

**MINISTERSTVO FINANCÍ**  
**Letenská 15, 118 10 Praha 1**

**INFORMAČNÍ MEMORANDUM**

k veřejné soutěži

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

kterou tvoří

**pozemky parc. č. 38/10, ostatní plocha, parc. č. 38/11, ostatní  
plocha, podle GP 591-31/2021, k.ú. Poláky, obec Chbany, okres  
Chomutov**

**PP č. 87018/2002**

MINISTERSTVO FINANCÍ  
Letenská 15, 118 10 Praha 1

**STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA**  
**veřejná soutěž na prodej majetku organizační složky státu**

Všeobecné informace:

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: Pozemky p.č. 38/10 a p.č. 38/11 podle GP 591-31/2021, k.ú. Poláky, obec Chbany, okres Chomutov

Adresa: Poláky, 43801, Chbany

Organizační struktura, územní rozdělení: x

Základní předmět činnosti: viz znalecký posudek

Rozloha pozemků: 880 m<sup>2</sup>

Ekologický audit:

Ekologický audit byl zpracován v zakladatelském privatizačním projektu státního podniku Statek Střezov, s. p. Z výše uvedeného auditu nevyplývá, že majetek řešený tímto projektem je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku.

Orientační ekonomické údaje (za uplynulé 3 roky)	nejsou
Výkaz zisku a ztráty - druhové členění	x
Výsledek hospodaření před zdaněním:	x
Počet pracovníků (přepočtený stav):	nejsou

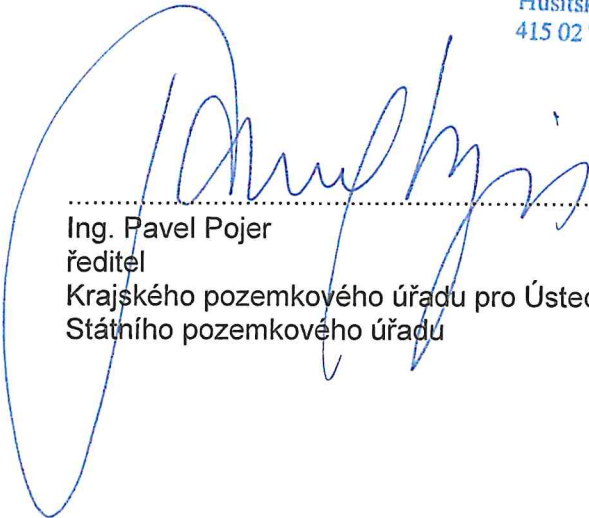
Údaje ke dni 10. 3. 2023 podle účetní závěrky:

Rozvaha (bilance)

Aktiva:	898 480,00 Kč
Cizí zdroje:	0,00 Kč
Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	898 480,00 Kč
Zvýšení nebo snížení účetní hodnoty:	0,00 Kč
Majetek privatizované jednotky celkem:	898 480,00 Kč

V Teplicích dne 13. 3. 2023

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




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

Za Státní pozemkový úřad beru na vědomí údaje uvedené ve stručné charakteristice majetku:

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

12



.....  
Ing. Petr Klanica  
ředitel Odboru správy majetku státu SPÚ

Jo

# MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ ČESKÉ REPUBLIKY

100 10 Praha 10 – Vršovice, Vršovická č. 65  
ÚZEMNÍ ODBOR PRO CHOMUTOVSKOU OBLAST  
430 01 Chomutov, Školní č. 5335, pošt. příhr. č. 125

Paní  
Ing. Jaroslava Vráblíková, CSc.  
Na vyhlídce 1  
400 01 Ústí nad Labem

Váš dopis zn. / ze dne Naše značka Vyřizuje / linka Chomutov dne  
v č.: ÚOCH/2994/93 Ing. Kubíková 16.12.1993

*Kubíková*

## STANOVISKO

MŽP ČR, ÚO Chomutov k části privatizačního projektu s označením

Vyhodnocení závazků z hlediska životního prostředí - příloha k privatizačnímu projektu Statku Střezov, s.p.

V rámci převodu majetku na jiné právnické osoby byla našemu úřadu předložena samostatná 34 stránková příloha privatizačního projektu Statku Střezov s.p.

výše uvedeného názvu k zaujetí stanoviska v souladu se zněním čl. 3 společného metodického pokynu MŽP ČR a MSNMP ČR z 18. 5. min. roku k provádění zákona č. 92/1992 Sb.

Po jejím prostudování vydáváme toto

s t a n o v i s k o :

Předložený materiál po formální i obsahové stránce odpovídá požadavkům výše zmíněného metodického pokynu i charakteru činnosti v privatizované jednotce.

Materiál naplňuje znění zákona.

Ministerstvo životního prostředí ČR  
územní odbor pro Chomutovskou oblast  
Chomutov

Ing. František R u b e š  
přednosta územního odboru



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: 87018/2002 - Pozemky p.č. 38/10 a p.č. 38/11 podle GP 591-31/2021, k.ú. Poláky, obec Chbany, okres Chomutov

Adresa: Poláky, 43801, Chbany

Základní předmět činnosti: viz znalecký posudek - pozemky kolem stavby ve vlastnictví třetí osoby

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

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

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy  
(bilance) ke dni 10. 3. 2023 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	898 480,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	898 480,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	898 480,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	898 480,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	0,00 Kč
(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	

B. Cizí zdroje:	0,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0,00 Kč
Krátkodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0,00 Kč
Bankovní úvěry a půjčky: (Seznam bude uveden v příloze)	0,00 Kč

C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje): 898 480,00 Kč

D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt: 0,00 Kč

E. Majetek privatizované jednotky celkem: 898 480,00 Kč

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

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

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

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

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

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

10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku:

Nájemní smlouva č. 94N20/42:

- předmět nájmu: část pozemku p.č. 38/8 v k.ú. Poláky,
- jméno a adresa nájemce: Olga Spáčilová
- doba nájmu: od 1. 9. 2020 na dobu neurčitou,
- výše ročního nájemného: 1.000 Kč.

Nájemní smlouva č. 55N22/42:

- předmět nájmu: část pozemku p.č. 38/8 v k.ú. Poláky,
- jméno a adresa nájemce: František Bouda
- doba nájmu: od 11. 7. 2022 na dobu neurčitou,
- výše ročního nájemného: 2.000 Kč.

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

11. Ekologické závady:

Ekologický audit byl zpracován v zakladatelském privatizačním projektu státního podniku Statek Střezov, s. p. Z výše uvedeného auditu nevyplývá, že majetek řešený tímto projektem je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku.

12. Omezení ze strany jiných subjektů:

x

13. Hlavní rizikové faktory

x

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

Prohlášení je součástí privatizačního projektu.

15. Další doplňující údaje:

Majetek je dostupný z veřejné komunikace.

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

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, Husitská 1071/2, Teplice, PSČ 415 02

Bc. Jana Hepilová, tel. 727 956 871, e-mail: j.hepilova@spucr.cz

V Teplicích dne 29. 3. 2023

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

⑨

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

Přílohy:

- rozvaha (bilance) ke dni 10. 3. 2023,
- seznam nemovitých věcí,
- výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy,
- znalecký posudek č. 6895/44/2022,
- nájemní smlouva č. 94N20/42, kopie Informace o přípravě privatizace předmětu nájemní smlouvy,
- nájemní smlouva č. 55N22/42, kopie Informace o přípravě privatizace předmětu nájemní smlouvy,
- geometrický plán č. 591-31/2021, souhlasné prohlášení o shodě na průběhu hranic pozemků, souhlas SÚ s dělením.

# Rozvaha

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

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

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

**sestavená k: 10. 3. 2023**

**(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)**

Číslo PP: 87018/SPJ 2002

Název PP: Pozemky p.č. 38/10 a p.č. 38/11 dle GP 591-31/2021, k.ú. Poláky,  
obec Chbany, okres Chomutov

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>898 480,00</b>	<b>0,00</b>	<b>898 480,00</b>	
<b>A.</b>	<b>Stálá aktiva</b>		<b>898 480,00</b>	<b>0,00</b>	<b>898 480,00</b>	
<b>I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>					
	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				
<b>II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>		<b>898 480,00</b>	<b>0,00</b>	<b>898 480,00</b>	
	1. Pozemky	031				
	2. Kulturní předměty	032				
	3. Stavby	021				
	4. Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	022				
	5. Pěstíelské 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	898 480,00	0,00	898 480,00	
<b>III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>					
	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				
<b>IV.</b>	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>					
	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>B.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>					
<b>I.</b>	<b>Zásoby</b>					
	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			
<b>II. Krátkodobé pohledávky</b>						
	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 peněžítá 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			
<b>III. Krátkodobý finanční majetek</b>						
	1.	Majetkové cenné papíry k obchodování	251			
	2.	Dluhové cenné papíry k obchodování	253			
	3.	Jiné cenné papíry	256			
	4.	Termínované vklady krátkodobé	244			
	5.	Jiné běžné účty	245			
	6.	Účty státních finančních aktiv	247			
	7.	Účty řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248			
	8.	Účty pro sdílení daní a pro dělenou správu	249			
	9.	Běžný účet	241			
	10.	Běžný účet FKSP	243			
	14.	Běžné účty fondů organizačních složek státu	225			
	15.	Ceniny	263			
	16.	Peníze na cestě	262			
	17.	Pokladna	261			

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			1	2
			BĚŽNÉ	MINULÉ
	<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>898 480,00</b>	
<b>C.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>		<b>898 480,00</b>	
<b>I.</b>	<b>Jmění účetní jednotky a upravující položky</b>		<b>898 480,00</b>	
	1. Jmění účetní jednotky	401	7 251,20	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	891 228,80	
	7. Opravy předcházejících účetních období	408		
<b>II.</b>	<b>Fondy účetní jednotky</b>			
	2. Fond kulturních a sociálních potřeb	412		
	3. Rezervní fond tvořený ze zlepšeného výsledku hospodaření	413		
	4. Rezervní fond z ostatních titulů	414		
<b>III.</b>	<b>Výsledek hospodaření</b>			
	1. Výsledek hospodaření běžného účetního období			
	2. Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431		
	3. Výsledek hospodaření předcházejících účetních období	432		
<b>IV.</b>	<b>Příjmový a výdajový účet rozpočtového hospodaření</b>			
	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: 10. 3. 2023

Sestavil: Bc. Jana Hepilová

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

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

Podpis:

Podpis:

Podpis:

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

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

17

10. 03. 2023



**PP 87018, SPJ 2002**

**Pozemky p.č. 38/10 a p.č. 38/11 dle GP 591-31/2021, k.ú. Poláky, obec Chbany, okres Chomutov**

**Pozemky**

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabyvací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Poláky	PKN - poz. 38/10	Parcela	524995310-12508342	6 905,12 Kč	855 600,00 Kč
Poláky	PKN - poz. 38/11	Parcela	524995312-12508342	346,08 Kč	42 880,00 Kč
<b>Celkem pozemky</b>				<b>7 251,20 Kč</b>	<b>898 480,00 Kč</b>

<b>Celkem PP 87018, SPJ 2002</b>	<b>898 480,00 Kč</b>
----------------------------------	----------------------

Sestaveno dne: 10.3.2023

Sestavil/a: Bc. Jana Hepilová

Podpis:



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

ke dni: 10. 3. 2023


Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87018, privatizované jednotky SPJ 2002, Pozemky p.č. 38/10 a p.č. 38/11 dle GP 591-31/2021, k.ú. Poláky, obec Chbany, okres Chomutov zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 898 480,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2002, Pozemky p.č. 38/10 a p.č. 38/11 dle GP 591-31/2021, k.ú. Poláky, obec Chbany, okres Chomutov, ke dni 10. 3. 2023 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87018.

V Praze dne 16. 03. 2023

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Husinecká 1024/11a  
130 00 Praha 3 17

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

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

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

16. 03. 2023



## Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov

Obec: Chbany

Katastrální území: Poláky

List vlastnictví: 10002

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc. č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - pozemkové Chbany	Poláky	38/10	ostatní plocha	293007117
Katastr nemovitostí - pozemkové Chbany	Poláky	38/11	ostatní plocha	293007116

Prohlašuji, že soupis nemovitých věcí (pozemků a budov) uvedený v tomto seznamu, je úplný, neobsahuje žádný majetek nestátních subjektů a že na tento majetek nebyly a nemohou být uplatněny nároky třetích osob (dle zákonů č. 403/1990 Sb., č. 87/1991 Sb., č. 172/1991 Sb., č. 229/1991 Sb. a č. 212/2000 Sb.). Tento soupis neobsahuje ani majetek odňatý církvím, řádům apod., které nejsou v rozhodnutí o privatizaci řešeny (zákon č. 428/2012 Sb.).

V Teplicích dne 13. 3. 2023

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

⑨

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

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:

.....  
Bc. Jana Hepilová

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.03.2023 08:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: SZ SPU 104991/2022 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563081 Chbany

Kat.území: 725048 Poláky

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

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

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
		38/8	3436	ostatní plocha	zeleň	

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.), přechodu práv z PF ČR (§22 bod 3 zák.č.503/2012Sb.) 010219/2013 OVM/1 ze dne 02.01.2013.

Z-1339/2013-503

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

00000001-001

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

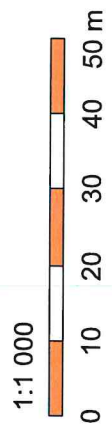
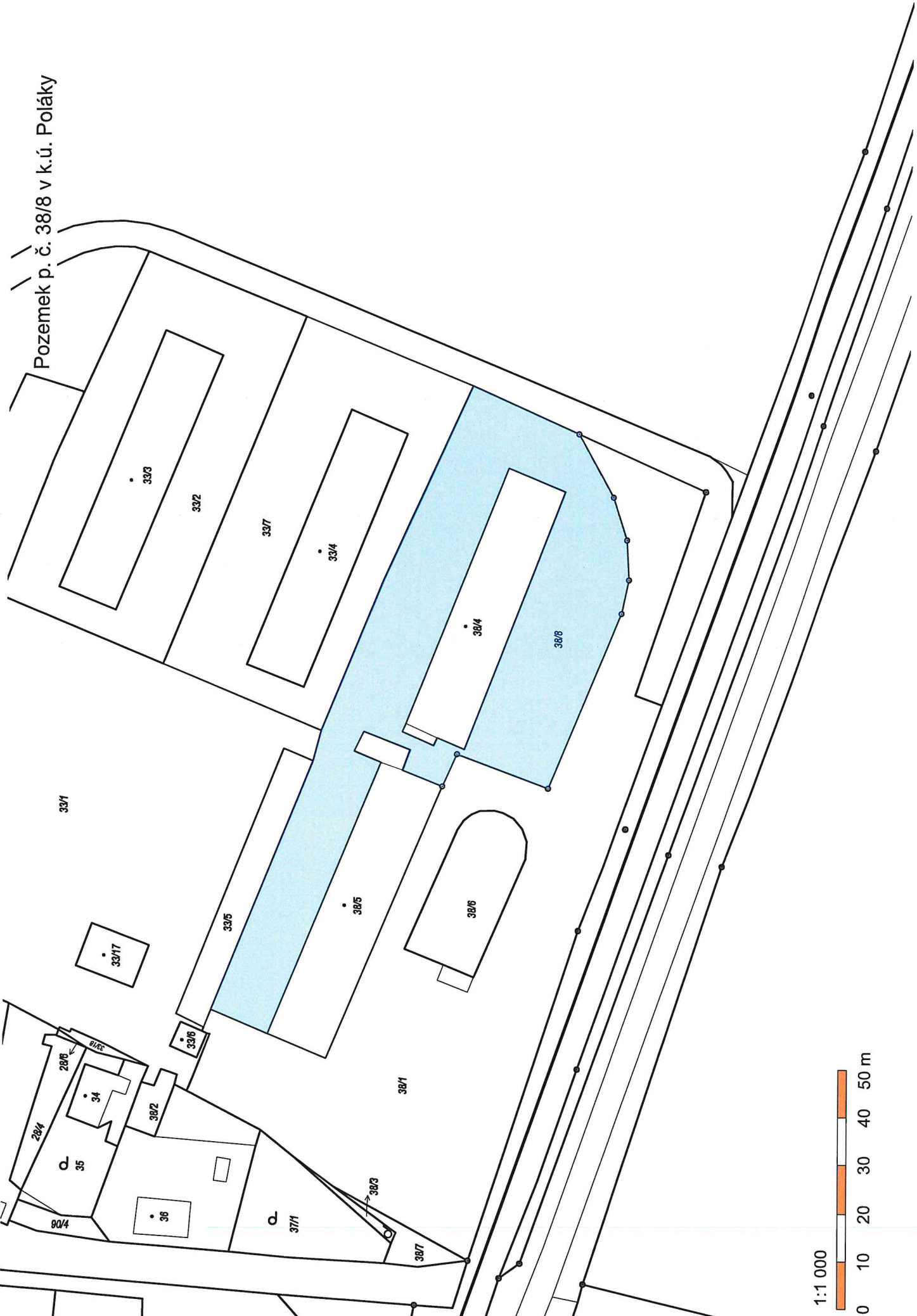
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 29.03.2023 09:15:33

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 <http://www.cuzk.cz/>.

Pozemek p. č. 38/8 v k.ú. Poláky



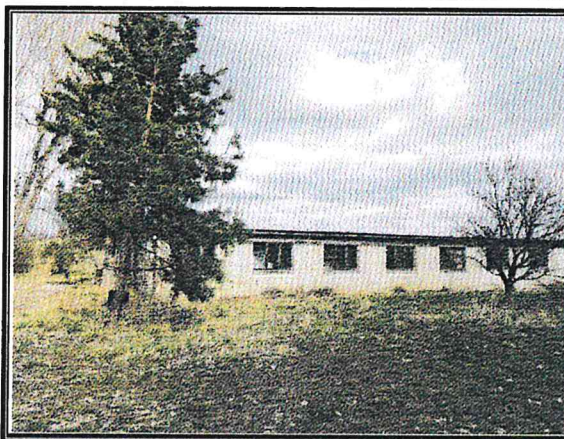


# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6895 / 44 / 2022

Předmět posudku:

**OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI - pozemků p.č. 38/8, p.č. 38/10 a p.č. 38/11**  
(vniklé dle GP č. 591-31/2021) v obci Chbany, k.ú. Poláky, okres Chomutov,  
Ústecký kraj



Předmět posudku	Pozemky p.č. 38/8, p.č. 38/10 a p.č. 38/11 (vniklé dle GP č.591-31/2021) v obci Chbany, k.ú. Poláky, okres Chomutov, Ústecký kraj
Druh posudku	Obvyklá cena, cena zjištěná
Obor a odvětví	Ekonomika – Oceňování nemovitých věcí
Zadavatel	Česká republika-Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, Husitská 1071/2, 415 02 Teplice, IČO: 01312774
Číslo jednací zadavatele	SPU 123795/2022/508100/Hep
Účel posudku	Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů
Předpis pro ocenění	Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění 424/2021 Sb.
Vyhotoveno ke dni	11.4.2022
Počet stran	Posudek obsahuje 51 stran včetně titulního listu a příloh.
Číslo a počet vyhotovení	Číslo vyhotovení 1, předává se ve 2 vyhotoveních.
Zpracovatel	Ing. Dagmar LEEBOVÁ, K. Tájka 1503/B, IČO: 11268417 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, tel. 326904075
Místo, datum zpracování	V Brandýse nad Labem, dne 12.4.2022
Podpis	

Ing. Dagmar LEEBOVÁ  
OPHADČE NEMOVITOSTÍ  
K. TÁJKA 1503/B  
250 01 Brandýs nad Labem  
Tel. 326 904 075  
ap.leebova@seznam.cz



## **S O U H R N**

Na základě provedené analýzy, jejímž úkolem bylo ocenit předmětnou nemovitou věc a jejíž výsledky budou použity jako podklad pro převod nemovité věci, jsem došla v souladu s dále uvedenými podklady k tomuto závěru:

**Zjištěná cena – pozemek p.č. 38/8**

**657 170,- Kč**

**Cena slovy: Šestsetpadesátsedmtisícstosedmdesát Kč**

**Obvyklá cena – pozemek p.č. 38/8**

**2 609 680,- Kč**

**Cena slovy: Dvamilionyšestsetdevěttisícšestsetosmdesát Kč**

**Zjištěná cena – pozemek p.č. 38/10**

**471 250,- Kč**

**Cena slovy: Čtyřistasedmdesátjedenatisícdvěstěpadesát Kč**

**Obvyklá cena – pozemek p.č. 38/10**

**855 600,- Kč**

**Cena slovy: Osmsetpadesátpěttisícšestset Kč**

**Zjištěná cena – pozemek p.č. 38/11**

**27 470,- Kč**

**Cena slovy: Dvacetsedmtisícčtyřistasedmdesát Kč**

**Obvyklá cena – pozemek p.č. 38/11**

**42 880,- Kč**

**Cena slovy: Čtyřicetdvatisícsmsetosmdesát Kč**

# **OBSAH POSUDKU**

<b>1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1 ÚDAJE O MÍSTĚ A OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI .....</b>	<b>6</b>
1.1.1 Účel posudku .....	6
1.1.2 Odborná otázka zadavatele.....	6
1.1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem .....	6
<b>2/ VÝČET PODKLADŮ.....</b>	<b>6</b>
<b>2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT .....</b>	<b>6</b>
<b>2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS .....</b>	<b>6</b>
2.2.1 Zákon č. 151/1997 Sb., .....	6
2.2.2 Vyhláška MF č. 441/2013 Sb. ve znění 424/2021 Sb.....	6
2.2.3 Úřední oceňování majetku .....	6
2.2.4 Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2022 .....	6
2.2.5 Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2022.....	7
2.2.6 Software pro ocenění .....	7
2.2.7 Místní šetření.....	7
2.2.8 Informace o pozemku .....	7
2.2.9 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa.....	7
2.2.10 Zákon č. 92/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů .....	7
2.2.11 Podklady od zadavatele .....	7
2.2.12 Internetové zdroje.....	7
<b>2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT .....</b>	<b>7</b>
<b>3/ NÁLEZ.....</b>	<b>8</b>
<b>3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT .....</b>	<b>8</b>
<b>3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT .....</b>	<b>8</b>
<b>3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT.....</b>	<b>8</b>
<b>3.4 IDENTIFIKACE OCEŇOVANÉHO MAJETKU.....</b>	<b>9</b>
<b>3.5 POPISY .....</b>	<b>10</b>
<b>3.6 RIZIKA NEMOVITÉ VĚCI.....</b>	<b>11</b>
<b>4/ POSUDEK .....</b>	<b>12</b>

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT .....	12
4.2 CENA DLE VYHLÁŠKY Č. 424/2021 Sb.....	12
4.3 CENA OBVYKLÁ .....	27
4.3.1 Metoda porovnávací .....	27
4.3.2 Rekapitulace zjištěných hodnot .....	32
4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT .....	32
<b>5/ ODŮVODNĚNÍ.....</b>	<b>33</b>
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY .....	33
5.2 KONTROLA POSTUPU.....	33
<b>6/ ZÁVĚR.....</b>	<b>34</b>
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY.....	34
6.2 ODPOVĚĎ.....	34
6.3 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN PRO POTŘEBY ÚČETNICTVÍ.....	35
6.4 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU .....	36
<b>7/ PŘÍLOHY</b>	
7.1 OBJEDNÁVKA ZNALECKÉHO POSUDKU.....	37
7.2 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	40
7.3 GEOMETRICKÝ PLÁN.....	41
7.4 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY.....	44
7.5 ORTOFOTOMAPA.....	45
7.6 FOTODOKUMENTACE.....	46
7.7 SITUAČNÍ SCHEMA.....	49
7.8 HB INDEX.....	50

## **I/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

### **1.1 ÚDAJE O MÍSTĚ A OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI**

<b>1.1.1 Účel posudku</b>	Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
<b>1.1.2 Odborná otázka zadavatele</b>	Jaká je obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění? Jaká je cena zjištěná?
<b>1.1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem</b>	Dle sdělení zadavatele je znalecký posudek prováděn za účelem: Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Převod bude realizován formou přímého prodeje majetku předem určeným nabyvatelům: <ul style="list-style-type: none"><li>- Bouda František – pozemek p.č. 38/8 v k.ú. Poláky</li><li>- Spáčilová Olga – pozemky p.č. 38/10 a p.č. 38/11 v k.ú. Poláky</li></ul> Všechny pozemky vzniknou podle GP č. 591-31/2021. Žadatelé jsou vlastníky souvisejícího majetku a převodem dojde k ucelení vlastnictví. Pan Bouda vlastní pozemek p.č. 38/4, jehož součástí je stavba. Paní Spáčilová vlastní pozemek p.č. 38/5, jehož součástí je stavba.

## **2/ VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT**

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

### **2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS**

- 2.2.1 Zákon č. 151/1997 Sb.,**  
ze dne 17.června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů.
- 2.2.2 Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění č. 424/2021 Sb.,**  
kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- 2.2.3 Úřední oceňování majetku**  
-Prof. Ing. Bradáč, DrSc., Ing. Petr Polák, CERM s.r.o. Brno, leden 2022
- 2.2.4 Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2022**

DT ČSVTS Ostrava s.r.o.

- 2.2.5 Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2022**  
časopis znalců ČR
- 2.2.6 Software pro ocenění Delta-NEM** ze dne 22.3.2014, vyhotovený firmou Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3, včetně aktualizací.
- 2.2.7 Místní šetření**  
bylo provedeno 11.4.2021 za účasti znalce.
- 2.2.8 Výpis z katastru nemovitostí**  
LV č. 10002 pro k.ú. Poláky vyhotovený dálkovým přístupem dne 28.3.2022
- 2.2.9 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa**  
vyhotovené nahlížením do KN
- 2.2.10 Zákon č. 92/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů**
- 2.2.11 Podklady od zadavatele**
- **Objednávka znaleckého posudku** č. SPU 123795/2022/508100/Hep ze dne 8.4.2022
  - **Výpis z katastru nemovitostí** LV č. 10002 pro k.ú. Poláky vyhotovený dálkovým přístupem dne 28.3.2022
  - **Geometrický plán** č. 591-31/2021 vyhotovený Ing. Stanislavou Kantovou dne 15.9.2021, odsouhlasený KÚ pro Ústecký kraj, KP Chomutov dne 20.9.2021, PGP-1317/2021-503
  - **Nájemní smlouva** č. 94N20/42 ze dne 31.8.2020
  - **Žádost nájemce** o přímý prodej majetku dle zákona č. 92/1991 Sb. ze dne 18.11.2020
  - **Nájemní smlouva** č. 294N08/42 ze dne 30.9.2008
  - **Žádost nájemce** o přímý prodej majetku dle zákona č. 92/1991 Sb. ze dne 25.9.2020
- 2.2.12 Internetové zdroje:**
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
  - <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
  - <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele
  - <https://www.cenovamapa.cz/> - databáze zrealizovaných prodejů nemovitých věcí
  - <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
  - <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
  - <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
  - <https://mapy.cz/> - mapový portál
  - <http://www.dppcr.cz/> - povodňový plán České republiky
  - <https://www.chbany.cz/> - územní plán obce Chbany
  - <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-zdrazovani-nemovitosti-neustava-/>

## **2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT**

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.



## **3/ NÁLEZ**

### **3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT**

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele: „Jaká je obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění?“.

Určení ceny zjištěné bude provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 411/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb. o oceňování majetku.

Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### **3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT**

Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle zrealizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky zobchodovaných srovnatelných nemovitých věcí uveřejněných na cuzk.cz a z vlastní databáze.

Ze zdrojových dat bude stanovena množina vzorků, ze které budou následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci svým charakterem, technickým stavem, účelem užití, velikostí a lokalitou. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty budou zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance.

### **3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT**

- Objednávka znaleckého posudku č. SPU 123795/2022/508100/Hep ze dne 8.4.2022
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002 pro k.ú. Poláky vyhotovený dálkovým přístupem dne 28.3.2022
- Geometrický plán č. 591-31/2021 vyhotovený Ing. Stanislavou Kantovou dne 15.9.2021, odsouhlasený KÚ pro Ústecký kraj, KP Chomutov dne 20.9.2021, PGP-1317/2021-503
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých zákonů, v platném znění
- Místní šetření oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace.
- <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-zdravovani-nemovitosti-neustava/>

### **3.4 IDENTIFIKACE OCEŇOVANÉHO MAJETKU**

**Dle Výpisu z KN - LV č. 10002 pro k.ú. Poláky ze dne 28.3.2022:**

**Vlastnické právo:**

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Česká republika	

**Právo hospodařit s majetkem státu:**

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Státní pozemkový úřad	Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3-Žižkov

**Nemovitosti:**

**Dle GP č. 591-31/2021 ze dne 15.9.2021 vznikly nově z pozemku p.č. 38/8 pozemky:**

Parcelní číslo: 38/8	ostatní plocha – zeleň	2 556 m <sup>2</sup>
Parcelní číslo: 38/10	ostatní plocha – zeleň	838 m <sup>2</sup>
Parcelní číslo: 38/11	ostatní plocha – jiná plocha	42 m <sup>2</sup>

**Omezení vlastnického práva a jiné zápisy:**

- Bez omezení ani jiných zápisů

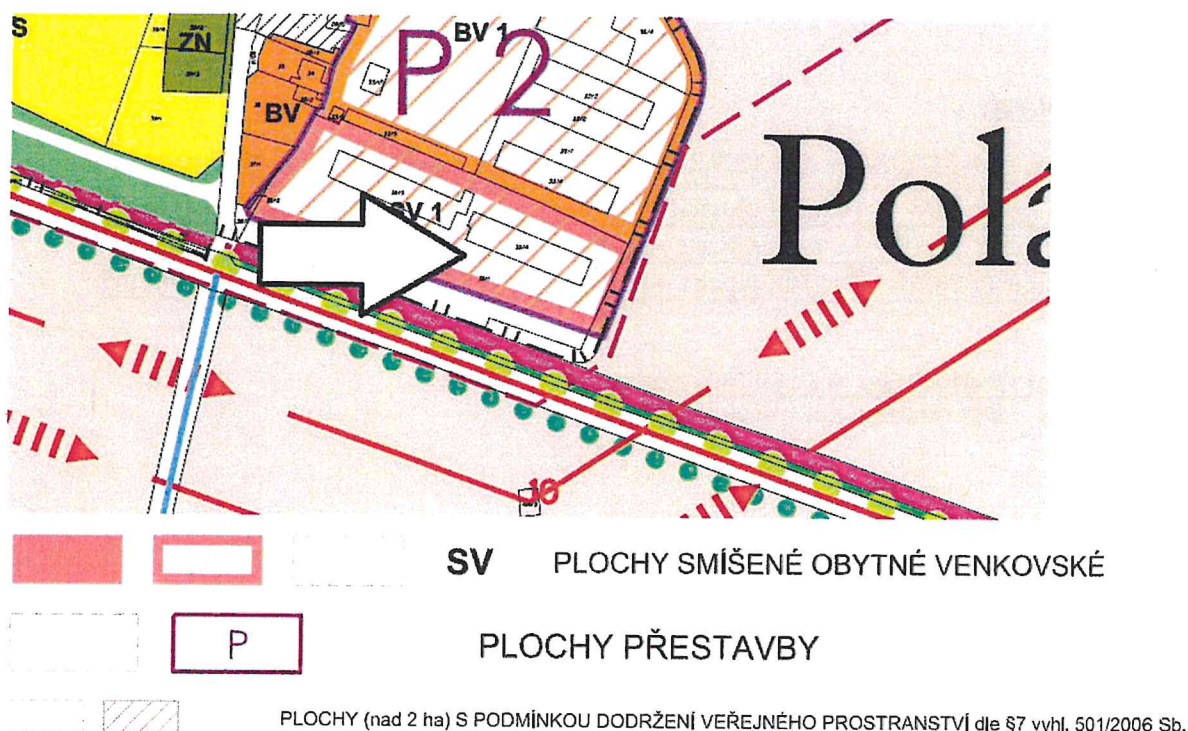
### 3.5 POPISY

#### Situování nemovité věci:

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v obci Chbany, katastrálním území Poláky. Chbany leží v úrodné části chomutovského okresu v blízkosti Ohře, necelých 13 km jihovýchodně od Kadaně a zhruba 8 km od Žatce. V obci je základní občanská vybavenost (OÚ, pošta, obchod potravin, restaurační zařízení, obecní knihovna, praktický lékař, 1. stupeň ZŠ, MŠ). Hromadná doprava v obci – vlak, bus. Oceňované pozemky jsou situovány v okrajové části katastrálního území Poláky, ve vzdálenosti cca 0,40 km od centra k.ú. a cca 5,30 km od centra obce.

#### Územní plán

Dle územního plánu se nemovitá věc nachází v plochách přestavby, v zóně „SV – plochy smíšené obytné venkovské“.



#### Pozemek p.č. 38/8

Jedná se o pozemek p.č. 38/8 (ostatní plocha – zeleň, výměra 2.556 m<sup>2</sup>), který vzniknul oddělením od pozemku p.č. 38/8, a to geometrickým plánem č. 591-31/2021 ze dne 15.9.2021. Pozemek je rovinný, nepravidelného tvaru. Pozemek je zatravněný s trvalými porosty. Na části pozemku je zpevněná plocha betonovými panely. Na oceňovaném pozemku je provedena přístavba ke stavbě, která je součástí vedlejšího pozemku p.č. 38/4. Pozemek slouží jako zatravněná plocha a přístupový pozemek ke stavbě, která je součástí pozemku p.č. 38/4.

#### Pozemek p.č. 38/10

Jedná se o pozemek p.č. 38/10 (ostatní plocha – zeleň, výměra 838 m<sup>2</sup>), který vznikl oddělením od pozemku p.č. 38/8, a to geometrickým plánem č. 591-31/2021 ze dne 15.9.2021. Pozemek je

rovinný, přibližně ve tvaru písmene L. Pozemek je převážně zatravněný s trvalými porosty a náletovými dřevinami.

#### **Pozemek p.č. 38/11**

Jedná se o pozemek p.č. 38/11 (ostatní plocha – jiná plocha, výměra 42 m<sup>2</sup>), který vzniknul oddělením od pozemku p.č. 38/8, a to geometrickým plánem č. 591-31/2021 ze dne 15.9.2021. Pozemek je rovinný, přibližně v obdélníkovém tvaru. Pozemek je převážně zatravněný s trvalými porosty.

### **3.6 RIZIKA NEMOVITÉ VĚCI**

- 1) Přístup k oceňované nemovité věci je zajištěn přes pozemek:
  - p.č. 38/1 (ostatní plocha – ostatní komunikace), vlastnické právo: Obec Chbany, č. p. 19, 43157 Chbany.
- 2) Oceňované nemovité věci spadají do zóny se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

## **4/ POSUDEK**

### **4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT**

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů, které jsou použity v rozmezí 0,80 - 1,20. Při použití koeficientů je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za 1m<sup>2</sup> plochy jednotky. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

### **4.2 CENA DLE VYHLÁŠKY Č. 424/2021 Sb.**

#### **Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění**

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 424/2021 Sb. o oceňování majetku.

## **Pozemek p.č. 38/8**

### **Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

	<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00

5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8	Poloha obce	VII. V ostatních případech	0,80
9	Občanská vybavenost obce	II. Základní vybavenost (obchod, ambulanci zařízení a základní škola)	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,720$$

**Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:**

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	-0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,000$$

### a) Vedlejší stavba – § 16

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Vedlejší stavba:** typ I–B

**Svislá nosná konstrukce:** zděná tl. nad 15 cm

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Podkroví:** nemá podkroví

**Krov:** neumožňující zřízení podkroví



**Koeficient vybavení stavby:** 0,977

**Polohový koeficient:** 0,800

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,459

**Podlaží:**

1.NP			
Výška:			2,75 m
Zastavěná plocha:	4,16×3,35	=	13,94 m <sup>2</sup>

**Obestavěný prostor OP:**

1.NP	2,75 × 4,16×3,35	=	38,32 m <sup>3</sup>
------	------------------	---	----------------------

**Vybavení:**

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy	7,10 %	Standardní
2.	Obvodové stěny	31,80 %	Standardní
3.	Stropy	19,80 %	Standardní
4.	Krov	7,30 %	Standardní
5.	Krytina	8,10 %	Standardní
6.	Klempířské práce	1,70 %	Nevyskytuje se
7.	Úprava povrchů	6,10 %	Standardní
8.	Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9.	Dveře	3,00 %	Standardní
10.	Okna	1,10 %	Podstandardní
11.	Podlahy	8,20 %	Standardní
12.	Elektroinstalace	5,80 %	Standardní

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K <sub>4</sub> :			1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :			
6.	Klempířské práce	-0,54 × 1,852 × 1,70 %	- 0,0170
10.	Okna	-0,54 × 1,10 %	- 0,0059
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>=</b>	<b>0,9771</b>

**Ocenění:**

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,9771
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,4590
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>=</b>	<b>2 402,69 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená:</b> 38,32 m <sup>3</sup> × 2 402,69 Kč/m <sup>3</sup>	<b>=</b>	<b>92 071,08 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

**Stáří:** 40 roků

**Předpokládaná další životnost: 60 roků**

Opotřebení: $100 \times 40 / (40 + 60) = 40,000 \%$		
Odpočet opotřebení: $92\,071,08 \text{ Kč} \times 40,000 \%$	-	36 828,43 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>55 242,65 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

**Index trhu:**  $I_T = 0,720$

**Index polohy:**  $I_P = 1,000$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	55 242,65 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	$\times$	0,720
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	=	<b>39 774,71 Kč</b>

<b>Vedlejší stavba – zjištěná cena:</b>		<b>39 774,71 Kč</b>
---	--	---------------------

## b) Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm – § 18

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm:**  $15,5 \times 1,5 = 23,25 \text{ m}^2$

**Polohový koeficient:** 0,800

**Kód klasifikace CZ-CC:** 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,653

**Ocenění**

Základní cena: $23,25 \text{ m}^2 \times 235,- \text{ Kč/m}^2$		5 463,75 Kč
<b>Korekce základní ceny:</b>		
Polohový koeficient $K_S$ :	$\times$	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	$\times$	2,6530
<b>Cena stavby:</b>	=	<b>11 596,26 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

**Stáří:** 50 roků

**Předpokládaná další životnost:** 5 roků

$100 \times 50 / (50 + 5) = 90,909 \%$		
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %		
Odpočet opotřebení: $11\,596,26 \text{ Kč} \times 85,000 \%$	-	9 856,82 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>1 739,44 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

**Index trhu:**  $I_T = 0,720$

**Index polohy:**  $I_P = 1,000$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	1 739,44 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	$\times$	0,720
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	=	<b>1 252,40 Kč</b>

<b>Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm – zjištěná cena:</b>	<b>1 252,40 Kč</b>
--	--------------------

### c) Trvalé porosty – § 40 - § 47

#### Ovocné dřeviny – zahrádkový typ výsadby – příloha č. 36

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	Celková cena
1 ks	meruňka	38/8	25 r.	493,- Kč		493,- Kč
1 ks	meruňka	38/8	25 r.	493,- Kč	-30 %	345,10 Kč
1 ks	třešeň nízkokmen	38/8	35 r.	261,- Kč		261,- Kč
<b>Ovocné dřeviny (zahrádkový typ výsadby) – celkem:</b>					=	<b>1 099,10 Kč</b>

Pozn.: Základní cena ovocné dřeviny (1 ks - meruňka na pozemku p.č. 38/8) byla snížena o 30 % v důsledku nedostatečné péstební péče a poškození.

#### Okrasné rostliny – příloha č. 39

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K <sub>z</sub>	Celková cena
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :		0,800					
1 ks	bříza bělokorá	38/8	50 r.	32 410,- Kč		0,75	19 446,- Kč
4 ks	smrk ztepilý	38/8	10 r.	2 150,- Kč		0,75	5 160,- Kč
<b>Okrasné dřeviny – celkem:</b>					=		<b>24 606,- Kč</b>

**Součet cen všech typů porostů:** = **25 705,10 Kč**

<b>Trvalé porosty – zjištěná cena:</b>	<b>25 705,10 Kč</b>
--	---------------------

### d) Pozemky – § 4

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Chbany  
Název okresu: Chomutov

#### Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1	Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4	Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5	Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6	Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo	0,98

		bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	
--	--	---	--

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 889,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 231,- \text{ Kč/m}^2$

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

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

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

#### Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

**Index polohy:  $I_P = 1,000$**

**Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,000$**

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 231,0000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
38/8	ostatní plocha - zeleň	2 556	590 436,-

<b>Pozemky – zjištěná cena:</b>	<b>590 436,- Kč</b>
---------------------------------	---------------------

## Pozemek p.č. 38/10

### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8	Poloha obce	VII. V ostatních případech	0,80
9	Občanská vybavenost obce	II. Základní vybavenost (obchod, ambulanti zařízení a základní škola)	1,00

5

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,720$$

### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Reziidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	-0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02



8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,000$$

a) **Trvalé porosty – § 40 - § 47**

**Okrasné rostliny – příloha č. 39**

Polohový koeficient $K_5$ :		0,800					
Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	$K_z$	Celková cena
9 ks	topol šedý	38/10	100 r.	51 420,- Kč		0,75	277 668,- Kč
<b>Okrasné dřeviny – celkem:</b>						=	277 668,- Kč

<b>Trvalé porosty – zjištěná cena:</b>	<b>277 668,- Kč</b>
--	---------------------

b) **Pozemky – § 4**

**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Chbany  
Název okresu: Chomutov

**Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:**

	Popis znaku	Hodnocení znaku	$O_i$
1	Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4	Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5	Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6	Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 889,- \text{ Kč/m}^2$

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 231,- \text{ Kč/m}^2$   
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

**Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

	Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1	Situace na dílčím (segmentu)	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00

	trhu s nemovitými věcmi		
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

5

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

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

6

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

Index polohy:  $I_P = 1,000$

Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,000$

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 231,0000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
38/10	ostatní plocha - zeleň	838	193 578,-

<b>Pozemky – zjištěná cena:</b>	<b>193 578,- Kč</b>
---------------------------------	---------------------

## Pozemek p.č. 38/11

### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8	Poloha obce	VII. V ostatních případech	0,80
9	Občanská vybavenost obce	II. Základní vybavenost (obchod, ambulanti zařízení a základní škola)	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,720$$

### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00

9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,000$$

a) **Trvalé porosty – § 40 - § 47**

**Okrasné rostliny – příloha č. 39**

Polohový koeficient $K_5$ :		0,800					
Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	$K_z$	Celková cena
1 ks	borovice černá	38/11	45 r.	29 610,- Kč		0,75	17 766,- Kč
<b>Okrasné dřeviny – celkem:</b>						=	17 766,- Kč
<b>Trvalé porosty – zjištěná cena:</b>							<b>17 766,- Kč</b>

b) **Pozemky – § 4**

**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Chbany  
Název okresu: Chomutov

**Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:**

	Popis znaku	Hodnocení znaku	$O_i$
1	Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4	Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5	Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6	Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 889,- \text{ Kč/m}^2$

**Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 231,- \text{ Kč/m}^2$**   
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

**Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

	Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek,	0,00

		jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

5

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

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

6

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

$$\text{Index polohy: } I_P = 1,000$$

$$\text{Index cenového porovnání dle § 4: } I = I_T \times I_O \times I_P = 1,000$$

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

$$\text{Základní cena upravená: } ZCU = ZC \times I = 231,0000 \text{ Kč/m}^2$$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
38/11	ostatní plocha - jiná plocha	42	9 702,-

<b>Pozemky – zjištěná cena:</b>	<b>9 702,- Kč</b>
---------------------------------	-------------------

## REKAPITULACE

### **Pozemek p.č. 38/8**

#### **Ceny bez odpočtu opotřebení:**

a) Vedlejší stavba	66 291,18 Kč
b) Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm	8 349,31 Kč
c) Trvalé porosty	25 705,10 Kč
d) Pozemky	590 436,- Kč
<b>Pozemek p.č. 38/8 – cena bez odpočtu opotřebení činí celkem:</b>	<b>690 781,59 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 50:</b>	<b>690 780,- Kč</b>

#### **Výsledné ceny včetně opotřebení:**

a) Vedlejší stavba	39 774,71 Kč
b) Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm	1 252,40 Kč
c) Trvalé porosty	25 705,10 Kč
d) Pozemky	590 436,- Kč
<b>Pozemek p.č. 38/8 – výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:</b>	<b>657 168,21 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 50:</b>	<b>657 170,- Kč</b>

### **Pozemek p.č. 38/10**

#### **Ceny bez odpočtu opotřebení:**

a) Trvalé porosty	277 668,- Kč
b) Pozemky	193 578,- Kč
<b>Pozemek p.č. 38/10 – cena bez odpočtu opotřebení činí celkem:</b>	<b>471 246,- Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 50:</b>	<b>471 250,- Kč</b>

#### **Výsledné ceny včetně opotřebení:**

a) Trvalé porosty	277 668,- Kč
b) Pozemky	193 578,- Kč
<b>Pozemek p.č. 38/10 – výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:</b>	<b>471 246,- Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 50:</b>	<b>471 250,- Kč</b>

### **Pozemek p.č. 38/11**

#### **Ceny bez odpočtu opotřebení:**

a) Trvalé porosty	17 766,- Kč
b) Pozemky	9 702,- Kč
<b>Pozemek p.č. 38/11 – cena bez odpočtu opotřebení činí celkem:</b>	<b>27 468,- Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 50:</b>	<b>27 470,- Kč</b>



**Výsledné ceny včetně opotřebení:**

a) Trvalé porosty	17 766,- Kč
b) Pozemky	9 702,- Kč
<b>Pozemek p.č. 38/11 – výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:</b>	<b>27 468,- Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 50:</b>	<b>27 470,- Kč</b>

### **4.3 CENA OBVYKLÁ**

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

#### **4.3.1 Metoda porovnávací**

Ocenění je provedeno metodou porovnávací s použitím zrealizovaných cen dle ČÚZK a cenovamapa.cz v letech 2021-2022. Kupní ceny byly převzaty z kupních smluv, s jejímž textem jsem se seznámila a zohlednila údaje uvedené v těchto smlouvách.

Ze zjištěných informací byla sestavena množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí, ze které byly následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci svým charakterem, účelem užití, velikostí a lokalitou. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty byly zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance. Výsledkem porovnávací metody je obvyklá cena nemovité věci.

#### **Množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:**

Dle údajů z KN byly za období let 2021-2022 v blízkém okolí oceňované nemovité věci uskutečněny prodeje těchto nemovitých věcí:

č.	k.ú.	p.č.	Převodce	Nabyvatel	č. řízení	datum právních účinků	Cena (Kč)
1	Poláky	86/6, 87/6, 87/13	FO	FO	V-5685/2021-503	22.07.2021	200 000
2	Poláky	196/1	FO	FO	V-6552/2021-503	23.08.2021	50 000
3	Vadkovice	79/23 a podíl 1/39 na p.č. 79/239	FO	FO	V-7669/2021-503	05.10.2021	947 230
4	Vadkovice	79/197	FO	FO	V-2923/2021-503	26.04.2021	500 000
5	Vadkovice	27/34, 27/93	FO	FO	V-5713/2021-503	23.07.2021	300 000
6	Podbořany	2245/5	FO	FO	V-1681/2021-533	24.05.2021	849 000
7	Podbořany	1495/5, 1495/6, 1495/7	FO	FO	V-1071/2021-533	12.04.2021	1 222 400
8	Raškovice u Klášteř. n.O.	227/61	FO	FO	V-3601/2021-503	18.05.2021	123 660
9	Březno u Chomutova	1060	ČR (SPÚ)	FO	V-9113/2021-503	23.11.2021	10 030
10	Březno u Chomutova	249/20, 249/21	FO	FO	V-9009/2021-503	19.11.2021	1 176 250
11	Březno u Chomutova	249/17, 249/18	FO	FO	V-6413/2021-503	18.08.2021	1 233 400

Výběr nejvhodnějších vzorků pro stanovení porovnávací hodnoty byl proveden po prostudování podkladů jednotlivých zrealizovaných prodejů a po zohlednění Standardů zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad.

Pro stanovení porovnávací hodnoty byly z množiny vzorků vybrány tyto nemovité věci:

**1) Srovnatelná nemovitá věc:**

**Podíl ve výši 1/2 na pozemku o ploše 141 m<sup>2</sup>, obec Chbany, k.ú. Poláky**

Zrealizovaný prodej podílu ve výši 1/2 na pozemku:

- parcela 196/1, kú: Poláky (141 m<sup>2</sup>, ostatní plocha).

Kupní smlouva podána na KN dne 23.8.2021, V-6552/2021-503. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: fyzická osoba. Pozemek je v územním plánu obce veden v ploše „NS.P – P. smíšené nezastavěného území – přírodní krajinná zeleň“. Výměra celkem – 141 m<sup>2</sup>.

**Cena za nemovitou věc: 50.000,- Kč, tj. 710,- Kč/m<sup>2</sup>.**

**Zdroj informací: cenovamapa.cz, cuzk.cz.**



**2) Srovnatelná nemovitá věc:**

**Pozemek o ploše 907 m<sup>2</sup>, obec Chbany, k.ú. Vadkovice**

Zrealizovaný prodej pozemku:

- p.č. 79/239, kú: Vadkovice (907 m<sup>2</sup>, orná půda)

- podíl ve výši 1/39 na přístupovém pozemku p.č. 79/23, kú: Vadkovice (2.562 m<sup>2</sup>, orná půda).

Kupní smlouva podána na KN dne 5.10.2021, V-7669/2021-503. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: fyzická osoba. Pozemek je v územním plánu obce veden v ploše „RI – plochy rodinné rekreace“.

Výměra celkem – 907 m<sup>2</sup>.

**Cena za nemovitou věc: 947.230,- Kč, tj. 1.044,- Kč/m<sup>2</sup>.**

**Zdroj informací: cenovamapa.cz, cuzk.cz.**





### **3) Srovnatelná nemovitá věc:**

**Pozemek o ploše 500 m<sup>2</sup>, obec Chbany, k.ú. Vadkovice**

Zrealizovaný prodej pozemku:

- p.č. 79/197, kú: Vadkovice (500 m<sup>2</sup>, orná půda).

Kupní smlouva podána na KN dne 26.4.2021, V-2923/2021-503. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: fyzická osoba. Pozemek je v územním plánu obce veden v ploše „RI – plochy rodinné rekreace“.

Výměra celkem – 500 m<sup>2</sup>.

**Cena za nemovitou věc: 500.000,- Kč, tj. 1.000,- Kč/m<sup>2</sup>.**

**Zdroj informací: cenovamapa.cz, cuzk.cz.**



### **4) Srovnatelná nemovitá věc:**

**Pozemky o celkové ploše 1.653 m<sup>2</sup>, obec a k.ú. Podbořany**

Zrealizovaný prodej pozemků:

- parcela 1495/5, kú: Podbořany (990 m<sup>2</sup>, Zahrada)

- parcela 1495/6, kú: Podbořany (498 m<sup>2</sup>, Zahrada)

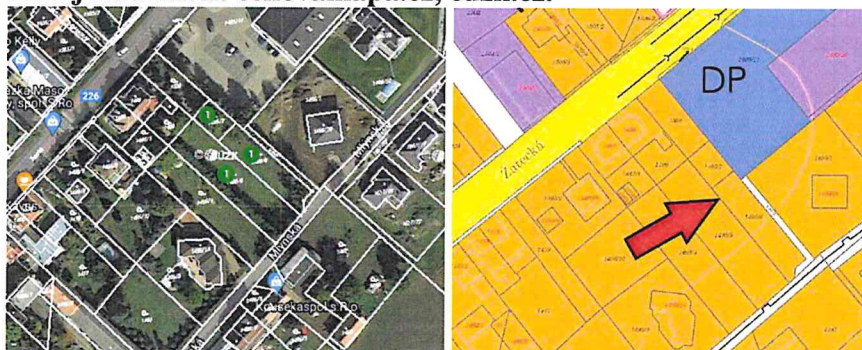
- parcela 1495/7, kú: Podbořany (165 m<sup>2</sup>, Zahrada).

Kupní smlouva podána na KN dne 12.4.2021, V-1071/2021-503. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: fyzická osoba. Pozemky jsou v územním plánu obce vedeny v ploše „BI – bydlení individuální“.

Výměra celkem – 1.653 m<sup>2</sup>.

**Cena za nemovitou věc: 1.222.400,- Kč, tj. 740,- Kč/m<sup>2</sup>.**

**Zdroj informací: cenovamapa.cz, cuzk.cz.**



**5) Srovnatelná nemovitá věc:**

**Pozemky o celkové ploše 941 m<sup>2</sup>, obec Březno, k.ú. Březno u Chomutova**

Zrealizovaný prodej pozemků:

- parcela 249/20, kú: Březno u Chomutova (565 m<sup>2</sup>, Travní porost)
- parcela 249/21, kú: Březno u Chomutova (376 m<sup>2</sup>, Travní porost).

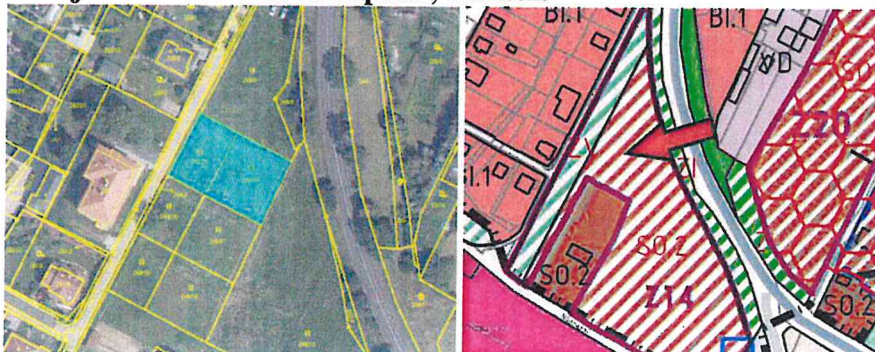
Kupní smlouva podána na KN dne 19.11.2021, V-9009/2021-503. Převodce: fyzická osoba.

Nabyvatel: fyzická osoba. Pozemky jsou v územním plánu obce vedeny v ploše „SO.2 – plochy smíšené obytné (městské)“ a v malé části v ploše “ZV – zeleň veřejná“.

Výměra celkem – 941 m<sup>2</sup>.

**Cena za nemovitou věc: 1.176.250,- Kč, tj. 1.250,- Kč/m<sup>2</sup>.**

**Zdroj informací: cenovamapa.cz, cuzk.cz.**



**6) Srovnatelná nemovitá věc:**

**Pozemky o celkové ploše 881 m<sup>2</sup>, obec Březno, k.ú. Březno u Chomutova**

Zrealizovaný prodej pozemků:

- parcela 249/17, kú: Březno u Chomutova (538 m<sup>2</sup>, Travní porost)
- parcela 249/18, kú: Březno u Chomutova (343 m<sup>2</sup>, Travní porost).

Kupní smlouva podána na KN dne 18.8.2021, V-6413/2021-503. Převodce: fyzická osoba.

Nabyvatel: fyzická osoba. Pozemky jsou v územním plánu obce vedeny v ploše „SO.2 – plochy smíšené obytné (městské)“ a v malé části v ploše “ZV – zeleň veřejná“.

Výměra celkem – 881 m<sup>2</sup>.

**Cena za nemovitou věc: 1.233.400,- Kč, tj. 1.400,- Kč/m<sup>2</sup>.**

**Zdroj informací: cenovamapa.cz, cuzk.cz.**





## Výpočet porovnávací hodnoty

<b>Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou</b>						
<b>a) srovnávací pozemek</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
Poloha pozemku:	Poláky	Vadkovice	Vadkovice	Podbořany	Březno u Chom.	Březno u Chom.
Popis pozemku:	ostatní plocha	orná půda	orná půda	zahrada	tr. travní porost	tr. travní porost
Výměra pozemku (m <sup>2</sup> ):	141	907	500	1 653	941	881
Cena pozemku (Kč):	50 000	947 230	500 000	1 222 400	1 176 250	1 233 400
Jednotková cena pozemku (Kč/m <sup>2</sup> ):	709	1 044	1 000	740	1 250	1 400
Koeficient úpravy ceny	1,12	1,00	1,23	1,23	1,00	1,12
Jednotková cena upravená (Kč/m <sup>2</sup> ):	794	1 044	1 230	910	1 250	1 568
Váha	1	1	1	1	1	1
Průměrná cena pozemků	1 133					
<b>Koeficienty pro výpočet indexu</b>						
1	účel užití	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
2	poloha	1,00	1,00	1,00	1,05	1,04
3	poloha v obci-účel užití	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
4	vybavenost (sítě)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5	velikost	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
6	tvar	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
7	zastavitelnost	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
8	názor odhadce	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Celkový index srovnávacího pozemku</b>		0,90	1,00	1,00	1,05	1,04
<b>Průměrný celkový index srovnávacích pozemků</b>		0,998				
<b>b) oceňovaný pozemek</b>						
Poloha oceňovaného pozemku:		obec Chbany, k.ú. Poláky				
Popis oceňovaného pozemku:		ostatní plocha				
Výměra oceňovaného pozemku:		1				
<b>Koeficienty pro výpočet indexu</b>						
1	účel užití	1,00				
2	poloha	1,00				
3	poloha v obci-účel užití	1,00				
4	vybavenost (sítě)	1,00				
5	velikost	1,00				
6	tvar	1,00				
7	zastavitelnost	0,90				
8	názor odhadce	1,00				
<b>Celkový index oceňovaného pozemku</b>		0,90				
<b>Poměr indexů</b>		0,90				
<b>Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m<sup>2</sup>)</b>		<b>1 021</b>				

p.č.	výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m <sup>2</sup> )	Porovnávací hodnota (Kč)	Porovnávací hodnota (Kč) - zaokrouhлено
38/8	2 556	1 021	2 609 676	2 609 680
38/10	838	1 021	855 598	855 600
38/11	42	1 021	42 882	42 880

#### **4.3.2 Rekapitulace zjištěných hodnot**

Porovnávací hodnota - pozemek p.č. 38/8	2.609.680,- Kč
Porovnávací hodnota - pozemek p.č. 38/10	855.600,- Kč
Porovnávací hodnota - pozemek p.č. 38/11	42.880,- Kč

#### **4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT**

Určení ceny zjištěné bylo provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 411/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb. o oceňování majetku.

Jednotková porovnávací hodnota byla stanovena na 1.021,- Kč/m<sup>2</sup>. Ve srovnávací analýze byly porovnány vzorky realizovaných cen. Obvyklá cena byla určena ve výši porovnávací hodnoty.

Zjištěná cena – pozemek p.č. 38/8	657.170,- Kč
Obvyklá cena – pozemek p.č. 38/8	2.609.680,- Kč

Zjištěná cena – pozemek p.č. 38/10	471.250,- Kč
Obvyklá cena – pozemek p.č. 38/10	855.600,- Kč

Zjištěná cena – pozemek p.č. 38/11	27.470,- Kč
Obvyklá cena – pozemek p.č. 38/11	42.880,- Kč

## **5/ ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY**

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno ze sjednaných cen uskutečněných prodejů obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na obvyklou cenu a po zvážení všech okolností byla současná obvyklá cena určena na úrovni hodnoty porovnávací.

### **5.2 KONTROLA POSTUPU**

Zdrojová data byla zvolena ze zrealizovaných cen obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě. Byla stanovena množina vzorků, ze které byly následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci svým charakterem, technickým stavem, účelem užití, velikostí a lokalitou. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty byly zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance. Výsledkem je obvyklá cena.

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

## **6/ ZÁVĚR**

### **6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY**

Jaká je obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění? Jaká je cena zjištěná?

### **6.2 ODPOVĚĎ**

**Zjištěná cena – pozemek p.č. 38/8**

**657 170,- Kč**

**Cena slovy: Šestsetpadesátsedmtisícstosedmdesát Kč**

**Obvyklá cena – pozemek p.č. 38/8**

**2 609 680,- Kč**

**Cena slovy: Dvamilionyšestsetdevěttisícšestsetosmdesát Kč**

**Zjištěná cena – pozemek p.č. 38/10**

**471 250,- Kč**

**Cena slovy: Čtyřístasedmdesátjedenatisícdvěstěpadesát Kč**

**Obvyklá cena – pozemek p.č. 38/10**

**855 600,- Kč**

**Cena slovy: Osmsetpadesátpěttisícšestset Kč**

**Zjištěná cena – pozemek p.č. 38/11**

**27 470,- Kč**

**Cena slovy: Dvacetsedmtisícčtyřistasedmdesát Kč**

**Obvyklá cena – pozemek p.č. 38/11**

**42 880,- Kč**

**Cena slovy: Čtyřicetdvatisícsmsetosmdesát Kč**

### **6.3 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN PRO POTŘEBY ÚČETNICTVÍ**

#### **Pozemek p.č. 38/8**

a) Vedlejší stavba	39 770,- Kč
b) Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm	1 250,- Kč
c) Trvalé porosty	25 710,- Kč
d) Pozemky	590 440,- Kč
<b>Pozemek p.č. 38/8 – celkem</b>	<b>657 170,- Kč</b>

#### **Pozemek p.č. 38/10**

a) Trvalé porosty	277 670,- Kč
b) Pozemky	193 580,- Kč
<b>Pozemek p.č. 38/10 - celkem</b>	<b>471 250,- Kč</b>

#### **Pozemek p.č. 38/11**

a) Trvalé porosty	17 770,- Kč
b) Pozemky	9 700,- Kč
<b>Pozemek p.č. 38/11 – celkem</b>	<b>27 470,- Kč</b>



#### **6.4 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU**


Podmínky či skutečnosti snižující přesnost závěru nebyly stanoveny.

Konzultant – nebyl přibrán

Odměna znalce – byla sjednána smluvní odměna



Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle § 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona navržené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

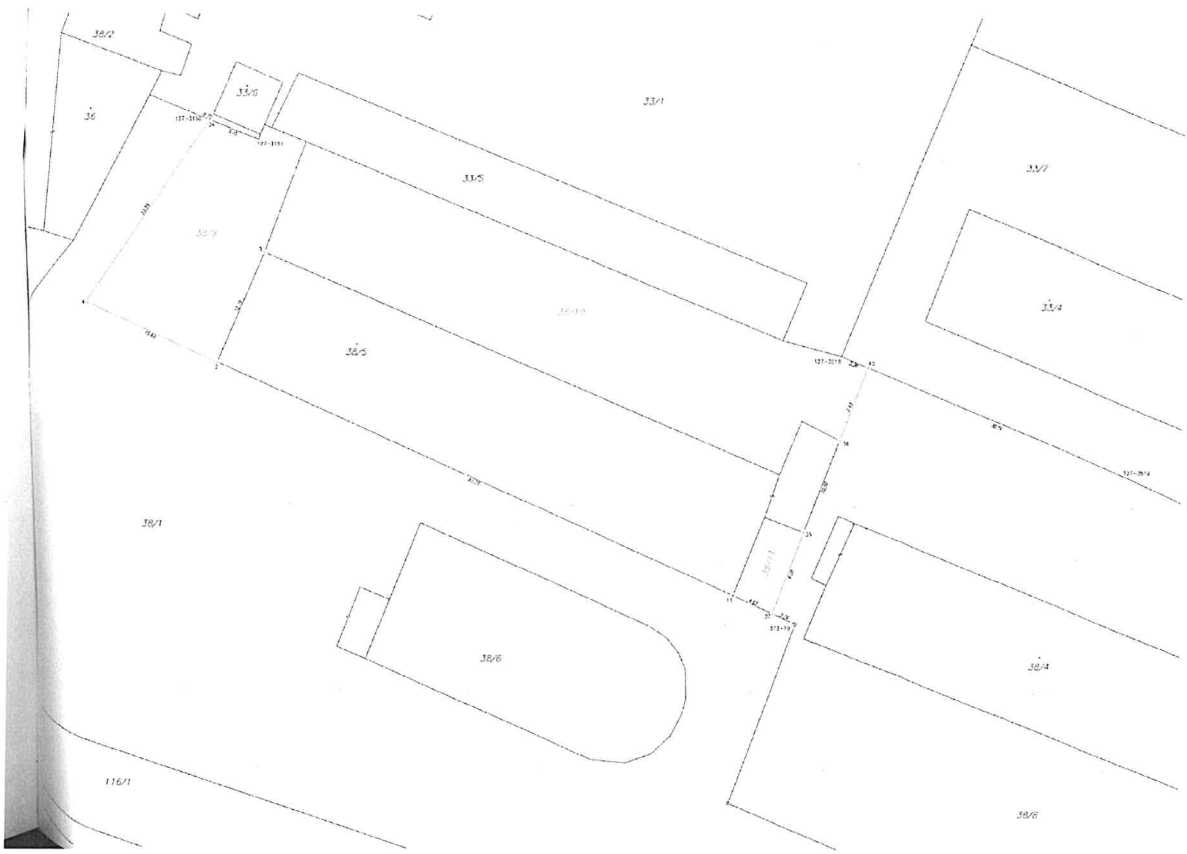
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> pro Uprášení hranice pozemku rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřit úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřit úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: <i>Ing. Stanislava Kantová</i>	Jméno, příjmení: <i>Ing. Stanislava Kantová</i>
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>1008/95</i>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>1008/95</i>
Dne: <i>15.9.2021</i>	Číslo: <i>1736/2021</i>	Dne: <i>23.9.2021</i> Číslo: <i>1257/2021</i>
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tato stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: <i>Ing. Stanislava Kantová</i> <i>Černovice 174</i> <i>Chomutov</i> Číslo plánu: <i>591-31/2021</i> Okres: <i>Chomutov</i> Obec: <i>Chbany</i> Kot. území: <i>Paldky</i> Mapový list: <i>Žatec 5-2/14</i> Dosevedníma vlastními pozemky byla poskytnuta maňatnost sezdání, se v terénu a průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny příslušným způsobem. <i>Kalky-591 ovl.6 vyhl.57/2013 sh. hran. označ. bonu, rub. stávy</i>	Katastrální úřad souhlasí s ořizováním parcel  KÚ pro Ústecký kraj KP Chomutov Martina Ibllová PGP-1317/2021-503 2021.09.20 09:13:28 CEST	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. 

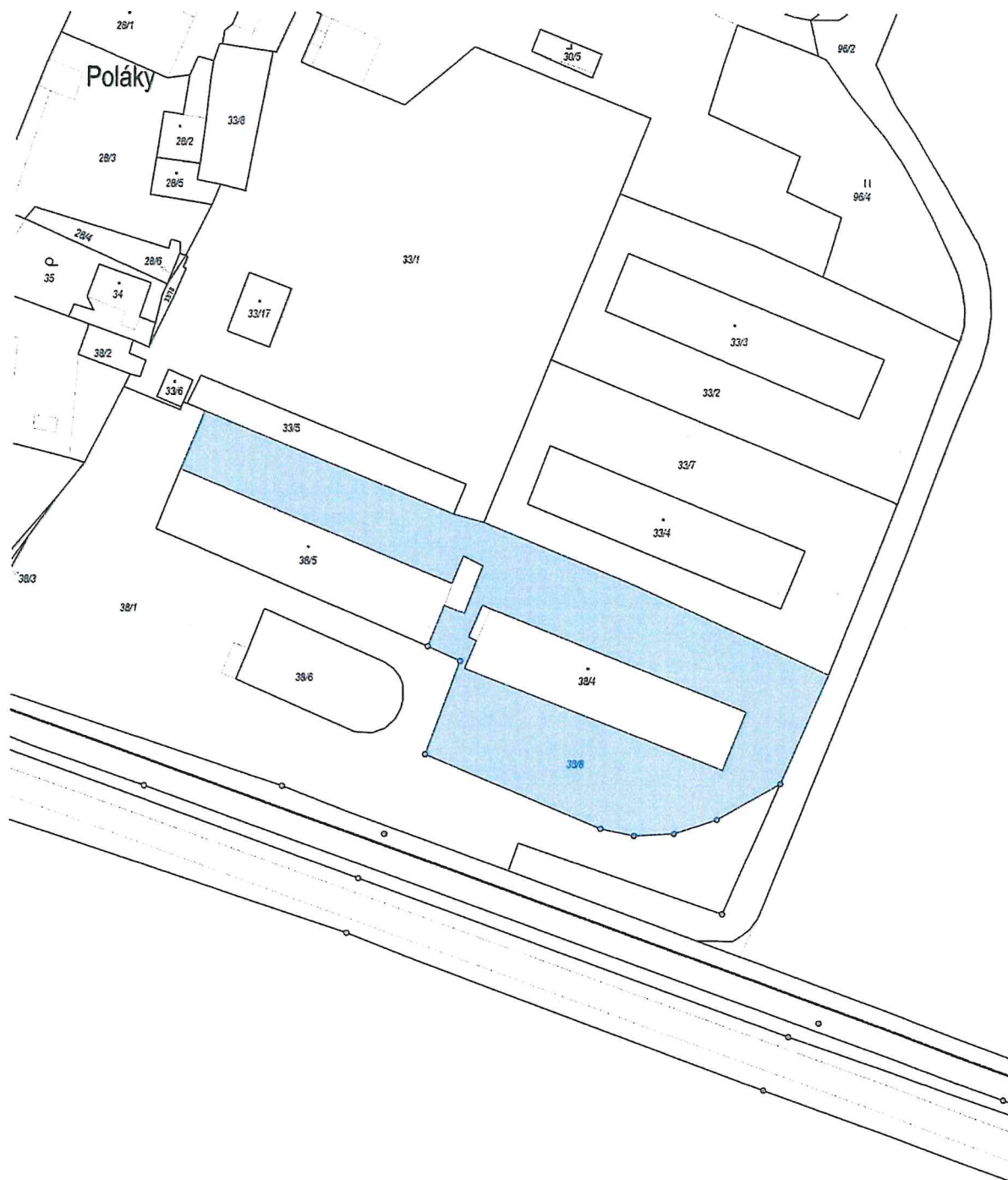
### VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav						Nový stav								
Označení pozemku parc. číseln.	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číseln.	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>					Účel katastru nemovitostí	Účel katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dle
33/1	59	72	ostatní plocha	33/1	59	72	ostatní plocha			0	33/1	388	59	72
33/7	21	46	ostatní plocha	33/7	21	46	ostatní plocha			0	33/7	494	21	46
38/1	47	62	ostatní plocha	38/1	44	62	ostatní plocha			0	38/1	10002	44	62
				38/8	3	19	ostatní plocha			0	38/1	10002	3	19
38/3	8	86	zast. pl.	38/3	8	86	zast. pl.	2. pp. n.č. v.č.		0	38/3	172	8	86
38/6	34	36	ostatní plocha	38/6	25	56	ostatní plocha			0	38/6	10002	25	56
				38/10	8	38	ostatní plocha			0	38/6	10002	8	38
				38/11		42	ostatní plocha			0	38/6	10002		42
	1	72	21		1	72	21							

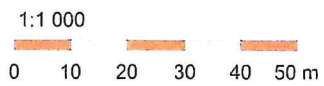
#### Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením		
	Y	X	kód kv.	Y	X	Poznámka
127-3150	814185.88	1004688.18	7			
127-3151	814179.88	1004690.55	7			
127-3518	814116.42	1004713.46	7			
127-3519	814085.07	1004726.23	7			
572-10	814121.17	1004742.01	3			
2	814184.10	1004714.36	3			Stavba
3	814179.10	1004702.62	3			Stavba
4	814198.35	1004707.96	3			Hrana asfaltu
11	814127.92	1004738.99	3			Mezník
34	814185.21	1004688.44	3			Hrana asfaltu
35	814120.33	1004732.21	3			Dř. kolík
36	814116.54	1004722.41	3			Dř. kolík
37	814123.68	1004740.88	3			Dř. kolík
40	814113.86	1004715.48	3			Barva





104/3









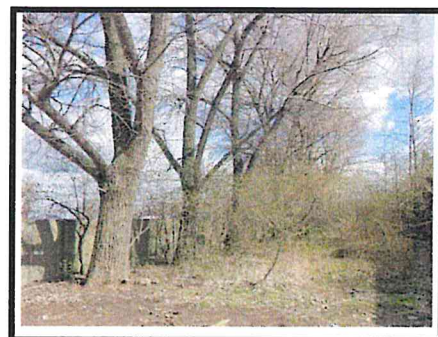
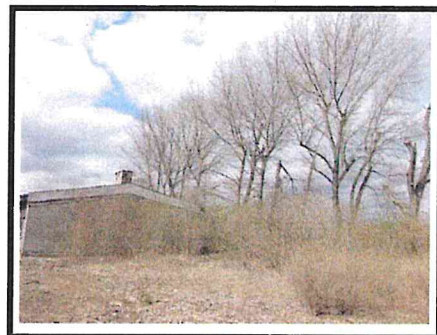
# POHLEDY NA NEMOVITOU VĚC

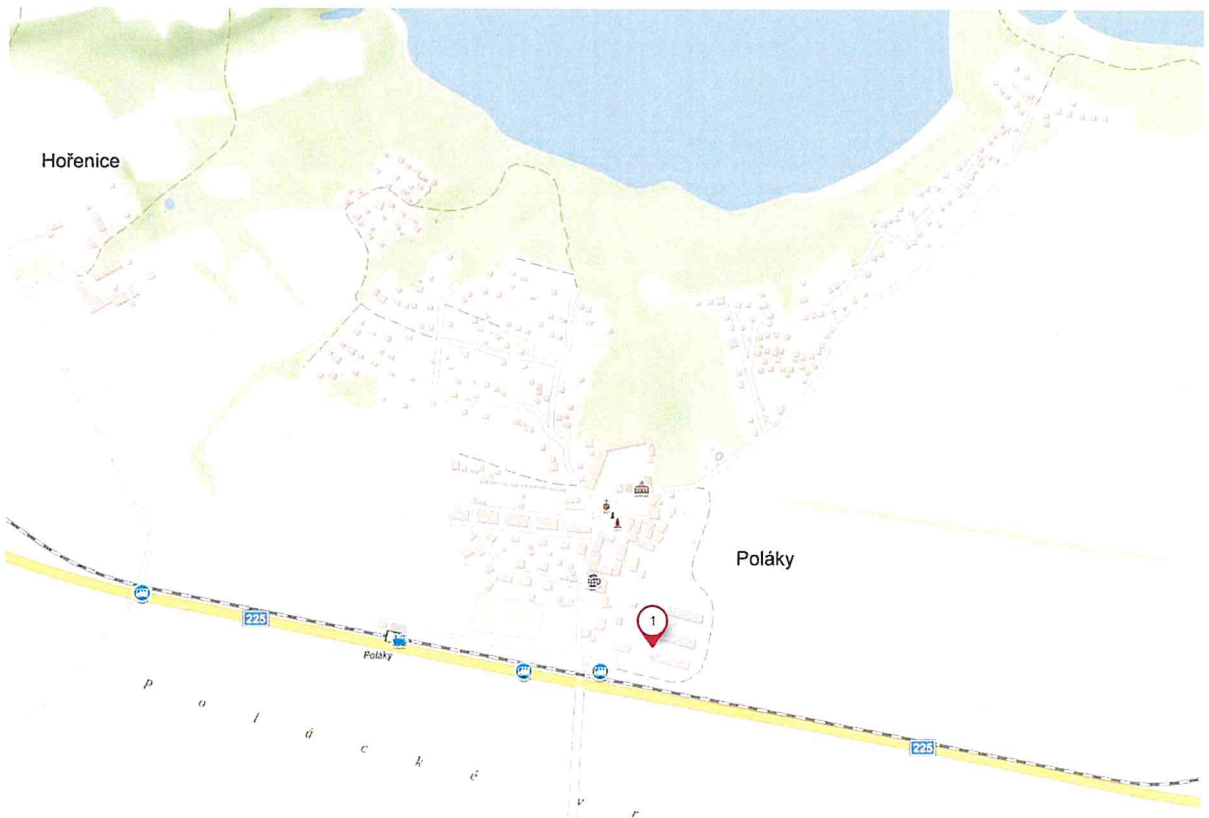
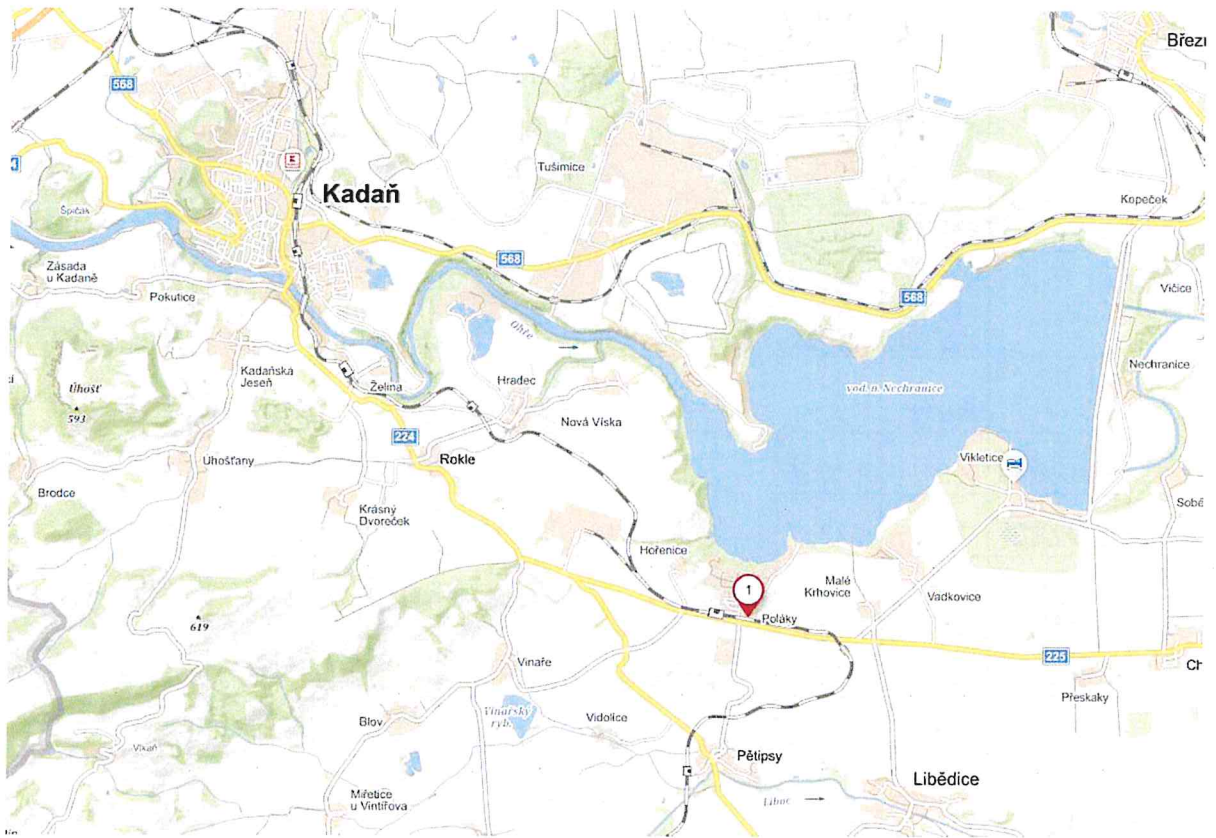
p.č. 38/8 ze dne 4.4.2022













	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna
	Byty			Rodinné domy			Pozemky		
Q4/2020	2,9	170,9	<b>18,8</b>	2,8	154,3	<b>17,9</b>	3,2	185,2	<b>23,2</b>
Q1/2021	3,8	177,4		3,2	159,2		5,2	194,8	
Q2/2021	3,8	184,1		4,2	165,9		5,5	205,5	
Q3/2021	5,0	193,3		4,8	173,9		<b>5,1</b>	<b>215,9</b>	
Q4/2021	<b>5,0</b>	<b>203</b>		<b>4,6</b>	<b>181,9</b>		<b>5,7</b>	<b>228,2</b>	



### **Doložka dle § 127a zákona 99/1963 Sb., v platném znění**

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

### **Čestné prohlášení o nepodjatosti**

Čestně prohlašuji, že nemám žádný poměr k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Dále čestně prohlašuji, že budu zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž jsem se dozvěděla v souvislosti se svou činností.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 31.8.1994, č. j. 1082/94, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Praze.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem **6895 / 44 / 2022**.



Otisk kulaté pečeti

Podpis znalce

V Brandýse nad Labem 12.4.2022

**Česká republika – Státní pozemkový úřad**

sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov

IČO: 013 12 774

DIČ: CZ 01312774

za kterou právně jedná Ing. Vladislava Hartmannová, vedoucí Pobočky Chomutov

adresa: Jiráskova 2528, Chomutov, PŠČ 430 03,

na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu Státního pozemkového úřadu účinného ke dni právního jednání

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „pronajímatel“)

– na straně jedné –

a

pan **František Bouda**

bankovní spojení:

(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. 55N22/42

### 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 tímto pozemkem ve vlastnictví státu vedeným u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj Katastrálního pracoviště Chomutov

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	výměra	druh pozemku
Chbany	Poláky	KN	38/8	0,0230 ha část – přístup a zázemí k nem.	ostatní plocha
Chbany	Poláky	KN	38/8	0,0020 ha část – pod stavbou	ostatní plocha

### ČI. II

1) Pronajímatel přenechává nájemci pozemek uvedený v čl. I do užívání za účelem:

přístup, zázemí a pozemek pod stavbou v osobním vlastnictví nájemce.

2) Tato smlouva nemůže být právním titulem pro zřízení trvalé stavby nebo pro trvalé odnětí pozemku ze zemědělského půdního fondu.

### ČI. III

Nájemce je povinen:

a) užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu





#### Čl. IX

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 dohodnuto 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. X

Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis přebírá nájemce a jeden je určen pro pronajímatele.

#### Čl. XI

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

#### Čl. XII

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 Chomutově dne 1. 7. 2022

.....  
Ing. Vladislava Hartmannová,  
vedoucí Pobočky Chomutov

pronajímatel

.....  
František Bouda

nájemce

Za správnost: Zdeňka Jiříčková



33/5

33/7

33/4

38/5

38/6

38/4

38/8

1:500

0 5 10 15 20 25m





Váš dopis zn.:  
Ze dne:  
Naše značka: SPU 122713/2023/508100/Hep  
Spis. značka: SZ SPU 104991/2022  
UID: spuess8c14098a

Vyřizuje.: Bc. Jana Hepilová  
Tel.: 727 956 871  
ID DS: z49per3  
E-mail: j.hepilova@spucr.cz

Datum: 27. 3. 2023

Bouda František

32

### Informace o přípravě privatizace předmětu nájemní smlouvy a následné možnosti zániku nájemní smlouvy č. 55N22/42

Vážený pane Boudo,

dne 1. 7. 2022 jste uzavřel jako nájemce s SPÚ jako pronajímatelem nájemní smlouvu č. 55N22/42, jejímž předmětem je nájem dále uvedených nemovitých věcí: části pozemku p.č. 38/8 v k.ú. Poláky, obec Chbany

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

**Na základě § 45 odst. 3 téhož zákona dojde dnem vynětí části majetku podniku, resp. přechodu vlastnického práva nemovitých věcí v rámci privatizovaného majetku na nového vlastníka, k zániku výše uvedené nájemní smlouvy.**


O datu zániku nájemní smlouvy budete informován.

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

S pozdravem

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



  
.....  
**Ing. Lenka Strnadová**  
vedoucí oddělení převodu majetku státu  
Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj  
Státního pozemkového úřadu

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

za kterou právně jedná Ing. Vladislava Hartmannová, vedoucí Pobočky Chomutov  
 adresa: Jiráskova 2528, Chomutov, PSČ 430 03,  
 na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu Státního pozemkového  
 úřadu účinného ke dni právního jednání  
 bankovní spojení:  
 číslo účtu:

(dále jen „pronajímatel“)

– na straně jedné –  
 a  
 paní **Olga Spáčilová**  
 bytem

Adresa pro doručování

(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 SMLUVU č. 94N20/42

### 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 tímto  
 pozemkem ve vlastnictví státu vedeným u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj Katastrálního  
 pracoviště Chomutov

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	výměra	druh pozemku
Chbany	Poláky	KN	38/1	0,1000 ha část	ostatní plocha

### ČI. II

Pronajímatel přenechává nájemci pozemek uvedený v čl. I této smlouvy do užívání  
 za účelem:

- provozování drobné zemědělské činnosti.

### ČI. III

Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu,



8) 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 ji jiný podobný index nebo srovnatelný statistický údaj vyhlášený příslušným orgánem, který pronajímatel dle svého rozumného uvážení zvolí.

#### Čl. VI

Nájemce je oprávněn přenechat pronajatý pozemek, jeho část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

#### Čl. VII

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

#### Čl. VIII

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. IX

1) Smluvní strany se dohodly, že jakékoli 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. X

Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis přebírá nájemce a jeden je určen pro pronajímatele.

## Čl. XI

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

## Čl. XII

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 Chomutově dne 31. 8. 2020

.....  
Ing. Vladislava Hartmannová,  
vedoucí pobočky Chomutov

pronajímatel

.....  
Olga Spáčilová

nájemce

Za správnost: Zdeňka Jiříčková

**Česká republika – Státní pozemkový úřad**

sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov

IČO: 01312774

DIČ: CZ 01312774

za který právně jedná Ing. Vladislava Hartmannová, vedoucí Pobočky Chomutov

adresa: Jiráskova 2528, Chomutov, PSČ 430 01,

na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu Státního pozemkového úřadu účinného ke dni právního jednání

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „Státní pozemkový úřad“)

– na straně jedné –

a

paní **Olga Spáčilová**

bytem

Adresa pro doručování

(dále jen „klient“)

– na straně druhé –

vyhotovují tento

### Protokol o předání pozemku

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	výměra	druh pozemku
Chbany	Poláky	KN	38/1	0,1000 ha část	ostatní plocha
Popis stavu pozemku	Výše uvedený pozemek je vedený v KN jako ostatní plocha – ostatní komunikace. Dle místního šetření bylo zjištěno, že pozemek je zarostlý vzrostlými stromy a náletovými dřevinami, nejedná se o komunikaci. Pozemek lze pronajmout za účelem provozování drobné zemědělské činnosti.				

Klient se seznámil se stavem pozemku, souhlasí s uzavřením nájemní smlouvy a prohlašuje, že předmět pachtu uvede na vlastní náklady do takového stavu, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu a nebude požadovat na Státním pozemkovém úřadu úhradu vynaložených nákladů.

**Dřeviny lze kácet jen s písemným souhlasem Státního pozemkového úřadu.**

V Chomutově dne 31. 8. 2020

.....  
Ing. Vladislava Hartmannová,  
vedoucí Pobočky Chomutov

.....  
Olga Spáčilová

klient

Za správnost: Zdeňka

35

2  
7/1

38/3

38/2

33/6

33/17

33/5

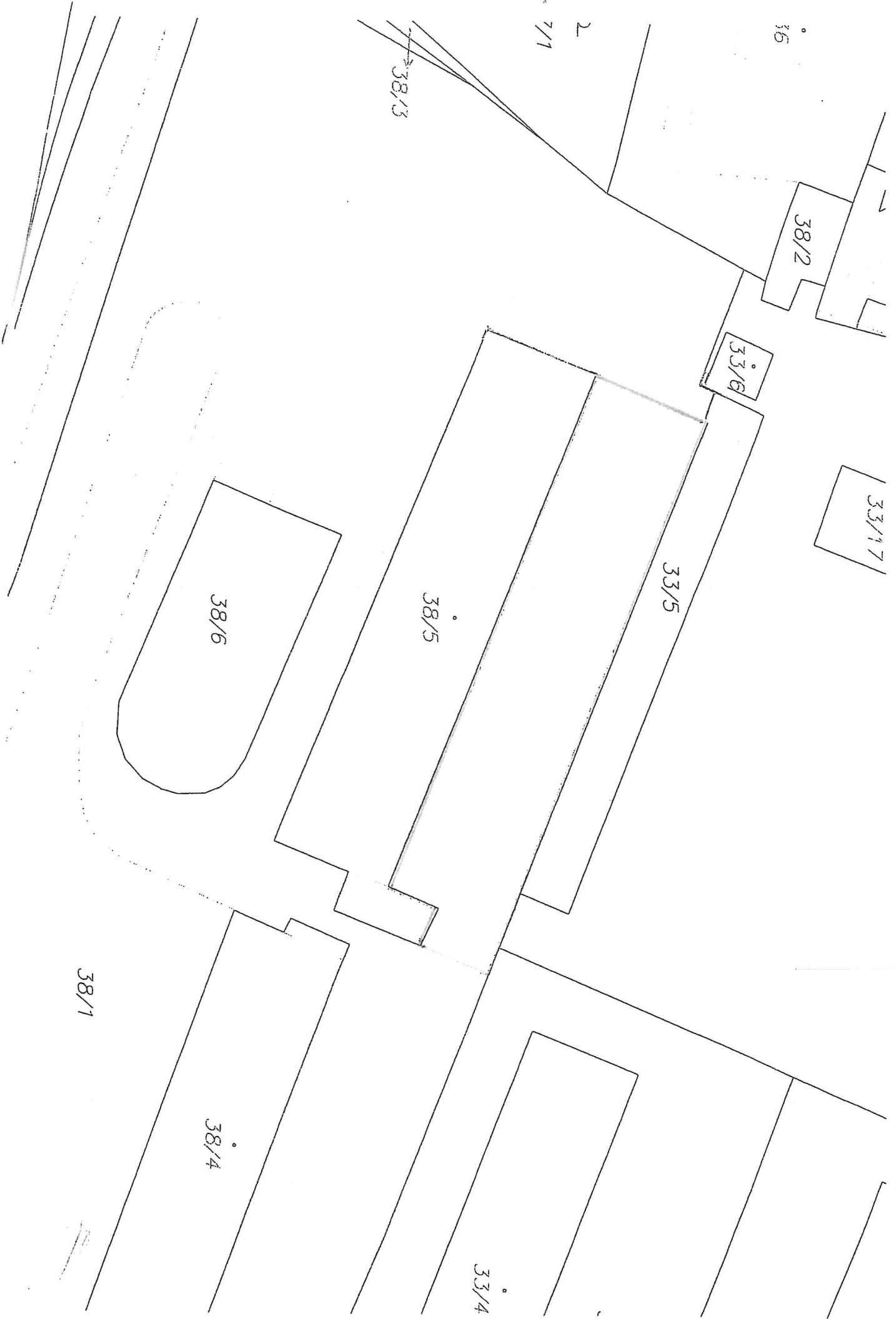
38/5

38/6

38/1

38/4

33/4



**Příloha nájemní smlouvy č.94N20/42**

Variabilní symbol:                      Uzavřeno: 31.8.2020      Roční nájem:      **1 000 Kč**  
Datum tisku:      31.8.2020      Účinná od: 1.9.2020

**Nájemci:**

**Název**                                      **Adresa**

Spáčilová Olga

**Nemovitosti:**

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	%	Nájem [Kč]
<b>Katastr: Poláky</b>											
část	38	1		2	14	10002	m <sup>2</sup>	1,00	1 000	100,0	1 000,00
<b>Celkem za katastr</b>									<b>1 000</b>		<b>1 000,00</b>
<b>Celkem</b>									<b>1 000</b>		<b>1 000</b>

**Vysvětlivky k typu sazby:**

ha...za hektar

jdn...za jednotku

pc/ha...průměrná cena za hektar

m<sup>2</sup>...za m<sup>2</sup>

Váš dopis zn.:  
Ze dne:  
Naše značka: SPU 200913/2022/508100/Hep  
Spis. značka:

Olga Spáčilová

Vyřizuje.: Bc. Jana Hepilová  
Tel.: 727 956 871  
ID DS: z49per3  
E-mail: j.hepilova@spucr.cz

Datum: 3. 6. 2022

### Informace o přípravě privatizace předmětu nájemní smlouvy a následné možnosti zániku nájemní smlouvy č. 94N20/42

Vážená paní Spáčilová,

dne 31. 8. 2020 jste uzavřela jako nájemce s SPÚ jako pronajímatelem nájemní smlouvu č. 94N20/42, jejímž předmětem je nájem dále uvedené nemovité věci:  
část pozemku p. č. 38/8 v k.ú. Poláky, obec Chbany

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

**Na základě § 45 odst. 3 téhož zákona dojde dnem vynětí části majetku podniku, resp. přechodu vlastnického práva nemovitých věcí v rámci privatizovaného majetku na nového vlastníka, k zániku výše uvedené nájemní smlouvy.**

O datu zániku nájemní smlouvy budete informována.

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

S pozdravem

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



.....  
**Ing. Lenka Strnadová**

vedoucí oddělení převodu majetku státu  
Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj

**Na vědomí:**

oddělení správy majetku státu příslušného KPÚ

Za správnost:  
Bc. Jana Hepilová

Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle § 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona navržené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> <b>pro</b> <i>Uprášení hranice pozemku</i> <i>rozdělení pozemku</i>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:
Vyhovitel: <i>Ing. Stanislava Kantová</i> <i>Čermovice 174</i> <i>Chomutov</i>	Jméno, příjmení: <i>Ing. Stanislava Kantová</i>	Jméno, příjmení: <i>Ing. Stanislava Kantová</i>
Číslo plánu: <i>591-31/2021</i>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: <i>1008/95</i>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: <i>1008/95</i>
Okres: <i>Chomutov</i>	Dne: <i>15.9.2021</i> Číslo: <i>1736/2021</i>	Dne: <i>23.9.2021</i> Číslo: <i>1257/2021</i>
Obec: <i>Chbany</i>	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Kat. území: <i>Paldky</i>	Katastrální úřad souhlasí a ořelováním parcel.  <b>KÚ pro Ústecký kraj</b> <b>KP Chomutov</b> <b>Martina Ibllová</b> <b>PGP-1317/2021-503</b> <b>2021.09.20 09:13:28 CEST</b>	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.  
Mapový list: <i>Žatec 5-2/14</i>		
Dosaďadlním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem. <i>kalky-891 ods.6 vyhl.57/2013 sb. hrana astalku, barva, roh stavby</i>		



## VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav										
Číslo mku číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití		ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití			Způsob využití	Díl přechází z pozemku katastru nemovitostí	označeného v dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu
												ha	m <sup>2</sup>	
33/1	59	72	ostat.pl. manipulační pl.	33/1	59	72	ostat.pl. manipulační pl.		0	33/1	388	59	72	
33/7	21	46	ostat.pl. manipulační pl.	33/7	21	46	ostat.pl. manipulační pl.		0	33/7	484	21	46	
38/1	47	81	ostat.pl. ostat.komunikace	38/1	44	62	ostat.pl. ostat.komunikace		0	38/1	10002	44	62	
				38/9	3	19	ostat.pl. zeleň		0	38/1	10002	3	19	
38/5	8	86	zast. pl.	38/5	8	86	zast. pl.	č.p. 59 obč.vyb.	0	38/5	172	8	86	
38/8	34	36	ostat.pl. zeleň	38/8	25	56	ostat.pl. zeleň		0	38/8	10002	25	56	
				38/10	8	38	ostat.pl. zeleň		0	38/8	10002	8	38	
				38/11	4	2	ostat.pl. jiná plocha		0	38/8	10002		4	2
	1	72	21		1	72	21							

### Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením		
	Y	X	kód kv.	Y	X	Poznámka
127-3150	814185.88	1004688.18	7			
127-3151	814179.88	1004690.55	7			
127-3518	814116.42	1004713.46	7			
127-3519	814085.07	1004726.23	7			
572-10	814121.17	1004742.01	3			
2	814184.10	1004714.36	3			Stavba
3	814179.10	1004702.62	3			Stavba
4	814198.35	1004707.96	3			Hrana asfaltu
11	814127.92	1004738.99	3			Mezník
34	814185.21	1004688.44	3			Hrana asfaltu
35	814120.33	1004732.21	3			Dř. kolík
36	814116.54	1004722.41	3			Dř. kolík
37	814123.68	1004740.88	3			Dř. kolík
40	814113.86	1004715.48	3			Barva

38/2

36

33/6

127-3150

127-3151

33/5

38/9

30

38/5

38/1

38/6

116/1

23.55

0.75

34

5.75

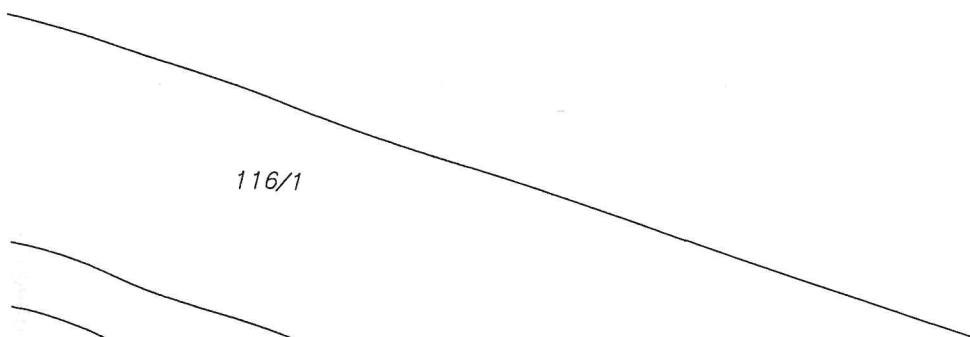
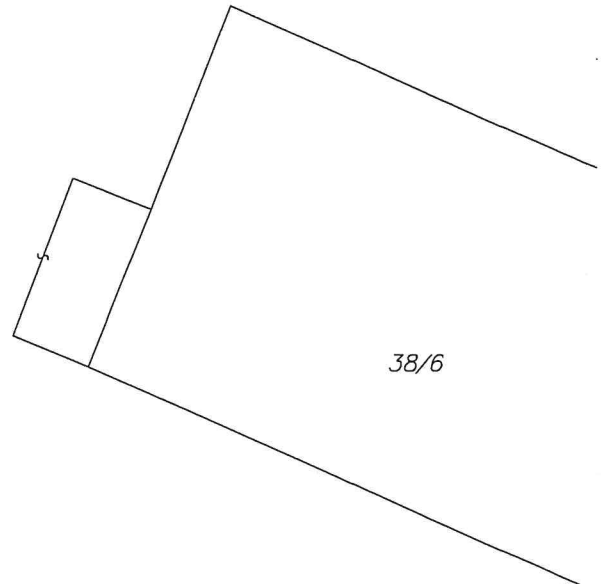
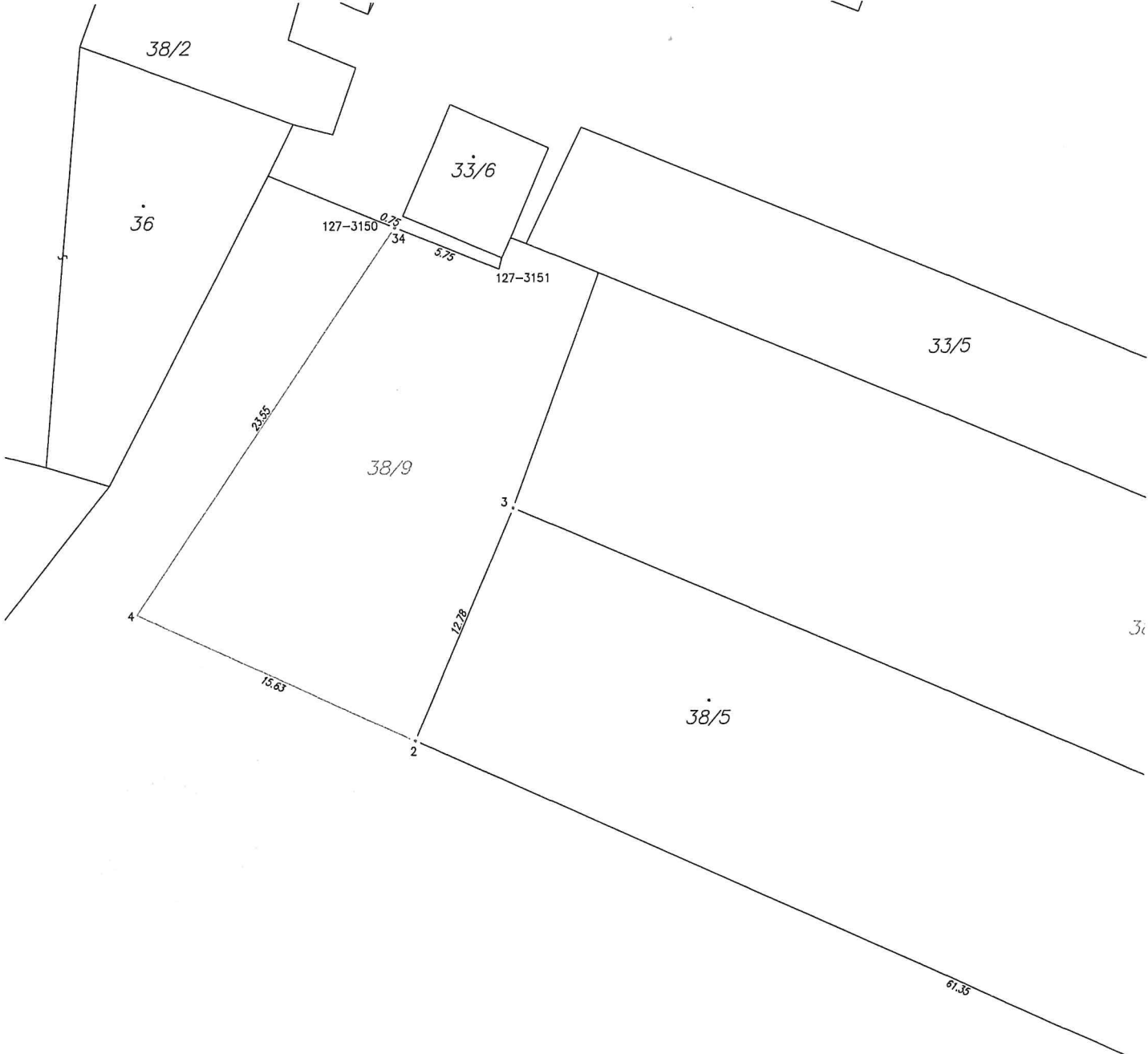
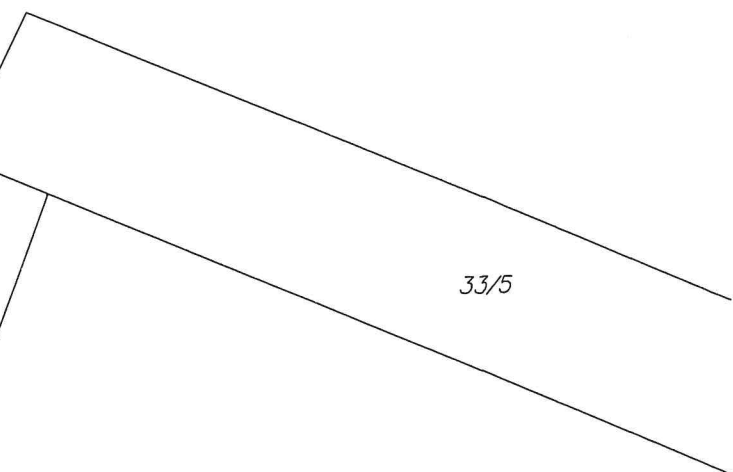
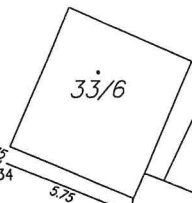
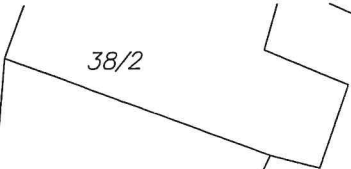
3

12.28

15.63

2

61.35



33/1

33/7

33/4

127-3518

3.28

40

30.19

127-3519

36

72.35

35

38/11

3.28

11

4.65

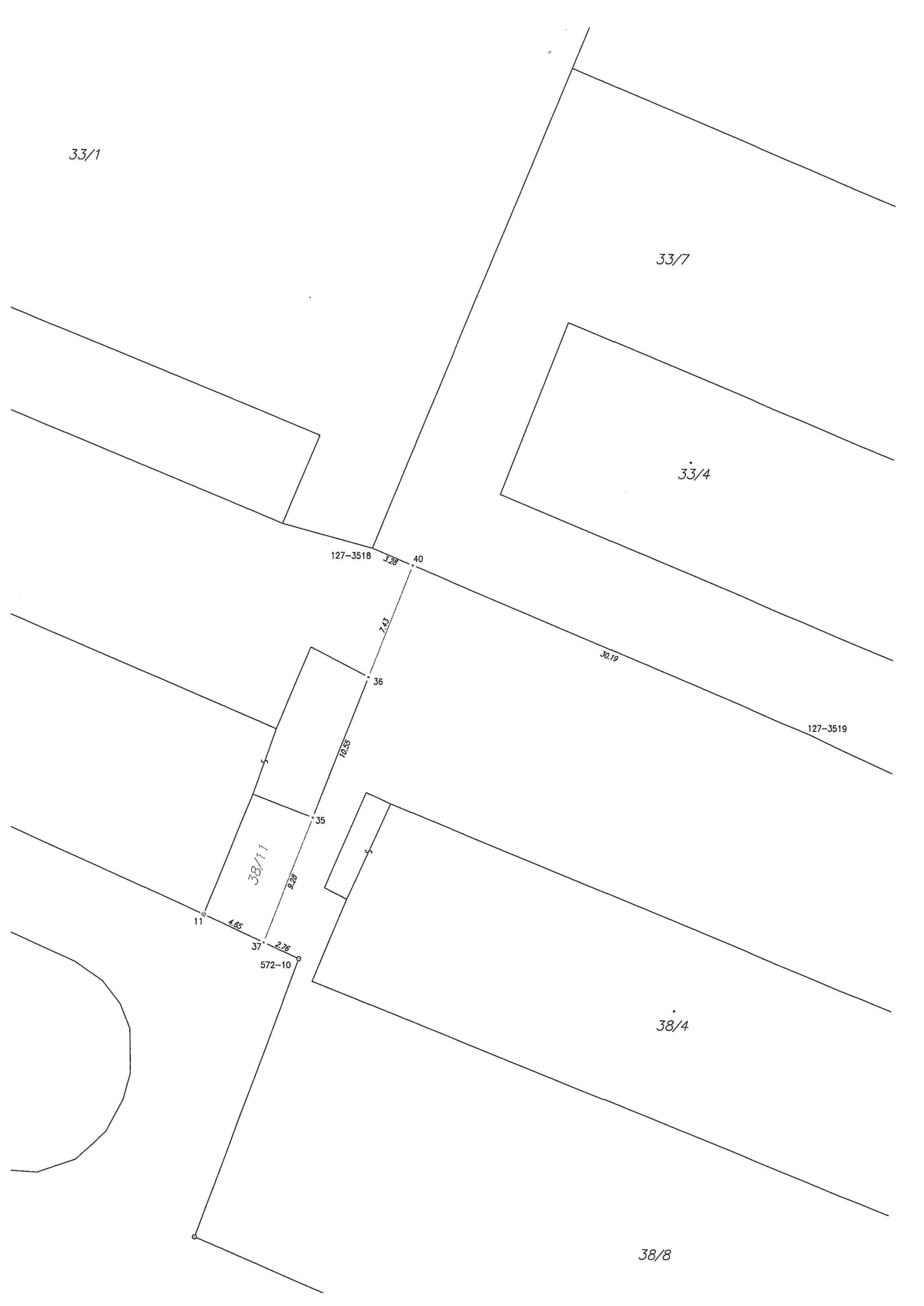
37

2.76

572-10

38/4

38/8





## SOUHLASNÉ PROHLÁŠENÍ O SHODĚ NA PRŮBĚHU HRANIC POZEMKŮ

Vlastníci nebo oprávnění z dalších práv k sousedícím pozemkům (dále jen „vlastníci“):

příjmení, jméno (popřípadě jména) fyzické osoby nebo název právnické osoby	adresa místa trvalého pobytu nebo adresa sídla	rodné číslo fyzické osoby nebo identifikační číslo právnické osoby	pozemek p.č.
Frieb Vlastimil		RČ:	33/1
Lorenčík Zdeněk		RČ:	33/7
Spáčilová Olga		RČ:	38/5
Státní pozemkový úřad	Husinecká 1024/11a, 13000 Praha - Žižkov	IČ:01312774	38/1 a 38/8

prohlašují, že se shodli na průběhu hranice, popřípadě její části, mezi pozemky:

parcelní číslo	v katastrálním území	procházející po bodech číslo
33/1 a 38/1	Poláky	34
38/1 a 38/5	Poláky	2, 3 a 11
38/1 a 38/8	Poláky	3, 11 a 37
38/5 a 38/8	Poláky	3, 11, 35 a 36
33/7 a 38/8	Poláky	40

tak, jak byly tyto hranice dne 2.6.2021 v terénu označeny a zaměřeny firmou Ing. Stanislava Kantová. Zjištěný průběh hranic, na kterém se vlastníci shodli, je vyznačen v *geometrickém plánu č. 591-31/2021*. Na základě tohoto souhlasného prohlášení, jehož neoddělitelnou součástí bude geometrický plán pro průběh vytyčené nebo vlastníky upřesněné hranice pozemků, budou do katastru nemovitostí zapsána zpřesněná geometrická a polohová určení pozemků popřípadě i jim odpovídající zpřesněné výměry parcel.

Vlastníci sousedících pozemků prohlašují, že tyto hranice nebyly jimi měněny, nejsou sporné a je jejich vůlí, aby tak, jak byly zaměřeny, byly evidovány v katastru nemovitostí a nadále jimi respektovány.  
V Polácích dne: 2.6.2021

Podpisy vlastníků:

Vlastník	Podpis	Totožnost vlastníků byla zjištěna na základě *)
Frieb Vlastimil		OP
Lorenčík Zdeněk		OP
Spáčilová Olga		OP
Státní pozemkový úřad		OP

\*) Vyplní úředně oprávněný zeměměřický inženýr, pokud níže potvrzuje, že na místě zjistil totožnost vlastníků.

430 03 Chomutov

Úředně oprávněný zeměměřický inženýr, který ověřuje příslušný geometrický plán, potvrzuje, že podle výše uvedených dokladů zjistil totožnost vlastníků pozemků, u kterých dochází ke zpřesnění geometrického a polohového určení.

Číslo ověření výsledku zeměměřické činnosti: 1257/2021

Dne: 23.9.2021

Ing. Stanislava Kantová

(podpis, razítko ověřovatele geometrického plánu)



# MĚSTSKÝ ÚŘAD KADAŇ

stavební úřad

Mírové náměstí 1, 432 01 Kadaň

Č.J.: SÚ-46281/2021/VJ/Šeb  
SPIS. ZN.: MUKK/47982/2021  
SK. ZN./LH V 5  
VYŘIZUJE: Petr Šebek  
TEL.: 474 319 541  
E-MAIL: petr.sebek@mesto-kadan.cz  
DATUM: 22.10.2021

## SDĚLENÍ

Městský úřad Kadaň, odbor stavební úřad, jako obecný stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), posoudil podle § 82 odst. 3 stavebního zákona oznámení o záměru dělení pozemků, které dne 23.9.2021 podala paní **Olga Spáčilová, nar.** (dále jen "žadatelka"), a na základě tohoto posouzení sděluje, že pro dělení pozemků parc. č. 38/1 a 38/8 v katastrálním území Poláky není třeba stanovit podmínky a že navrhovaný záměr

### s c h v a l u j e

tak, jak je uvedeno v GP č. 591-31/2021 pro upřesnění hranice pozemku a rozdělení pozemku.

Rozdělením pozemku p. č. 38/1 o výměře 4781m<sup>2</sup> a pozemku p. č. 38/8 o výměře 3436m<sup>2</sup> v kat. území Poláky vzniknou tyto pozemky:

- pozemek p. č. 38/1 v kat. území Poláky nově o výměře 4462m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 38/9 v kat. území Poláky o výměře 319m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 38/8 v kat. území Poláky nově o výměře 2556m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 38/10 v kat. území Poláky o výměře 838m<sup>2</sup>,
- pozemek p. č. 38/11 v kat. území Poláky o výměře 42m<sup>2</sup>,

Všechny pozemky se nacházejí v zastavěném území obce. Rozdělením pozemků se poměry v území nemění. Součástí žádosti je souhlasné prohlášení o shodě na průběhu hranic pozemků.

### Poučení:

Stavební úřad vydává toto sdělení, protože není důvodné stanovit podmínky pro dělení pozemků ve smyslu § 82 odst. 3 stavebního zákona.

MĚSTSKÝ ÚŘAD  
KADAŇ



Petr Š e b e k  
referent stavebního úřadu

### Obdrží:

Olga Spáčilová