

Váš dopis zn.:
ze dne:
Naše zn.: SPU 030769/2024/Smu
Spisová zn.: SZ SPU 323289/2020
UID: spuzp878df8bcf2004236bfca1eb508269ad3

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

Datum: 25.1.2024

Ing. Martina Dlabajová
xxx
xxx Moravské Budějovice

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

Objednatel:

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

Zhotovitel:

Název: Ing. Martina Dlabajová
IČO: 69676216
Sídlo: xxx Moravské Budějovice

Vážená paní,
podle „Rámcové smlouvy č. 1300-2023-523101 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
Převod bude realizován formou veřejné soutěže.

Požadované ceny:

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

Období platnosti ceny se nestanovuje.

Součinnost objednatele a zhotovitele:

Objednavatel poskytne zhotoviteli:

- Výpis z katastru nemovitostí.
- Snímek z katastru nemovitostí, ortofoto mapa

Soupis oceňovaných věcí nemovitých

Věci nemovité ve vlastnictví státu vedené na LV 10002:

Předmětem převodu jsou pozemky včetně staveb, obojí ve vlastnictví státu

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	Jehož součástí je stavba čp /bez čp/če
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice č.p. 620 – objekt	Dolní Kounice	823/1	zastavěná plocha a nádvoří	objekt bydlení
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice č.p. 618	Dolní Kounice	823/2	zastavěná plocha a nádvoří	objekt bydlení
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice budova bez čp.	Dolní Kounice	823/3	zastavěná plocha a nádvoří	zem. hosp.
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice budova bez čp.	Dolní Kounice	823/4	zastavěná plocha a nádvoří	zem. hosp.
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice Dolní Kounice bez čp.	Dolní Kounice	823/10	zastavěná plocha a nádvoří	sklad k RD č. 618

Předmětem převodu jsou tyto pozemky

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice	Dolní Kounice	823/5	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice	Dolní Kounice	823/6	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice	Dolní Kounice	823/7	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice	Dolní Kounice	823/8	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice	Dolní Kounice	823/9	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice	Dolní Kounice	825/24	zahrada
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice	Dolní Kounice	825/25	zahrada
Katastr nemovitostí - pozemkové Dolní Kounice	Dolní Kounice	825/26	zahrada

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

Mimo výše uvedené nemovité věci jsou předmětem prodeje i součásti, příslušenství, budovy a stavby nepodléhající zápisu do katastru:

Obec	Katastrální	Druh budovy	Způsob	Na pozemku	ID
------	-------------	-------------	--------	------------	----

	území	stavby/souvi- sejícího maj.	využití	parc. č.	majetku
Dolní Kounice	Dolní Kounice	Ostatní	sklep k RD čp. 620 na p.č. 823/7		332
Dolní Kounice	Dolní Kounice	Ostatní	sklep k RD čp. 618 na p.č. 825/25, 823/6		333

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

Specifické požadavky objednatele:

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

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

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

Cena služeb

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

Celková cena za znalecký posudek činí 56 000,00 Kč

Smluvní požadavky na zpracování a převzetí ZP:

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

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

Podle příslušných „smluv“ je mimo jiné součástí ZP:

- Znalecká doložka podle zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech a podle vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti v platném znění.
- Doložka dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
- Prohlášení o nepodjatosti.
- Objednávka objednatele ZP.

Podle příslušné smlouvy objednavatel požaduje:

Termín předání: Zhotovitel se zavazuje, že dílo objednateli předá **30.5.2024** včetně dodání na Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj.

Forma odevzdání: 2 x listinná podoba znaleckého posudku dle zákona č. 254/2019 Sb. Dále

je požadován sken odevzdaného listinného originálu ve formátu PDF, u kterého nejsou požadovány náležitosti elektronické podoby dle zákona č. 254/2019 Sb. Elektronická podoba posudku (sken) ve formátu souboru PDF se musí shodovat s odevzdaným listinným originálem znaleckého posudku včetně všech příloh, podpisu znalce a otisku pečeti.

Místo a způsob doručení:

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

Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury):

Zhotovitel

Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby

Číslo účtu Zhotovitele

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

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

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

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

S pozdravem

Ing. Renata Číhalová

ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj

Státního pozemkového úřadu

v z. JUDr. Jarmila Křížová, zástupkyně ředitelky KPÚ

Přílohy:

- Výpis z katastru nemovitostí.
- Snímek z katastru nemovitostí, ortofoto mapa

FW: Objednávka ZP (OZP 55382/23) - k.ú. Dolní Kounice



pá 26.

Děkuji.

Děkuji. Jsem vám zavázán.

Upřímně vám děkuji!

📢 **Váš názor**



From: Martina Dlabajová <m.dlabajova@spucr.cz>
Sent: Thursday, January 25, 2024 11:21 AM
To: Epodatelna SPÚ ČR <epodatelna@spucr.cz>
Subject: Re: Objednávka ZP (OZP 55382/23) - k.ú. Dolní Kounice

Přijímám dílčí objednávku

S pozdravem

Martina Dlabajová

----- Původní e-mail -----

Od: Epodatelna SPÚ ČR <epodatelna@spucr.cz>

Komu: Dlabajová Martina, Ing. <[REDACTED]>

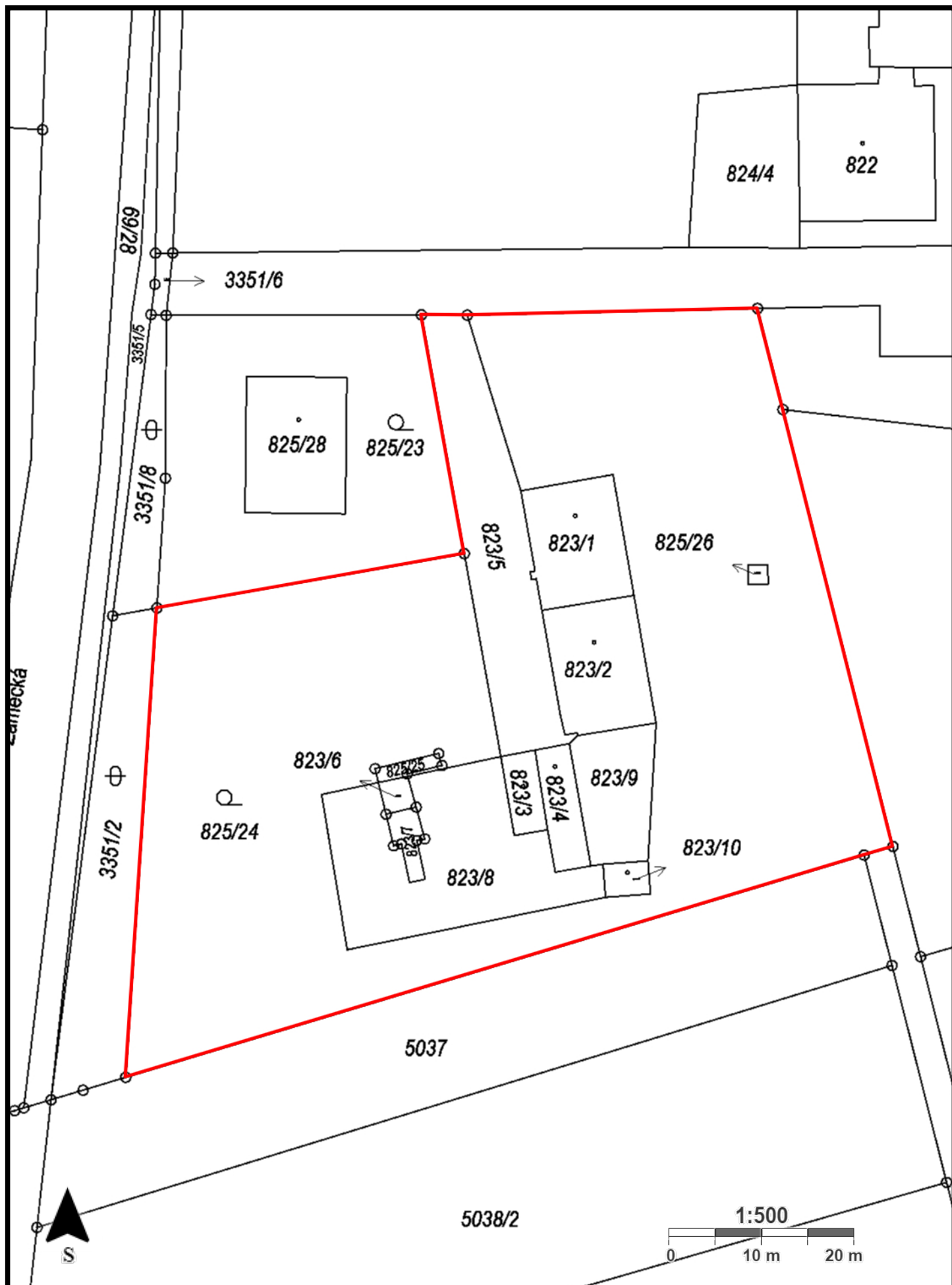
Datum: 25. 1. 2024 11:15:50

Předmět: Objednávka ZP (OZP 55382/23) - k.ú. Dolní Kounice

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov
Tel.: 729 922 111, Fax: 729 922 139
Email: epodatelna@spucr.cz, URL: www.spucr.cz
IČ: 01312774, DIČ: CZ01312774
ID Datové schránky: z49per3

K.ú. Dolní Kounice



K.ú. Dolní Kounice



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.01.2024 06:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 323289/2020 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582956 Dolní Kounice

Kat.území: 629286 Dolní Kounice

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

823/1 115 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Dolní Kounice, č.p. 620, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 823/1

823/2 121 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Dolní Kounice, č.p. 618, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 823/2

823/3 28 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: 823/3

823/4 45 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

Stavba stojí na pozemku p.č.: 823/4

823/6 10 ostatní plocha jiná plocha

823/7 17 ostatní plocha jiná plocha

823/8 308 ostatní plocha jiná plocha

823/9 97 ostatní plocha jiná plocha

823/10 15 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

Stavba stojí na pozemku p.č.: 823/10

825/24 2662 zahrada zemědělský půdní
fond

825/25 9 zahrada zemědělský půdní
fond

825/26 4 zahrada zemědělský půdní
fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.01.2024 06:55:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582956 Dolní Kounice

Kat.území: 629286 Dolní Kounice

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Změna číslování parcel

dle ZPMZ č. 1347 do parcely sloučena parcela p.č. 823/11

Povinnost k

Parcela: 823/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Osvědčení notáře o prohlášení NZ 90/1998 ze dne 8.6.1998.Osvědčení o vlastnictví ke stavbám.

POLVZ:328/1998

Z-1400328/1998-732

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

o Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 26.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.05.2007.

V-4748/2007-703

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) č.j.

SPÚ:011032/2013/OMV/1 ze dne 02.01.2013; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-1591/2013-703

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
825/24	20850	83
	25600	2579
825/25	25600	9
825/26	25600	4

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 25.01.2024 07:02:54

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://www.cuzk.cz/>.