

**MINISTERSTVO FINANCÍ**  
**Letenská 15, 118 10 Praha1**

**INFORMAČNÍ MEMORANDUM**

k veřejné soutěži

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

kterou tvoří

**pozemek p.č. 1126, k.ú. a obec Smiřice, okres Hradec Králové**

**PP č. 87183/2001**

**Praha - 2024**

**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: 87183/2001 - Převod pozemku p.č. 1126 v k.ú. Smiřice

Adresa: Smiřice, 50303, Smiřice

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

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

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

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy  
(bilance) ke dni 19.6.2024 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	1 467 050,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	1 467 050,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	1 467 050,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	1 467 050,00 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 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
Krátkodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
Bankovní úvěry a půjčky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	1 467 050,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	0 Kč
4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných):	0 Kč
5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem):	
6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví:	
7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit	
8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí:	
9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky):	
10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku:	
- Smlouvy dle obchodního a občanského zákoníku:	
- Smlouvy o pronájmu majetku (předmět pronájmu, název nebo jméno a adresa nájemce, doba pronájmu, výše ročního nájemného):	
- Nájemní smlouvy (předmět nájmu, název nebo jméno a adresa pronajímatele, doba nájmu, výše ročního nájemného): Nájemní smlouva č. 1N22/14, nájemce: MACH DRŮBEŽ a.s., Partyzánská 322, 570 01 Litomyšl, Předmět nájmu: pozemek p.č. 1126 v k.ú. Smiřice (pronajatá výměra 4 396 m <sup>2</sup> ), doba nájmu: na dobu neurčitou, výše ročního nájemného: 4 396 Kč	
- Aktivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa nájemce, zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky, dosud nesplacené platby):	
- Pasivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa pronajímatele, zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky, dosud nesplacené platby):	

- Ostatní práva a povinnosti (označení, stručná charakteristika, možné finanční dopady) např. závazky k náhradě škod, práva a povinnosti z dosud neuzavřených sporů, závazky vůči zaměstnancům, závazky zaměstnanců:
- Aktivní i pasivní licenční smlouvy k předmětům průmyslového vlastnictví (předmět licence, uživatel nebo poskytovatel licence, doba platnosti, výše poplatku):

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

#### 11. Ekologické závady:

(Ekologický audit jako příloha nebo uvést, kde bude k dispozici): Ekologický audit je nahrazen stanoviskem Ministerstva životního prostředí ČR a čestným prohlášením o ekologických závazcích uvedených v příloze projektu. Z těchto dokumentů nevyplývá, že majetek řešený tímto projektem je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku.

#### 12. Omezení ze strany jiných subjektů

(např. věcná břemena na nemovitostech, povinnosti stanovené podle správních předpisů obecním úřadem nebo orgánem státní správy apod.): Pozemek se z části nachází v dobývacím prostoru Smiřice – těžba štěrkopísku.

#### 13. Hlavní rizikové faktory

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

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

#### 15. Další doplňující údaje: Pozemek je přístupný pouze po neveřejné účelové komunikaci, která je součástí oploceného areálu, v kterém provozuje chov drůbeže společnost MACH DRŮBEŽ a.s.

#### 16. Kontaktní jméno, adresa a telefon pro získání doplňujících informací o privatizované jednotce: Vojtěch Hruška, DiS., tel.: 727 938 190, e-mail: [v.hruska@spucr.cz](mailto:v.hruska@spucr.cz), (Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Královéhradecký kraj, Kydlinovská 245, 503 01 Hradec Králové)

v Hradci Králové dne 19.6.2024

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



**Přílohy:**

- Rozvaha ke dni 19.6.2024
- Potvrzení o ověření účetní rozvahy
- Seznam nemovitých věcí
- Výpis z katastru nemovitostí
- kopie katastrální mapy
- čestné prohlášení o ekologických závazcích + stanovisko MŽP
- Znalecký posudek č. 023985/2023
- Nájemní smlouva č. 1N22/14

# Rozvaha

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

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

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

**sestavená k: 19.6.2024**

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87183

Název PP: Převod pozemku p.č. 1126 v k.ú. Smiřice

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
<b>AKTIVA CELKEM</b>			1 467 050,00	1 467 050,00	1 467 050,00	
<b>A.</b>	<b>Stálá aktiva</b>		1 467 050,00	1 467 050,00	1 467 050,00	
<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>		1 467 050,00	1 467 050,00	1 467 050,00	
1.	Pozemky	031				
2.	Kulturní předměty	032				
3.	Stavby	021				
4.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	022				
5.	Pěstitelské celky trvalých porostů	025				
6.	Drobný dlouhodobý hmotný majetek	028				
7.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	029				
8.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	042				
9.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	052				
10.	Dlouhodobý hmotný majetek určený k prodeji	036	1 467 050,00	1 467 050,00	1 467 050,00	
<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.</b>	<b>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 peněžitá plnění	342			
	15. Daň z přidané hodnoty	343			
	16. Pohledávky za osobami mimo vybrané vládní instituce	344			
	17. Pohledávky za vybranými ústředními vládními institucemi	346			
	18. Pohledávky za vybranými místními vládními institucemi	348			
	19. Pohledávky ze správy daní	352			
	20. Zúčtování z přerozdělování daní	355			
	21. Pohledávky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	356			
	22. Ostatní pohledávky ze správy daní	358			
	23. Krátkodobé pohledávky z ručení	361			
	24. Pevné termínové operace a opce	363			
	25. Pohledávky z neukončených finančních operací	369			
	26. Pohledávky z finančního zajištění	365			
	27. Pohledávky z vydaných dluhopisů	367			
	28. Krátkodobé poskytnuté zálohy na transfery	373			
	29. Krátkodobé zprostředkování transferů	375			
	30. Náklady příštích období	381			
	31. Příjmy příštích období	385			
	32. Dohadné účty aktivní	388			
	33. Ostatní krátkodobé pohledávky	377			
	<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	1	2
			ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			BĚŽNÉ	MINULÉ
	<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>1 467 050,00</b>	
<b>C.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>		<b>1 467 050,00</b>	
<b>I.</b>	<b>Jmění účetní jednotky a upravující položky</b>		<b>1 467 050,00</b>	
	1. Jmění účetní jednotky	401	<b>60 664,80</b>	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	<b>1 406 385,20</b>	
	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		
<b>D.</b>	<b>Cizí zdroje</b>			
<b>I.</b>	<b>Rezervy</b>			
	1. Rezervy	441		
<b>II.</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>			
	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	
	<b>III.</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>		
	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: 19.6.2024

Sestavil: Vojtěch Hruška

Podpis:

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Petr Lázňovský

Podpis:

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ:

Podpis:

PP 87183, SPJ 2001

Převod pozemku p.č. 1126 v k.ú. Smiřice

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Smiřice	PKN - poz. 1126	Parcela	313336-12514314	60 664,80 Kč	1 467 050,00 Kč
<b>Celkem pozemky</b>				<b>60 664,80 Kč</b>	<b>1 467 050,00 Kč</b>

**Celkem PP 87183, SPJ 2001** 1 467 050,00 Kč

Sestaveno dne: 19.6.2024

Sestavil/a: Vojtěch Hruška DiS.

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

ke dni:

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87183, privatizované jednotky SPJ 2001, Převod pozemku p.č. 1126 v k.ú. Smiřice  
zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 1 467 050,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, Převod pozemku p.č. 1126 v k.ú. Smiřice, ke dni 19.6.2024  
zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87183

V Praze dne

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

Vypracoval: Vojtěch Hruška DiS.  
Telefon: 727938190  
Schválil: Ing. Petr Lázňovský



## Seznam nemovitých věcí – pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové

Obec: Smiřice

Katastrální území: Smiřice

List vlastnictví: 10002

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - pozemkové Smiřice	Smiřice	1126	ostatní plocha	313336

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

v Hradci Králové dne 19.6.2024

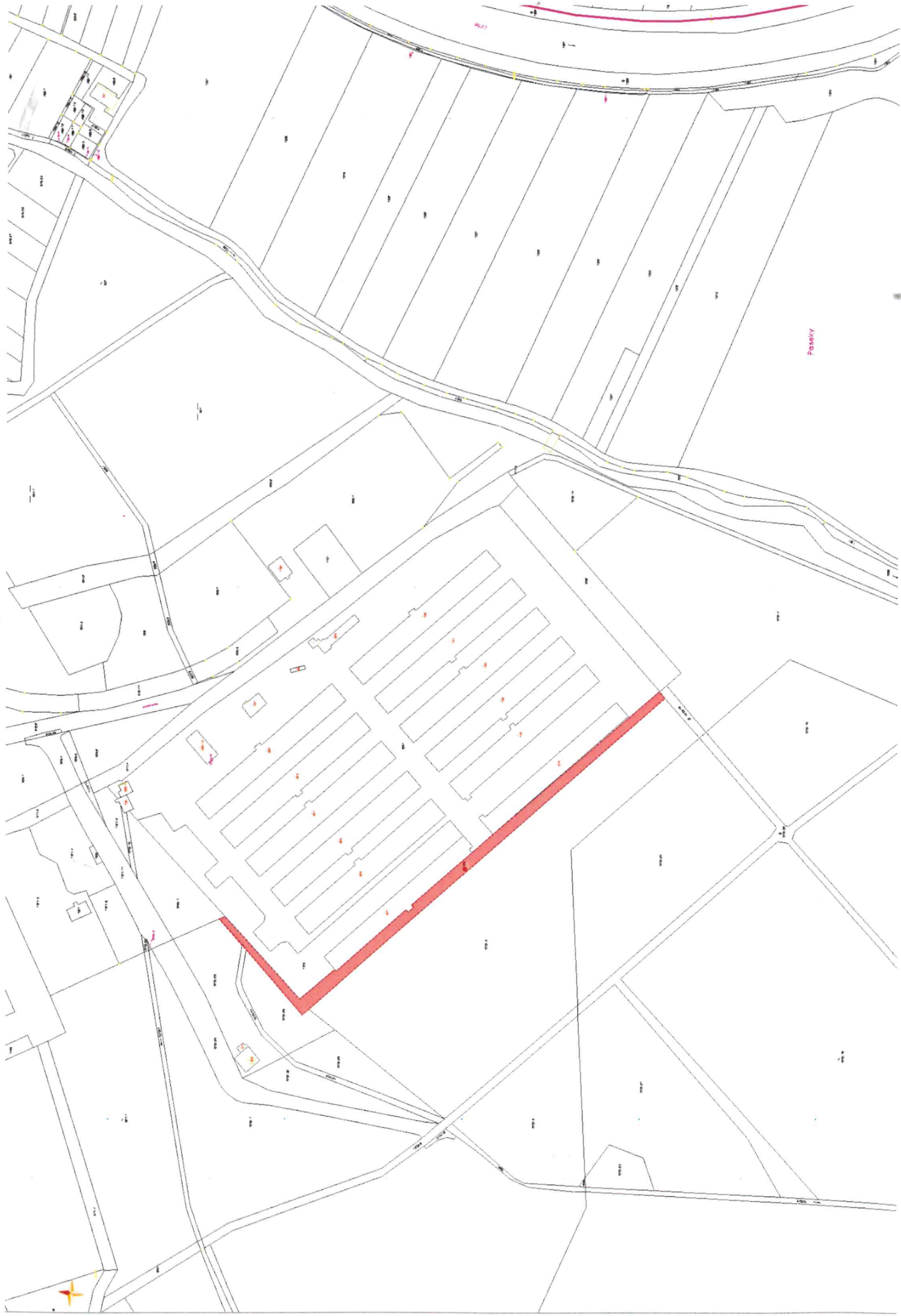
.....  
Ing. Petr Lázňovský  
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Královéhradecký kraj  
elektronicky podepsáno

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost: Vojtěch Hruška DiS.













# ZNALECKÝ POSUDEK č. 023985/2023

Předmětem ocenění je nemovitá věc –  
**pozemek p.č. 1126**, druh ostatní plocha - manipulační plocha, výměra 4 396 m<sup>2</sup>  
zapsaný v KN na LV č. 10002 pro k.ú. Smiřice (č. 751081) v obci Smiřice (č. 570877),  
dle objednávky ze dne 06.04.2023.



Pozemek p.č. 1126  
fotodokumentace ze dne 20.04.2023; autor Ing. Petra Rosenbaumová.

## Zadavatel znaleckého posudku:

Česká republika - Státní pozemkový úřad  
Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, IČ: 01312774, DIČ: CZ01312774  
Adresa pro doručování: Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Královéhradecký kraj,  
Kydlinovská 245, 503 01 Hradec Králové

Číslo jednací zadavatele znaleckého posudku: SPU 116859/2023/Hru

## Posudek vypracoval znalec:

Ing. Petra Rosenbaumová  
1.máje 1166  
511 01 Turnov  
tel. 602 380 456, e-mail: rosenbaumova.znalec@gmail.com; IČ: 73658588

Znalecký posudek je podán v oboru **Ekonomika**, odvětví **Oceňování nemovitých věcí**.  
Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 12.05.2023.

Posudek obsahuje 28 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních, 1 vyhotovení v archivu znalce.

Datum zpracování znaleckého posudku: 12.05.2023.

Počet vyhotovení: 3  
Číslo vyhotovení: 1



## **ZADÁNÍ**

### **Odborná otázka zadavatele:**

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

### **Specifické požadavky objednavatele:**

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

### **Soupis oceňovaných věcí nemovitých:**

Pozemek ve vlastnictví státu vedený na LV 10002 v obci Smiřice, k.ú. Smiřice:

- pozemek p.č. 1126, druh pozemku – ostatní plocha - manipulační plocha, výměra 4 396 m<sup>2</sup>.

### **Účel posudku:**

Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Převod bude realizován formou přímého prodeje majetku předem určenému nabyvateli společnosti MACH DRŮBEŽ a.s.

Pozemek p.č. 1126 v k.ú. Smiřice se nachází uvnitř oploceného zemědělského areálu ve vlastnictví žadatele užívaného spolu s ostatními pozemky v jeho rámci.

### **Způsob ocenění:**

Určení ceny obvyklé, případně tržní hodnoty (po řádném zdůvodnění, proč nelze určit cenu obvyklou), a to dle zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ke dni ocenění a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění novely č.337/2022 Sb. Součástí ocenění bude i určení zjištěné ceny dle příslušné prováděcí vyhlášky ZOM.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## **VÝČET PODKLADŮ**

Popis postupu při výběru zdrojů dat: Znalec provedl průzkum datových zdrojů, který se skládá ze čtyř kroků. Nejprve je definován předmět ocenění a stanovení jeho vlastností. Poté jsou určeny potřebné a požadované informace a jsou zjišťovány zdroje dostupných informací. Dále jsou informace sbírány a ověřovány. Zdroje dat jsou implementovány.

Pro zodpovězení znaleckého úkolu byl použit následující výběr zdrojů dat a podkladů:

### **a) dodané objednavatelem posudku:**

- objednávka ze dne 06.04.2023; znalec objednávku přijal dne 17.04.2023
- částečný výpis z katastru nemovitostí pro pozemek p.č. 1126 z LV č. 10002 pro k.ú. Smiřice (č. 751081) v obci Smiřice (č. 570877)
- ortofotomapa

### **b) zajištěné znalcem:**

- skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém
- vyjádření Městského úřadu Smiřice k územně plánovací dokumentaci
- fotodokumentace zhotovená znalcem
- letecké snímky s průmětem katastrální mapy ([www.i-katastr.cz](http://www.i-katastr.cz))
- údaje z veřejně přístupné databáze realizovaných cen KN (nemovitosti s cenovými údaji příslušného k.ú., případně sousedících k.ú. nebo obcí
- placený výstup databáze registrovaných uživatelů KN (cenové údaje dle řízení, cenové údaje dle nemovitostí, případně Sběrka listin).

### **c) zhotovené Katastrálním úřadem:**

- kopie kupních smluv pro ověření cenové informace o realizovaných prodejkách z placeného Dálkového přístupu Katastru nemovitostí

### **d) Informace a údaje sdělené vlastníkem nebo uživatelem oceňované nemovité věci:**

- žádné

### **e) skutečnosti a výměry zjištěné na místě, zejména:**

- fotodokumentace nemovitosti
- existence trvalých porostů, jejich druh, stav a stáří
- možnost napojení na inženýrské sítě
- skutečné užívání pozemku, staveb apod.

### **f) předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění:**

- Zákon č.254/2019 Sb., Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech v aktuálním znění
- Vyhláška č.503/2020 Sb., Vyhláška o výkonu znalecké činnosti v aktuálním znění
- Zákon č.151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., vše v aktuálním znění ke dni ocenění
- Zákon č.183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu včetně příslušných prováděcích vyhlášek
- Zákon č.89/2012 Sb., Občanský zákoník
- Zákon č.256/2013 Sb., Katastrální zákon ve znění pozdějších předpisů včetně příslušných prováděcích vyhlášek

## **NÁLEZ**

Popis postupu při sběru či tvorbě dat: Znalec provedl průzkum datových zdrojů a určil potřebné a požadované informace, které budou použity v ocenění. Znalec zajistil data při osobním místním šetření (fotodokumentace, skutečný stav a užití), zjistil data z poskytnuté nebo získané další dokumentace (stavební, územně plánovací, apod.), zjistil data z veřejně přístupných zdrojů (Katastr nemovitostí, internet). Data z analýzy trhu (počty a druhy realizovaných transakcí) byla pořízena pomocí dálkového placeného přístupu Katastru nemovitostí. Všechny informace znalec následně ověřil.

Popis postupu při zpracování dat: Data jsou převedena do textové či grafické podoby a jsou vložena do znaleckého posudku. Data z analýzy trhu a jejich konkrétní zpracování je popsáno níže v odstavci s postupem analýzy vzorků.

### **Místní šetření:**

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 20.04.2023 za přítomnosti znalce.

### **Vlastnické a evidenční údaje katastru nemovitostí:**

**LV č. 10002 pro k.ú. Smiřice (č. 751081) v obci Smiřice (č. 570877)**

Podíl	Vlastník
1/1	Česká republika, Příslušnost hospodařit s majetkem státu Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha 3

### **Ostatní skutečnosti zapsané na LV:**

oddíl B1 - jiná práva

- bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva

- bez zápisu

oddíl D - jiné zápisy

- změna číslování parcel

- změna výměr obnovou operátu

- pozemek se nachází v dobývacím prostoru

### **DOKUMENTACE A SKUTEČNOST**

Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že dostupná dokumentace odpovídá skutečnosti. Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1126 specifikovaný v úvodu ocenění, evidovaný v KN na LV č.10002 pro k.ú. Smiřice (č. 751081) v obci Smiřice (č. 570877).

Jedná se o pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - manipulační plocha. Dle zjištění na místě, evidovaný stav odpovídá skutečnosti. Pozemek je využíván jako obslužná plocha v zemědělském areálu; pozemek tvoří funkční celek se stavbami a pozemky v zemědělském areálu. Oceňovaný pozemek p.č. 1126 se nachází v zemědělském areálu spolu se stavbami a dalšími pozemky, které jsou dle LV č. 941 jsou ve vlastnictví Ing. Richarda Macha, J. Matičky 304, Záhradí, 570 01 Litomyšl.

Terén pozemku je rovný. Na pozemku se nachází travní porost a náletové křoviny. Pozemek je částečně oplocen. Na pozemku se nachází drátěné oplocení na betonových sloupcích. Přístup a příjezd z komunikace k pozemku není zajištěn. Pozemek má možnost napojení na rozvody IS – elektřiny.

Dle vyjádření Městského úřadu Smiřice se pozemek nachází mimo zastavěné území obce. Dle platného územního plánu města Smiřice je pozemek určen jako plocha zeleně – zeleň ochranná a izolační.

### Poloha pozemku:

Město Smiřice se nachází v okrese Hradec Králové v Královéhradeckém kraji, ve městě žije přibližně 3 000 obyvatel. Město je situováno přibližně 12 km severně od okresního a krajského města Hradec Králové. Město Smiřice se skládá ze 3 částí - Rodov, Smiřice a Trotina. Oceňovaný pozemek se nachází v okrajové části města Smiřice, místní části Smiřice, mimo zastavěné území města, v katastrálním území Smiřice. Vzdálenost k Městskému úřadu je 800m, vzdálenost do nejbližší autobusové zastávky je 100m. Okolní zástavbu tvoří zemědělský areál pro chov drůbeže, pole a dobývací prostor.



Mapa umístění v obci:





Fotomapa:



**Stav z hlediska současného využití:**

- pozemek je užíván jako obslužná a manipulační plocha v zemědělském areálu
- pozemek tvoří funkční celek se zemědělskými stavbami a pozemky v zemědělském areálu

**Konfigurace a orientace terénu:**

- pozemek je rovný

**Tvar pozemku:**

- úzký pruh ve tvaru L

**Okolní zástavba:**

- zemědělský areál pro chov drůbeže, pole, dobývací prostor

**Dopravní podmínky:**

- pozemek nemá zajištěn přístup z komunikace

**Možnost napojení na inženýrské sítě:**

- elektřina

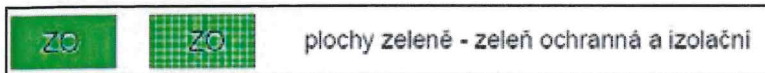
**Využití pozemku z hlediska územně plánovací dokumentace:**

- |   |     |
|---|-----|
| - zastavěná část obce                                 | ne  |
| - zastavitelná část obce                              | ne  |
| - určeno k zastavění stavbou                          | ne  |
| - území navazující na zastavitelnou část obce         | ano |
| - pozemek podmiňující využití sousedních pozemků      | ne  |
| - pozemek podmiňující využití stavby jiného vlastníka | ne  |

### Výřez grafické části ÚPD



Využití pozemku v ploše - text legendy



### SOUČÁSTI A PŘÍSLUŠENSTVÍ OCEŇOVANÉHO POZEMKU:

#### Existence stavby jiného vlastníka na pozemku:

- ne

#### Existence součástí a příslušenství stavby jiného vlastníka na pozemku:

- ano; na pozemku se nachází drátěné oplocení jiného vlastníka.

#### trvalé porosty:

- ne

#### ostatní součásti a příslušenství:

- ne



## **Analýza trhu:**

**Segment trhu nemovitých věcí**, odpovídající oceňovanému majetku:

**pozemky nezastavěné** - dle ÚPD zastavitelné: plochy pro výrobu a skladování;  
- dle ÚPD nezastavitelné: plochy zeleně;

<sup>a</sup>

**pozemky nezastavěné** - dle ÚPD určené k zastavění; plochy pro výrobu a sklady;

Podsegment trhu nemovitých věcí, odpovídající oceňovanému majetku:

**pozemek tvořící funkční celek se stavbou pro výrobu a sklady**

### **Swot analýza:**

Na hodnotu oceňované nemovitosti působí zejména tyto faktory:

silné stránky: nejsou zřejmé

příležitosti: scelení pozemku do jednoho vlastnictví se sousedními pozemky

slabé stránky: pozemek nemá zajištěn přístup z komunikace;  
pozemek je dle ÚP určen jako plocha zeleně mimo zast.území obce

hrozby: nejsou zřejmé

### **Vztah nabídky a poptávky oceňovaného segmentu trhu:**

- Poptávka je nižší než nabídka

### **Výnosový potenciál:**

- pozemek je po fyzické stránce uzpůsoben pro maximální a nejlepší využití – bez výhrad.

- pozemek je po právní stránce uzpůsoben pro maximální a nejlepší využití – bez výhrad.

### **Míra výnosnosti:**

Nájemní smlouva nebyla zadavatelem doložena. Znalec předpokládá, že nájemné v nájemní smlouvě není zjevně obvyklé. Průměrné měsíční nájemné většinou nepokryje ani náklady na údržbu.

Obvyklou cenu nájemného nelze prokazatelně určit, nelze doložit obvyklé nájemné z realizovaných nájemních smluv obdobných pozemků v zemědělských areálech.

### **Analýza realizovaných prodejů:**

Pro přehled realizovaných cen byla použita veřejně přístupná databáze realizovaných cen KN (nemovitosti nebo řízení s cenovými údaji) dotčeného k.ú. případně sousedících k.ú. nebo obcí s níže zadaným výběrem:

Typ nemovité věci: Pozemky

Časové omezení výběru: 2023 - 2021

**Obec: Smiřice, Holohlavy, Černožice, Smržov, Skalice, Vlkov**

Druh vybraných pozemků: orná půda, ostatní plocha, trvalý travní porost

Výměra: nerozhoduje

Upřesnění výběru: Text neobsahuje: 'součástí je stavba'

Výsledek průzkumu trhu realizovaných cen:

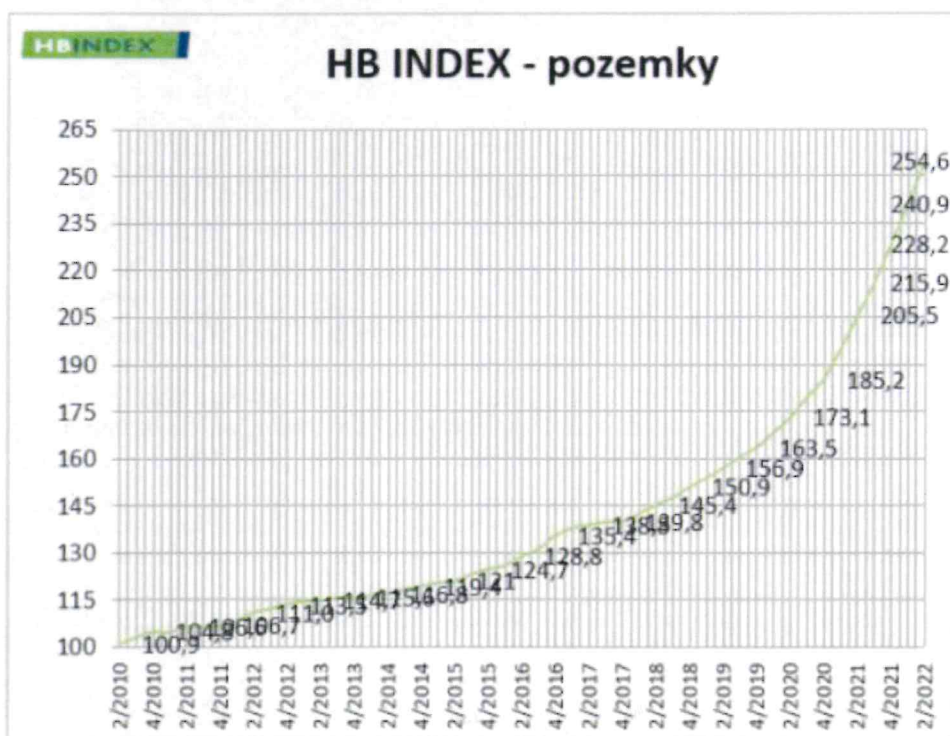
Celkový počet realizovaných transakcí v roce 2023 - 2021: 127

Celkový počet detailně upřesněných transakcí: 35

Průzkum trhu realizovaných cen v daném katastrálním území dokázal existenci realizovaných transakcí.

Znalec vyhledal vzorky porovnatelných nemovitostí z již uskutečněných prodejů. Ceny nemovitostí prochází vývojem. Prodejní ceny vzorků nemusí odpovídat aktuální cenové hladině k datu ocenění předmětné nemovitosti. Proto znalec musí u sjednaných cen zohlednit čas (období) jejich sjednání a realizaci vzhledem k datu ocenění předmětné nemovitosti.

Realizovaná prodejní cena vzorků je upravena na současnou cenu vlivem nárůstu cen. Cena je upravena indexem vývoje cen nemovitostí v ČR s názvem HB INDEX. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky.



Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2022	5,6	240,9	20,1%
Q2/2022	5,7	254,6	
Q3/2022	4,8	266,8	
Q4/2022	4,5	278,8	
Q1/2023	3,8	289,4	

Zdroj: [www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz)

V tabulce je znázorněn HB Index pro pozemky určené k zastavění stavbou pro bydlení. Porovnávané vzorky pozemků jsou dle ÚP určeny jako plochy pro výrobu. Výše HB indexu je snížena na třetinu, jelikož vývoj cen pozemků určených pro výrobu a plochy zeleně nerostl takovým tempem jako ceny pozemků pro bydlení.

## **POSUDEK**

**POSTUP** při ocenění cenou obvyklou.

a) Požadavek dle oceňovacího předpisu:

Definice obvyklé ceny (Zákon č.151/1997 Sb. v aktuálním znění, § 2, odst.1 a 2)

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.  
(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Prováděcí předpis zákona č.151/1997 Sb – vyhláška č.441/2013 Sb. v aktuálním znění

§ 1a) Určení obvyklé ceny

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

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

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

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

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

b) Obecný popis zvoleného oceňovacího postupu:

Z výše uvedeného vyplývá, že pro určení obvyklé ceny lze použít pouze porovnávací přístup, který vychází z realizovaných kupních smluv nemovitých věcí, evidovaných v KN (zákon č.151/1997 Sb.). Následným zpřesňujícím požadavkům prováděcí vyhlášky logicky odpovídá pouze **porovnávací metoda přímá**.

Přístup tržního porovnání předpokládá dobrou znalost trhu obou stran směny, jak z pohledu nabídky, tak z pohledu poptávky. Pracoviště katastru nemovitostí od 1.1.2016 poskytují informace o kupních cenách placeným dálkovým přístupem. Analýza trhu potvrdila existenci realizovaných transakcí (viz report realizovaných cen), odpovídající vzorky byly použity v porovnávacím přístupu.

Jednotlivé transakce jsou tedy označeny jako „vzorky“, které jsou jednoznačně identifikované číslem řízení, přidělené KN.

Vzorky jsou analyzovány následným postupem:

- 1) Vyřazeny jsou vzorky neodpovídající segmentu, případně podsegmentu trhu z hlediska výrazně odlišných technických nebo velikostních parametrů, odlišného způsobu využití apod.
- 2) Dále jsou vyřazeny vzorky, kde se do realizované ceny promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby (např. prodej z exekuce, převody v rodině, z firmy na společníka apod).
- 3) Zbývající vzorky jsou doplněny cenovým údajem, poskytnutým placený dálkovým přístupem z Katastru nemovitostí.
- 4) Vzorky jsou porovnány s oceňovanou nemovitou věcí na základě zvolené základní jednotky (upřesněné dále v textu dle příslušného segmentu trhu) a opět jsou vyřazeny vzorky s extrémními odlehlými hodnotami.
- 5) Proveďte se korekce odlišnosti pomocí vybraných cenotvorných koeficientů, vyplývajících z Nálezu analýzy trhu, zejména ze SWOT analýzy. Ve výpočtu jsou uvedeny příslušné použité vzorce a zdůvodnění odlišností.
- 6) Výsledné jednotlivě porovnávané ceny (minimálně tři vzorky) jsou statisticky zpracovány metodou střední hodnoty (aritmetický průměr, vážený průměr, v případě většího množství vzorků lze použít medián apod.)
- 7) Výsledné použité vzorky jsou z hlediska ceny následně ověřeny z nabývacích titulů Sbírkou listin ČÚZK (kupní smlouvy apod.).

Formálně je vlastní ocenění rozděleno na část „**Přehled oceňovaného majetku**“, která slouží zejména k přesnému popisu všech součástí oceňovaného majetku z hlediska výměr, stavebně technického stavu apod. Tato část zároveň slouží pro výpočet ceny zjištěné, pokud je objednavatelem požadována. Po této části následuje vlastní **výpočet porovnávací metodou přímou**.

## OCENĚNÍ

### **Výsledek průzkumu trhu:**

Znalec vyhledal vzorky porovnatelných nemovitostí z uskutečněných prodejů ve městě Smiřice a v okolních obcích. V databázi realizovaných cen katastru nemovitostí bylo nalezeno více obdobných vzorků, z nichž byly vybrány čtyři nejreprezentativnější, které byly použity v ocenění. Důvodem nepoužití zbylých vzorků byla skutečnost, že se jednalo o prodej pozemku, kde celý pozemek nebo jeho části měly různé využití dle ÚPD nebo jiné využití dle skutečnosti.

### **Závěr provedené analýzy trhu pro určení obvyklé ceny:**

Na základě určeného segmentu trhu jsem provedl příslušný výběr a následné upřesnění dle předchozího postupu body 1. až 3. s následnými závěry:

- 1) s oceňovaným majetkem se v dané lokalitě nebo blízkém okolí obchoduje.
- 2) **Realizované jednotlivé tržní ceny** shodného nebo obdobného segmentu trhu nemovitostí se v dané lokalitě po vyloučení extrémních hodnot **pohybují zhruba v úrovni 100,- Kč/m<sup>2</sup> až 600,- Kč/m<sup>2</sup>**. Za standardní se pro potřeby adjustace vzorků pro porovnávací metodu přímou považuje taková úprava korekce jejich ceny, která dílčí výsledek zvyšuje nebo snižuje maximálně o 20%. Vzorky porovnávaných nemovitostí byly upraveny, tzn. byla použita korekce jejich ceny z důvodu jejich určení dle územního plánu, přístupu z komunikace a poloze v obci. V ocenění pro objektivní posouzení je nutná korekce vybraných vzorků až do výše 30 %. Na základě prokazatelných zdůvodnění mi byl udělen zadavatelem znaleckého posudku souhlas s využitím maximální hranice 30 % při adjustaci jednotlivých vzorků.

Použité vzorky, kde účastníkem převodu je obec, byly v ocenění použity z důvodu, že jejich cena odpovídá ceně, za kterou byly obdobné nemovité věci prodávány soukromými fyzickými nebo právníckými osobami; je tedy vyloučena mimořádná okolnost prodeje.

Výsledek průzkumu trhu a jeho analýzy je tedy použitelný pro odhad ceny obvyklé.

## Ocenění cenou zjištěnou dle vyhlášky platné ke dni ocenění

POSTUP při ocenění cenou zjištěnou.

a) Požadavek dle oceňovacího předpisu:

**Zákon č. 151/1997 Sb.** Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Dle §2 odst.7 „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.“

Zákon je prováděn předpisem: **Vyhláška č.377/2022 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Za zmínku stojí zejména § 1c (1) „Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.“

b) Obecný popis zvoleného oceňovacího postupu:

Oproti postupu určení ceny obvyklé nebo tržní hodnoty je určení ceny zjištěné striktně formalizované prováděcí vyhláškou, které jsou většinou vydávány na časové období, většinou 1 rok od 1.ledna.

Někdy se hovorově říká ceně zjištěné "úřední nebo administrativní ocenění". Stát si zde v cenách většinou hlídá vlastní, většinou fiskální nebo jiné zájmy, což nemusí korespondovat se skutečnou situací příslušného segmentu trhu v oceňované lokalitě. U staveb je mimo bytových i nebytových jednotek základní jednotkovou mírou obestavěný prostor (1 m<sup>3</sup>), které trh s nemovitými věcmi prakticky nezná (zde se používají m<sup>2</sup> - užitná, podlahová, zastavěná plocha apod.). Ceny za jednotky jsou pevně dané (u nákladového i porovnávacího způsobu, upravované přesně danými výpočty a veličinami v tabulkách), výnosový způsob ocenění je pouze ve verzi kombinace nákladového a výnosového způsobu. V posudku jsou veškeré výpočty ceny zjištěné zdůvodněny vzorci a odkazem na příslušné § oceňovací vyhlášky. Výsledkem je přesná hodnota se zaokrouhlením na 10 Kč, která se může blížit, ale většinou se neblíží obvyklé ceně nebo tržní hodnotě.

Obec **Smiřice**, základní cena stavebních pozemků je určena podle okresu Hradec Králové:

**ZCv = 2 615 Kč/m<sup>2</sup>.**

<b>O1 Velikost obce</b>	
II. 2001 - 5000	0.80
<b>O2 Hospodářsko-správní význam obce</b>	
IV. Ostatní obce	0.60
<b>O3 Poloha obce</b>	
IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1.01
<b>O4 Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)</b>	
I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1.00
<b>O5 Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)</b>	
I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1.00
<b>O6 Občanská vybavenost v obci</b>	
I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1.00

Základní cena stavebního pozemku v nevyjmenované obci Smiřice je **1 268 Kč/m<sup>2</sup>.**



### Přehled oceňovaného majetku

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra
1126	Smiřice	10002	ostatní plocha - manipulační plocha	4 396 m <sup>2</sup>
<b>Celkem:</b>				<b>4 396 m<sup>2</sup></b>

### Oceňovaný pozemek číslo p.č. 1126

#### Informace o pozemku:

Číslo:	1126
Způsoby využití:	manipulační plocha
Katastr:	Smiřice
List vlastnictví:	10002
Obec:	Smiřice
Okres:	Hradec Králové
Výměra:	4 396 m <sup>2</sup>
GPS:	50°17'19.319"N, 15°50'59.09"E
Druh pozemku:	ostatní plocha
Zemědělská kultura:	Ne
Stavební parcela:	Ne

#### Pozemek je oceněn jako stavební pozemek.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle § 4 odst. 1): Pozemek tvoří funkční celek se stavebním pozemkem.

#### I - index cenového porovnání = IT x IO x IP

##### Index trhu

1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	
I.	Poptávka nižší než nabídka	-0.06
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

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0.94$$



### Index omezení

1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	
II.	Tvar bez vlivu na využití	0.00
2	Svažitosť pozemku a expozice	
IV.	Svažitosť 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

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1$$

### Index polohy:

1	Druh a účel užití stavby	
I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku Zemědělství	0.30
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	
V.	Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0.01
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	
II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	0.00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku	
I.	Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nebezpečné komunikaci	-0.01
5	Parkovací možnosti	
III.	Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	0.00
6	Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	
III.	Výhodná poloha	0.10
7	Vlivy ostatní neuvedené	
I.	Vlivy snižující cenu – pozemek se nachází mimo zastavěné území obce	-0.30

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i\right) = 0.24$$

$$I = I_T \times I_0 \times I_P = 0.94 \times 1 \times 0.24 = 0.226$$

Cena podle okresu Hradec Králové: 2 615 Kč/m<sup>2</sup>, upravená cena: 1 268 Kč/m<sup>2</sup>  
**ZC = 1 268.00 Kč/m<sup>2</sup>**

ZCU - základní cena upravená stavebního pozemku

ZC = 1 268.00 Kč ... základní cena stavebního pozemku

I = 0.226 ... index cenového porovnání

**ZCU = ZC × I = 1 268.00 × 0.226 = 286.57 Kč/m<sup>2</sup>**

**Cena za celý pozemek: (286.57 Kč/m<sup>2</sup> × 4 396 m<sup>2</sup>) = 1 259 752.93 Kč**

**Dílčí rekapitulace pozemku 1126:**

Celková cena prostého pozemku: 1 259 752.93 Kč

Celková cena pozemku včetně součástí: 1 259 752.93 Kč

**Cena zjištěná za pozemek: 1 259 752.93 Kč****Závěr ocenění cenou zjištěnou**

## Rekapitulace:

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra	Cena
1126	Smiřice	10002	ostatní plocha - manipulační plocha	4 396 m <sup>2</sup>	1 259 752.93 Kč
<b>Celkem:</b>				<b>4 396 m<sup>2</sup></b>	<b>1 259 752.93 Kč</b>

Celková cena zjištěná poz. p.č. 1126 v k.ú. Smiřice podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je

**1 259 750 Kč**

Slovy: jedenmiliondvěstěpadesátdevěttisícsetpadesát Kč

## Ocenění tržním přístupem

### Porovnávací metoda

#### Porovnávací ocenění pozemků - použitý vzorec

Tržní hodnota oceňovaného pozemku se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“. Hodnota pozemku, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f$$

kde

$C_{vz}$  ... cena vzorku

$K_u$  ... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz}$  ... výměra vzorku

$V_{poz}$  ... výměra oceňovaného pozemku

$K_f$  ... cenotvorný koeficient

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra
1126	Smiřice	10002	ostatní plocha - manipulační plocha	4 396 m <sup>2</sup>
<b>Celkem:</b>				<b>4 396 m<sup>2</sup></b>

### Oceňovaný pozemek číslo p.č. 1126

#### Informace o pozemku:

Číslo:	1126
Způsoby využití:	manipulační plocha
Katastr:	Smiřice
List vlastnictví:	10002
Obec:	Smiřice
Okres:	Hradec Králové
Výměra:	4 396 m <sup>2</sup>
GPS:	50°17'19.319"N, 15°50'59.09"E
Druh pozemku:	ostatní plocha
Zemědělská kultura:	Ne
Stavební parcela:	Ne

Segment trhu: Stavební pozemek pro komerční využití; pozemek ve funkčním celku se stavbou

Vlastnictví: Právnícká osoba

#### Oceňované pozemky:

	Katastr	LV	Výměra
1126	Smiřice	10002	4 396 m <sup>2</sup>
<b>Celková výměra:</b>			<b>4 396 m<sup>2</sup></b>

## Vzorky:

### Vzorek č.1: Smiřice V-9720/2022-602

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
912/17	ostat.pl.	Smiřice	1 508 m <sup>2</sup>
<b>Celková výměra:</b>			<b>1 508 m<sup>2</sup></b>

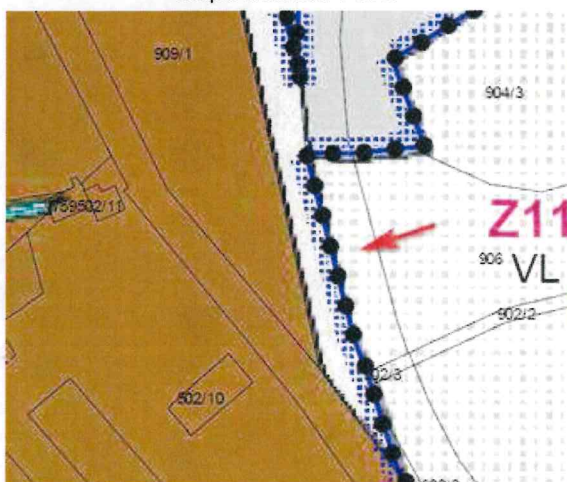
Pozemek má zajištěn přístup ze zpevněné komunikace. Pozemek je platným územním plánem obce určen jako plochy výroby a skladování.



mapa umístění v obci

## Účastníci řízení

Jméno	Typ
Město SMIŘICE	Navrhovatel
Město SMIŘICE	Převodce
Profit Energy Smiřice s.r.o.	Nabyvatel



výřez grafické části platného územního plánu



fotomapa



legenda územního plánu

plochy výroby a skladování - lehký průmysl

**Segment trhu:** Stavební pro komerční využití

**Vlastnictví:** Právnícká osoba

**Typ ceny:** Realizovaná cena

**Váha vzorku:** 1

Smlouva kupní SMI/0817/SMŽP/21/Ry ze dne 12.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2022 08:15:37. Zápis proveden dne 13.10.2022.

**Cena: 389 064 Kč**



**Důvod použití cenotvorných faktorů:** Výhody vzorku – vzorek je územním plánem určen jako plocha výroby a skladování; vzorek má zajištěn přístup ze zpevněné komunikace.

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0 %
1	Ostatní vlivy prodeje	0 %
2	Poloha	0 %
2	Vztah k územnímu plánu	20 %
2	Velikost pozemku	0 %
2	Dopravní dostupnost	10 %
2	Vliv okolí	0 %
2	Zátěže na pozemku	0 %

Skupina	Sum	$K_{fs}$
1	0 %	1
2	30 %	1.3

$$K_f = 1 \times 1.3 = 1.3$$

**CRU<sub>vz</sub> - Reálná upravená cena vzorku :** použití HB indexu a přepočtení na současnou cenu  
 $K_u = \text{výpočet HB indexu} = (1.Q/2023) / 3.Q/2022) = 289,4 / 266,8 = 1,0847$  tj.nárůst o 8,47 %;  
 úprava o 1/3 = **2,82%**

$C_{vz} = 389\,064$  Kč ... *cena vzorku*

$K_u = 1.0282$  ... *koeficient úpravy na reálnou cenu*

$M_u = 0$  Kč ... *mimořádná úprava*

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 389\,064 \times 1.0282 + (0) = 400\,036 \text{ Kč}$$

**H<sub>v</sub> - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku**

$CRU_{vz} = 400\,036$  Kč ... *reálná upravená cena vzorku*

$V_{vz} = 1\,508$  m<sup>2</sup> ... *výměra vzorku*

$V_{poz} = 4\,396$  m<sup>2</sup> ... *výměra oceňovaného pozemku*

$K_f = 1.3$  ... *cenotvorný koeficient*

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 400\,036 / 1\,508 \times 4\,396 / 1.3 = 897\,041 \text{ Kč}$$

## Vzorek č.2: Smiřice V-13021/2021-602

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
501/143	orná půda	Smiřice	1 982 m <sup>2</sup>
<b>Celková výměra:</b>			<b>1 982 m<sup>2</sup></b>

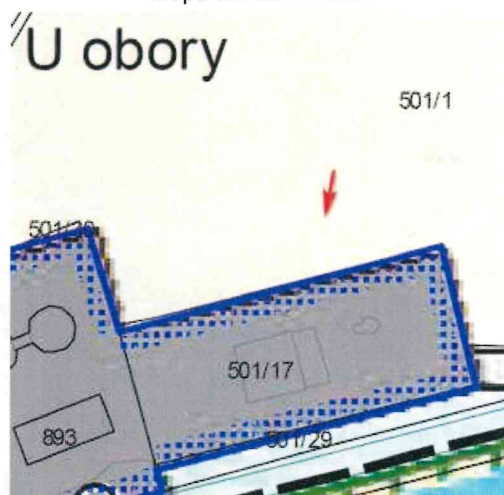
Jedná se o prodej pozemku v katastrálním území Smiřice v okrajové části města Smiřice. Pozemek nemá zajištěn přístup z komunikace. Pozemek tvoří funkční celek se sousedícími pozemky a se stavbou technického vybavení. Dle platného územního plánu obce je pozemek určen jako plocha zemědělská.



mapa umístění v obci

### Účastníci řízení

Jméno	Typ
Agropodnik a.s. Hradec Králové	Převodce
Vodovody a kanalizace Hradec Králové, a. s.	Navrhovatel
Vodovody a kanalizace Hradec Králové, a. s.	Nabyvatel



výřez grafické části platného územního plánu



fotomapa

plochy zemědělské



legenda územního plánu

**Segment trhu:** Stavební pro komerční využití; pozemek ve funkčním celku se stavbou

**Vlastnictví:** Právnícká osoba

**Typ ceny:** Realizovaná cena

**Váha vzorku:** 1

Smlouva kupní ze dne 25.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2021 12:57:26. Zápis proveden dne 23.11.2021.

**Cena: 792 800 Kč**

**Důvod použití cenotvorných faktorů: bez vlivu.**

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0 %
1	Ostatní vlivy prodeje	0 %
2	Poloha	0 %
2	Vztah k územnímu plánu	0 %
2	Velikost pozemku	0 %
2	Dopravní dostupnost	0 %
2	Vliv okolí	0 %
2	Zátěže na pozemku	0 %

Skupina	Sum	$K_{fs}$
1	0 %	1
2	0 %	1

$K_f = 1 \times 1 = 1$

**CRU<sub>vz</sub> - Reálná upravená cena vzorku** : použití HB indexu a přepočtení na současnou cenu  
 $K_u = \text{výpočet HB indexu} = (1.Q/2023) / 4.Q/2021 = 289,4 / 228,2 = 1,2682$  tj.nárůst o 28,82 %;  
úprava o 1/3 = **8,94%**

$C_{vz} = 792\,800$  Kč ... *cena vzorku*

$K_u = 1.0894$  ... *koeficient úpravy na reálnou cenu*

$M_u = 0$  Kč ... *mimořádná úprava*

$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 792\,800 \times 1.0894 + (0) = 863\,676$  Kč

**H<sub>v</sub> - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku**

$CRU_{vz} = 863\,676$  Kč ... *reálná upravená cena vzorku*

$V_{vz} = 1\,982$  m<sup>2</sup> ... *výměra vzorku*

$V_{poz} = 4\,396$  m<sup>2</sup> ... *výměra oceňovaného pozemku*

$K_f = 1$  ... *cenotvorný koeficient*

$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 863\,676 / 1\,982 \times 4\,396 / 1 = 1\,915\,600$  Kč

---

### Vzorek č.3: Smiřice V-1401/2021-602

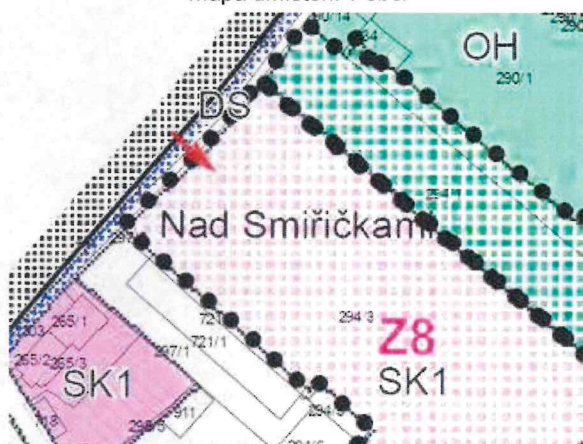
Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
721/3	ostat.pl.	Smiřice	220 m <sup>2</sup>
<b>Celková výměra:</b>			<b>220 m<sup>2</sup></b>

Pozemek se nachází ve výrobním a skladovém areálu. Pozemek tvoří funkční celek s pozemkem p.č.294/3 a na něm postavenou stavbou pro výrobu bez čp/če. Pozemek nemá zajištěn přístup z komunikace. Pozemek je platným územním plánem obce určen jako plochy smíšené obytné - komerční.



mapa umístění v obci



výřez grafické části platného územního plánu



legenda územního plánu

### Účastníci řízení

Jméno	Typ
Město SMÍŘICE	Navrhovatel
Město SMÍŘICE	Převodce
STROM PRAHA a.s.	Nabyvatel



fotomapa

plochy smíšené obytné - komerční

**Segment trhu:** Stavební pro komerční využití; pozemek ve funkčním celku se stavbou

**Vlastnictví:** Právnícká osoba

**Typ ceny:** Realizovaná cena

**Váha vzorku:** 1

Smlouva kupní SMI/4432/SMŽP/20/Ry ze dne 01.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2021 08:29:57. Zápis proveden dne 02.03.2021.

**Cena: 132 420 Kč**



**Důvod použití cenotvorných faktorů:** Výhody vzorku – vzorek je územním plánem určen jako plocha smíšené obytné - komerční.

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0 %
1	Ostatní vlivy prodeje	0 %
2	Poloha	0 %
2	Vztah k územnímu plánu	20 %
2	Velikost pozemku	0 %
2	Dopravní dostupnost	0 %
2	Vliv okolí	0 %
2	Zátěže na pozemku	0 %

Skupina	Sum	$K_{fs}$
1	0 %	1
2	20 %	1.2

$$K_f = 1 \times 1.2 = 1.2$$

**CRU<sub>vz</sub> - Reálná upravená cena vzorku :** použití HB indexu a přepočtení na současnou cenu  
 $K_u = \text{výpočet HB indexu} = (1.Q/2023) / 1.Q/2021 = 289,4 / 194,8 = 1,4856$  tj.nárůst o 48,56 %;  
 úprava o 1/3 = **16,18%**

$C_{vz} = 132\,420$  Kč ... *cena vzorku*

$K_u = 1.1618$  ... *koeficient úpravy na reálnou cenu*

$M_u = 0$  Kč ... *mimořádná úprava*

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 132\,420 \times 1.1618 + (0) = \mathbf{153\,846\,Kč}$$

**H<sub>v</sub> - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku**

$CRU_{vz} = 153\,846$  Kč ... *reálná upravená cena vzorku*

$V_{vz} = 220$  m<sup>2</sup> ... *výměra vzorku*

$V_{poz} = 4\,396$  m<sup>2</sup> ... *výměra oceňovaného pozemku*

$K_f = 1.2$  ... *cenotvorný koeficient*

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 153\,846 / 220 \times 4\,396 / 1.2 = \mathbf{2\,561\,769\,Kč}$$

#### Vzorek č.4: Smržov u Smiřic V-1862/2022-602

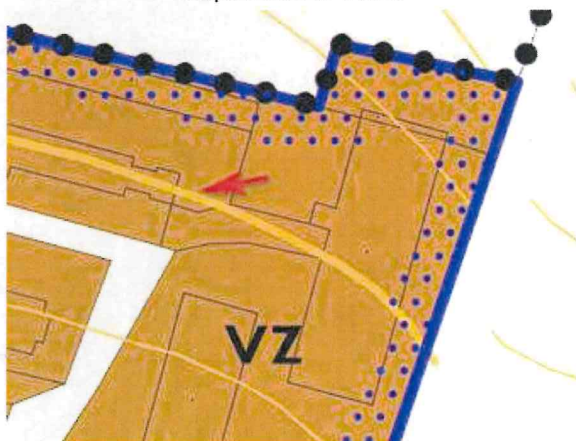
Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
77/49	ostat.pl.	Smržov u Smiřic	386 m <sup>2</sup>
<b>Celková výměra:</b>			<b>386 m<sup>2</sup></b>

Pozemek se nachází v zemědělském areálu. Pozemek tvoří funkční celek se stavebním pozemkem p.č.138 a na něm postavenou zemědělskou stavbou bez čp/če. Pozemek nemá zajištěn přístup z komunikace. Pozemek je platným územním plánem obce určen jako plocha pro výrobu a skladování - zemědělská výroba.



mapa umístění v obci



výřez grafické části platného územního plánu



fotomapa

výroba a skladování - zemědělská výroba



legenda územního plánu

#### Účastníci řízení

Jméno	Typ
Černý Martin	Nabyvatel
Černý Martin	Navrhovatel
ROLANA s.r.o.	Navrhovatel
ROLANA s.r.o.	Převodce

**Segment trhu:** Stavební pro komerční využití; pozemek ve funkčním celku se stavbou

**Vlastnictví:** Právnícká osoba

**Typ ceny:** Realizovaná cena

**Váha vzorku:** 1

Smlouva kupní ze dne 18.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022 14:03:28. Zápis proveden dne 15.03.2022.

**Cena: 38 600 Kč**

**Důvod použití cenotvorných faktorů:** Výhody vzorku – vzorek je územním plánem určen jako plocha pro výrobu a skladování – zemědělská výroba. Nevýhody vzorku – vzorek se nachází v obci s nižší občanskou vybaveností a horší dopravní dostupností.

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0 %
1	Ostatní vlivy prodeje	0 %
2	Poloha	-10 %
2	Vztah k územnímu plánu	5 %
2	Velikost pozemku	0 %
2	Dopravní dostupnost	0 %
2	Vliv okolí	0 %
2	Zátěže na pozemku	0 %

Skupina	Sum	$K_{fs}$
1	0 %	1
2	-5 %	0.95

$$K_f = 1 \times 0.95 = 0.95$$

**CRU<sub>vz</sub> - Reálná upravená cena vzorku :** použití HB indexu a přepočtení na současnou cenu  
 $K_u = \text{výpočet HB indexu} = (1.Q/2023) / 1.Q/2022 = 289,4 / 140,9 = 1,2013$  tj.nárůst o 20,13 %;  
 úprava o 1/3 = **6,71%**

$$C_{vz} = 38\,600 \text{ Kč ... cena vzorku}$$

$$K_u = 1.0671 \text{ ... koeficient úpravy na reálnou cenu}$$

$$M_u = 0 \text{ Kč ... mimořádná úprava}$$

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 38\,600 \times 1.0671 + (0) = 41\,190 \text{ Kč}$$

**H<sub>v</sub> - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku**

$$CRU_{vz} = 41\,190 \text{ Kč ... reálná upravená cena vzorku}$$

$$V_{vz} = 386 \text{ m}^2 \text{ ... výměra vzorku}$$

$$V_{poz} = 4\,396 \text{ m}^2 \text{ ... výměra oceňovaného pozemku}$$

$$K_f = 0.95 \text{ ... cenotvorný koeficient}$$

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 41\,190 / 386 \times 4\,396 / 0.95 = 493\,786 \text{ Kč}$$

**Odhad porovnávací hodnoty oceňovaného pozemku:**

Vzorek		Hodnota	Váha
Vzorek č.1: Smiřice	V-9720/2022-602	897 041 Kč	1
Vzorek č.2: Smiřice	V-13021/2021-602	1 915 600 Kč	1
Vzorek č.3: Smiřice	V-1401/2021-602	2 561 769 Kč	1
Vzorek č.4: Smržov u Smiřic	V-1862/2022-602	493 786 Kč	1
<b>Vážený průměr:</b>		<b>1 467 049 Kč</b>	

Zaokrouhlení: ~10~

**Porovnávací ocenění: 1 467 050 Kč**

Celková obvyklá cena určená porovnávacím způsobem zaokrouhlená podle § 50 je

**1 467 050 Kč**

Slovy: jedenmiliončtyřistašedesátsedmtisíc padesát Kč

## **ODŮVODNĚNÍ**

### **Kontrola postupu při určení CENY OBVYKLÉ.**

Před samotným závěrem a odpovědí na znalecké otázky je nutné provést zpětnou kontrolu a interpretaci dílčích výsledků. Výběr příslušného segmentu a podsegmentu trhu byl proveden s dostatečnou určitostí. Výběr dat realizovaných prodejů, včetně setřídění, vyloučení nevhodných vzorků a konečné zpracování dat pomocí porovnávací metody přímé byl proveden transparentním způsobem, umožňujícím opakování postupu. Rovněž jsem provedl zpětnou kontrolu vhodnosti použité jednotkové míry. Pro daný segment trhu je vhodná a v porovnání i s použitými vzorky je také ověřitelná.

Konečný výsledek porovnávacího přístupu se nachází v intervalu realizovaných jednotlivých tržních cen shodného nebo obdobného segmentu trhu nemovitostí v dané lokalitě po vyloučení extrémních hodnot, uvedeném v "Závěru provedené analýzy trhu pro určení obvyklé ceny".

Použité cenotvorné faktory, vyjadřující odlišnost vzorků od oceňované nemovité věci nepřesahují limit  $\pm 30\%$  zvolené jednotkové ceny, což potvrzuje vhodnost použitých vzorků. Znovu jsem překontroloval matematickou správnost výpočtu z hlediska jak jejich použití a úplnosti.

Pro kontrolu věrohodnosti použitých dat (cenové údaje z Katastru nemovitostí) byly ceny použitých vzorků následně ověřeny z nabývacích titulů Sbírký listin ČÚZK. ***Znalecký posudek je tedy v této části plně přezkoumatelný, jak z hlediska použitých dat, tak z hlediska použitého porovnávacího přístupu.***



## **ZÁVĚR**

### **Odborná otázka zadavatele:**

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

### **Specifické požadavky objednavatele:**

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

### **Soupis oceňovaných věcí nemovitých:**

Pozemek ve vlastnictví státu vedený na LV 10002 v obci Smiřice, k.ú. Smiřice:

- pozemek p.č. 1126, druh pozemku – ostatní plocha - manipulační plocha, výměra 4 396 m<sup>2</sup>.

### **Odpověď:**

	Cena zjištěná	Porovnávací ocenění
Pozemek p.č. 1126 v k.ú. Smiřice	1 259 750 Kč	1 467 050 Kč

Celková cena zjištěná je 1 259 750 Kč

Slovy: Jedenmiliondvěstěpadesátdevěttisícsetpadesát Kč

Celková cena porovnávacím způsobem je 1 467 050 Kč

Slovy: Jedenmiliončtyřistašedesátsedmtisíc padesát Kč

### **ZÁVĚREČNÝ VÝROK O CENĚ OBVYKLÉ:**

Při zvážení všech okolností, které mají vliv na cenu obvyklou výše specifikované nemovité věci,  
ji určuji částkou:

**1 467 050 Kč**

Slovy: Jedenmiliončtyřistašedesátsedmtisíc padesát Kč

Obvyklá cena je určena ke dni **12.05.2023**. Při určování obvyklé ceny byly u vzorků z realizovaných prodejů použity ceny bez DPH.

B – část 2/4 – příloha č. 3.11a (1. 1. 2022)

**Česká republika – Státní pozemkový úřad**

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

IČO: 01312774

DIČ: CZ 01312774

za který právně jedná Ing. Petr Lázňovský ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Královéhradecký kraj,

adresa: Kydlinovská 245, 503 01 Hradec Králové

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

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 70017-3723001/0710.

(dále jen „pronajímatel“)

– na straně jedné –

a

**MACH DRŮBEŽ a.s.**

IČ 25981714

Adresa: Partyzánská 322, PSČ 570 01 Litomyšl

Zastoupena členem představenstva Jaroslavem Machem a Ing. Richardem Machem

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové oddíl B, vložka 2282

bankovní spojení: CSOB .....číslo účtu: 182478670 .....

(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. 1N22/14****Čl. 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 Královéhradecký kraj Katastrálního pracoviště Hradec Králové

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	druh pozemku
Smiřice	Smiřice	KN	1126	4396	ostatní plocha

## Čl. II

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

- provozování zemědělské výroby

## Čl. III

Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu,
- b) v případě ukončení nájmu uvést předmět nájmu do stavu, ve kterém se nacházel ke dni zahájení nájemního vztahu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak,
- c) trpět věcná břemena, resp. služebnosti spojené s pozemkem, jenž je předmětem nájmu,
- d) platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovitých věcí za pozemek, jenž je předmětem nájmu,
- e) umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na pozemkem specifikovaný v čl. I, a to za účelem kontroly, zda je pozemek užíván v souladu s touto smlouvou; den, kdy pronajímatel hodlá provést kontrolu, bude nájemci oznámen písemně alespoň 7 dnů předem; v případě nutné potřeby je pronajímatel oprávněn kontrolu provést i za jeho nepřítomnosti.

## Čl. IV

- 1) Tato smlouva se uzavírá od 1.2.2022 na dobu neurčitou.
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit vzájemnou písemnou dohodou smluvních stran nebo jednostrannou písemnou výpovědí.
- 3) Nájem lze v souladu s ustanovením § 2231 OZ vypovědět v tříměsíční výpovědní době, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 4) Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 2232 OZ vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti, a to ke dni doručení výpovědi nájemci.

## Čl. V

- 1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.
- 2) Nájemné se platí **ročně pozadu** vždy k 1. 10. běžného roku.
- 3) **Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši 4396,00 Kč (slovy: čtyřtisícetřistadevadesátšest korun českých).**

4) Nájemné za období od účinnosti smlouvy do 30. 9. 2022 včetně činí 2915,00 Kč (slovy: dvatisícdevětsetpatnáct korun českých) a bude uhrazeno 1. 10. 2022.

5) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 70017-3723001/0710, variabilní symbol 112214  
Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

6) Nedodrží-li nájemce lhůtu pro úhradu nájemného, je povinen podle ustanovení § 1970 OZ zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, a to na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 180013-3723001/0710, variabilní symbol 112214.

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

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.

#### ČI. VI

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

#### ČI. VII

1) 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.

#### ČI. VIII

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

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

#### ČI. IX

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



Čl. X

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 Hradci Králové dne 27. 01. 2022

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

Ing. Petr Lázňovský  
ředitel

Krajského pozemkového úřadu  
pro Královéhradecký kraj  
pronajímatel

Ing. Jolana Miškářová  
zástupce ředitele  
vedoucí oddělení převodu majetku státu

Jaroslav Mach  
nájemce

Ing. Richard Mach  
nájemce

Za správnost: Ing. Martin Sedlák

Podpis .....

**MACH DRUBEŽ a.s.**  
Partyzánská 322  
570 01 Litomyšl  
Tel.: 461 616 111, fax: 461 616 121  
IČO 25981714, DIČ CZ25981714

# Výpočet nájmu k dodatku č. nájemní smlouvy č. 1N22/14

Datum tisku: 12.01.2022

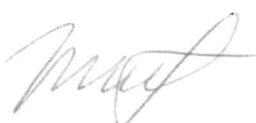
Spočítáno k datu splátky: 1. 10. 2022

## Vydané parcely:

Poznámka	Parcela	/	Díl	Skup.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Datum zahájení nájmu	Datum ukončení nájmu	Počet dní	Nájem [Kč]
<b>Celkem vydané parcely</b>									

## Stávající parcely:

Poznámka	Parcela	/	Díl	Skup.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Datum zahájení nájmu	Datum ukončení nájmu	Počet dní	Nájem [Kč]
<b>Katastr: Smiřice</b>									
	1126			2	4396,00	01.02.2022		242	2 914,61
<b>Celkem za katastr</b>					4396,00				2 914,61
<b>Celkem stávající parcely</b>					4396,00				2 914,61
<b>Celkem</b>									<b>2 915</b>



**Příloha nájemní smlouvy č.1N22/14**

Variabilní symbol: 112214

Uzavřeno:

Roční nájem: 4 396 Kč

Datum tisku: 12.01.2022

Účinná od:

**Nájemci:****Název****Adresa**

MACH DRŮBEŽ a.s.

Partyzánská 322, 57001 Litomyšl

**Nemovitosti:**

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	%	Inflace	Nájem [Kč]
<b>Katastr: Smiřice</b>												
	1126		2	14	10002		m <sup>2</sup>	1,00	4 396			4 396,00
Celkem za katastr									4 396			4 396,00
<b>Celkem</b>									<b>4 396</b>			<b>4 396</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>