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 parc.č. 33/5, k.ú. Poláky, obec Chbany, okres Chomutov

PP č.86742/2001

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: 86742/2001 - Pozemek parc.č. 33/5, v k.ú. Poláky, obec Chbany, okres Chomutov
Adresa: Poláky, 43801, Chbany
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):	0
- 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 24. 10. 2022 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	83 220,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	83 220,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	83 220,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	83 220,00 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
(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	

B. Cizí zdroje:	0,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Krátkodobé závazky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Bankovní úvěry a půjčky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	83 220,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0,00 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	83 220,00 Kč

4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných): 0,00 Kč

5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem):
   není

6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví:
   nejsou

7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit:
   nejsou

8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí:
   není pojištěno

9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky):
   nejsou

10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku:
    Nájemní smlouva č. 99N04/42:
    - předmět nájmu: pozemek p. č. 33/5 v k.ú. Poláky,
    - jméno a adresa nájemce: Vlastimil Frieb, , Rakovník, PSČ 269 01,
    - doba nájmu: od 1. 4. 2004 na dobu neurčitou,
    - výše ročního nájemného: 1.215,00 Kč.

    Nájemní smlouva skončí dnem privatizace majetku, tzn. dnem převedení na nového vlastníka.

11. Ekologické závady:
    Ekologický audit je nahrazen stanoviskem České inspekce životního prostředí potvrzeným Ministerstvem životního prostředí 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
    není

13. Hlavní rizikové faktory
    Na privatizovaný pozemek je možný přístup pouze přes pozemek p. č. 33/1, který je ve vlastnictví pana Frieba a je součástí oploceného areálu, věcné břemeno není zřízeno.

14. Prohlášení, že majetek státu nabízený ve veřejné soutěži není předmětem restitučních nároků:
    Prohlášení je součástí privatizačního projektu.

15. Další doplňující údaje:
    x

16. Kontaktní jméno, adresa a telefon pro získání doplňujících informací o privatizované jednotce:
    Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, Husitská 1071/2, Teplice, PSČ 415 02
    Bc. Jana Hepilová, tel. 727 956 871, e-mail: j.hepilova@spucr.cz

V Teplicích dne 7. 11. 2022

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
Husitská 1071/2
415 02 Teplice

.....
Ing. Pavel Pojer
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj

Přílohy:

- rozvaha (bilance) ke dni 24. 10. 2022,
- tabulka výpočtu účetní hodnoty privatizované jednotky podle přiloženého vzoru,
- seznam nemovitých věcí,
- výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy,
- čestné prohlášení o ekologických závazcích, stanovisko ČIŽP a MŽP,
- znalecký posudek č. 135019,
- kopie nájemní smlouvy č. 99N04/42 se 2 dodatky.

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: CZ 01312774

KPÚ pro Ústecký kraj, Husitská 1071/2, 415 02 Teplice

sestavená k: 24. 10. 2022

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 86742/SPJ 2001	Název PP: Pozemek p.č. 33/5, v k.ú. Poláky, obec Chbany, okres Chomutov

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	
	AKTIVA CELKEM		**83 220,00**	**0,00**	**83 220,00**	
A.	**Stálá aktiva**		**83 220,00**	**0,00**	**83 220,00**	
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**		**83 220,00**	**0,00**	**83 220,00**	
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	83 220,00	0,00	83 220,00	
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		**83 220,00**	
C.			**Vlastní kapitál**		**83 220,00**	
I.			**Jmění účetní jednotky a upravující položky**		**83 220,00**	
		1.	Jmění účetní jednotky	401	2 859,28	
		2.	Fond privatizace	402		
		4.	Kurzové rozdíly	405		
		5.	Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
		6.	Jiné oceňovací rozdíly	407	80 360,72	
		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: 24. 10. 2022

Sestavil: Bc. Jana Hepilová

Podpis:

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Pavel Pojer, ředitel KPÚ

Podpis:

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
Husitská 1071/2
415 02 Teplice

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Husinecká 1024/11a
130 00 Praha 3

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

Podpis:

31. 10. 2022

PP 86742/SPJ 2001 - Pozemek p.č. 33/5, v k.ú. Poláky, obec Chbany, okres Chomutov

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Aktuální účetní hodnota	Nabývací účetní hodnota
Poláky	KN 33/5	Parcela	1273750-12508342	83 220,00	2 859,28

Sestaveno dne 24. 10. 2022

Sestavil: Bc. Jana Hepilová

Podpis:

Potvrzení
o ověření účetní rozvahy privatizovaného majetku
ve vlastnictví České republiky

ke dni: 24. 10. 2022

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 86742, privatizované jednotky SPJ 2001, Pozemek p.č. 33/5, v k.ú. Poláky, obec Chbany, okres Chomutov, zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 83 220,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, Pozemek p.č. 33/5, v k.ú. Poláky, obec Chbany, okres Chomutov, ke dni 24. 10. 2022 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 86742.

V Praze dne 31. 10. 2022

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Husinecká 1024/11a
130 00 Praha 3

.....
Ing. Lenka Tůmová
ředitelka Odboru ekonomického SPÚ

Vypracovala: Bc. Jana Hepilová
Telefon: 727956871
Schválil: Ing. Pavel Pojer

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
Husitská 1071/2
415 02 Teplice

31. 10. 2022

Výpočet celkové hodnoty majetku privatizované jednotky

Číslo projektu: 86742/SPJ 2001
Název: Pozemek p.č. 33/5, v k.ú. Poláky, obec Chbany, okres Chomutov

		PRIVATIZOVANÁ JEDNOTKA
1.	AKTIVA	83 220,00
2.	CIZÍ ZDROJE	0,00
3.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY VYKÁZANÝ V ROZVAZE (rozdíl ř.1 a 2)	83 220,00
4.	HODNOTA POZEMKU, KTERÉ NEJSOU VEDENY V ÚČETNICTVÍ	0,00
5.	OSTATNÍ HMOTNÁ AKTIVA NEVYKÁZANÁ V ROZVAZE	0,00
6.	HODNOTA MAJETKU NEPOUŽITELNÉHO PRO PODNIKATELSKÉ ÚČELY PO VYPOŘÁDÁNÍ	0,00
7.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY CELKEM (součet ř.3-6)	83 220,00

V Teplicích dne 25. 10. 2022

Vypracovala: Bc. Jana Hepilová

Schválil:
Ing. Pavel Pojer
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
Husitská 1071/2
415 02 Teplice

Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov

Obec: Chbany

Katastrální území: Poláky

List vlastnictví: 10002

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc. č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - pozemkové				
Chbany	Poláky	33/5	ostatní plocha	1273750

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 Teplicích dne 25. 10. 2022

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
Husitská 1071/2
415 02 Teplice

.....
Ing. Pavel Pojer
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:

.....
Bc. Jana Hepilová

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.10.2022 08:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: SZ SPU 164528/2018 pro Státní pozemkový úřad

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **563081 Chbany**

Kat.území: **725048 Poláky** 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 Praha 3	**01312774**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
33/5	**393**	**ostatní plocha**	**jiná 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

- **Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu(§4 zák.č.503/2012Sb.), přechodu práv z PF ČR (§22 bod 3 zák.č.503/2012Sb.) 010219/2013 OMV/1 ze dne 02.01.2013.**

Z-1339/2013-503

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

Česká republika, **00000001-001**

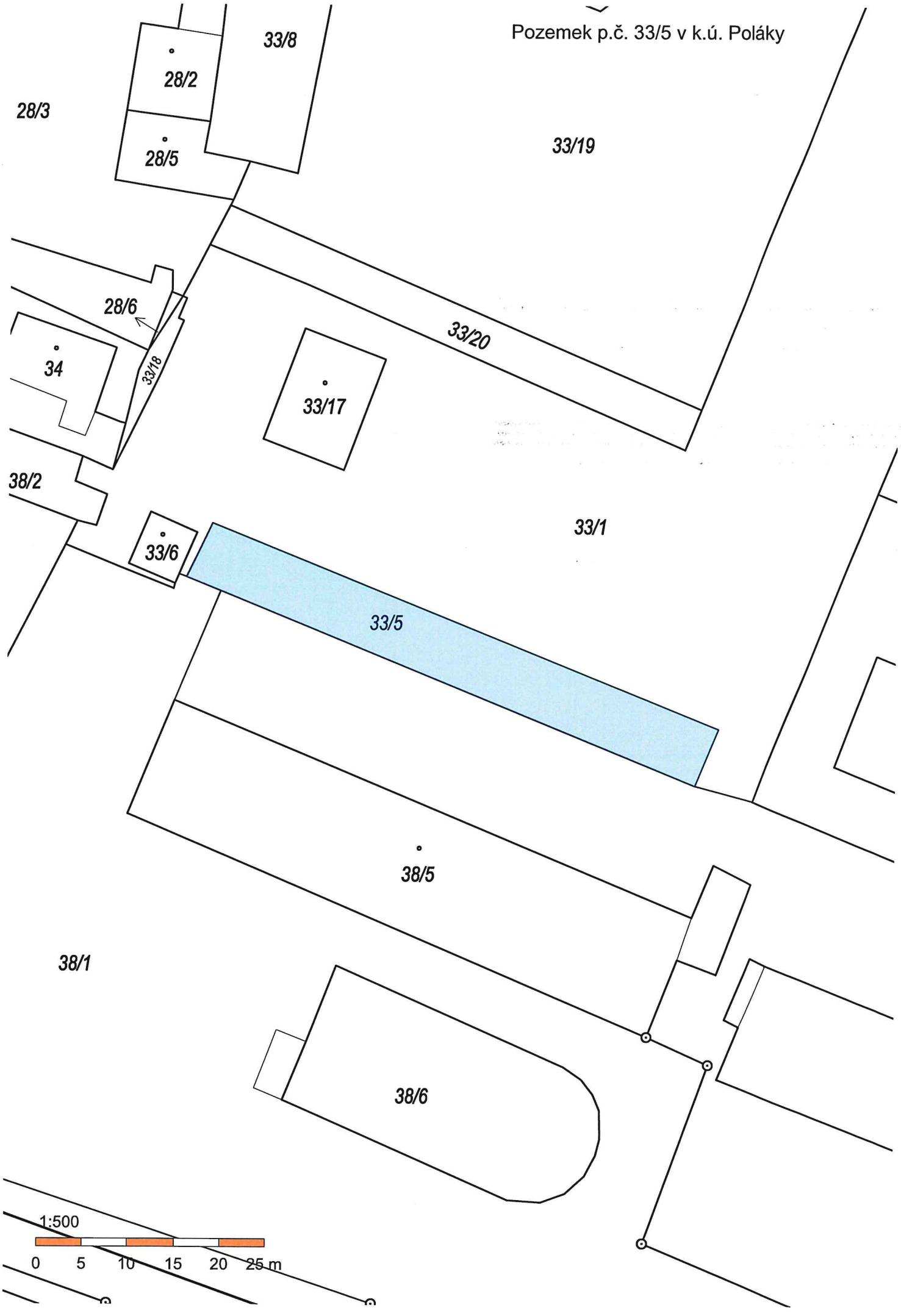
F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 25.10.2022 08:43:10

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 http://www.cuzk.cz/.


Pozemek p.č. 33/5 v k.ú. Poláky
33/8
28/2
28/3
28/5
33/19
28/6
33/20
34
33/18
33/17
38/2
33/1
33/6
33/5
38/5
38/1
38/6
1:500
0 5 10 15 20 25 m

3943/04 3

Pozemkový fond České republiky, Husinecká 1024/ 11a, 130 00 Praha 3, zastoupený Ing.Jiřím Görgem, pověřeným vedením Územního pracoviště PF ČR v Chomutově
IČO: 457 97 072
DIČ: 001-45797072
Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd.A, vložka 6664
(dále jen "pronajímatel")

- na straně jedné -

a
Frieb Vlastimil, , **PSČ 270 36**
(dále jen "nájemce")

- na straně druhé -

uzavírají podle ust. § 663 a násl. zákona č.40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění později platných změn a doplňků tuto:

NÁJEMNÍ SMLOUVU
č. 99-N-04/42

Čl. I.

Pronajímatel spravuje ve smyslu ust. §17 zákona č. 229/1991 Sb., ve znění později platných změn a doplňků (dále jen "zákon o půdě") tuto nemovitost (nemovitosti) ve vlastnictví státu vedenou u Katastrálního úřadu v Chomutově. Nedílnou součástí nájemní smlouvy je grafické zobrazení předmětu pronájmu, které tvoří přílohu č.1 této nájemní smlouvy.

obec:Chbany		**kat. území:Poláky**	
parcela č.	kultura	celková výměra	pronajímaná výměra
33/1	ost.plocha	0,8626 ha	0,8626 ha
33/5	zast.plocha	0,0347 ha	0,0347 ha
Celkem			0,8973 ha

Čl. II.

Pronajímatel přenechává nájemci nemovitost (nemovitosti) uvedené v čl. I. do užívání za účelem:
- ostatní využití, přístup a zázemí u nemovitosti v osobním vlastnictví nájemce.

Čl. III.

1) Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí.

3) Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Čl. IV.

1) Nájemce je povinen platit fondu nájemné.

2) **Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši 13 291,- Kč**
(slovy: třinácttisícdvěstědevadesátjedna korun českých)

3) Nájemné za období od účinnosti smlouvy do 1. 10. 2004 činí 6 663,- Kč.a bude uhrazeno do 31.5.2004 na účet pronajímatele.

Čl. V.

1) Nájemné se platí vždy rok dopředu k 1. 10. běžného roku.

2) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u ÚP PF ČR v Chomutově,
GE CA Bank a.s. Chomutov, číslo účtu: 1105406-714/0600, variabilní symbol: 99 1 04 42
Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

3) Nedodrží-li nájemce lhůtu pro úhradu nájemného, je povinen podle ust. §517 zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění později platných změn a doplňků, zaplatit pronajímateli úrok z prodlení.

4) Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy, které zakládá právo pronajímatele od smlouvy odstoupit.

5) Pro případ předčasného ukončení nájmu bude zaplacené nájemné vypořádáno a odpovídající část nájemci fondem vrácena.

Čl. VI.

1) Nájemce je povinen:
- užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu,
- v případě ukončení nájmu uvést předmět nájmu do stavu, ve kterém se nacházel ke dni zahájení nájemního vztahu, pokud se s fondem nedohodne jinak.

2) Nájemce se zavazuje umožnit fondu na jeho žádost vstup na nemovitost specifikovanou v Čl. I. a to za účelem kontroly, zda jsou užívány v souladu s touto smlouvou. Den, kdy fond hodlá provést kontrolu, bude nájemci oznámen písemně alespoň 7 dnů předem. V případě nutné potřeby je fond oprávněn kontrolu provést i za jeho nepřítomnosti.

Čl. VII.

Důvodem pro odstoupení od této smlouvy ze strany fondu je:

- užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem této smlouvy,
- prodlení s platbou nájemného.

Čl. VIII.

Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že nemovitosti, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, mohou být Pozemkovým fondem ČR převedeny na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním.

Čl. IX.

Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou na základě dohody účastníků smlouvy.

Čl. X.

Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis přebírá nájemce a ostatní jsou určeny pro pronajímatele.

Čl. XI.

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1.4.2004.

Čl. XII.

Účastnící smlouvy po jejím přečtení 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 Chomutov dne 24.3.2004

Pozemkový fond České republiky Chomutov

.....	.....
ÚP PF ČR v Chomutově	nájemce
Ing.Jiří Görg	Frieb Vlastimil

Za věcnou a formální správnost: Valentová

KÚ pro Ústecký kraj, KP Chomutov	Okres Chomútov	Obec Chbany	Platnost k 19. 2. 2004 09:40:27
Kat. území Poláky	Mapový list č. ŽATEC 5-2/14	Měřítko 1:1000	podpis číslo bzitko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov 1

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov 2

Vyhotovil Kubalková Blanka	One	19. 2. 2004

Pozemkový fond České republiky Chomutov

10829/07

5

Pozemkový fond České republiky, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, zastoupený Ing. Jiřím Görgem vedoucí Územního pracoviště PF ČR v Chomutově
IČO: 457 97 072 **DIČ:**CZ45797072
Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. A, vložka 6664
(dále je "pronajímatel")
- na straně jedné -

a

Frieb Vlastimil, **270 36 Lubná**

(dále jen "nájemce")
- na straně druhé -

uzavírají tento

Dodatek č. 1
k n á j e m n í s m l o u v ě č. 99N04/42

Čl. I.

Smluvní strany uzavřely dne 1.4.2004 nájemní smlouvu č. 99N04/42 (dále jen „smlouva").

Čl. II.

Dne 23.5.2007 jste nabyl vlastnické právo k této nemovitosti p.č. 33/1 v k.ú. Poláky na základě kupní smlouvy č. 1009930742 .

Ode dne podání návrhu na vklad smlouvy na Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov nenáleží pronajímateli nájemné.

Za výše uvedené pozemky se odečte nájemné v celkové výši 4.334,-Kč

Čl. III

Smluvní strany se dohodly na tom, že s ohledem na skutečnosti uvedené v čl. II tohoto dodatku se nově stanovuje výše ročního nájemného na částku **1.215,-Kč** (slovy: jedentisícdvěstěpatnáctkorun českých).

K **1. 10. 2007** je nájemné vyrovnáno a do dalšího období se Vám převádí vzniklý přeplatek ve výši 3.119,- Kč (slovy: třitisícestodevatenáctkorun českých).

V nájmu nadále zůstávají pozemky o výměře 0,0347ha

Čl. IV.

Tento dodatek je nedílnou součástí smlouvy a nabývá účinnosti dnem 23.5.2007

Čl. V.

Tento dodatek je sepsán ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu.

Čl. VI.

Smluvní strany po přečtení tohoto dodatku prohlašují, že s jeho obsahem souhlasí a že je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Chomutově dne 5.6.2007

Pozemkový fond České republiky Chomutov

.....
ÚP PF ČR v Chomutově
Ing.Jiří Görg

.....
nájemce
Frieb Vlastimil

Za věcnou a formální správnost: Jiřičková

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
Pobočka Chomutov
Jiráskova 2528
430 03 Chomutov

Čj.: SPU 424357/2013/508242/Ji

Česká republika – Státní pozemkový úřad
sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3
zastoupený Miroslavem Jíšou, vedoucím pobočky v Chomutově
adresa: Jiráskova 2528, 430 03 Chomutov
IČO: 01312774
DIČ: CZ01312774
bankovní spojení: Česká národní banka
číslo účtu: 60011-3723001/0710
(dále jen „pronajímatel“)
- na straně jedné –
a
pan Frieb Vlastimil, , 269 01 Rakovník
(dále jen "nájemce")
– na straně druhé –

uzavírají tento

dodatek č. 2
k nájemní smlouvě č. 99N04/42

Čl. I

Smluvní strany uzavřely dne 24. 3. 2004 nájemní smlouvu č. 99N04/42 (dále jen "smlouva").

Čl. II

Na základě smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli roční nájemné ve výši 1.215,- Kč (slovy: jeden tisíc dvě sta patnáct korun českých).

Čl. III

Tímto dodatkem se mění adresa nájemce, a to takto:

Původní znění: 270 36 Lubná

Nové znění: **, 269 01 Rakovník**

Ostatní ujednání nájemní smlouvy beze změny.

Čl. IV

Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Čl. V

Tento dodatek je vyhotoven v 2 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. 1 stejnopis přebírá nájemce a ostatní jsou určeny pro pronajímatele.

Čl. VI

Smluvní strany po přečtení tohoto dodatku prohlašují, že s jeho obsahem souhlasí a že je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Chomutově dne 9. 10. 2013

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
Pobočka Chomutov
Jiráskova 2528
430 03 Chomutov ①

.....	....
Státní pozemkový úřad Miroslav Jíša vedoucí pobočky v Chomutově	Frieb Vlastimil
pronajímatel	nájemce

Za správnost: Jiřičková Zdeňka

ING. MIROSLAV VODIČKA, ČECHOVA 166, 432 01 KADAŇ

Znalecký posudek č. 135019

o ceně nemovitostí zapsaných na LV č. 10002
pro katastrální území Poláky:

pozemku p.č. 33/5 včetně všech součástí, příslušenství a trvalých porostů.
Obec Chbany, kraj Ústecký.

Ocenění podle zadání objednatele.

Objednatel posudku: **Státní pozemkový úřad**
Husinecká 1024/11a
130 00 Praha 3

Účel posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovité věci pro účely převodu nemovitosti podle zákona č. 92/1991 Sb., v platném znění.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 288/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 19. 8. 2019, znalecký posudek vypracoval:

ing. Miroslav Vodička
Čechova 166
432 01 Kadaň

Posudek obsahuje včetně titulního listu 13 stran textu a grafické přílohy.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Kadani 19. 8. 2019

@ vodickam@ktkadan.cz ☎ 606/290337

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění ceny nemovitých věcí (dále také „nemovitostí") zapsaných na LV č. 10002 pro katastrální území Poláky: pozemek p.č. 33/5 včetně všech součástí[1], příslušenství[2] a trvalých porostů. Obec Chbany, kraj Ústecký. Ocenění podle zadání objednatele.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Pozemek p.č. 33/5 u budovy č.p. 70 na pozemku p.č. 33/17
Adresa nemovitosti:	osada Poláky 43801 Chbany
Kraj:	Ústecký
Okres:	Chomutov
Obec:	Chbany
Katastrální území:	Poláky
Počet obyvatel:	609

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **856,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)	IV	0,90

Koeficienty obce

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$ = **194,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 17. 7. 2019.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Informace o pozemku ke dni ocenění - http://nahlizenidokn.cuzk.cz
- kopie katastrální mapy
- údaje sdělené zástupcem objednavatele
- Povodňový plán České republiky
- skutečnosti zjištěné na místě
- informace o nemovitostech z databáze znalce
- Objednávka č. SPÚ 269187/2019/508100/Hep
- standardy pro oceňování nemovitostí IVS, EVS, 1 ON VŠE
- Příloha č. 1, Rámcové dohody č. 224857/2019/508101/Vět, Standardy zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad
- MF ČR: Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)
- Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
- Český statistický úřad - Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v ČR dle okresů a velikosti obcí
- Zákon č. 183/2006 Sb. - o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- Vyhláška MpMR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

5. Vlastnické a evidenční údaje

Pozemek p.č. 33/5:
list vlastnictví: č. 10002 pro katastrální území Poláky
vlastník: ČR, Státní pozemkový úřad, Husinecká 11a, č.p.1024, 130 00 Praha 3 - Žižkov
Omezení vlastnického práva: Omezení vlastnického práva k oceňovanému pozemku není v KN zapsáno žádné

6. Dokumentace a skutečnost

Bez dokumentace, pouze skutečné zaměření na místě.

---

[1] *§ 505, Občanského zákoníku: - Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*

[2] *odst. 1, § 510, Občanského zákoníku: - (1) Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.*

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem tohoto ocenění jsou nemovité věci (dále také „nemovitosti") zapsané na LV č. 10002 pro katastrální území Poláky. Na LV č. 10002 pro katastrální území Poláky je mimo jiné zapsán pozemek p.č. 33/5. Pozemek p.č. 33/5 o výměře 347 m^2 je v katastru nemovitosti zapsán v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha. Jedná se o rovinný pozemek pravidelného tvaru s přírodním povrchem, užívaný jako okrasná zahrada rodinného domu. Podrobnější popis je uveden v ocenění pozemku.

Oceňované nemovitosti se nachází mezi zástavbou na jihovýchodním okraji zastavěného území osady Poláky, obce Chbany, areálu budovy č.p. 70 na pozemku p.č. 33/17. Způsob využití budovy č.p. 70 na pozemku p.č. 33/17 je v katastru nemovitosti na LV č. 299 pro katastrální území Poláky zapsán rodinný dům. Okolní zástavba je venkovská, nízkopodlažní, tvořena stavbami pro bydlení a občanskou vybavenost. Okolní krajina je zemědělská, údolí řeky Ohře, v průměrné nadmořské výšce 333 m.n.m..
Obec Chbany leží v severozápadní části České republiky, v Ústeckém kraji, okrese Chomutov, cca 80 km západně od Prahy, na jižním okraji vodního díla Nechranice. V regionu se nachází cca 11 km východně od Kadaně, obce s rozšířenou působností, pod jejíž správní obvod Obec Chbany spadá. Části obce jsou Chbany a převážně rekreační osady Malé Krhovice, Poláky, Přeskaky, Roztyly, Soběsuky, Vadkovice a Vikletice. Současný počet obyvatel je 609. Nezaměstnanost ve Chbanech je 5,6 %, je vyšší než je průměr v kraji (4,31%). Obyvatelstvo je s výhradami stabilizované. Demograficky vývoj počtu obyvatel vykazuje mírný růst. Od roku 2000 stoupl počet obyvatel z 522 na dnešních 609. Obec Chbany má omezenou občanskou vybavenost (školu, poštu (smluvní zástupce České pošty, s.p. – PARTNER), kulturní dům, obchod a hospodu). Obec má vodovod, ČOV a možnost napojení na elektrickou energii. Po dopravní stránce je obec Chbany dostupná od Žatce, Podbořan a Kadaně silnicemi II. třídy. Obec Chbany je napojena na železniční síť (osada Poláky). Veřejná doprava je autobusová, cca 4 x denně. Nová výstavba v obci je sporadická (počet dokončených bytů za poslední roky 2013, 2014, 2015, 2016 dle Českého statistického úřadu 1, 0, 0, 0 ks).
Územní plán Chbany není schválen. Katastrální území Poláky je vlastní území obce Chbany. Pro dané území není zpracována cenová mapa.
Oceňované nemovitosti se nachází mimo pravděpodobnou hranici území ohroženého povodněmi.
Užívání nemovitostí není ztíženo žádným legislativním omezením nebo rušivým vlivem, mimo v tomto ocenění uvedených.

8. Obsah posudku

Nemovitosti zapsané na LV č. 10002 pro katastrální území Poláky

Ocenění podle zadání objednatele.

Pozemek p.č. 33/5

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Oceňovací předpis Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., a č. 225/2017 Sb., a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (dále jen "*zákon*" a "*vyhláška*"). Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy. Podle zadání objednatele je ocenění provedeno v souladu s přílohou č. 1, Rámcové dohody č. j. SPU 224857/2019/508101/Vět, Standardy zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad (dále jen "*Standardy*").

Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 10002 pro k.ú. Poláky

1. Úvod

Objednatelem jsem byl požádán stanovení obvyklé ceny nemovité věci pro účely převodu nemovitosti podle zákona č. 92/1991 Sb., v platném znění, v souladu s přílohou č. 1, Rámcové dohody č. 224857/2019/508101/Vět, Standardy zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad.

Obecně k ocenění

Hodnota - je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Cena - je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími anebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Obvyklá cena

Definice obvyklé ceny, tedy ceny, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout, obsažená v zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 2.:

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

Tržní hodnota

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.

Cena zjištěná

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 2, odst. 3.: Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná

2. Charakteristika pozemku z hlediska jeho oceňování

Vliv způsobu užívání pozemku

Pozemek p.č. 33/5 je rovinný pozemek pravidelného tvaru s přírodním povrchem, užívaný jako okrasná zahrada rodinného domu. Územní plán Chbany není schválen.

Vliv polohy pozemku

Pozemek je lokalizován dobré poloze odlehlé osady obce do 1999 obyvatel okresu Chomutov, se zhoršenou dostupností dopravy, služeb a občanské vybavenosti obce.

Vliv nabídky a velikosti pozemku

Podle demografického vývoje v obci a okolí se nedá předpokládat navýšení poptávky po stavebních pozemcích pro rodinné bydlení, přestože demograficky vývoj počtu obyvatel vykazuje mírný růst. Od roku 2000 stoupl počet obyvatel z 522 na dnešních 609, což souvisí s příchodem ekonomicky neaktivních obyvatel do rozsáhlých rekreačních osad na březích vodního díla Nechranice. Nová výstavba v obci je sporadická, charakteru bydlení (počet dokončených bytů za poslední roky 2013, 2014, 2015, 2016 dle Českého statistického úřadu 1, 0, 0, 0 ks), což je dáno zřejmě odlehlostí a fází hospodářského cyklu. Podle stávajícího vývoje v obci a okolí a přebytku kapacit se nedá předpokládat výrazné navýšení poptávky po stavebních pozemcích.

Vliv technické infrastruktury, blízkost center

Obec a okolí nemovitosti	
Druh obce:	do 1 000 obyvatel
Obchod potravinami, resp. smíšené zboží:	Chbany
Školy:	Chbany, Březno
Poštovní úřad:	Chbany
Obecní úřad:	Chbany
Stavební úřad:	Kadaň
Kulturní zařízení:	Chbany, Kadaň, Chomutov
Struktura zaměstnanosti:	zemědělství
Životní prostředí:	standardní
Hotely ap.:	Vikletice, Kadaň, Chomutov
Územní plán:	neschválen
Umístění nemovitosti v obci	
Poloha k centru:	centrum
Vzdálenost k nádraží ČD:	Březno, Poláky
Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):	v místě
Vzdálenost k zastávce MHD:	není
Dopravní podmínky:	zhoršené
Konfigurace terénu:	rovinná
Převládající zástavba:	bydlení
Parkovací možnosti:	dobré
Obyvatelstvo v okolí:	stabilizované
Územní plán:	bydlení
Inženýrské sítě v obci s možností napojení	vodovod, ČOV (Poláky) a elektrická energie
Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.	
Možnosti ohrožení stavby	nejsou
Sesuv:	nejsou
Kritická poloha objektu u vozovky:	není
Výskyt radonu	není
Imise, hluk aj.	
Zdroj znečištění v blízkém okolí:	není
Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí:	není
Zdroj hluku v okolí:	běžný provoz
Připojení na inženýrské sítě	
Vodovod:	v dosahu
Kanalizace:	v dosahu
Elektrická síť:	v dosahu
Plyn:	není

3. Popis nemovité věci a ocenění podle cenového předpisu:

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 33/5 zapsaný na LV č. 10002 pro katastrální území Poláky, včetně všech součástí, příslušenství a trvalých porostů. Pozemek je podle odst. 1, §9, zákona o oceňování majetku pozemkem stavebním, pozemek tvoří jednotný funkční celek[3] se stavbou, ocení se proto v souladu s § 9, odst. 2, pís. b, bod 1[4], odst. 2, pís. a, bod 3 a odst. 5[5], a dále v souladu s § 10, odst. 1[6], zákona, podle § 4, vyhlášky. V souladu s odst. 3[7], §4, a odst. 8[8] a 9[9], § 10, zákona, se k ceně pozemku přičte cena stavby a cena případných trvalých porostů.

Pozemek p.č. 33/5

Pozemek p.č. 33/5 o výměře 347 m^2 je v katastru nemovitosti zapsán v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha. Na pozemku se nenachází stavby a venkovní úpravy. Jižní hranici pozemku tvoří rozsáhlé betonové oplocení bývalého (v roce 1969 zrušeného) nápravného zařízení pro 300 mužů, určených na práci v zemědělství. Oplocení netvoří příslušenství pozemku a není proto předmětem ocenění. Součásti a příslušenství pozemku nebyly zjištěny.

a) Ocenění pozemků

a_1) Pozemková parcela p.č. 33/5

Pozemková parcela se nachází mezi zástavbou na jihovýchodním okraji zastavěného území osady Poláky, obce Chbany, areálu budovy č.p. 70 na pozemku p.č. 33/17. Jedná se o rovinný pozemek pravidelného tvaru s přírodním povrchem, užívaný jako okrasná zahrada rodinného domu. Územní plán Chbany není schválen. Pro dané území není zpracována cenová mapa. Pozemek je podle odst. 1, §9, zákona o oceňování majetku pozemkem stavebním, ocení se proto v souladu s § 9, odst. 2, pís. b, bod 1, odst. 2, pís. a, bod 3 a odst. 5, a dále v souladu s § 10, odst. 1, zákona, podle § 4, vyhlášky.
Pro účely ocenění pozemku dle § 3, vyhlášky, má pozemek tyto rozhodné parametry: Pozemek se nachází v obci s 609 obyvateli, okresu Chomutov, Ústeckého kraje, v obci nevyjmenované v tabulce č. 1, přílohy č. 2 (ZCv =856,00 Kč/m^2): zákl. cena = ZC = ZCv × O_1 × O_2 × O_3 × O_4 × O_5 × O_6 = **194,00 Kč/m^2**. Začlenění nemovitosti podle jejích charakteristik, popis hodnocených znaků, kvalitativní pásmo a jeho hodnota dle tabulek 1-4, přílohy č. 3, jsou uvedeny v tabulkách výpočtu I_T, I_P a I_O. Určení indexu polohy: v souladu s pís. a[10], odst. 1, § 48a, vyhlášky, hlavní stavbou je v souladu s §3, odst. 2, zákona, rezidenční stavba.

Výpočet indexu cenového porovnání

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemek není pro svou polohu v areálu rodinného domu jiného vlastníka samostatně zastavitelný, zhoršenou prodejnost hodnotím pro částečně vyčerpaný potenciál k zastavění srážkou z ceny v polovině povoleného rozpětí.	I	-0,15
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: 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	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

[3] § 9, odst. 2, pís. a, bod 3, *zákona - (3) nezastavěné pozemky, evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha nádvoří,*

[4] *1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*

[5] *(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.*

[6] *(1) Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m^2 uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m^2 upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.*

[7] *(3) Není-li stavba samostatnou věcí, její cena se přičte k ceně nemovité věci, jejíž je součástí.*

[8] *(8) K ceně pozemku určené podle odstavce 1 se přičte cena stavby, popřípadě staveb, které jsou jeho součástí. Stojí-li stavba, která je součástí pozemku, na několika pozemcích, nezapočte se k ceně pozemku, na němž je přestavkem. Způsob určení výměry nemovité věci stanoví vyhláška.*

[9] *(9) K ceně pozemku určené podle odstavce 1 se přičte cena trvalých porostů.*

[10] *a) podle druhu a účelu užití hlavní stavby, která se na něm nachází nebo se kterou je v jednotném funkčním celku, bez ohledu zda je stavba součástí pozemku, nebo samostatnou věcí, nebo součástí práva stavby,*

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí[11] poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,867}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,850}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji - Nezaměstnanost ve Chbanech je 5,6 %, je vyšší než je průměr v kraji (4,31%).	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nemovitost se nachází ve standardní lokalitě rezidenční zástavby obce, bez výrazných výhod i nedostatků, kde polohu nemovitosti hodnotím bez dalších vlivů.	II	0,00

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

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi I_T **= 0,850**

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

Celkový index I = $I_T \times I_O \times I_P$ = 0,850 × 1,000 × 0,990 = **0,842**

Ocenění

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění			Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4, odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek						
§ 4, odst. 1			194,-	0,842		163,35
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]		Cena [Kč]
§ 4, odst. 1	ostatní plocha	33/5	347	163,35		56 682,45
Stavební pozemek - celkem			347			**56 682,45**
Pozemek p.č. 33/5 - zjištěná cena celkem				=		**56 682,45 Kč**

[11] *Znaky č. 7 až 9 se posuzují pouze u stavby, která není součástí pozemku, a u jednotky; při oceňování uvedených staveb a jednotek nákladovým způsobem platí vždy, v případě oceňování porovnávacím způsobem pouze tehdy, je-li základní cena v příslušné tabulce určena pro všechny obce v okrese Praha - východ, Praha - západ, nebo pro všechny obce v kraji podle počtu obyvatel. V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je hodnota těchto znaků pro výpočet indexu trhu rovna 1.*

4. Souhrn

Z výše uvedeného popisu vyplývá, že se jedná o stavební pozemek v dobré poloze odlehlé osady obce do 2000 obyvatel okresu Chomutov, s průměrnou technickou infrastrukturou a špatnou dostupností občanské vybavenosti. Pozemek má své nejlepší využití. Pozemek tvoří funkční celek se stavbou. Pozemek není samostatně zastavitelný.

5. Stanovení obvyklé ceny

Vlastní obvyklá cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno ji přesně stanovit a závisí na konkrétní situaci prodávajícího a kupujícího.

Obvyklá cena pozemku stanovená metodou porovnávací

Zpravidla se obvyklá cena zjišťuje přímým porovnáním s již realizovanými obchody v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku. Nejčastěji se pro porovnání cen používá indexová nebo parametrická porovnávací metoda.

Přímé porovnání

Porovnávací hodnota se hledá porovnáním oceňované věci nemovité s konkrétními referenčními vzorky, u kterých je známa prodejní cena.

Nepřímé porovnání

Porovnávací hodnota se hledá porovnáním s referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků a u kterého jsou vedle prodejních cen definovány i jeho typické charakteristiky. Může to být průměrná cena stavebních pozemků podle ČSÚ.

Metodika ocenění:

Nabídková cena srovnávacích nemovitostí je upravena koeficienty pro výpočet indexu. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovitosti ve srovnání se srovnávacím objektem. Aritmetický průměr hodnot je pak základem pro přepočet ceny srovnávané nemovitosti. Pro porovnání cen nemovitostí porovnatelného typu a druhu (stavební pozemky) je nejčastějším kriteriem poloha. Dále je možno hodnotit okolní infrastrukturu, intenzitu využití a přiměřenost pozemku.

Kriteria hodnocení pozemku

Začlenění nemovitosti podle jejích charakteristik, popis hodnocených znaků, kvalitativní pásmo a jeho hodnota dle tabulek 1, 2 a 4, přílohy č. 3, vyhlášky, jsou uvedeny v tabulkách výpočtu I_T, I_P a I_O.

Výpočet indexu cenového porovnání (viz kapitola 3).

Analýza trhu

Definice segmentu trhu: Stavební pozemek ve funkčním celku se stavbou jiného vlastníka, rozšiřuje a zkvalitňuje její využití, samostatně obtížně prodejný, není schopen plnit žádnou jinou lepší funkci než stávající.

Referenční vzorky pro porovnání:
Z vlastní databáze: nejsou
Z externích zdrojů: po provedené analýze (viz níže) nejsou

Odůvodnění neexistence referenčních, srovnávacích vzorků: V souladu se *Standardy*[12] jsem provedl analýzu sestav řízení s cenovými údaji za celý rok 2018 a posledních měsíců roku 2019 v katastrálním území Poláky, Vadkovice a Vikletice, obce Chbany a odlehlých osad obce Nové Sedlo srovnatelné velikosti a polohy v přímém okolí (Číňov, Sedčice a Žabokliky). Všechny převody byly podrobeny analýze z hlediska velikosti, polohy a funkce. Převody sledovaných nemovitostí - samostatné pozemky k zastavění (označeno červeně), převody komplexních nemovitostí (označeno černě) a převody zemědělských pozemků (označeno zeleně).

Seznam všech řízení s krátkým komentářem je v následujících tabulkách:

Katastrální území Poláky, obce Chbany 2018-2019

Číslo řízení	Datum podání	Datum zplatnění	Listina	nemovitc	Nemovitost	k.ú.	druh pozemku	převodce	výměra
V-3892/2018-503	4.6.2018 15:51	27.6.2018 7:17	KS	PAR	č. 193/51 Poláky	Poláky 725	RCH v osadě s pozemky	FO	573
V-3892/2018-503	4.6.2018 15:51	27.6.2018 7:17	KS	PAR	č. 193/52 Poláky (součástí je stavba č.e. 31 část obce Poláky)	Poláky 725	RCH v osadě s pozemky	FO	20
V-4552/2018-503	28.6.2018 7:59	19.7.2018 7:24	KS	PAR	č. 58/1 Poláky	Poláky 725	RCH v osadě s pozemky	FO	191
V-4552/2018-503	28.6.2018 7:59	19.7.2018 7:24	KS	PAR	č. 58/14 Poláky	Poláky 725	RCH v osadě s pozemky	FO	55
V-4552/2018-503	28.6.2018 7:59	19.7.2018 7:24	KS	PAR	č. 58/19 Poláky	Poláky 725	RCH v osadě s pozemky	FO	366
V-4552/2018-503	28.6.2018 7:59	19.7.2018 7:24	KS	PAR	č. 58/2 Poláky	Poláky 725	RCH v osadě s pozemky	FO	84
V-4552/2018-503	28.6.2018 7:59	19.7.2018 7:24	KS	PAR	č. 58/3 Poláky	Poláky 725	RCH v osadě s pozemky	FO	544
V-4552/2018-503	28.6.2018 7:59	19.7.2018 7:24	KS	PAR	č. 58/9 Poláky (součástí je stavba č.e. 107 část obce Poláky)	Poláky 725	RCH v osadě s pozemky	FO	35
V-4633/2018-503	2.7.2018 11:55	24.7.2018 8:24	KS	BUD	č.e. 79, část obce Poláky, na parcele 89/15 Poláky (součástí je stavba č.e. 79 část	Poláky 725	RCH v osadě s pozemky a spolprost	FO	
V-4633/2018-503	2.7.2018 11:55	24.7.2018 8:24	KS	PAR	č. 190/2 Poláky	Poláky 725	RCH v osadě s pozemky a spolprost	FO	51
V-4633/2018-503	2.7.2018 11:55	24.7.2018 8:24	KS	PAR	č. 87/1 Poláky	Poláky 725	RCH v osadě s pozemky a spolprost	FO	66
V-4633/2018-503	2.7.2018 11:55	24.7.2018 8:24	KS	PAR	č. 88/1 Poláky	Poláky 725	RCH v osadě s pozemky a spolprost	FO	79
V-4633/2018-503	2.7.2018 11:55	24.7.2018 8:24	KS	PAR	č. 89/1 Poláky	Poláky 725	RCH v osadě s pozemky a spolprost	FO	1488
V-4633/2018-503	2.7.2018 11:55	24.7.2018 8:24	KS	PAR	č. 89/14 Poláky (součástí je stavba budova bez čp/če, stavba pro rodinnou rekreac	Poláky 725	RCH v osadě s pozemky a spolprost	FO	23
V-4633/2018-503	2.7.2018 11:55	24.7.2018 8:24	KS	PAR	č. 89/15 Poláky (součástí je stavba č.e. 79, část obce Poláky)	Poláky 725	RCH v osadě s pozemky a spolprost	FO	38
V-4633/2018-503	2.7.2018 11:55	24.7.2018 8:24	KS	PAR	č. 89/2 Poláky (součástí je stavba č.e. 78, část obce Poláky)	Poláky 725	RCH v osadě s pozemky a spolprost	FO	26
V-4633/2018-503	2.7.2018 11:55	24.7.2018 8:24	KS	PAR	č. 89/3 Poláky (součástí je stavba č.e. 82, část obce Poláky)	Poláky 725	RCH v osadě s pozemky a spolprost	FO	31
V-4633/2018-503	2.7.2018 11:55	24.7.2018 8:24	KS	PAR	č. 89/4 Poláky (součástí je stavba č.e. 83, část obce Poláky)	Poláky 725	RCH v osadě s pozemky a spolprost	FO	23
V-4633/2018-503	2.7.2018 11:55	24.7.2018 8:24	KS	PAR	č. 89/5 Poláky (součástí je stavba č.e. 84, část obce Poláky)	Poláky 725	RCH v osadě s pozemky a spolprost	FO	30
V-4633/2018-503	2.7.2018 11:55	24.7.2018 8:24	KS	PAR	č. 89/6 Poláky (součástí je stavba č.e. 85, část obce Poláky)	Poláky 725	RCH v osadě s pozemky a spolprost	FO	29
V-4876/2018-503	12.7.2018 10:43	3.8.2018 11:39	KS	PAR	č. 63/98 Poláky	Poláky 725	zahrada RD Poláky FO	FO	485
V-4876/2018-503	12.7.2018 10:43	3.8.2018 11:39	KS	PAR	č. 63/99 Poláky	Poláky 725	zahrada RD Poláky FO	FO	28
V-4978/2018-503	18.7.2018 9:11	8.8.2018 9:37	KS	PAR	č. 75/10 Poláky	Poláky 725	zahrada v osadě	FO	176
V-4978/2018-503	18.7.2018 9:11	8.8.2018 9:37	KS	PAR	č. 75/15 Poláky	Poláky 725	zahrada v osadě	FO	34
V-4978/2018-503	18.7.2018 9:11	8.8.2018 9:37	KS	PAR	č. 76/50 Poláky	Poláky 725	zahrada v osadě	FO	21

[12] *Příloha č. 1, Rámcové dohody č. j. SPU 224857/2019/508101/Vět, Standardy zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad"*

V-7682/2018-503	29.10.2018 10:43	20.11.2018 7:47	KS	PAR	č. 76/136 Poláky (součástí je stavba č.e. 110, čst obce Poláky)
V-7682/2018-503	29.10.2018 10:43	20.11.2018 7:47	KS	PAR	č. 76/137 Poláky
V-8235/2018-503	16.11.2018 12:09	11.12.2018 7:49	KS	PAR	č. 191/3 Poláky (součástí je stavba č.e. 10, čst obce Poláky)
V-8235/2018-503	16.11.2018 12:09	11.12.2018 7:49	KS	PAR	č. 191/5 Poláky
V-8235/2018-503	16.11.2018 12:09	11.12.2018 7:49	KS	PAR	č. 193/60 Poláky
V-8235/2018-503	16.11.2018 12:09	11.12.2018 7:49	KS	PAR	č. 193/66 Poláky
V-8628/2018-503	30.11.2018 8:51	21.12.2018 8:59	KS	PAR	č. 139/2 Poláky
V-9247/2018-503	26.12.2018 13:20	22.1.2019 9:28	KS	PAR	č. 63/95 Poláky
V-9248/2018-503	26.12.2018 13:20	22.1.2019 10:09	KS	PAR	č. 63/97 Poláky
V-271/2019-503	14.1.2019 16:09	5.2.2019 9:38	KS	PAR	č. 74/26 Poláky
V-638/2019-503	28.1.2019 15:48	19.2.2019 11:17	KS	PAR	č. 76/1 Poláky
V-638/2019-503	28.1.2019 15:48	19.2.2019 11:17	KS	PAR	č. 76/11 Poláky
V-638/2019-503	28.1.2019 15:48	19.2.2019 11:17	KS	PAR	č. 76/4 Poláky
V-638/2019-503	28.1.2019 15:48	19.2.2019 11:17	KS	PAR	č. 76/5 Poláky
V-638/2019-503	28.1.2019 15:48	19.2.2019 11:17	KS	PAR	č. 78/28 Poláky
V-638/2019-503	28.1.2019 15:48	19.2.2019 11:17	KS	PAR	č. 78/31 Poláky
V-638/2019-503	28.1.2019 15:48	19.2.2019 11:17	KS	PAR	č. 78/33 Poláky
V-1250/2019-503	22.2.2019 10:54	15.3.2019 11:54	KS	PAR	č. 87/8 Poláky
V-1250/2019-503	22.2.2019 10:54	15.3.2019 11:54	KS	PAR	č. 89/12 Poláky
V-3344/2019-503	22.5.2019 11:08	12.6.2019 8:00	KS	PAR	č. 88/13 Poláky
V-3344/2019-503	22.5.2019 11:08	12.6.2019 8:00	KS	PAR	č. 88/24 Poláky
V-3344/2019-503	22.5.2019 11:08	12.6.2019 8:00	KS	PAR	č. 87/3 Poláky
V-3344/2019-503	22.5.2019 11:08	12.6.2019 8:00	KS	PAR	č. 88/20 Poláky
V-3344/2019-503	22.5.2019 11:08	12.6.2019 8:00	KS	PAR	č. 88/23 Poláky
V-3344/2019-503	22.5.2019 11:08	12.6.2019 8:00	KS	PAR	č. 88/24 Poláky
V-3344/2019-503	22.5.2019 11:08	12.6.2019 8:00	KS	PAR	č. 89/31 Poláky
V-3344/2019-503	22.5.2019 11:08	12.6.2019 8:00	KS	PAR	č. 88/39 Poláky
V-3344/2019-503	22.5.2019 11:08	12.6.2019 8:00	KS	PAR	č. 88/43 Poláky
V-3344/2019-503	22.5.2019 11:08	12.6.2019 8:00	KS	PAR	č. 88/53 Poláky (součástí je stavba č.e. 70, čst obce Poláky)
V-3368/2019-503	22.5.2019 15:22	13.6.2019 7:17	KS	PAR	č. 54/25 Poláky
V-3368/2019-503	22.5.2019 15:22	13.6.2019 7:17	KS	PAR	č. 61/12 Poláky
V-3443/2019-503	27.5.2019 8:31	18.6.2019 8:26	KS	PAR	č. 87/6 Poláky
V-3443/2019-503	27.5.2019 8:31	18.6.2019 8:26	KS	PAR	č. 89/12 Poláky
V-3950/2019-503	12.6.2019 14:11	4.7.2019 8:46	KS	PAR	č. 38/5 Poláky (součástí je stavba č.p. 59 čst obce Poláky)

Poláky 72E	RCH v osadě s pozemky	FO	26	
Poláky 72E	RCH v osadě s pozemky	FO	295	
Poláky 72E	RCH v osadě s pozemky a spolprost	FO	45	
Poláky 72E	RCH v osadě s pozemky a spolprost	FO	239	
Poláky 72E	RCH v osadě s pozemky a spolprost	FO	475	
Poláky 72E	spol prostory v osadě	FO	674	
Poláky 72E	zahrada RD Hořenice, statek, FC	FO	162	
Poláky 72E	orná, mezi zástavbou, komunikace k chatám	FO	369	
Poláky 72E	orná, mezi zástavbou	FO	49	
Poláky 72E	nepl k RCH, FC	PO	13	
Poláky 72E	spol prostory v osadě	FO	408	
Poláky 72E	spol prostory v osadě	FO	2804	
Poláky 72E	spol prostory v osadě	FO	84	
Poláky 72E	spol prostory v osadě	FO	13	
Poláky 72E	spol prostory v osadě	FO	59	
Poláky 72E	zahrada s boudou nezapsanou v KN	FO	1032	
Poláky 72E	spol prostory v osadě	FO	752	
Poláky 72E	zahrada v osadě	FO	1151	
Poláky 72E	zahrada v osadě	FO	4	
Poláky 72E	spol prostory v osadě	FO	244	
Poláky 72E	spol prostory v osadě	FO	1538	
Poláky 72E	spol prostory v osadě	FO	99	
Poláky 72E	spol prostory v osadě	FO	398	
Poláky 72E	spol prostory v osadě	FO	268	
Poláky 72E	spol prostory v osadě	FO	908	
Poláky 72E	RCH v osadě s pozemky a spolprost	FO	154	
Poláky 72E	spol prostory v osadě	FO	23	
Poláky 72E	RCH v osadě s pozemky a spolprost	FO	116	
Poláky 72E	RCH v osadě s pozemky a spolprost	FO	28	
Poláky 72E	komunikace k chatě a RD	FO	131	
Poláky 72E	komunikace k chatě a RD	FO	254	
Poláky 72E	zahrada v osadě	FO	1151	
Poláky 72E	zahrada v osadě	FO	4	
Poláky 72E	hospoda , bývalé nápravné zařízení	FO	686	

Katastrální území Vadkovice, obce Chbany 2018-2019

Číslo řízení	Datum podání	Datum zplatnění	Listina	s nemovitc	Nemovitost	k.ú.	druh pozemku	převodce	výměra
V-1751/2018-503	14.3.2018 9:14	4.4.2018 7:31	KS	PAR	č. 27/47 Vadkovice	Vadkovic	k zastav RCH	FO	401
V-3069/2018-503	4.5.2018 9:53	25.5.2018 7:30	KS	BUD	č.e. 49, část obce Vadkovice, na parcele st (	Vadkovic	RCH s pozemky v nové zástavbě	FO	
V-3069/2018-503	4.5.2018 9:53	25.5.2018 7:30	KS	PAR	č. 21/26 Vadkovice	Vadkovic	RCH s pozemky v nové zástavbě	FO	320
V-3069/2018-503	4.5.2018 9:53	25.5.2018 7:30	KS	PAR	stavební č. 60 Vadkovice (součástí je stavba	Vadkovic	RCH s pozemky v nové zástavbě	FO	77
V-3920/2018-503	5.6.2018 13:44	27.6.2018 7:56	KS	PAR	č. 68/15 Vadkovice	Vadkovic	RCH s pozemky v nové zástavbě	FO	460
V-3920/2018-503	5.6.2018 13:44	27.6.2018 7:56	KS	PAR	č. 79/164 Vadkovice	Vadkovic	RCH s pozemky v nové zástavbě	FO	174
V-3920/2018-503	5.6.2018 13:44	27.6.2018 7:56	KS	PAR	stavební č. 72 Vadkovice (součástí je stavba	Vadkovic	RCH s pozemky v nové zástavbě	FO	100
V-4627/2018-503	2.7.2018 11:22	24.7.2018 8:17	KS	PAR	č. 21/22 Vadkovice	Vadkovic	RCH s pozemkem ve staré zástavbě	FO	329
V-4627/2018-503	2.7.2018 11:22	24.7.2018 8:17	KS	PAR	stavební č. 165 Vadkovice (součástí je stavbi	Vadkovic	RCH s pozemkem ve staré zástavbě	FO	70
V-4701/2018-503	4.7.2018 11:46	25.7.2018 8:09	KS	PAR	č. 79/102 Vadkovice	Vadkovic	RCH s pozemkem a podílem na cestě v nové zásta	FO, podíl 1/70	5522
V-4701/2018-503	4.7.2018 11:46	25.7.2018 8:09	KS	PAR	č. 79/32 Vadkovice	Vadkovic	k zastav RCH s podílem na cestě	FO	1329
V-4834/2018-503	11.7.2018 10:11	1.8.2018 8:24	KS	PAR	č. 79/102 Vadkovice	Vadkovic	RCH s pozemkem a podílem na cestě v nové zásta	FO, podíl 1/70	5522
V-4834/2018-503	11.7.2018 10:11	1.8.2018 8:24	KS	PAR	č. 79/88 Vadkovice	Vadkovic	Kiosek s pozemkem a podílem na cestě v nové zás	FO	500
V-4884/2018-503	13.7.2018 8:05	3.8.2018 7:42	KS	PAR	č. 79/23 Vadkovice	Vadkovic	k zastav RCH s podílem na cestě	FO, podíl 1/39	2562
V-4884/2018-503	13.7.2018 8:05	3.8.2018 7:42	KS	PAR	č. 79/256 Vadkovice	Vadkovic	k zastav RCH s podílem na cestě	FO	892
V-5221/2018-503	26.7.2018 10:43	17.8.2018 7:21	KS	PAR	stavební č. 1/8 Vadkovice	Vadkovic	k zastav ve staré zástavbě	FO	398
V-5418/2018-503	3.8.2018 10:57	24.8.2018 7:20	KS	PAR	č. 79/103 Vadkovice	Vadkovic	k zastav RCH s podílem na cestě	FO, podíl 1/43	2619
V-5418/2018-503	3.8.2018 10:57	24.8.2018 7:20	KS	PAR	č. 79/173 Vadkovice	Vadkovic	k zastav RCH s podílem na cestě	FO	892
V-5495/2018-503	6.8.2018 8:14	29.8.2018 9:02	KS	PAR	stavební č. 1/10 Vadkovice	Vadkovic	k zastav ve staré zástavbě	FO	391
V-5495/2018-503	6.8.2018 9:14	29.8.2018 9:02	KS	PAR	stavební č. 1/4 Vadkovice	Vadkovic	k zastav ve staré zástavbě	FO	59
V-5025/2018-503	14.8.2018 10:04	4.9.2018 9:03	KS	PAR	č. 79/103 Vadkovice	Vadkovic	podíl na cestě k chatě	FO, podíl 1/43	2619
V-6218/2018-503	5.9.2018 9:05	26.9.2018 7:37	KS	PAR	č. 79/103 Vadkovice	Vadkovic	podíl na cestě k chatě	FO, podíl 1/43	2619
V-6740/2018-503	24.9.2018 11:52	16.10.2018 7:59	KS	PAR	č. 79/102 Vadkovice	Vadkovic	k zastav RCH s podílem na cestě	FO, podíl 1/70	5522
V-6740/2018-503	24.9.2018 11:52	16.10.2018 7:59	KS	PAR	č. 79/85 Vadkovice	Vadkovic	k zastav RCH s podílem na cestě	FO	500
V-7676/2018-503	29.10.2018 9:51	20.11.2018 8:18	KS	PAR	č. 21/27 Vadkovice	Vadkovic	RD s pozemkem ve staré zástavbě	FO	313
V-7676/2018-503	29.10.2018 9:51	20.11.2018 8:18	KS	PAR	stavební č. 46 Vadkovice (součástí je stavba	Vadkovic	RD s pozemkem ve staré zástavbě	FO	86
V-8023/2018-503	8.11.2018 11:00	30.11.2018 8:46	KS	PAR	č. 68/14 Vadkovice	Vadkovic	Maringotka s pozemkem a podílem na cestě v nové	FO, podíl 1/6	40
V-8023/2018-503	8.11.2018 11:00	30.11.2018 8:46	KS	PAR	č. 68/16 Vadkovice	Vadkovic	Maringotka s pozemkem a podílem na cestě v nové	FO, podíl 1/6	8
V-8023/2018-503	8.11.2018 11:00	30.11.2018 8:46	KS	PAR	č. 79/162 Vadkovice	Vadkovic	Maringotka s pozemkem a podílem na cestě v nové	FO	538
V-8023/2018-503	8.11.2018 11:00	30.11.2018 8:46	KS	PAR	č. 79/163 Vadkovice	Vadkovic	Maringotka s pozemkem a podílem na cestě v nové	FO, podíl 1/6	217
V-8294/2018-503	19.11.2018 15:45	11.12.2018 9:24	KS	PAR	č. 68/22 Vadkovice	Vadkovic	RCH s pozemky v nové zástavbě (dodatečně viz V3	FO	140
V-8582/2018-503	29.11.2018 8:11	20.12.2018 11:42	KS	PAR	č. 79/102 Vadkovice	Vadkovic	RCH s pozemkem a podílem na cestě v nové zásta	FO, podíl 1/70	5522
V-8582/2018-503	29.11.2018 8:11	20.12.2018 11:42	KS	PAR	č. 79/90 Vadkovice	Vadkovic	RCH s pozemkem a podílem na cestě v nové zásta	FO	430
V-8582/2018-503	29.11.2018 8:11	20.12.2018 11:42	KS	PAR	stavební č. 103 Vadkovice (součástí je stavbi	Vadkovic	RCH s pozemkem a podílem na cestě v nové zásta	FO	69
V-9037/2018-503	17.12.2018 14:18	8.1.2019 8:27	KS	PAR	č. 250/3 Vikletice	Vadkovic	les, remízek u silnice	FO	21010
V-9037/2018-503	17.12.2018 14:18	8.1.2019 8:27	KS	PAR	č. 250/33 Vikletice	Vadkovic	les, remízek u silnice	FO	34332
V-9037/2018-503	17.12.2018 14:18	8.1.2019 8:27	KS	PAR	č. 250/8 Vikletice	Vadkovic	lesní cesta	FO	733
V-9037/2018-503	17.12.2018 14:18	8.1.2019 8:27	KS	PAR	č. 282/105 Vikletice	Vadkovic	les, remízek u silnice	FO	325
V-9037/2018-503	17.12.2018 14:18	8.1.2019 8:27	KS	PAR	č. 79/105 Vadkovice	Vadkovic	orná půda u zastav	FO	5297
V-9037/2018-503	17.12.2018 14:18	8.1.2019 8:27	KS	PAR	č. 82/14 Vadkovice	Vadkovic	orná půda	FO	10656
V-9037/2018-503	17.12.2018 14:18	8.1.2019 8:27	KS	PAR	č. 82/15 Vadkovice	Vadkovic	remízek, okraj pole	FO	931
V-9037/2018-503	17.12.2018 14:18	8.1.2019 8:27	KS	PAR	č. 82/16 Vadkovice	Vadkovic	remízek, okraj pole	FO	467
V-693/2019-503	30.1.2019 9:53	20.2.2019 7:53	KS	PAR	č. 250/22 Vikletice	Vikletice	les, remízek u silnice	FO	27574
V-693/2019-503	30.1.2019 9:53	20.2.2019 7:53	KS	PAR	č. 250/24 Vikletice	Vikletice	lesní cesta	FO	326
V-693/2019-503	30.1.2019 9:53	20.2.2019 7:53	KS	PAR	č. 250/26 Vikletice	Vikletice	les, remízek u silnice	FO	7717
V-693/2019-503	30.1.2019 9:53	20.2.2019 7:53	KS	PAR	č. 250/27 Vikletice	Vikletice	les, remízek u silnice	FO	10461
V-693/2019-503	30.1.2019 9:53	20.2.2019 7:53	KS	PAR	č. 282/81 Vikletice	Vikletice	ostat v kempu	FO	56
V-693/2019-503	30.1.2019 9:53	20.2.2019 7:53	KS	PAR	stavební č. 107 Vikletice (součásti	Vikletice	zastav v kempu, neexist stavba jiněh	FO	94
V-693/2019-503	30.1.2019 9:53	20.2.2019 7:53	KS	PAR	stavební č. 108 Vikletice (součásti	Vikletice	zastav v kempu, neexist stavba jiněh	FO	7
V-3679/2019-503	3.6.2019 10:37	25.6.2019 7:49	KS	BUD	budova bez čp/če, stavba pro rodi	Vikletice	chata bez pozemku (POh)	FO	

Vzhledem k malému počtu převodů srovnatelných pozemků v obci bylo dále postupováno do obcí obdobné velikosti v blízkém okolí.

Katastrální území Sedčice, obce Nové Sedlo 2018-2019

Číslo řízení	Datum podání	Datum zplatnění	Listina	Typ nemovit	Nemovitost	k.ú.	druh pozemku	převodce	výměra
V-2345/2018-533	19.7.2018 8:00	9.8.2018 6:55	KS	PAR	č. 241/4 Sedčice	Sedčice 746495	zahrada RD	SPU	398
V-2345/2018-533	19.7.2018 8:00	9.8.2018 6:55	KS	PAR	č. 373 Sedčice	Sedčice 746495	příjezdová cesta k RD	SPU	409
V-661/2019-533	20.2.2019 8:00	13.3.2019 7:24	Převod SPU	PAR	č. 300/26 Sedčice	Sedčice 746495	chmelnice	SPU	267
V-1157/2019-533	10.4.2019 14:50	3.5.2019 8:51	KS	PAR	č. 10 Sedčice	Sedčice 746495	zbořeniště RD s pozemky	FO	2035
V-1157/2019-533	10.4.2019 14:50	3.5.2019 8:51	KS	PAR	č. 9 Sedčice	Sedčice 746495	zbořeniště RD s pozemky	FO	518
V-1157/2019-533	10.4.2019 14:50	3.5.2019 8:51	KS	PAR	stavební č. 23 Sedčice (součástí	Sedčice 746495	zbořeniště RD s pozemky	FO	1855

Katastrální území Číňov, obce Nové Sedlo 2018-2019

Číslo řízení	Datum podání	Datum zplatnění	Listina	Typ nemo	Nemovitost	k.ú.	druh pozemku	převodce	výměra
V-2373/2018-533	20.7.2018 13:41	14.8.2018 7:15	KS	PAR	stavební č. 38 Číňov (součástí je stavba	Číňov 81	RD s pozemkem	FO vl.podíl 1/2	201
V-3655/2018-533	5.11.2018 16:27	27.11.2018 7:02	KS	PAR	č. 419/4 Číňov	Číňov 81	remízek v polích na Soběsuky	FO	403
V-3655/2018-533	5.11.2018 16:27	27.11.2018 7:02	KS	PAR	č. 545/2 Číňov	Číňov 81	remízek v polích na Soběsuky	FO	2439
V-3655/2018-533	5.11.2018 16:27	27.11.2018 7:02	KS	PAR	č. 545/5 Číňov	Číňov 81	remízek v polích na Soběsuky	FO	352
V-3675/2018-533	7.11.2018 8:19	5.12.2018 7:12	KS	PAR	č. 434/4 Číňov	Číňov 81	remízek v polích na Nechranice	FO	741
V-3675/2018-533	7.11.2018 8:19	5.12.2018 7:12	KS	PAR	č. 434/5 Číňov	Číňov 81	remízek v polích na Nechranice	FO	590
V-3675/2018-533	7.11.2018 8:19	5.12.2018 7:12	KS	PAR	č. 434/6 Číňov	Číňov 81	remízek v polích na Nechranice	FO	716
V-3675/2018-533	7.11.2018 8:19	5.12.2018 7:12	KS	PAR	č. 434/9 Číňov	Číňov 81	remízek v polích na Nechranice	FO	1576
V-1183/2019-533	12.4.2019 8:00	7.5.2019 7:13	KS SPU	PAR	č. 18 Číňov	Číňov 81	okrasna zahrada RD, FC	SPU	707

Katastrální území Žabokliky, obce Nové Sedlo 2018-2019

žádný převod

Uskutečněné převody stavebních pozemků na místním trhu za sledované období s realizovanou cenou (Jednorázový prodej nezastavěného pozemku):

Číslo řízení	Datum zplatnění	Nemovitost	druh pozemku	převodce	výměra m²	celkem m²	smluvní cena	jednotková cena
V-4876/2018-503	3.8.2018 11:39	č. 63/98 Poláky	zahrada RD Poláky FC	PO	485			
V-4876/2018-503	3.8.2018 11:39	č. 63/99 Poláky	zahrada RD Poláky FC	PO	26	511	18 635.00 Kč	36.47 Kč
V-4978/2018-503	8.8.2018 9:37	č. 75/10 Poláky	zahrada v osadě	FO	376			
V-4978/2018-503	8.8.2018 9:37	č. 75/15 Poláky	zahrada v osadě	FO	34			
V-4978/2018-503	8.8.2018 9:37	č. 76/50 Poláky	zahrada v osadě	FO	21	431	40 000.00 Kč	92.81 Kč
V-8629/2018-503	21.12.2018 8:59	č. 139/2 Poláky	zahrada RD Hořenice, statek, FC	FO	182	182	18 200.00 Kč	100.00 Kč
V-9247/2018-503	22.1.2019 9:28	č. 63/96 Poláky	orná, mezi zástavbou, komunikace k chatám	FO	368	368	55 200.00 Kč	150.00 Kč
V-9248/2018-503	22.1.2019 10:09	č. 63/97 Poláky	orná, mezi zástavbou	FO	49	49	7 350.00 Kč	150.00 Kč
V-271/2019-503	5.2.2019 9:38	č. 74/26 Poláky	nepl k RCH, FC	PO	13	13	2 243.00 Kč	172.54 Kč
V-1250/2019-503	15.3.2019 11:54	č. 87/8 Poláky	zahrada v osadě	FO	1151			
V-1250/2019-503	15.3.2019 11:54	č. 89/12 Poláky	zahrada v osadě	FO	4	1155	450 000.00 Kč	389.61 Kč
V-3389/2019-503	13.6.2019 7:17	č. 54/25 Poláky	komunikace k chatě a RD	FO	131			
V-3369/2019-503	13.6.2019 7:17	č. 61/12 Poláky	komunikace k chatě a RD	FO	254	385	58 000.00 Kč	150.65 Kč
V-3443/2019-503	18.6.2019 8:26	č. 87/8 Poláky	zahrada v osadě	FO	1151			
V-3443/2019-503	18.6.2019 8:26	č. 89/12 Poláky	zahrada v osadě	FO	4	1155	450 000.00 Kč	389.61 Kč
V-4701/2018-503	25.7.2018 8:09	č. 79/102 Vadkovice	RCH s pozemkem a podílem na cestě v nové zás	FO, podíl 1/70	5522			
V-4701/2018-503	25.7.2018 8:09	č. 79/32 Vadkovice	k zastav RCH s podílem na cestě	FO	1329	1329	450 000.00 Kč	338.60 Kč
V-4834/2018-503	1.8.2018 8:24	č. 79/102 Vadkovice	RCH s pozemkem a podílem na cestě v nové zás	FO, podíl 1/70	5522			
V-4834/2018-503	1.8.2018 8:24	č. 79/88 Vadkovice	Kiosek s pozemkem a podílem na cestě v nové zá	FO	500	500	350 000.00 Kč	700.00 Kč
V-4884/2018-503	3.8.2018 7:42	č. 79/23 Vadkovice	k zastav RCH s podílem na cestě	FO, podíl 1/39	2562			
V-4884/2018-503	3.8.2018 7:42	č. 79/256 Vadkovice	k zastav RCH s podílem na cestě	FO	892	892	574 615.00 Kč	644.19 Kč
V-5221/2018-503	17.8.2018 7:21	stavební č. 1/8 Vadkovice	k zastav ve staré zástavbě	FO	398	398	140 000.00 Kč	351.76 Kč
V-5416/2018-503	24.8.2018 7:20	č. 79/103 Vadkovice	k zastav RCH s podílem na cestě	FO, podíl 1/43	2619			
V-5416/2018-503	24.8.2018 7:20	č. 79/173 Vadkovice	k zastav RCH s podílem na cestě	FO	892	892	310 000.00 Kč	347.53 Kč
V-5495/2018-503	29.8.2018 9:02	stavební č. 1/10 Vadkovice	k zastav ve staré zástavbě	FO	391			
V-5495/2018-503	29.8.2018 9:02	stavební č. 1/4 Vadkovice	k zastav ve staré zástavbě	FO	59	450	90 000.00 Kč	200.00 Kč
V-5625/2018-503	4.9.2018 9:03	č. 79/103 Vadkovice	podíl na cestě k chatě	FO, podíl 1/43	2619			
V-6218/2018-503	26.9.2018 7:37	č. 79/103 Vadkovice	podíl na cestě k chatě	FO, podíl 1/43	2619			
V-6740/2018-503	16.10.2018 7:59	č. 79/102 Vadkovice	k zastav RCH s podílem na cestě	FO, podíl 1/70	5522			
V-6740/2018-503	16.10.2018 7:59	č. 79/85 Vadkovice	k zastav RCH s podílem na cestě	FO	500	500	200 000.00 Kč	400.00 Kč
V-8023/2018-503	30.11.2018 8:48	č. 68/14 Vadkovice	Maringotka s pozemkem a podílem na cestě v nov	FO, podíl 1/6	40			
V-8023/2018-503	30.11.2018 8:48	č. 68/18 Vadkovice	Maringotka s pozemkem a podílem na cestě v nov	FO, podíl 1/6	8			
V-8023/2018-503	30.11.2018 8:48	č. 79/162 Vadkovice	Maringotka s pozemkem a podílem na cestě v nov	FO	538	538	260 000.00 Kč	483.27 Kč
V-8023/2018-503	30.11.2018 8:48	č. 79/163 Vadkovice	Maringotka s pozemkem a podílem na cestě v nov	FO, podíl 1/6	217			
V-1183/2019-533	7.5.2019 7:13	č. 18 Číňov	okrasná zahrada RD, FC	SPU	707	707	68 500.00 Kč	96.89 Kč
V-2345/2018-533	9.8.2018 6:55	č. 241/4 Sedčice	zahrada RD	SPU	398			
V-2345/2018-533	9.8.2018 6:55	č. 373 Sedčice	příjezdová cesta k RD	SPU	409	807	508.45 Kč	0.63 Kč
V-1157/2019-533	3.5.2019 8:51	č. 10 Sedčice	zbořeniště RD s pozemky	FO	2035			
V-1157/2019-533	3.5.2019 8:51	č. 9 Sedčice	zbořeniště RD s pozemky	FO	518			
V-1157/2019-533	3.5.2019 8:51	stavební č. 23 Sedčice	zbořeniště RD s pozemky	FO	1855	4408	250 000.00 Kč	56.72 Kč

Za rok 2018 a poslední měsíce roku 2019 bylo v katastrálním území Poláky, Vikletice, Vadkovice, *Sedčice,* Číňov a Žabokliky převedeno 40 samostatných stavebních, nebo potenciálně stavebních pozemků (bez staveb zapsaných v KN) bez ohledu na převodce, využití a funkci pozemků, v 21 řízeních.

Očištění základního souboru vzorků: Z porovnání jsem vyřadil vzorky z transakcí v rámci subjektů trhu Státní pozemkový úřad (2 převody - cena mimořádná), převody v osadách s podílem na společných prostorách (8 případy převodu) a rovněž transakce s mimořádně odlišnou cenou, kde nelze vyloučit mimořádnost v jednání subjektů trhu (2 případy převodu).

Očištěné převody samostatných stavebních pozemků (bez ohledu na polohu a funkci) na místním trhu za sledované období s krátkým komentářem a s realizovanou cenou:

Číslo řízení	Datum zplatnění	Nemovitost	druh pozemku	převodce	výměra m²	celkem m²	smluvní cena	jednotková cena
V-4978/2018-503	8.8.2018 9:37	č. 75/10 Poláky	zahrada v osadě	FO	376			
V-4978/2018-503	8.8.2018 9:37	č. 75/15 Poláky	zahrada v osadě	FO	34			
V-4978/2018-503	8.8.2018 9:37	č. 76/50 Poláky	zahrada v osadě	FO	21	431	40 000.00 Kč	92.81 Kč
V-8629/2018-503	21.12.2018 8:59	č. 139/2 Poláky	zahrada RD Hořenice, statek, FC	FO	182	182	18 200.00 Kč	100.00 Kč
V-9247/2018-503	22.1.2019 9:28	č. 63/96 Poláky	orná, mezi zástavbou, komunikace k chatám	FO	368	368	55 200.00 Kč	150.00 Kč
V-9248/2018-503	22.1.2019 10:09	č. 63/97 Poláky	orná, mezi zástavbou	FO	49	49	7 350.00 Kč	150.00 Kč
V-271/2019-503	5.2.2019 9:38	č. 74/26 Poláky	nepl k RCH, FC	PO	13	13	2 243.00 Kč	172.54 Kč
V-3369/2019-503	13.6.2019 7:17	č. 54/25 Poláky	komunikace k chatě a RD	FO	131			
V-3369/2019-503	13.6.2019 7:17	č. 61/12 Poláky	komunikace k chatě a RD	FO	254	385	58 000.00 Kč	150.65 Kč
V-3443/2019-503	18.6.2019 8:26	č. 87/8 Poláky	zahrada v osadě	FO	1151			
V-3443/2019-503	18.6.2019 8:26	č. 89/12 Poláky	zahrada v osadě	FO	4	1155	450 000.00 Kč	389.61 Kč
V-5221/2018-503	17.8.2018 7:21	stavební č. 1/8 Vadkovice	k zastav ve staré zástavbě	FO	398	398	140 000.00 Kč	351.76 Kč
V-5495/2018-503	29.8.2018 9:02	stavební č. 1/10 Vadkovice	k zastav ve staré zástavbě	FO	391			
V-5495/2018-503	29.8.2018 9:02	stavební č. 1/4 Vadkovice	k zastav ve staré zástavbě	FO	59	450	90 000.00 Kč	200.00 Kč
					průměr	381	průměr	195.26 Kč
							medián	150.65 Kč
							směrodatná odchylka	99.14 Kč
							variační koeficient v %	50.77

Průměrná kupní cena převodu stavebních pozemků (bez ohledu na polohu, funkci) na místním trhu v obci a okolí za 01/2018-06/2019 očištěná o výše uvedené transakce je 195,26 Kč/m². Medián dat v souboru činí 150,65 Kč/m².

Směrodatná odchylka dat v souboru činí 99,14 Kč/m^2. Variační koeficient této hodnoty činí 50,77 %. Průměrná celková výměra pozemků v převodu je 381 m^2.

Závěr:
Z provedené analýzy proto pro nedostatek údajů nelze dojít žádnou ze standardních metod ocenění k relevantním závěrům.

Nepřímé porovnání

Jediné relevantní údaje pro porovnání jsou z dostatečného množství převodů k dispozici na www stránkách Českého statistického úřadu (https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2015-az-2017), kde je dlouhodobě prováděna podrobná statistická analýza dle dat Finančních úřadů.
Celá tabulka okresu Chomutov, Louny a Most:

5-1a. PRŮMĚRNÉ KUPNÍ CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ V ČR DLE OKRESŮ A VELIKOSTI OBCÍ V LETECH 2015 - 2017 (v Kč/m2)

(1. pokračování)

Název okresu	Velikost obcí	Pořadí dle kupní ceny	Prům.vel. SP v m2	Odhadní cena	Kupní cena	*Relativní cen.hladiny ČR=100%*	Počet převodů	*Variač. koef. KC*	Kupní ceny v letech 2015	2016	2017	Kupní cena po kvantilech 5%	10%	25%	50%	75%	90%	95%	Pořadí dle 50% kvantilu
Chomutov	do 1 999 obyv	213	456	242	315	37,0	535	64	322	314	307	86	116	168	266	423	634	702	213
	2 000 - 9 999 obyv.	218	401	275	295	34,6	54	35	260	335	272	172	177	232	273	335	424	444	212
	10 000 - 49 999 obyv.	103	321	693	795	93,4	463	50	729	883	767	318	360	472	687	1 069	1 281	1 516	103
Louny	do 1 999 obyv.	235	587	185	223	26,2	571	72	224	242	213	61	71	115	181	276	385	550	235
	2 000 - 9 999 obyv.	192	410	354	394	46,3	156	46	373	450	388	177	218	246	340	474	646	706	193
	10 000 - 49 999 obyv.	97	263	626	833	97,9	151	75	814	786	892	357	379	467	577	961	1 553	1 840	123
Most	do 1 999 obyv.	219-220	750	207	292	34,4	147	80	237	276	401	69	98	145	245	347	509	675	222
	2 000 - 9 999 obyv.	169	423	395	470	55,3	131	63	448	513	417	158	192	268	372	622	905	969	179
	10 000 - 49 999 obyv.	115	300	637	709	83,3	145	49	654	849	677	365	374	432	641	870	1 007	1 287	113-114
	50 000 obyv. a více	92	649	737	904	105,2	160	63	912	816	1 026	315	351	460	714	1 200	1 843	1 921	96

Hlavní výhodou tohoto statistického zdroje je, že vychází z reálných, skutečně placených (přiznaných) cen. Citát z úvodu k zdroji: „Jedná se o celoplošný a pravidelný datový tok o cenách transakcí na trhu nemovitostí. Případné námitky, že cena přiznaná ke zdanění nemusí být vždy totožná se skutečně placenou cenou, téměř ztrácí na váze, pokud se jedná o relativní srovnání cen v čase i (ve většině případů) v umístění nemovitostí, neboť lze předpokládat, že toto zkreslení je v daných případech prakticky stejné". Stavební pozemky jsou očištěny o vliv cen případných staveb na pozemku.
Průměrná kupní cena stavebního pozemku v letech 2015 -2017 je dle této analýzy zveřejněné 30.12.2018 na souboru 571 převodů v obcích do 2000 obyvatel okresu Chomutov 315 Kč/m^2. Průměrná velikost pozemku je 456 m^2. Variační koeficient souboru činí 64%. Směrodatná odchylka je 201,60 Kč/m^2. Závislost ceny na velikosti pozemku je dle zdroje přímo úměrná. Tendence ceny pozemku je stoupající. Vztah odhadní a průměrné ceny se dá charakterizovat ve sledovaném období sjednocováním. Charakteristiky zastavěnosti pozemku se ve zdroji neuvádí, nicméně podle metodiky je cena očištěna od vlivu stavby. Informace o minimální a maximální hodnotě lze odvodit z distribuční funkce normálního rozdělení prostřednictvím v analýze zveřejněných kvantilů Q_5 = 86 Kč/m^2 a Q_{95} = 702 Kč/m^2, medián hodnot činí 266 Kč/m^2. Pro rok 2017 je průměrná kupní cena stavebního pozemku uvedena JCS = 307 Kč/m^2.
Komentář hodnotitele k časové aktuálnosti cenových údajů: Mimo ojedinělých, většinou tendenčních, nebo úzce specializovaných zdrojů, neexistují aktuální statistiky pro přepočet cenových údajů z roku 2017 do roku 2019. Predikovatelnost dále znesnadňuje přenesení daňové povinnosti daně z nabytí nemovitosti od 11/2016 na nabyvatele. Vzhledem k vývoji jednotkové ceny stavebních pozemků vyjmenované obce podle přílohy č. 2, vyhlášky, za poslední tři roky (1 020,00 Kč/m^2, 858,00 Kč/m^2 a 856,00 Kč/m^2), nebude JCS stavebního pozemku již dále upravována.

Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou

a) srovnávací pozemek		(pozemek se statistickou cenou)		
Průměrná kupní cena pozemku v malých obcích okresu Chomutov dle ČSÚ				
Výměra srovnávacího pozemku:		*VS*	m^2	1,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:		*JCS*	Kč/m^2	307,00
Cena srovnávacího pozemku:		*CS = VS×JCS*	Kč	307,00
Koeficienty pro výpočet indexu:				
A	Územní struktura	průměrná		1,00
B	Typ stavebního pozemku	stavebně připravený		1,00
C	Třída velikosti obce	do 2000 obyvatel		1,00
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	rezidenční zástavba		1,00
E	Územní připravenost, infrastruktura	dobrá		1,00
F	Speciální charakteristiky volitelné	nejsou		1,00
Celkový index srovnávacího pozemku:		$I_s = A \times B \times C \times D \times E \times F$		1,00
Normalizovaná JC srovnávacího pozemku:		$NJCS_1 = JCS / I_s$	Kč/m^2	**307,00**

b$_1$) oceňovaný pozemek

Pozemek p.č. 33/5				
Výměra oceňovaného pozemku:			m^2	347,00
Koeficienty pro výpočet indexu:				
A	Index trhu s nemovitými věcmi	I_T - dle metodiky vyhlášky		0,850
B	Index polohy	I_P - dle metodiky vyhlášky x O_1 obce		0,99 x 0,65/0,70
C	Index omezujících vlivů pozemku	I_O - dle metodiky vyhlášky		1,000
D	Speciální charakteristiky volitelné	I_V – nejsou		1,000
Celkový index oceňovaného pozemku		$I_T \times I_O \times I_P \times I_V$ =		0,781
Jednotková cena oceňovaného pozemku		*JCO = NJCS × I_o*	Kč/m^2	239,81
Cena oceňovaného pozemku			**Kč**	**83 215,13**

Cena pozemku p.č. 33/5 odvozená indexovou porovnávací metodou z dat ČSÚ činí 239,81 Kč/m^2. Směrodatná odchylka (s) této hodnoty činí 153,48 Kč/m^2.

Cena oceňovaného pozemku p.č. 33/5

Průměr minus **s**	(JCO – s) x 347 m^2	=	(239,81 - 153,48) x 347 m^2	=	29 957,45 Kč
Průměr	(JCO) x 347 m^2	=	239,81 x 347 m^2	=	83 215,13 Kč
Průměr plus **s**	(JCO + s) x 347 m^2	=	(239,81 + 153,48) x 347 m^2	=	136 472,81 Kč

VÝSLEDNÉ CENY / OCENĚNÍ POZEMKŮ METODOU POROVNÁVACÍ

Pozemky

	výměra	pozemek celkem (zaokr.)
Pozemek p.č. 33/5	347 m^2	83 220 Kč

6. Obvyklá cena

Vlastní obvyklá cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno ji přesně stanovit a závisí na konkrétní situaci prodávajícího a kupujícího.
Použita byla metoda porovnání cen. Tato metoda je ve většině případů respektována pro stanovení ceny obvyklé. V odůvodněných případech se používá pro stanovení ceny obvyklé i ocenění nákladové, výnosové a individuální kalkulace a nebo ocenění podle oceňovacího předpisu (administrativní cena).

Pro stanovení obvyklé ceny pozemku jsem použil cenu odvozenou porovnáním s tržními cenami porovnatelných pozemků z databáze Českého statistického úřadu.

Pozemek p.č. 33/5

Obvyklá cena	=	83 220 Kč

Oceňovaná nemovitost nemůže být pro nedostatek uskutečněných převodů na standardním trhu předmětem přímého porovnání na základě již uskutečněných prodejů obdobného majetku v daném území. Relativně vysoký variační koeficient ve výši 64% z průměru cen odráží faktickou situaci na trhu pozemků v malých obcích na území celé ČR a nemůže být překážkou použití statistiky pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného pozemku, naopak velikost souboru a jeho hodnověrnost je pro tento konkrétní případ ocenění optimálním zdrojem pro porovnání.

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

Ocenění dle cenového předpisu

Nemovitosti zapsané na LV č. 10002 pro katastrální území Poláky:
Pozemek p.č. 33/5
a) Ocenění pozemků

a_1) Pozemková parcela p.č. 33/5		56 682,45 Kč
Pozemek p.č. 33/5 celkem	=	**56 682,45 Kč**

Výsledná cena nemovitosti činí celkem	**56 682,45 Kč**
Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 50 činí	**56 680,- Kč**

slovy: Padesátšesttisícšestsetosmdesát Kč

Obvyklá cena:

Obvyklou cenu nemovitostí zapsaných na LV č. 10002 pro katastrální území Poláky, obec Chbany, kraj Ústecký:

Pozemek p.č. 33/5 včetně všech součástí, příslušenství a trvalých porostů, s ohledem na parametry, jež mají vliv na prodejnost, zejména poloha, poptávka a velikost pozemku,

stanovuji na: 83 220 Kč.

Závěr:
Z této analýzy, na základě odborného posouzení a na základě vstupních informací stanovuji obvyklou cenu pozemku p.č. 33/5 na 83 220 Kč. **Obvyklá cena pozemku zohledňuje cenu výše popsaných součástí a příslušenství.**
Pro stanovení obvyklé ceny pozemku jsem použil hodnotu odvozenou porovnáním. Období platnosti takto stanovené obvyklé ceny se v souladu se zadáním objednatele nestanovuje.
Jako zpracovatel tohoto posudku prohlašuji, že v současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast ani prospěch z vlastnického práva oceňované nemovitosti.
Hodnoty a závěry obsažené v této zprávě jsem zpracovával osobně.
Zpráva byla vypracována podle mého nejlepšího vědomí a svědomí.

V Kadani, 19. 8. 2019

Ing. Miroslav Vodička
Čechova 166
432 01 Kadaň

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 16. 12. 1992, č. j. Spr 5735/92, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací pro odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem.

E. Seznam příloh

1. Informace o pozemku ke dni ocenění - http://nahlizenidokn.cuzk.cz
2. Letecký snímek pozemku (Katastrální mapa a ortofoto)
3. Dokumentační foto
4. Výřez z územního plánu
5. Objednávka č. SPÚ 269187/2019/508100/Hep

F. Doložka znalce dle § 127a, zákona č. 99/1963 Sb.

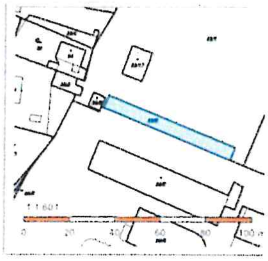
S odkazem na ust. § 127a, zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, prohlašuji, že jsem si vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

G. Prohlášení o nepodjatosti

S odkazem na ust. § 11, zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění, prohlašuji, že nelze mít pro můj poměr k věci, k orgánům provádějícím řízení, k účastníkům nebo k jejich zástupcům, pochybnost o mé nepodjatosti.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	33/5
Obec:	[illegible]
Katastrální území:	Polaky [725048]
Číslo LV	10002
Výměra [m²]:	347
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

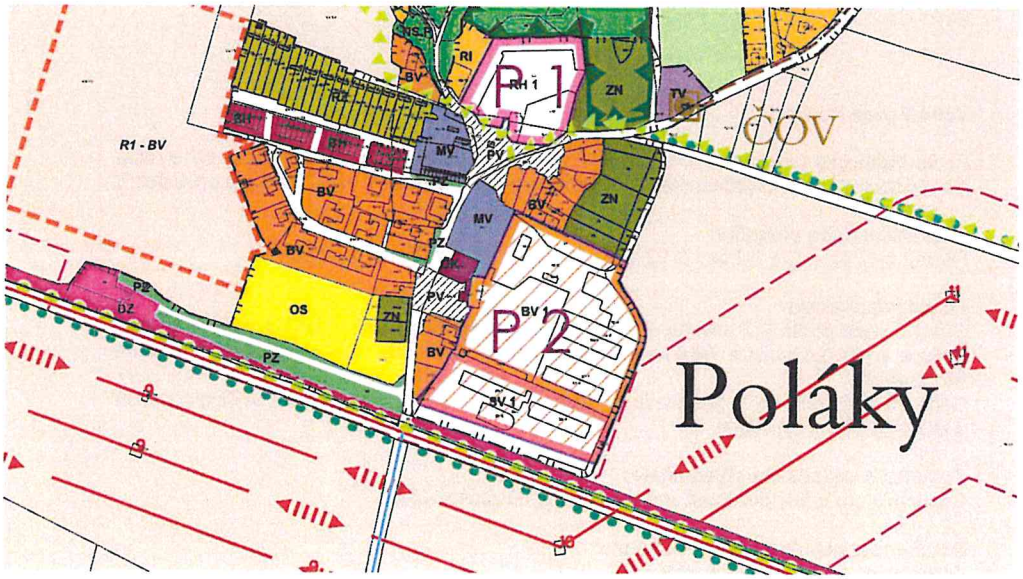
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov

Letecký snímek pozemku (Katastrální mapa a ortofoto)

Dokumentační foto

pohled ze sousední zahrady (od východu

Výřez z územního plánu (není schválen)



33/1
33/17
33/6
33/5
38/5
38/6
38/4
38/1

Pozemek p.č. 33/5 v k.ú. P
28/2
33/8
28/3
28/5
28/4
34
33/1
33/17
38/2
33/6
33/5
ČÚZK
38/5
38/6
38/1
1:500
0
5
10
15
20
25 m