováni.

Z titulu zániku nájmu ze zákona nelze vůči SPÚ, resp. České republice uplatňovat žádné finanční nároky včetně náhrady škod.

S pozdravem

„elektronicky podepsáno“

Ing. Pavel Zajíček

ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj

Státního pozemkového úřadu

v z. JUDr. Jarmila Křížová, zástupkyně ředitele KPÚ

Na vědomí: pobočka Břeclav KPÚ pro Jmk





