

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

k veřejné soutěži

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

kterou tvoří

pozemek p.č.st. 71, vč. zemědělské stavby č.p. 70 a příslušenství,
a pozemek p.č. 108/10, k.ú. Lískovice u Ostroměře,
obec Lískovice, okres Jičín

PP č. 86958/2001

Praha - 2024

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: 86958/2001 - Převod pozemku st. p.č. 71 včetně stavby a pozemku p.č. 108/10 v k.ú. Lískovice u Ostroměře

Adresa: Lískovice, 50801, Hořice

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

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

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

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy (bilance) ke dni 6.12.2023 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	412 100,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	412 100,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	412 100,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	231 350,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	180 750,00 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 Kč

z toho:

Dlouhodobé závazky: 0 Kč

(Seznam bude uveden v příloze)

Krátkodobé závazky: 0 Kč

(Seznam bude uveden v příloze)

Bankovní úvěry a půjčky: 0 Kč

(Seznam bude uveden v příloze)

C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje): 412 100,00 Kč

D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě
na privatizační projekt: 0 Kč

E. Majetek privatizované jednotky celkem: 426 402,00 Kč

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

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

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

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

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

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:

- Smlouvy dle obchodního a občanského zákoníku: nejsou
- Smlouvy o pronájmu majetku (předmět pronájmu, název nebo jméno a adresa
nájemce, doba pronájmu, výše ročního nájemného): nejsou
- Nájemní smlouvy (předmět nájmu, název nebo jméno a adresa pronajímatele, doba
nájmu, výše ročního nájemného):

nájemní smlouva č. 19N20/65 - pozemek st. p.č. 71, manželé Bartoš Josef a Mgr.
Hana Bartošová, bytem Lískovice 69, 508 01, na dobu neurčitou, 500 Kč

nájemní smlouva č. 2N15/65 - pozemek p.č. 108/10, pan Josef Bartoš, bytem
Lískovice 69, 508 01, na dobu neurčitou, 500 Kč

- Aktivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa nájemce,
zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky,
dosud nesplacené platby): nejsou

- Pasivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa pronajímatele, zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky, dosud nesplacené platby): nejsou
- Ostatní práva a povinnosti (označení, stručná charakteristika, možné finanční dopady) např. závazky k náhradě škod, práva a povinnosti z dosud neuzavřených sporů, závazky vůči zaměstnancům, závazky zaměstnanců: nejsou
- Aktivní i pasivní licenční smlouvy k předmětům průmyslového vlastnictví (předmět licence, uživatel nebo poskytovatel licence, doba platnosti, výše poplatku): nejsou

(Uvedené smlouvy budou zájemcům o účast v soutěži k dispozici při prohlídce privatizované jednotky).

11. Ekologické závady:

Ekologický audit je nahrazen stanoviskem Ministerstva životního prostředí ze 23.6.2020 a 5.12.2022 a čestným prohlášením o ekologických závazcích ze dne 17.6.2020 a 14.11.2022. Z těchto dokumentů nevyplývá, že výše uvedený majetek je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku.

12. Omezení ze strany jiných subjektů

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

13. Hlavní rizikové faktory

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

14. Prohlášení, že majetek státu nabízený ve veřejné soutěži není předmětem restitučních nároků: Majetek není předmětem restitučních nároků (viz. příloha – prohlášení v Seznamu nemovitých věcí).

15. Další doplňující údaje: K majetku je volný přístup a příjezd z obecní komunikace.

V rámci prodeje předmětné stavby nevznikla pro Státní pozemkový úřad povinnost předložit průkaz energetické náročnosti budovy – energetický štítek (dle zák. č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění - § 7, odst. 5, písm. e)

Upozorňujeme, že dle územního plánu obce Lískovice se pozemek p.č. 108/10 v k.ú. Lískovice nachází v zastavěném území s funkčním využitím bydlení, v podstatné části je nemovitost dotčena existencí radiového směrového spoje (České radiokomunikace a.s.). Jeho existence omezuje využitelnost pozemku p.č. 108/10. V tomto vymezeném území lze vydávat územní rozhodnutí a povolovat nadzemní výstavbu nad 30 m nad terénem jen na základě stanoviska Ministerstva obrany ČR (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona 183/2006. Sb. o územním plánování a stavebním úřadu).

Dále upozorňujeme na možnost uplatnění náhradní restituce u zemědělského pozemku p.č. 108/10 (zahrada) podle zák. č. 229/1991 Sb., a na vzdání se práva na náhradu škody v případě jeho vydání.

16. Kontaktní jméno, adresa a telefon pro získání doplňujících informací o privatizované jednotce: tel.: 727 938 190, v.hruska@spucr.cz (Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Královéhradecký kraj, Kydlinovská 245, 503 01 Hradec Králové)

v Hradci Králové dne 13.12.2023

.....
ředitel Krajského pozemkového úřadu
pro Královéhradecký kraj
Ing. Petr Lázňovský

Přílohy:

- Rozvaha (bilance) ke dni 6.12.2023
- Tabulka konstrukce kupní ceny (VS)
- Seznam nemovitých věcí
- Výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy stanoviska MŽP
- znalecký posudek č. 13862-1084/2021 ver. 2
- znalecký posudek č. 3751-233/22
- kopie nájemní smlouvy č. 19N20/65
- kopie nájemní smlouvy č. 2N15/65
- fotodokumentace

Rozvaha

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

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

KPÚ pro Královéhradecký kraj, Kydlinovská 245, Hradec Králové, 503 01

sestavená k: **6.12.2023**

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 86958/2001

Název PP: Převod pozemku st. p.č. 71 včetně stavby a pozemku p.č. 108/10 v k.ú. Lískovice u Ostroměře

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	MINULÉ
	AKTIVA CELKEM		412 100,00	412 100,00	412 100,00	
A.	Stálá aktiva		412 100,00	412 100,00	412 100,00	
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		412 100,00	412 100,00	412 100,00	
	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	412 100,00	412 100,00	412 100,00	
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. Terminované 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		412 100,00	
C.	Vlastní kapitál		412 100,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		412 100,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	12 772,90	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	399 327,10	
	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: 6.12.2023

Sestavil: Vojtěch Hruška

Podpis:

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Petr Lážňovský

Podpis:

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ:

Podpis:

Seznam nemovitých věcí – pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad

Obec: Lískovice

Katastrální území: Lískovice u Ostroměře

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Lískovice	Lískovice u Ostroměře 70		Stodola Lískovice	PKN - st. 71	22465

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - stavební				
Lískovice	Lískovice u Ostroměře	71	zastavěná plocha a nádvoří	1774845
Katastr nemovitostí - pozemkové				
Lískovice	Lískovice u Ostroměře	108/10	zahrada	1774854

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 Hradci Králové dne 6.12.2023

.....
elektronicky podepsáno

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost: Vojtěch Hruška DiS.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.12.2023 14:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 12356 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573086 Lískovice

Kat.území: 684902 Lískovice u Ostroměře

List vlastnictví: 10002

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

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
St. 71	294	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lískovice, č.p. 70, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 71				
108/10	783	zahrada		zemědělský půdní fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) SPÚ-010234/2013 /OMV/1 ze dne 02.01.2013.

Z-749/2013-604

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]
108/10	32001	783

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.12.2023 14:35:02

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573086 Lískovice

Kat.území: 684902 Lískovice u Ostroměře

List vlastnictví: 10002

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 13.12.2023 14:57:28

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



ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13862-1084/2021 ver. 2

Zadavatel znaleckého posudku:	Česká republika - Státní pozemkový úřad Krajský pozemkový úřad pro Královéhradecký kraj Husinecká 1024/11a 130 00 Praha 3 - Žižkov
Číslo jednací:	SPU 139005/2021/Hru
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely prodeje majetku.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Lískovice u Ostroměře, Lískovice, okres Jičín
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	17.05.2021
Zpracováno ke dni:	17.05.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 26.05.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 71 nacházejícího se v obci Lískovice, okres Jičín, katastrální území Lískovice u Ostroměře.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely prodeje majetku.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, nájemní smlouva.

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. st. 71 v katastrálním území Lískovice u Ostroměře
Adresa předmětu ocenění:	Lískovice u Ostroměře, Lískovice, okres Jičín
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Jičín
Obec:	Lískovice
Katastrální území:	Lískovice u Ostroměře

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 17.05.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti: p. Bartoš, uživatel pozemku.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Česká republika, příslušnost hospodařit s majetkem státu: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 71 nacházející se v obci Lískovice, okres Jičín, katastrální území Lískovice u Ostroměře.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - neodpovídá zákres staveb v katastrální mapě.

5. Celkový popis nemovitosti

Obec Lískovice se nachází ve východní části okresu Jičín, cca 20 km od okresního města. Má přibližně 220 obyvatel a nemá žádnou občanskou vybavenost. Je obsluhována příměstskými autobusovými spoji. Má veřejné rozvody elektřiny a vody.

Oceňované nemovitosti se nacházejí na jižním okraji obce. Jsou přístupné ze zpevněné komunikace. Lokalita je klidná, provozní objekt v ulici je nerušivý. Pozemek je rovinný, není zatížen žádnými věcnými břemeny.

Na pozemku se nachází původně zřejmě obytná stavba č. p. 71, dnes již v havarijním stavu. Jedná se o roubený objekt, odhadované stáří min. 150 let, se sedlovou střechou s taškovou krytinou. Objekt je bez vnitřního vybavení, s významnými vadami včetně statických.

Na dům navazuje zjevně mladší stavba stodoly, odhadované stáří 80 let, dřevěné konstrukce s nosnými cihlovými pilíři. Střecha sedlová s taškovou krytinou. Betonová podlaha, bez oken, dveří.

Pozemek je částečně oplocen dřevěným a pletivovým plotem. Jiné venkovní úpravy ani trvalé porosty se na pozemku nenacházejí.

Dle územního plánu je pozemek zastavitelný stavbami pro bydlení. Stavba na pozemku je předmětem nájemní smlouvy. Nájemní vztah je uzavřen na dobu neurčitou, avšak s možností výpovědi. Nemá vliv na hodnotu nemovitosti.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 17.05.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno 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. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb.

Pozemek je oceněn v souladu s aktuálním stavem (zastavěná plocha i nádvoří, stavba s č.p.) i dle územního plánu jako pozemek stavební pro bydlení. Jako hlavní stavba je zařazena stavba č. p. 70, která je oceněna nákladovým způsobem pro vysoké opotřebení. Stavba stodoly je zařazena jako stavba vedlejší.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 216,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
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, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava, popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **163,00 Kč/m²**

1.1. pozemky

Ocenění

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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

- | | | |
|---|-----|------|
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | IV | 1,00 |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | VII | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | III | 1,00 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy pozemku

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: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,061$$

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

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,061 = 1,061$$

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	163,-	1,061		172,94

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 71	294	172,94	50 844,36
Stavební pozemek - celkem			294		50 844,36

1.2. Dům č. p. 70

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ L
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	44,00	3,60 m
	44,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(44)*(3,60+2,4/2) = 211,20
Obestavěný prostor - celkem:		211,20 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	P	7,90	100	0,46	3,63
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	C	2,80	100	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Podlahy obytných místností	C	2,20	100	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	C	1,00	100	0,00	0,00
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	C	4,30	100	0,00	0,00
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					41,37
Koeficient vybavení K_4 :					0,4137

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	19,82	150	180	83,33	16,5160
2. Zdivo	P	21,20	100,00	0,46	9,75	23,56	150	150	100,00	23,5600
3. Stropy	P	7,90	100,00	0,46	3,63	8,77	150	150	100,00	8,7700
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	17,65	150	150	100,00	17,6500
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	8,22	150	170	88,24	7,2533
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	2,18	150	150	100,00	2,1800
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	14,02	150	150	100,00	14,0200
13. Okna	P	5,20	100,00	0,46	2,39	5,78	150	150	100,00	5,7800
Opotřebení:										95,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 080,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4137
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 620,49
Plná cena: 211,20 m ³ * 1 620,49 Kč/m ³	=	342 247,49 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 95,7 % /100)	*	0,043
Nákladová cena stavby CS_N	=	14 716,64 Kč
Koeficient pp	*	1,061
Cena stavby CS	=	15 614,36 Kč
Dům č. p. 70 - zjištěná cena	=	15 614,36 Kč

1.3. Stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I. NP	82,00	4,60 m
	82,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	I. NP	(82)*(4,60+2,9/2) =
		496,10
	Obestavěný prostor - celkem:	496,10 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	C	19,30	100	0,00	0,00

4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	C	1,90	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	4,90	100	0,00	0,00
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	C	3,10	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,00	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					61,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6110

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6110
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,2850</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 396,14
Plná cena: 496,10 m ³ * 1 396,14 Kč/m ³	=	692 625,05 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 100 = 80,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)	*	<u>0,200</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	138 525,01 Kč
Koeficient pp	*	<u>1,061</u>
Cena stavby CS	=	146 975,04 Kč
Stodola - zjištěná cena	=	<u>146 975,04 Kč</u>

1.4. Venkovní úpravy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Dům č. p. 70	15 614,36 Kč
Stodola	146 975,04 Kč
Celkem	162 589,40 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		162 589,40
3,50 % z ceny staveb	*	<u>0,0350</u>
Oplocení - zjištěná cena	=	5 690,63 Kč
Pozemek vč. součástí a příslušenství - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		50 844,36 Kč
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Dům č. p. 70		15 614,36 Kč
1.3. Stodola		146 975,04 Kč
1.4. Venkovní úpravy		<u>5 690,63 Kč</u>
Stavby na pozemku - celkem	+	<u>168 280,03 Kč</u>
Pozemek vč. součástí a příslušenství - zjištěná cena celkem	=	219 124,39 Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Pozemek je porovnáván se stavebními pozemky obdobného charakteru, tedy určenými pro zastavění stavbami pro bydlení, nyní však se zbytky starších domů či hospodářskými stavbami (stodola atp.).

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. st. 71 v katastrálním území Lískovice u Ostroměře

Pozemek v katastrálním území Lískovice u Ostroměře, obec Lískovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Lískovice u Ostroměře, Lískovice, okres Jičín	plocha 294 m ²	stavební pozemek	E, V v ulici	dům k demolici a stodola
1	Holovousy, okres Jičín	plocha 618 m ²	stavební pozemek	E, V, K, P na hranici pozemku	stodola, zřejmě horší stav
2	Třesovice, okres Hradec Králové	plocha 903 m ²	stavební pozemek	E, V, P, jímka	dům k demolici a stodola
3	Chomutice, okres Jičín	plocha 949 m ²	stavební pozemek	E, V, K, P 7 m od pozemku	pouze pozůstatky staveb
4	Slavhostice, okres Jičín	plocha 1363 m ²	stavební pozemek	E, V v ulici	srovnatelná stodola

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1.213,59 Kč	Nepoužit	1.213,59 Kč	1.10	0.95	1.00	1.20	0.80	1.00	1.0032	1.209,72 Kč
2	775,19 Kč	Nepoužit	775,19 Kč	1.05	0.90	1.00	1.15	1.00	1.00	1.0868	713,28 Kč
3	590,09 Kč	Nepoužit	590,09 Kč	1.10	0.90	1.00	1.15	0.70	1.00	0.7970	740,39 Kč
4	586,94 Kč	Nepoužit	586,94 Kč	1.05	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.9450	621,10 Kč
Celkem průměr											821,13 Kč
Minimum											621,10 Kč
Maximum											1.209,72 Kč
Směrodatná odchylka - s											264,05 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											557,08 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1.085,18 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Rozdíly byly shledány v lokalitě (občanská vybavenost), zasíťování a rozsahu staveb. Porovnání je provedeno v cenách za m², v koeficientu K2 je však zohledněn rozdíl mezi velikostmi pozemku, neboť pozemky nižších výměr mívají vyšší jednotkové ceny i při jinak srovnatelných ostatních parametrech.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

821,13 Kč/m²

*

294 m²

= 241.412 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

241.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

219.120,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

241.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Rozdíly mezi cenou dle cenového předpisu a výsledkem porovnáním lze odůvodnit jednak růstem cen (základní ceny v ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně) a jednak faktem, že statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely prodeje majetku.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

241.000 Kč

Slovy: dvěstěčtyřicetjedentisíc korun

Platnost stanovené ceny obvyklé je 6 měsíců za předpokladu, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí a podmínek na trhu. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, opět za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.05.2021



Jitka Mašínová

Martin Málek

Zdeněk Mazáček

Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 13862-1084/2021 znaleckého deníku.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že nejsme podjatí k zadavateli znaleckého posudku ani k vlastníkům oceňovaného majetku.

Pořízená fotodokumentace





Výtisk číslo:

Ing. Jaroslav Mrázek, znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
Jana Zajíce 959, 530 12 Pardubice, tel. 604 267 972

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3751-233/22

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně
pozemku st.p.č. 71 včetně zemědělské stavby č.p. 70 a pozemku p.č. 108/10
včetně stavebních úprav a trvalých porostů

v k.ú. Lískovice u Ostroměře, obci Lískovice, okrese Jičín.

Znalec: Ing. Jaroslav Mrázek, IČ 12966002
Jana Zajíce 959
530 12 Pardubice

Zadavatel: Krajský pozemkový úřad pro Královéhradecký kraj, IČ: 01312774,
Česká republika - Státní pozemkový úřad
Kydlinovská 245
503 01 Hradec Králové

Počet stran: 25+7 str. příloh

Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 10.9.2022

Vyhotoveno: V Pardubicích 14.9.2022



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovit cenu zjištěnou a cenu obvyklou nemovitého majetku pozemku st.p.č. 71 včetně zemědělské stavby č.p. 70 a pozemku p.č. 108/10 včetně stavebních úprav a trvalých porostů v k.ú. Lískovice u Ostroměře, obci Lískovice, okrese Jičín.

1.2. Účel znaleckého posudku

stanovení ceny nemovitého majetku pro účely převodu vlastnického práva - prodeje nemovitosti

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

žádné

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.9.2022 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

objednávka znaleckého posudku zn.: SPU 286254/2022/Hru ze dne 15.8.2022

výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 10002 pro k.ú. Lískovice u Ostroměře

kopie katastrální mapy

územní plán obce Lískovice:

https://www.horice.org/assets/File.ashx?id_org=4516&id_dokumenty=19593

informace o uskutečněných prodejích obdobného majetku - cenové údaje z katastru nemovitostí

2.2. Věrohodnost zdroje dat

použité zdroje dat a informace jsou považovány za věrohodné

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Právní předpisy a pojmy:

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

§ 492:

Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

Cena obvyklá je definována v zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách a v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb (dále jen "zboží") pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz, postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro převody a přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem.

§ 2

(6) Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, **určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.**

Zákon č. 89/2012 Sb., (občanský zákoník) v ustanovení § 492 neodkazuje konkrétně na obvyklou cenu ve smyslu zákona o oceňování majetku, pro převod vlastnických práv je tedy možné (v případě, že zákonem není stanoveno něco jiného) uvažovat o ocenění obvyklou cenou ve smyslu ustanovení § 2 odst. 6 zákona o cenách – tedy určit cenu obvyklou kalkulačním propočtem.

Dle Stanoviska Ministerstva financí ČR č. 03/2022 k obvyklé ceně po 1.1.2021 se **zákon o oceňování majetku použije vždy v případech, kdy zvláštní zákon (předpis) odkazuje na tento zákon.**

Např.:

§ 39 odst. 2) Zákona č. 128/2000 Sb., o obcích,:

„Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. ...“

§ 12 odst. 4) Zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích:

„Při úplatném nabývání majetku lze cenu¹⁶⁾ sjednat pouze do výše rovnající se ocenění tohoto majetku podle zvláštního právního předpisu¹⁷⁾ ...“

¹⁶⁾ Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷⁾ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.

§ 2 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění:

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

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

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

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

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

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

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

Kromě výše uvedené definice dle § 2 odst. 4) zákona č. 151/1997 Sb., lze v odborné literatuře a obdobných zdrojích nalézt celou řadu definic tržní hodnoty, např.:

„Tržní hodnota vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána v den ocenění na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může výrazně odlišovat.“

V některých pramenech (včetně judikátů) je prezentován názor, že tržní hodnota je totéž, co cena obvyklá, v dalších zdrojích je tomu naopak. Odborné prameny se pak více méně shodují v názoru, že hodnota věci je odhad, za kterou by mohla být věc na trhu zobchodována, cena je pak skutečně dosažená při vlastním prodeji.

Způsob určení ceny obvyklé a určení tržní hodnoty dále rozpracovává Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění:

§ 1a

Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

§ 1b

Určení tržní hodnoty

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

- **Výnosový přístup** vychází z předpokládané velikosti budoucího výnosu nemovitosti, jeho stabilitou a spolehlivostí.
- **Nákladový přístup** se zabývá vynaloženými náklady za nemovitost. Používá se zejména při oceňování nových nemovitostí, nebo v případě, kdy musí brát v potaz nutné opravy na staré nemovitosti
- **Porovnávací přístup**, přístup nejčastěji aplikovaný, odráží současný stav trhu. Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. Předpokladem pro použití porovnávacího přístupu je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.

Výnosové metody ocenění (publikované v odborné literatuře) definují hodnotu nemovitosti jako součet všech předpokládaných budoucích výnosů. Postup na základě kapitalizace výnosů je založen na ekonomickém pohledu na nemovitost, preferuje užité hledisko a jeho výsledkem je tzv. *výnosová hodnota*, definovaná jako součet všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti kapitalizovaných na současnou hodnotu. Výpočet výnosové hodnoty nemovitosti je založen na časové hodnotě peněz a relativním riziku investice. Do očekávaných výnosů plynoucích z nemovitosti je nutné promítnout možné změny výnosů i kapitalizačních měr, ale i změny hodnoty nemovitosti, které souvisí s technickými změnami (opotřebení, znehodnocení), se změnami funkčními, užitkovými, právními, finančními, ekonomickými apod.

Nákladový způsob ocenění

Oceňování nákladovým způsobem patří k poměrně rozšířenému způsobu oceňování a uplatní se u celé řady staveb a činností, nejen pro účely daňové. Nákladový způsob ocenění vychází z ceny, za kterou by v daném místě a čase bylo možno věc pořídit.

Nákladovou cenu lze stanovit jako:

cenu zjištěnou postupem dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky
nákladový způsob oceňování vychází z jednotkových cen, které jsou pravidelně aktualizovány na současnou cenovou úroveň (koeficient změny cen staveb K_i), ceny zohledňují i místo stavby (polohový koeficient)

pořizovací cenu

zpravidla dle skutečné a úplné fakturace (lze použít zpravidla pouze v roce dokončení stavby)

reprodukční cenu sníženou o opotřebení

zjistí se zpravidla podrobným rozpočtem nebo přibližnou kalkulací pomocí jednotkových (směrných) cen, nebo cenových ukazatelů.

Zatímco metoda výnosového ocenění a nákladového ocenění je určitým základním způsobem upravena v právním předpisu, metoda pro porovnávací způsob ocenění není žádným právním předpisem podrobněji upravena a je na znalci, jakou metodu s jakým odůvodněním použije.

Porovnávací metoda ocenění je jedním ze základních způsobů ocenění nemovitostí, je nejčastěji užívaná metoda v běžném tržním prostředí. Je užívána zpravidla jako monokriteriální, multikriteriální, případně jako metoda přímého porovnání. Základní podmínkou pro použití porovnávací metody je existence databáze o cenách prodaných nemovitostí a možnost sestavení dostatečně vypovídajícího souboru nemovitostí k porovnání

Pokud nelze cenu obvyklou ve smyslu definice uvedené v § 2 odst. 2) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, určit porovnáním, soud připouští (viz NS 32 Cdo 3521/2017), že v takovém případě může být cena obvyklá určena i jiným způsobem, který vychází z nákladů, jež by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jejich stavu k datu ocenění.

Pro určení obvyklé ceny je nutné sestavit dostatečně vypovídající soubor informací o uskutečněných prodejkách **obdobného majetku ve srovnatelném místě a čase**.

Obdobný majetek

Definici obdobného majetku žádný právní předpis neupravuje, v případě oceňování nemovitého majetku je nutné vycházet z členění pozemků a staveb dle ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., z informací evidovaných v katastru nemovitostí a ze skutečného stavu předmětu ocenění.

§ 9 odst. (5) zákona č. 151/1997 Sb.,:

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

§ 3 odst. (2) zákona č. 151/1997 Sb.,:

„Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení nebo ve veřejnoprávní smlouvě nahrazující stavební povolení nebo v ohlášení či v oznámení stavebníka stavebnímu úřadu nebo v souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí⁵⁾ a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.“

U staveb jsou za srovnatelné považovány stavby stejného druhu stavby a účelu užívání. Další specifické vlastnosti porovnávaných nemovitostí jsou při dalším ocenění zohledněny jako další okolnosti, které mají na hodnotu nemovitosti vliv.

Členění pozemků z hlediska druhu pro účely oceňování je upraveno v § 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, podrobné určení druhu pozemku je evidováno v katastru nemovitostí.

Účel užívání je úzce spjat s určením využitelnosti pozemku dle platného územního plánu a se skutečným stavem užívání a využitelnosti. Za obdobný majetek (pozemky) nelze považovat pozemky s různým funkčním využitím a zastavitelností dle územního plánu. Další specifické vlastnosti porovnávaných pozemků (velikost, tvar, svažítost, infrastruktura, atd. ...) jsou při vlastním ocenění zohledněny jako další okolnosti, které mají na hodnotu nemovitosti vliv.

Srovnatelné místo

Co se rozumí „srovnatelným místem“, zákon kromě termínu „v tuzemsku“ (§2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění) a ustanovení týkajících se zpracovávání cenových map stavebních pozemků nijak blíže nespecifikuje. Ve znalecké činnosti je pro cenové porovnání vžitý výraz „srovnatelný“, je tedy žádoucí, aby místa vybraných uskutečněných prodejů byla srovnatelná s místem ocenění, aby měla srovnatelné rozhodující znaky. Z trhu s realitami je zřejmé, že z těchto znaků se nejvíce projeví velikost města, dostupnost občanské vybavenosti (zejména obchody, služby, úřady, školy), infrastruktura, dopravní obslužnost, následně pak i atraktivita polohy ať už turistická nebo jinak společensky významná.

Velikost města nebo obce není nijak definována (i když např. občanský zákoník s velikostí obce podle počtu obyvatel pro své účely počítá), lze ji posuzovat z několika hledisek, např. počtu obyvatel, rozlohy, ale i dle hospodářsko správního významu, tedy dle občanské vybavenosti a dostupnosti veřejné správy. Občan (resp. kupující na trhu) nemá žádný profit ze skutečnosti kolik obyvatel má jeho město, obec, rozhodující je dostupnost občanské vybavenosti. Lze tedy usuzovat, že pro velikost obce, resp. města je rozhodující není počet obyvatel, ale její (jeho) hospodářsko správní význam.

Srovnatelný čas, resp. co se rozumí „ke dni ocenění“

Co se rozumí termínem „ke dni ocenění“ resp. „daným časem“ žádný právní předpis rovněž nedefinuje, v odborných publikacích se objevuje výraz „v nedávné minulosti“. Vychází se tedy vždy z časového úseku, který má na trhu pro ocenění rozhodující význam. Tento časový úsek je závislý na dynamice trhu, nelze jej nijak předvídat, lze mít za to, že by zpravidla neměl být delší, než dva roky a v případě potřeby je nutné použité informace přepočítat na cenovou úroveň ke dni ocenění.

Obvyklý obchodní styk

Co se rozumí obvyklým obchodním stykem lze dovodit z definic obvyklé ceny a tržní hodnoty

Z ustanovení § 2 odst. 2) a odst. 4) Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění:

„.... 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. ...“

„... mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

Vyhláška č. 411/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku

§ 1a

Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,*
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,*
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a*
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.*

Z uvedených ustanovení je zřejmé, že obvyklý obchodní styk se odehrává na trhu

Základními podmínkami (velmi stručně řečeno) pro obvyklý obchodní styk jsou:

- Existence trhu, běžné obchodování daného předmětu na trhu, existence nabídky a poptávky
- Rovnocennost postavení prodávajícího, svéprávná vůle prodávajícího a kupujícího, vyloučení jakéhokoliv jednání pod nátlakem, či v tísní

jednotliví aktéři mohou svobodně sledovat svůj zájem, tedy všechny směny jsou pouze dobrovolné (k jednotlivé směně dojde tehdy, pokud je pro obě strany výhodná) a tam, kde existují vlastnické tituly, práva disponovat s konkrétním majetkem.

Dle ustanovení § 1c odst. 1) vyhlášky č. 441/2013 Sb., „Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.“

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: pozemek, stodola
Adresa předmětu ocenění: Lískovice 70
508 01 Lískovice
LV: 10002
Kraj: Královéhradecký
Okres: Jičín
Obec: Lískovice
Katastrální území: Lískovice u Ostroměře
Počet obyvatel: 224
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 411,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
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, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 259,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníkem oceňované nemovitosti je v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10002 pro k.ú. Lískovice u Ostroměře ke dni ocenění evidován:

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

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

Dokumentace a skutečnost

Ke stavbě není ke dni ocenění k dispozici žádná stavebně technická (projektová dokumentace, výkresy ...), ani stavebně právní (stavební povolení, rozhodnutí o užívání, stanoviska dotčených orgánů, ...) dokumentace.

Stav stavby ke dni ocenění neodpovídá stavu evidovanému v katastru nemovitostí – stodola o zast. ploše 88 m² na p.č. 108/10 není evidována v katastru nemovitostí

Celkový popis nemovité věci

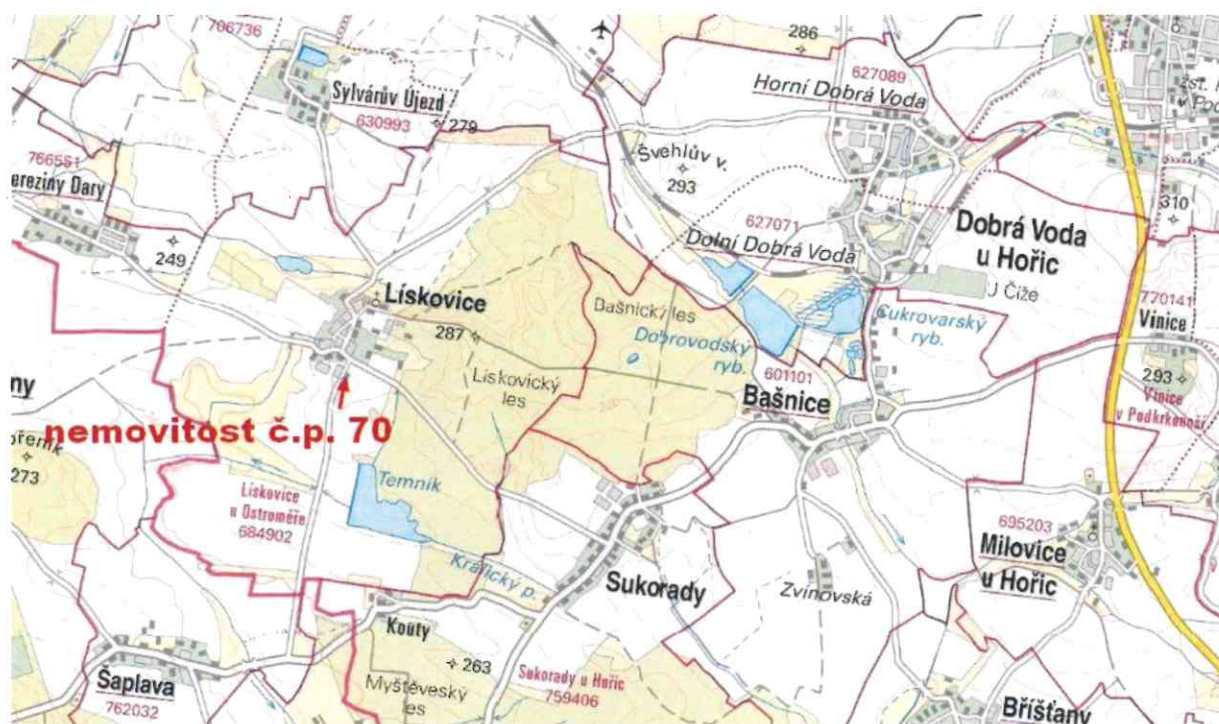
Oceňovanou nemovitostí je stavba č.p. 70 se zahradou na pozemcích st.p.č. 71 a p.č. 108/10 při jižním okraji zastavěného území obce Lískovice. Obec Lískovice se nachází cca 7 km jihozápadně od města Hořice, spojení do obce je občasné autobusem. Nejbližší vlaková stanice je v Ohnišťanech (cca 3 km). Občanská vybavenost v obci je minimální (obecní úřad, hospoda, dětské hřiště)

Nemovitost č.p. 70 se nachází vlevo při konci místní komunikace na výjezdu z obce směrem na jih, dál pokračuje polní účelová zpevněná cesta.

Původní stavba na části st.p.č. 71 (v rozsahu evidovaném v katastru nemovitostí) je dřevěná roubená stavba se sedlovou střechou, která je ke dni ocenění v dožilém dezolátním stavu, není k

užívání způsobilá a není ani užívána. Původně byla stavba užívána k bydlení, pak jako chlévy, ke dni ocenění užívána není, v katastru nemovitostí je evidována jako zemědělská stavba. Stodola na st.p.č. 71 je přistavěna k východnímu štítu původní stavby, je standardního provedení, ke dni ocenění značně opotřebovaná a ve velmi špatném stavebně technickém stavu. Stodola je omezeně použitelná pro skladování např. materiálu, náradí, krmiva. Nemovitost není nijak vybavena, není připojena na síť technické infrastruktury, je ze tří stran oplocená. Pozemek p.č. 108/10 je užíván ve funkčním celku se stavbou, na pozemku se nacházejí trvalé porosty – ovocné stromy a vinná réva. Dle územního plánu se nemovitost nachází v zastavěném území s funkčním využitím bydlení, v podstatné části je nemovitost dotčena existencí a ochranným pásmem radiového směrového spoje (České radiokomunikace a.s.). Existence této sítě výrazným způsobem omezuje využitelnost pozemku p.č. 108/10. V ochranném pásmu je mimo jiné zakázáno provádět zemní práce, umísťovat stavby, ... atd (§ 102 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích).

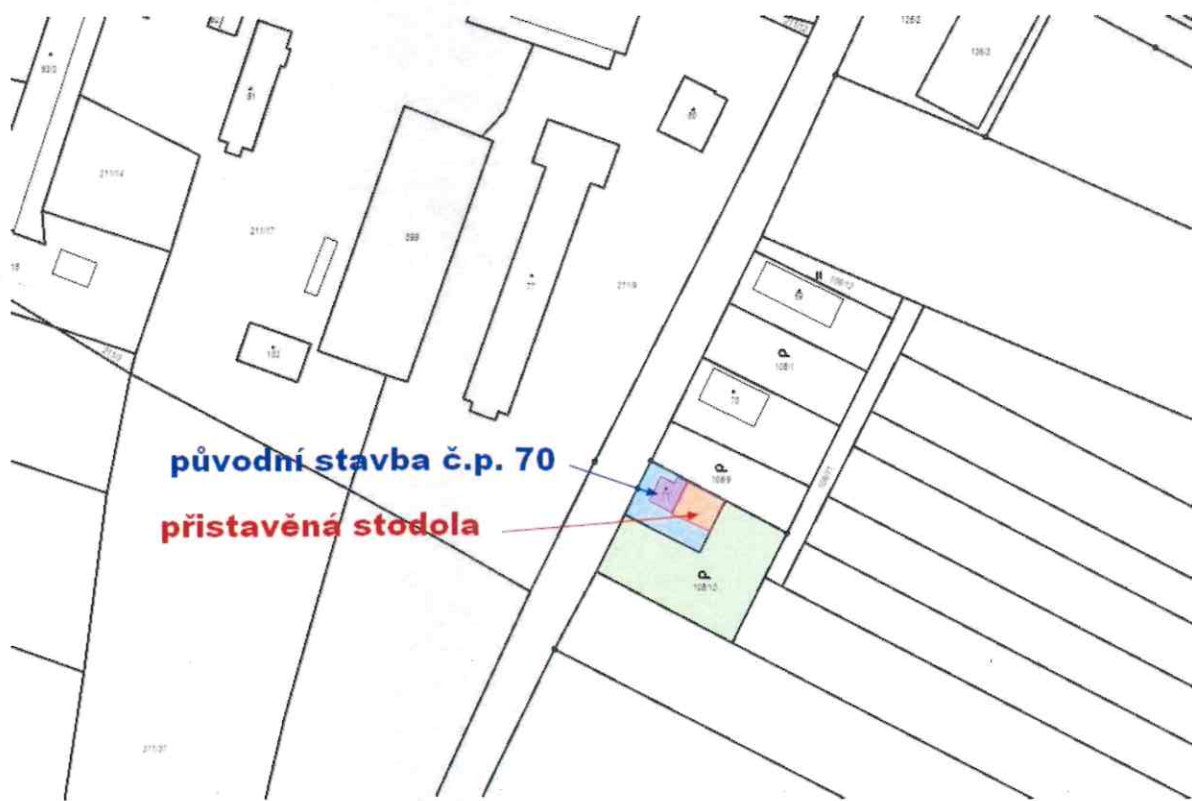
Lokalizace oceňované nemovitosti v mapě



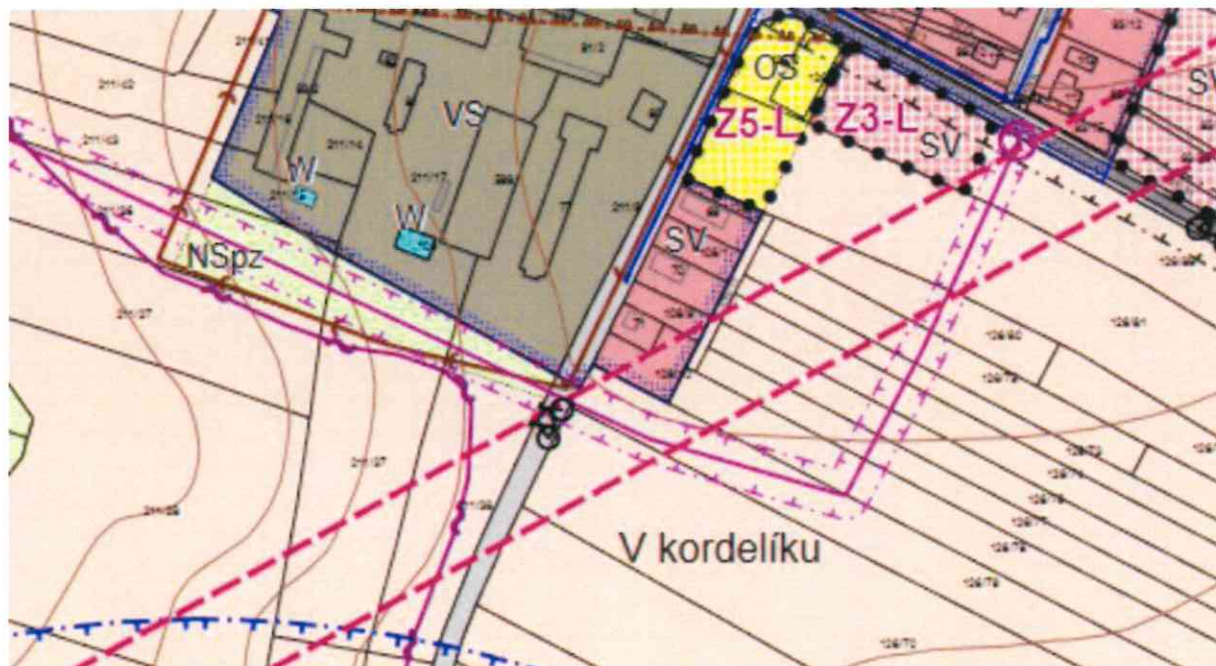
Stav nemovitosti evidovaný v katastru nemovitostí



Situace oceňované nemovitosti na podkladu katastrální mapy



Výřez koordinčního výkresu územního plánu



Budova č.p. 70 se stodolou



pozemek p.č. 108/10



3.2. Obsah

1. Stavba č.p. 70 - původní část
2. Stodola na st.p.č. 71
3. pozemky st.p.č. 71 a p.č. 108/10
4. ovocné stromy na p.č. 108/10 - původní
5. ovocné porosty na p.č. 108/10 - nově vysázené

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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 spoluhl. 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,648$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

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: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
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	0,00

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - výrazně omezená zastavitelnost pozemků - radiové vedení	I	-0,15

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,758$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,491$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,758$$

1. Stavba č.p. 70 - původní část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství rostlinná produkce
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná na bázi dřevní hmoty
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
nadzemní podlaží	6,5*6,2+1,6*2,6	= 44,46

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
nadzemní podlaží	44,46 m ²	2,50 m	111,15
Součet	44,46 m ²		111,15

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	111,15 / 44,46	= 2,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	44,46 / 1	= 44,46 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
nadzemní podlaží	(6,5*6,2+1,6*2,6)*(2,50)	=	111,15 m ³
půda	(6,5*6,2+1,6*2,6)*(1+2,6/2)	=	102,26 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní podlaží	NP	111,15 m ³
půda	Z	102,26 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		213,41 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100

2. Svislé konstrukce	dřevěné	P	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	dřevěná	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	P	25,60	100	0,46	11,78
3. Stropy	P	11,70	100	0,46	5,38
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	4,40	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,10	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,00	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					35,03
Koeficient vybavení K_4 :					0,3503

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu)

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100,00	0,46	4,97	14,18	120	122	98,36	13,9474
2. Svislé konstrukce	P	25,60	100,00	0,46	11,78	33,63	120	122	98,36	33,0785
3. Stropy	P	11,70	100,00	0,46	5,38	15,36	120	122	98,36	15,1081
4. Krov, střecha	S	6,90	100,00	1,00	6,90	19,70	120	122	98,36	19,3769
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	7,99	120	122	98,36	7,8590
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	9,14	120	122	98,36	8,9901
Opotřebení:										98,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0290
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0684
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1400
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,3503
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5140
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 379,62
Plná cena: 213,41 m ³ * 2 379,62 Kč/m ³	=	507 834,70 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 98,4 % /100)	*	0,016
Nákladová cena stavby CS_N	=	8 125,36 Kč
Koeficient pp	*	0,758
Cena stavby CS	=	6 159,02 Kč
Stavba č.p. 70 - původní část - zjištěná cena	=	6 159,02 Kč

2. Stodola na st.p.č. 71

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství rostlinná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
nadzemní podlaží	9,2*9,6	=	88,32

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
nadzemní podlaží	88,32 m ²	3,50 m	309,12
Součet	88,32 m²		309,12

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	309,12 / 88,32	= 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	88,32 / 1	= 88,32 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
nadzemní podlaží	(9,2*9,6)*(3,50)	=	309,12 m ³
zastřešení	(9,2*9,6)*(4,2/2)	=	185,47 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní podlaží	NP	309,12 m ³
zastřešení	Z	185,47 m ³

Obestavěný prostor - celkem:

494,59 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	mělké založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné pilíře	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	beton	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	C	11,70	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	4,40	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,10	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,20	100	0,46	1,47
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,00	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00

24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					43,54
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4354

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100,00	0,46	4,97	11,41	90	100	90,00	10,2690
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100,00	1,00	25,60	58,80	90	100	90,00	52,9200
4. Krov, střecha	S	6,90	100,00	1,00	6,90	15,85	90	92	97,83	15,5061
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	6,43	90	92	97,83	6,2905
12. Vrata	S	1,80	100,00	1,00	1,80	4,13	90	90	100,00	4,1300
14. Povrchy podlah	P	3,20	100,00	0,46	1,47	3,38	90	90	100,00	3,3800
Opotřebení:										92,5 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9947
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4354
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5140
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 983,82
Plná cena: 494,59 m ³ * 1 983,82 Kč/m ³	=	981 177,53 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 92,5 % / 100)	*	0,075
Nákladová cena stavby CS_N	=	73 588,31 Kč
Koeficient pp	*	0,758
Cena stavby CS	=	55 779,94 Kč
Stodola na st.p.č. 71 - zjištěná cena	=	55 779,94 Kč

3. pozemky st.p.č. 71 a p.č. 108/10

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 0,758

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: Ochranné pásmo - ochranné pásmo radiových směrových spojů	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,758 = 0,735$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	259,-	0,735		190,37

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	71	294	190,37	55 968,78
§ 4 odst. 1	zahrada	108/10	783	190,37	149 059,71
Stavební pozemky - celkem			1 077		205 028,49

Pozemky st.p.č. 71 a p.č. 108/10 - zjištěná cena celkem = 205 028,49 Kč

4. ovocné stromy na p.č. 108/10 - původní

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahradkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 108/10	80	3 Ks	140,-	- 80 %	min. 140,-	420,-
Součet:					=	420,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	420,- Kč

Ovocné stromy na p.č. 108/10 - původní - zjištěná cena celkem = 420,- Kč

5. ovocné porosty na p.č. 108/10 - nově vysázené

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahradkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - nízkokmen na středně vzrůst. podnoži (jabloň) na pozemku p.č.: 108/10	5	5 Ks	559,-		559,-	2 795,-
třešeň - nízkokmen (třešeň) na pozemku p.č.: 108/10	5	5 Ks	906,-		906,-	4 530,-
hrušeň - nízkokmen na středně vzrůst. podnoži (hrušeň) na pozemku p.č.: 108/10	5	5 Ks	559,-		559,-	2 795,-
Součet:					=	10 120,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	10 120,- Kč

Viniční porosty: příloha č. 37.

Název	Výměra/Počet	Stáří	Jedn. cena	Úprava [%]	Cena
Keře vinné révy v pergolách, u zdi apod. (vinná réva) na poz. p.č.: 108/10	25		460,-		11 500,-
Součet					11 500,-

Celkem - vinice:	=	11 500,- Kč
Ovocné porosty na p.č. 108/10 - nově vysázené - zjištěná cena celkem	=	21 620,- Kč

Výsledky analýzy dat – cena zjištěná

1. Stavba č.p. 70 - původní část	6 159,- Kč
2. Stodola na st.p.č. 71	55 779,90 Kč
3. pozemky st.p.č. 71 a p.č. 108/10	205 028,50 Kč
4. ovocné stromy na p.č. 108/10 - původní	420,- Kč
5. ovocné porosty na p.č. 108/10 - nově vysázené	21 620,- Kč

Výsledná cena - celkem: 289 007,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 289 010,- Kč

slovy: Dvěstěosmdesátdevěttisícdeset Kč

4.2. Ocenění cenou obvyklou (použije se pro převod vlastnického práva)

Cena obvyklá (resp. tržní hodnota) vychází z reálné prodejnosti oceňované nemovitosti na volném trhu. Oceňovaná nemovitost má pro tento účel významné riziko ve skutečnosti, že stavby nejsou evidovány v katastru nemovitostí ve skutečném stavu. Tím může být prodejnost významně omezena např. pro případ, kdy by potenciální kupující chtěl kupní cenu uhradit bankovním úvěrem, což při rozporech mezi stavem skutečným a evidovaným obvykle není možné. Tím se omezuje okruh možných kupujících a nejsou zcela naplněny podmínky volného trhu. Dále je velmi pravděpodobné, že stavby s ohledem na jejich stav nebude možné uvést do stavu způsobilého k užívání bez závad, budou muset být odstraněny a v takovém případě by se jednalo o prodej pozemků se zátěží staveb k odstranění. V takovém případě by cena staveb byla nulová. Nicméně není k dispozici informace o tom, že by na stavby bylo příslušným stavebním úřadem vydáno rozhodnutí či opatření k odstranění staveb a ke dni ocenění nejsou stavby posuzovány jako určené k odstranění. Jejich ocenění je provedeno tržní hodnotou, a to nákladovým oceněním podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., tedy v úrovni ceny zjištěné.

Klady oceňované nemovitosti:

- Poloha v zastavitelném území obce
- Příjezd a přístup po místní komunikaci

Zápory a vady oceňované nemovitosti

- Stavby jsou ve stavu vysokého opotřebení na hranici samotné životnosti, kdy jejich způsobilost k užívání je významně omezena jak z hlediska nedostatečného vybavení, tak zejména z hlediska stability a bezpečnosti
- Stodola není evidována v katastru nemovitostí
- Stavby bez jakéhokoliv vybavení
- Pozemky bez sítí technické infrastruktury
- Existence sítě, která prakticky znemožňuje zastavění pozemku p.č. 108/10

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Celkový popis nemovitosti je uveden na str. 9–12 znaleckého posudku

Pro cenové porovnání byl sestaven soubor dostupných informací o uskutečněných prodejích obdobného majetku

a) Výběr údajů do souboru pro porovnání

Majetek, druh majetku, účel užívání:	pozemky v zastavěném území obcí
Místo, srovnatelnost místa:	k.ú. Lískovice, k.ú. Ohnišťany, k.ú. Staré Smrkovice, k.ú. Chomutovice
Čas:	2021 - 2022

Informace o uskutečněných prodejkch (sjednané ceny) srovnatelných nemovitostí (informace jsou převzaty z cenových údajů poskytnutých z katastru nemovitostí, jsou doložitelné nahlédnutím do uvedených listin veřejného seznamu):

č. listina	p.č.	druh	pozemek		Kč/m ²
			výměra m ²	Prodejní cena Kč	
k.ú. Lískovice					
1	V-1253/2022-604				
	348/33	zahrada	130,00		
	celkem		130,00	6 500,00	50,00
2	V-601/2022-604				
	st. 6	zast. plocha	284,00		
	celkem		284,00	776 000,00	2 732,39
k.ú. Ohnišťany					
3	V-4119/2022-602				
	142/2	ost. plocha	17,00		
	1231/14	ost. plocha	60,00		
	1235/4	ost. plocha	18,00		
	celkem		95,00	1 200,00	12,63
		pozemky veřejných prostranství, nezastavitelné pozemky			
4	V-5922/2021-602				
	1231/15	ost. plocha	103,00		
	1231/16	ost. plocha	66,00		
	1231/18	ost. plocha	28,00		
	1231/19	ost. plocha	26,00		
	celkem		223,00	4 460,00	20,00
		pozemky veřejných prostranství, nezastavitelné pozemky			
5	V-13089/2020-602				
	1266/2	ost. plocha	93,00		
	celkem		93,00	1 860,00	20,00

zastavitelný pozemek - výkup od obce

6 V-13816/2021

32/2	zahrada	72,00		
32/4	ost.plocha	1 034,00		
1235/1	ost.plocha	10,00		
1252/33	ost.plocha	77,00		
c e l k e m		1 193,00	150 000,00	125,73

zastavitelné pozemky zahrady

k.ú. Staré Smrkovice

7 v-4148/2022-604

645/1	orná	2 819,00		
c e l k e m		2 819,00	1 030 000,00	365,38

pozemek částečně zastavitelný pro výstavbu rodinného domu

k.ú. Chomutice

8 V-586/2022-604

st. 42	zast.plocha	748,00		
c e l k e m		748,00	618 000,00	826,20

zemědělská usedlost včetně stavby č.p. 73 k rekonstrukci

b) Výběr údajů ze souboru informací o uskutečněných prodejkách, vyloučení odlehlých údajů

V pol. 2 a 8 se jedná o prodeje pozemků včetně staveb bývalých zemědělských usedlostí, ceny jsou výrazně odlišné. V takových případech výsledná cena závisí na velikosti a stavu stavby a velikosti pozemku. Tyto parametry není možné dodatečně dostatečně určitě specifikovat a z těchto údajů nelze porovnáním objektivně odvodit cenu obvyklou pozemku včetně stavby. Není tedy k dispozici dostatečně vypovídající soubor informací o uskutečněných prodejkách obdobného majetku – pozemků včetně stavby a nelze tak určit cenu obvyklou ve smyslu definice dle § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Z dalších informací vyplývá, že cena pozemků samostatně nezastavitelných se pohybuje v úrovni 20 – 50 Kč/m², cena pozemků zastavitelných pak v úrovni cca 120,- až 370,- Kč/m²

c) Srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění, úprava sjednaných cen dle odlišnosti srovnávacích parametrů

Cena pozemků je závislá na jejich velikosti a využitelnosti

d) Určení základní jednotky pro porovnání

Jako základní jednotka cenového porovnání je uvažována jednotková cena za 1 m² pozemku

e) Určení obvyklé ceny na základě vyhodnocení souboru upravených cen

Cena obvyklá (jednotková) **oceňovaných pozemků** je na základě cenového porovnání s využitím souboru informací o uskutečněných prodejích obdobného majetku v daném místě a čase a s přihlédnutím ke stavu oceňovaných pozemků **určena ve výši:**

U pozemků nezastavitelných	50,- Kč/m²
U pozemků zastavitelných (resp. zastavěných)	300,- Kč/m²

Cena obvyklá pozemků st.p.č. 71 a p.č. 108/10 (včetně trvalých porostů)

<i>p.č.</i>	<i>výměra m²</i>	<i>jednotková cena Kč/m²</i>	<i>cena celkem</i>
71	294,00	360,00	105 840,00
108/10	783,00	50,00	39 150,00
c e l k e m	1 077,00		<u>144 990 ,00</u>

Cena stavby č.p. 70 na st.p.č. 71 (původní stavba včetně přístavby stodoly) je určena jako tržní hodnota stanovená nákladovým způsobem (v úrovni ceny zjištěné), tj.

1. Stavba č.p. 70 - původní část	6 159,- Kč
2. Stodola na st.p.č. 108/10	55 779,90 Kč
C e l k e m (po zaokrouhlení)	<u>61 940,00 Kč</u>

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovit cenu zjištěnou a cenu obvyklou nemovitého majetku pozemku st.p.č. 71 včetně zemědělské stavby č.p. 70 a pozemku p.č. 108/10 včetně stavebních úprav a trvalých porostů v k.ú. Lískovice u Ostroměře, obci Lískovice, okrese Jičín.

Cena zjištěná pozemku st.p.č. 71 včetně zemědělské stavby č.p. 70 a pozemku p.č. 108/10 včetně stavebních úprav a trvalých porostů v k.ú. Lískovice u Ostroměře, obci Lískovice, okrese Jičín činí

289 010,- Kč

Cena pozemku st.p.č. 71 včetně zemědělské stavby č.p. 70 a pozemku p.č. 108/10 včetně stavebních úprav a trvalých porostů v k.ú. Lískovice u Ostroměře, obci Lískovice, okrese Jičín činí celkem

206 930,- Kč

(Cena pozemků je určena jako cena obvyklá, cena staveb jako tržní hodnota)

Znalecký posudek obsahuje 7 stran příloh.

Ke zpracování znaleckého posudku nebyl přizván konzultant, odměna byla sjednána v objednávce (viz příloha)

ZNALECKÁ DOLOŽKA

V souladu s ustanovením § 127a) zákona číslo 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.10.1997, č.j. Spr. 2232/97 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3751-233/22 evidence posudků.

V Pardubicích 14.9.2022



Ing. Jaroslav Mrázek

Jana Zajíce 959

530 12 Pardubice











Česká republika – Státní pozemkový úřad
sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov
IČO: 01312774
DIČ: CZ 01312774

za který právně jedná Ing. Petr Lázňovský, ředitel Krajského pozemkového úřadu pro
Královéhradecký kraj
adresa: Kydlinovská 245, 503 01 Hradec Králové
na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu Státního pozemkového
úřadu účinného ke dni právního jednání
bankovní spojení: Česká národní banka
číslo účtu: 70017-3723001/0710

(dále jen „pronajímatel“)
– na straně jedné –

a

manželé
pan **Josef Bartoš**

adresa pro doručování:

paní **Mgr. Hana Bartošová**

adresa pro doručování:

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „nájemce“)
– na straně druhé –

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU č. 19N20/65

ČI. I

Pronajímatel je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně
některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit
s pozemkem, jehož součástí je stavba (dále jen „nemovitá věc“) ve vlastnictví státu vedená
u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj Katastrálního pracoviště Jičín

obec	kat. území	druh evidence	parc. č.	výměra v m ²	druh pozemku	využití, resp. specifikace budovy/stavby
Lískovice	Lískovice u Ostroměře	KN	st. 71	294	zastavěná plocha	objekt stodoly Lískovice č.p. 70

Čl. II

Pronajímatel přenechává nájemci nemovitou věc uvedenou v čl. I do užívání za účelem: zemědělského využití - stodola.

Předmět nájmu neslouží k podnikatelským účelům.

Čl. III

1) Nájemce měl možnost prohlédnout si před uzavřením smlouvy předmět nájmu a této možnosti využil. Nájemce přejímá předmět nájmu se všemi součástmi a příslušenstvím do užívání ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a prohlašuje, že je mu jeho stav z podrobné prohlídky dobře znám. Z tohoto důvodu neuplatňuje vůči pronajímateli žádné nároky. Nároky nelze uplatnit ani v případě, kdy možnosti prohlédnout si předmět nájmu před uzavřením smlouvy nájemce nevyužil, ač využít mohl.

2) Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ke dni 1. 6. 2020.

3) Pronajímatel není povinen vyčkat na příchod nájemce více než třicet minut po určeném čase předání předmětu nájmu. Neposkytne-li nájemce pronajímateli potřebnou součinnost k předání předmětu nájmu, má se za to, že předmět nájmu byl předán toho dne, kdy mělo k předání dojít, a nájemce má povinnost platit nájemné, přestože předmět nájmu nepřevzal.

4) Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu podepsaný oběma smluvními stranami bude obsahovat veškeré relevantní údaje týkající se předmětu nájmu jako např. jeho stav, stav elektroměru, stav plynoměru, vybavení a jeho stav.

Čl. IV

Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem nebo jím pověřenou osobou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav apod.

Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 8:00 hod. do 16:00 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen.

Současně je pronajímatel nebo jím pověřená osoba oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možné nájemce informovat předem.

Čl. V

Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájmu,
- b) hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy,
- c) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu,

- d) oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly uvnitř a vně předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla,
- e) zdržet se jakýchkoli jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích práv v nemovité věci, v níž se nachází předmět nájmu,
- f) zajistit v předmětu nájmu na své náklady běžný úklid,
- g) plnit všechny povinnosti vlastníka předmětu nájmu vyplývající pro oblast požární ochrany ze zákona o požární ochraně a předpisů na něj navazujících, pro oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ze zákoníku práce a předpisů na ně navazujících;
náklady spojené s plněním uvedených povinností a s udržováním prostředků pro uvedené oblasti v použitelném stavu, tj. provádění pravidelných revizí, údržby a odstraňování závad včetně obměny těchto prostředků, hradí nájemce,
- h) platit v souladu se zákonnou úpravou **daň z nemovitých věcí** za nemovitou věc, jež je předmětem nájmu,
- i) na svůj náklad pojistit předmět nájmu ve prospěch pronajímatele a do 3 měsíců od podpisu této smlouvy doložit pronajímateli splnění této povinnosti.

Čl. VI

- 1) Tato smlouva se uzavírá **od 1. 6. 2020 na dobu neurčitou**.
 - 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit vzájemnou písemnou dohodou smluvních stran nebo jednostrannou písemnou výpovědí.
 - 3) Nájem lze v souladu s ustanovením § 2231 OZ vypovědět v tříměsíční výpovědní době, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
 - 4) Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 2232 OZ vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti, a to ke dni doručení výpovědi nájemci. Neužívá-li nájemce předmět nájmu v souladu se smlouvou nebo nedodrží-li nebo porušuje-li nájemce ustanovení této smlouvy, jedná se pro účely této smlouvy o porušení povinností zvláště závažným způsobem.
 - 5) Tato smlouva zaniká dnem úmrtí nájemce.
 - 6) Smluvní strany vylučují obnovení nájmu, pokračuje-li nájemce v užívání předmětu nájmu po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k vyklizení a předání předmětu nájmu.
 - 7) V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu a nepředá předmět nájmu pronajímateli do desátého dne po skončení nájmu, sjednává se smluvní pokuta ve výši 500 Kč za každý den prodlení se splněním těchto povinností počínaje jedenáctým dnem ode dne skončení nájmu. Smluvní pokutu nájemce uhradí na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 19-3723001/0710 pod variabilním symbolem, který mu pronajímatel písemně sdělí.
- Právo na náhradu škody zůstává tímto ujednáním nedotčeno.

Čl. VII

- 1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.
- 2) Nájemné se platí **ročně pozadu** vždy k 1. 10. běžného roku.
- 3) Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši **1 088,00 Kč** (slovy: jeden tisíc osmdesát osm korun českých).
- 4) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u České národní banky, **číslo účtu 70017-3723001/0710, variabilní symbol 1912065.**

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

5) Nedodrží-li nájemce datum splatnosti úhrady nájemného, je povinen podle ustanovení § 1970 OZ zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, a to na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 180013-3723001/0710.

6) Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem, které zakládá právo pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní doby (ustanovení § 2232 OZ).

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

Zvýšené nájemné bude uplatněno písemným oznámením ze strany pronajímatele nejpozději do 1. 9. běžného roku, a to bez nutnosti uzavírat dodatek a nájemce bude povinen novou výši nájemného platit s účinností od nejbližší platby nájemného.

Základem pro výpočet zvýšeného nájemného bude nájemné sjednané před tímto zvýšením.

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

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

Čl. VIII

1) Nájemné za období od účinnosti smlouvy do 30. 9. 2020 včetně činí 364,00 Kč (slovy: tři sta šedesát čtyři korun českých) a bude uhrazeno k 1. 10. 2020 na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 70017-3723001/0710, variabilní symbol 1912065

2) Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

Čl. IX

1) Nájemce je oprávněn provádět uvnitř a vně předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen s výslovným, předchozím a písemným souhlasem pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace podmínek, za kterých pronajímatel povoluje úpravy.

2) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájmu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení.

Čl. X

Nájemce je oprávněn přenechat pronajatou nemovitou věc nebo její část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. XI

Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že na nemovité věci, která je předmětem nájmu dle této smlouvy, mohou být se souhlasem pronajímatele umístěny informační a reklamní zařízení, stavby pro reklamu, koncové body sítě pro mobilní telefony nebo jiná komunikační zařízení ve vlastnictví třetích osob a není tím dotčena povinnost nájemce platit nájemné v dohodnuté výši. Nájemce dále bere na vědomí a je srozuměn s tím, že bez nároku na jakékoliv plnění v nezbytně nutném rozsahu umožní přístup k zařízením specifikovaným výše tak, aby mohla být využívána ke svému účelu.

Čl. XII

Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že nemovitá věc, která je předmětem nájmu dle této smlouvy, může být pronajímatelem převedena na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním. V případě změny vlastnictví platí ustanovení § 2221 a § 2222 OZ.

Čl. XIII

Pronajímatel jako správce osobních údajů dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, a platného nařízení (EU) 2016/679 (GDPR), tímto informuje ve smlouvě uvedený subjekt osobních údajů, že jeho údaje uvedené v této smlouvě zpracovává pro účely realizace, výkonu práv a povinností dle této smlouvy. Uvedený subjekt osobních údajů si je vědom svého práva přístupu ke svým osobním údajům, práva na opravu osobních údajů, jakož i dalších práv vyplývajících z výše uvedené legislativy. Smluvní strany se zavazují, že při správě a zpracování osobních údajů budou dále postupovat v souladu s aktuální platnou a účinnou legislativou. Postupy a opatření se pronajímatel zavazuje dodržovat po celou dobu trvání skartační lhůty ve smyslu § 2 písm. s) zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Čl. XIV

1) Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou dodatku k této smlouvě, a to na základě dohody smluvních stran, není-li touto smlouvou stanoveno jinak.

2) Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoli změně údajů týkajících se jejich specifikace jako smluvní strany této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů ode dne změny.

Čl. XV

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

Čl. XVI

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

Čl. XVII

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

V Hradci Králové dne 27 -05- 2020

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Královéhradecký kraj
Kydlinovská 245/71
503 01 Hradec Králové

.....
Ing. Petr Lázňovský
ředitel Krajského pozemkového úřadu
pro Královéhradecký kraj
pronajímatel

.....
Josef Bartoš
nájemce

.....
Mgr. Hana Bartošová
nájemce

Za správnost: Ing. Lenka Matoušková
.....
.....

Česká republika – Státní pozemkový úřad

Sídlo: Praha 3, Husinecká 1024/11a, PSČ 130 00

Zastoupený Ing. Jolanou Miškářovou, pověřenou vedením Krajského pozemkového úřadu
v Hradci Králové

Adresa: Kydlinovská 245, 503 01 Hradec Králové

IČ: 01312774

DIČ: CZ01312774

Bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 70017-3723001/0710

(dále jen „propachtovatel“)

- na straně jedné –

a

pan Josef Bartoš

(dále jen "pachtýř")

- na straně druhé -

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

**PACHTOVNÍ SMLUVU
č. 2N15/65**

Čl. I

Propachtovatel je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit s tímto zemědělským pozemkem ve vlastnictví státu vedeným u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj Katastrálního pracoviště Jičín.

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	výměra	druh pozemku
Lískovice	Lískovice u Ostroměře	KN	108/10	783 m ²	zahrada

Čl. II

Propachtovatel přenechává pachtýři pozemek uvedený v čl. I této smlouvy do užívání za účelem:

- Provozování drobné zemědělské činnosti

Čl. III

Pachtýř je povinen:

a) užívat pozemek řádně v souladu s jeho účelovým určením, hospodařit na něm způsobem založeným na střídání plodin a hnojení organickou hmotou ve dvou až čtyřletých cyklech podle fyzikálních vlastností půdy, způsobu hospodaření a nároků pěstovaných rostlin,

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

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

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

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

f) provádět podle podmínek sběr kamene,

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

h) trpět věcná břemena, resp. služebnosti spojené s pozemkem, jež je předmětem pachtu,

i) platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovitých věcí za propachtovaný pozemek, jež je předmětem pachtu.

Čl. IV

1) Tato smlouva se uzavírá od **1.3.2015** na dobu neurčitou.

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

3) Pacht lze v souladu s ustanovením § 2347 NOZ vypovědět v dvanáctiměsíční výpovědní době, a to vždy jen k 1. říjnu běžného roku.

4) Stane-li se pachtýř ze zdravotních důvodů nezpůsobilý na pozemku hospodařit, má dle ustanovení § 2348 NOZ právo vypovědět pacht v tříměsíční výpovědní době.

5) Propachtovatel může v souladu s ustanovením § 2334 NOZ vypovědět pacht bez výpovědní doby, jestliže pachtýř propachtuje propachtovaný pozemek jinému, přenechá-li ho k užívání nebo změní-li hospodářské určení pozemku, anebo způsob jeho užívání nebo požívání bez propachtovatelova předchozího souhlasu.

Čl. V

- 1) Pachtýř je povinen platit propachtovateli pachtovné.
- 2) Pachtovné se platí **ročně pozadu** vždy k 1.10. běžného roku.
- 3) Roční pachtovné se stanovuje dohodou ve výši **500,- Kč** (slovy: Pětset korun českých).
- 4) Pachtovné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu **70017-3723001/0710**, variabilní symbol **211565**.
- 5) Pachtovné za období od účinnosti smlouvy do 30.9.2015 včetně činí **293,- Kč** (slovy: Dvěstědevadesát tři korun českých) a bude uhrazeno k 1.10.2015 (dle přílohy „výpočet pachtovného“).

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet propachtovatele.

6) Nedodrží-li pachtýř lhůtu pro úhradu pachtovného, je povinen podle ustanovení § 1970 NOZ zaplatit propachtovateli úrok z prodlení, a to na účet propachtovatele vedený u České národní banky, číslo účtu 180013-3723001/0710, variabilní symbol 211565.

7) Prodlení pachtýře s úhradou pachtovného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy, které zakládá právo propachtovatele smlouvu vypovědět bez výpovědní doby (ustanovení § 2228 odst. 4 NOZ).

Čl. VI

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

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

Čl. VII

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

Čl. VIII

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

Čl. IX

Pachtýři souhlasí se zpracováním a uchováním svých osobních údajů propachtovatelem. Tento souhlas pachtýři poskytují na dobu 10 let a zároveň se zavazují, že po tuto dobu souhlas se zpracováním a uchováním osobních údajů neodvolají.

Čl. X

1) Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou dodatku k této smlouvě, a to na základě dohody smluvních stran.

2) Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoli změně údajů týkajících se jejich specifikace jako smluvní strany této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů ode dne změny.

Čl. XI

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

Čl. XII

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

Čl. XIII

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

V Hradci Králové dne 26 -01- 2015

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad - Královéhradecký kraj
Kydlinecká 245/71
503 01 Hradec Králové

.....
Česká republika – Státní pozemkový úřad
pověřena vedením Krajského pozemkového úřadu
pro Královéhradecký kraj
Ing. Jolana Miškářová
propachtovatel

.....
Josef Bartoš
pachtýř

Za věcnou a formální správnost odpovídá:

.....
Pavel Fajfr
vedoucí oddělení správy
KP pro Královéhradecký kraj

.....
Za správnost: Martin Sedlák
.....