

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. st. 1193, jehož součástí je stavba vod. díla-hráze,
parc. č. 3800/2 a parc.č. 3800/3 včetně příslušenství, v k.ú. a obci
Horní Jiřetín, okres Most**

PP č.86167/2001

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

veřejná soutěž
na prodej majetku organizační složky státu

1. Vymezení privatizované jednotky:

Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

Adresa: Husinecká 1024/11a, Žižkov – Praha 3

Identifikační číslo: 01312774

Právní forma: Subjekt zřízen na základě zákona č. 503/2012 Sb. ze dne 19. 12. 2012

Privatizovaná jednotka

Název: 86167/2001 - Pozemky p.č. 3800/2 a p.č. 3800/3 včetně stavby vodní nádrže a příslušenství v k.ú. Horní Jiřetín, obec Horní Jiřetín, okres Most

Adresa: Okružní, 43543, Horní Jiřetín

Základní předmět činnosti: viz znalecký posudek – vodní nádrž

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. 4. 2024 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	615 870,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	615 870,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	615 870,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	591 070,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	24 800,00 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):	615 870,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0,00 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	615 870,00 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: pojištěno nájemci	
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. 45N20/68:	
- předmět nájmu: pozemky p.č. 3800/2, 3800/3 a st. 1193 vč. stavby vodní nádrže v k.ú. Horní Jiřetín,	
- jména a adresa nájemců: Tomáš Klíma a Eva Otrubová, Teplice - Trnovany, PSČ 415 01,	
- doba nájmu: od 1. 10. 2020 na dobu neurčitou,	
- výše ročního nájemného: 8.096 Kč.	
Nájemní smlouva skončí dnem privatizace majetku, tzn. dnem převedení na nového vlastníka.	
11. Ekologické závady:	
Ekologický audit je nahrazen stanoviskem České inspekce životního prostředí potvrzeným Ministerstvem životního prostředí a čestným prohlášením o ekologických závazcích uvedených v příloze tohoto projektu. Z těchto dokumentů nevyplývá, že majetek řešený tímto projektem je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku. Stanovisko MŽP k vodní ploše je součástí projektu.	

12. Omezení ze strany jiných subjektů

x

13. Hlavní rizikové faktory

Všechny pozemky jsou v evidenci katastru nemovitostí evidovány se způsobem ochrany „chráněná ložisková území“ a nacházejí se v dobývacím prostoru.

Ministerstvo průmyslu a obchodu ve svém stanovisku ze dne 30. 11. 2023 doporučilo pokračovat v privatizaci vzhledem k závazku vlády, která v Programovém prohlášení vlády deklaruje, že limity těžby uhlí jsou konečné a neprolomitelné.

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

Prohlášení je součástí privatizačního projektu.

15. Další doplňující údaje:

x

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

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

Bc. Jana Hepilová, tel. 727 956 871

V Teplicích dne 19. 4. 2024

STATNÍ 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

Přílohy:

- rozvaha (bilance) ke dni 10. 4. 2024,
- seznam nemovitých věcí,
- výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy,
- čestné prohlášení o ekologických závazcích, stanoviska ČIŽP a MŽP,
- znalecký posudek č. 021212/2024,
- kopie nájemní smlouvy č. 45N20/68,
- geometrický plán č. 1678-301/2022.

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. 4. 2024

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 86167/SPJ 2001

Název PP: Pozemky p.č. 3800/2 a p.č. 3800/3 včetně stavby vodní nádrže a příslušenství v k.ú. Horní Jiřetín, obec Horní Jiřetín, okres Most

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	AKTIVA CELKEM		615 870,00	0,00	615 870,00	
A.	Stálá aktiva		615 870,00	0,00	615 870,00	
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek					
	1. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	012				
	2. Software	013				
	3. Ocenitelná práva	014				
	4. Povolenky na emise a preferenční limity	015				
	5. Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	018				
	6. Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	019				
	7. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	041				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	051				
	9. Dlouhodobý nehmotný majetek určený k prodeji	035				
II.	Dlouhodobý hmotný majetek		615 870,00	0,00	615 870,00	
	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	615 870,00	0,00	615 870,00	
III.	Dlouhodobý finanční majetek					
	1. Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	061				
	2. Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	062				
	3. Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	063				
	4. Dlouhodobé půjčky	067				
	5. Termínované vklady dlouhodobé	068				
	6. Ostatní dlouhodobý finanční majetek	069				
	7. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	043				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	053				
IV.	Dlouhodobé pohledávky					
	1. Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462				
	2. Dlouhodobé pohledávky z postoupených úvěrů	464				
	3. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465				
	4. Dlouhodobé pohledávky z ručení	466				
	5. Ostatní dlouhodobé pohledávky	469				
	6. Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	471				
	7. Dlouhodobé zprostředkování transferů	475				
B.	Oběžná aktiva					
I.	Zásoby					
	1. Pořízení materiálu	111				
	2. Materiál na skladě	112				
	3. Materiál na cestě	119				
	4. Nedokončená výroba	121				
	5. Polotovary vlastní výroby	122				
	6. Výrobky	123				
	7. Pořízení zboží	131				
	8. Zboží na skladě	132				
	9. Zboží na cestě	138				
	10. Ostatní zásoby	139				
II.	Krátkodobé pohledávky					

	1.	Odběratelé	311				
	2.	Směnky k inkasu	312				
	3.	Pohledávky za eskontované cenné papíry	313				
	4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	314				
	5.	Jiné pohledávky z hlavní činnosti	315				
	6.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci krátkodobé	316				
	7.	Krátkodobé pohledávky z postoupených úvěrů	317				
	9.	Pohledávky za zaměstnanci	335				
	10.	Sociální zabezpečení	336				
	11.	Zdravotní pojištění	337				
	12.	Důchodové spoření	338				
	13.	Daň z příjmů	341				
	14.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná 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				
	III.	Krátkodobý finanční majetek					
	1.	Majetkové cenné papíry k obchodování	251				
	2.	Dluhové cenné papíry k obchodování	253				
	3.	Jiné cenné papíry	256				
	4.	Termínované vklady krátkodobé	244				
	5.	Jiné běžné účty	245				
	6.	Účty státních finančních aktiv	247				
	7.	Účty řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248				
	8.	Účty pro sdílení daní a pro dělenou správu	249				
	9.	Běžný účet	241				
	10.	Běžný účet FKSP	243				
	14.	Běžné účty fondů organizačních složek státu	225				
	15.	Ceniny	263				
	16.	Peníze na cestě	262				
	17.	Pokladna	261				

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			1	2
			BĚŽNÉ	MINULÉ
	PASIVA CELKEM		615 870,00	
C.	Vlastní kapitál		615 870,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		615 870,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	38 286,78	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	577 583,22	
	7. Opravy předcházejících účetních období	408		
II.	Fondy účetní jednotky			
	2. Fond kulturních a sociálních potřeb	412		
	3. Rezervní fond tvořený ze zlepšeného výsledku hospodaření	413		
	4. Rezervní fond z ostatních titulů	414		
III.	Výsledek hospodaření			
	1. Výsledek hospodaření běžného účetního období			
	2. Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431		
	3. Výsledek hospodaření předcházejících účetních období	432		
IV.	Příjmový a výdajový účet rozpočtového hospodaření			
	1. Příjmový účet organizačních složek státu	222		
	2. Zvláštní výdajový účet	223		
	3. Účet hospodaření státního rozpočtu	227		
	4. Agregované příjmy a výdaje předcházejících účetních období	404		
D.	Cizí zdroje			
I.	Rezervy			

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: 10.4.2024

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
Husinecká 1024/11a
110 00 Praha 2

2024/17 06 2024 0/02/1

PP 86167, SPJ 2001

Pozemky p.č. 3800/2 a p.č. 3800/3 včetně stavby vodní nádrže a příslušenství v k.ú. Horní Jířetín, obec Horní Jířetín, okres Most

Pozemky

Katastr	CeláParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Horní Jířetín	PKN - st. 1193	Parcela	540961122-12508368	1 327,04 Kč	38 420,00 Kč
Horní Jířetín	PKN - poz. 3800/2	Parcela	1833186-12508368	3 763,76 Kč	67 310,00 Kč
Horní Jířetín	PKN - poz. 3800/3	Parcela	1833187-12508368	17 960,80 Kč	485 340,00 Kč
Celkem pozemky				23 051,60 Kč	591 070,00 Kč


Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Horní Jířetín	zásobní nádrž pro zav. ov. sá	Jiná stavba	137-10508368	107 543,00 Kč	24 800,00 Kč	92 307,82 Kč	0,00 Kč	15 235,18 Kč
Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství				107 543,00 Kč	24 800,00 Kč	92 307,82 Kč	0,00 Kč	15 235,18 Kč
Celkem PP 86167, SPJ 2001					615 870,00 Kč			

Sestaveno dne: 10.4.2024

Sestavila: Bc. Jana Hepllová

Podpis:



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

ke dni: 10. 4. 2024

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 86167, privatizované jednotky SPJ 2001, Pozemky p.č. 3800/2 a p.č. 3800/3 včetně stavby vodní nádrže a příslušenství v k.ú. Horní Jiřetín, obec Horní Jiřetín, okres Most, zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 615 870,00 Kč.

Závěr:


Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, Pozemky p.č. 3800/2 a p.č. 3800/3 včetně stavby vodní nádrže a příslušenství v k.ú. Horní Jiřetín, obec Horní Jiřetín, okres Most, ke dni 10. 4. 2024 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 86167.

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Husinecká 1024/11a
178 02 Praha 2

V Praze dne 17. 04. 2024



v.z. Ing. Aleš Roch

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

9

17. 04. 2024 

Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most

Obec: Horní Jiřetín

Katastrální území: Horní Jiřetín

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc. č.	ID maj.
Horní Jiřetín	Horní Jiřetín	bez čp	zásobní nádrž pro zavř. ov.sadů Hor.Jiřetín	PKN - poz. 3800/2, PKN - poz. 3800/3, PKN - st. 1193	13768

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc. č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - stavební Horní Jiřetín	Horní Jiřetín	1193	zastavěná plocha a nádvoří	293026275
Katastr nemovitostí - pozemkové Horní Jiřetín	Horní Jiřetín	3800/2	vodní plocha	1833186
Katastr nemovitostí - pozemkové Horní Jiřetín	Horní Jiřetín	3800/3	ostatní plocha	1833187

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 19. 4. 2024

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
Husitská 1071/2
450 02 Teplice

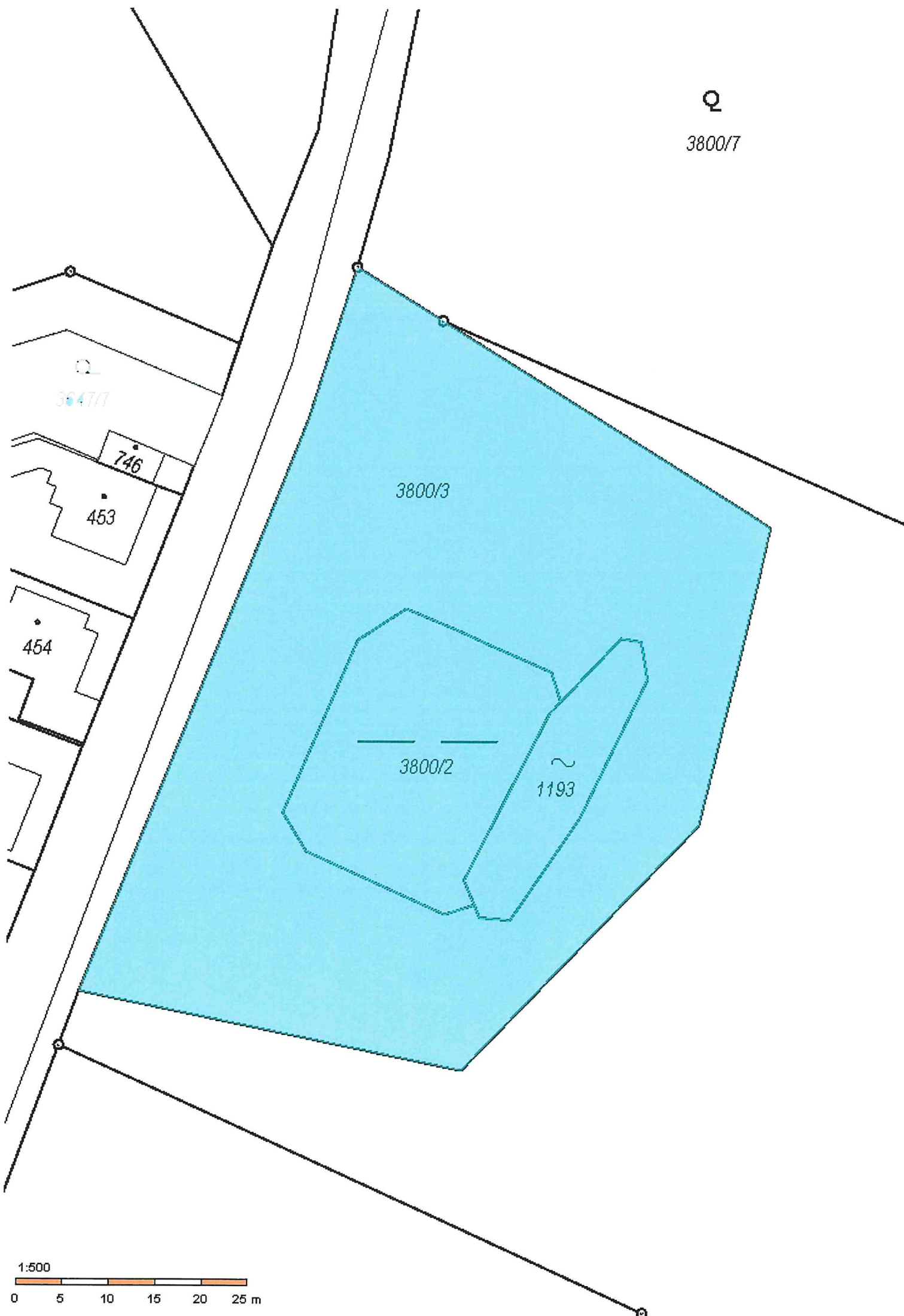
Ing. Pavel Pojer
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:

Bc. Jana Hepilová

Q
3800/7



1:500
0 5 10 15 20 25 m

5

č.j. 357765/2020

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

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

za který právně jedná Ing. Pavel Pojer, zástupce ředitele Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj,
adresa: Husitská 1071/2, 415 02 Teplice,
na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu Státního pozemkového úřadu účinného ke dni právního jednání
bankovní spojení: Česká národní banka
číslo účtu: 60011 – 3723001/0710
(dále jen „pronajímatel“)

– na straně jedné –

a

pan **Tomáš Klíma** a paní **Eva Otrubová**
Teplice Teplice
PŠČ 415 01 PŠČ 415 01
(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 o nájmu vodní nádrže č. 45N20/68

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 nemovitými věcmi ve vlastnictví státu specifikovanými v čl. II této smlouvy vedenými u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště v Mostě.

Čl. II

Předmětem této nájemní smlouvy je vodní nádrž zřízená na parc. č. 3800/2, druh pozemku – vodní plocha, v obci Horní Jiřetín, katastrálním území Horní Jiřetín, která je ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů, vodním dílem využívaným jako zásobní nádrž pro zavlažování přilehlých ovocných sadů.

Předmětem pronájmu jsou dále níže uvedené pozemky:

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	výměra	druh pozemku
Horní Jiřetín	Horní Jiřetín	KN	3800/2	658 m ²	vodní plocha
Horní Jiřetín	Horní Jiřetín	KN	3800/3	3140 m ²	ostatní plocha

Technické údaje o předmětu nájmu:

- název vodní nádrže: zásobní nádrž pro zavlažování ovocných sadů – KN 3800/2 643033 – Horní Jiřetín (číslo nemovitosti v evidenci HIM: 137)
- vodní plocha v ha: 0,0658
- ochranný (retenční) prostor (plocha související s vodní nádrží): pozemek p.č. 3800/3
- popis stávajícího stavu nádrže: vodní nádrž je v původní stavu, stav odpovídá stáří, hráz je zvýšená – zpevněná – betonová, odtok zajištěn přepadovou rourou, odtokový žlab pod hrází je značně poškozen, břehy jsou zpevněné betonovými panely, vodní nádrž je průtočná a již neslouží svému původnímu využití
- příslušenství: stavba čerpací stanice na vodu, oplocení pozemků

Čl. III

1) Pronajímatel přenechává nemovité věci uvedené v čl. II (dále jen „předmět nájmu“) nájemci za účelem:

- k rekreaci
- pronajaté nemovité věci neslouží k podnikání

2) Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a předmět nájmu shledal způsobilým k zamýšlenému způsobu užívání.

3) Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není možné měnit účel užívání stanovený touto smlouvou.

Čl. IV

1) Tato smlouva se uzavírá od **1. 10. 2020** na dobu neurčitou.

2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit vzájemnou písemnou dohodou smluvních stran nebo jednostrannou písemnou výpovědí.

3) Nájemní smlouvu lze vypovědět v šestiměsíční výpovědní lhůtě, a to vždy jen k 1. 11. běžného roku výpovědí doručenou druhé smluvní straně nejpozději do šesti měsíců před tímto dnem.

4) Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 2232 OZ vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti, a to ke dni doručení výpovědi nájemci. Neužívá-li nájemce předmět nájmu v souladu se smlouvou, pozbyl-li nájemce potřebná oprávnění či povolení k provozování předmětu nájmu nebo nedodržuje-li nebo porušuje-li nájemce ustanovení této smlouvy, jedná se pro účely této smlouvy o porušení povinností zvláště závažným způsobem.

5) Tato smlouva zaniká dnem úmrtí nájemce.

6) Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že nemovité věci uvedené v čl. II této smlouvy, které jsou předmětem nájmu, mohou být pronajímatelem převedeny na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním. Dle ustanovení §45 zákona č. 92/1991 Sb., zákon o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, v platném znění, nájemní vztah vyplývající z této smlouvy ke dni převodu uvedených nemovitých věcí zaniká.

Čl. V

1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.

2) Nájemné se platí ročně dopředu vždy k 1. 11. běžného roku.

3) Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši 8.096 Kč (slovy: Osmtisícdevadesátšest korun českých).

4) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 60011 – 3723001/0710, variabilní symbol 4512068.

5) Nájemné za období od účinnosti smlouvy do 31. 10. 2020 včetně činí 688 Kč (slovy: Šestsetosmdesátosm korun českých) a bude uhrazeno do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.

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 4512068.

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. 11. 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.

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

Čl. VI

Nájemce je povinen:

a) užívat předmět nájmu v rozsahu a pouze k účelu podle této smlouvy, a to po celou dobu nájmu,

b) platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovitých věcí, jež jsou předmětem nájmu,

c) udržovat na své náklady předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby nedocházelo k ohrožení bezpečnosti osob, majetku a jiných chráněných zájmů,

d) oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla; je-li třeba k odvrácení hrozící škody neodkladně zakročit, je nájemce povinen zakročit,

e) dodržovat platné předpisy vztahující se k jeho činnosti a k užívání předmětu nájmu, zejména zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/2004 Sb., o rybníkářství, výkonu rybářského práva, rybářské strážní, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů (zákon o rybářství), ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jakož i další předpisy bezpečnostní, hygienické, protipožární, ekologické (počítaje v to i předpisy o likvidaci odpadů). Platné předpisy je nájemce povinen dodržovat i v rámci běžné údržby, běžných oprav a revizí, přičemž je povinen dbát zvýšené opatrnosti s ohledem na ekologickou a krajinnou funkci vodní nádrže. Při těchto činnostech nájemce úzce spolupracuje s orgány životního prostředí. V případě porušení některého z ustanovení dotčených předpisů nájemcem nenese pronajímatel z tohoto titulu žádnou odpovědnost,

f) oznámit pronajímateli minimálně čtrnáct dnů předem datum vypuštění vodní nádrže a umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě prohlídku vypuštěné vodní nádrže. Nájemce je povinen při vypouštění vodní nádrže dbát na to, aby nedocházelo k úniku sedimentů z vodní nádrže,

g) veškeré údržbové, případně stavební, práce provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce je odpovědný za všechny škody na předmětu nájmu způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci, zákazníky, dodavateli a dalšími osobami. Této odpovědnosti není možné se zprostit,

h) pojistit na svůj náklad ve prospěch pronajímatele hráz vodní nádrže proti živelní události. Pronajímatel nebude hradit náklady na vypuštění vodní nádrže za účelem manipulace s vodou v případě havarijního stavu hráze, výpustného zařízení, v důsledku ochrany bezpečnosti osob nebo majetku, apod.,

i) umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup na předmět nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a k provádění nutných oprav a dále, jestliže to vyžádá náhle vzniklý havarijní stav či živelní událost. O vstupu na předmět nájmu pronajímatel nájemce neprodleně uvědomí, jestliže nájemce nebyl informován předem,

j) trpět věcná břemena a služebnosti, pokud jsou spojená s předmětem nájmu,

k) zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích práv vztahujících se k předmětu nájmu, případně sousedských práv,

l) na své náklady dále zajistit následující práce:

- řádný stav povrchových ploch kolem vodní nádrže, především 2x ročně kosení porostu na hrázi, březích vodní nádrže, včetně odklizení pokosené hmoty,
- péči o doprovodnou zeleň, odstranění poškozených dřevin z hráze a bezprostředního okolí vodní nádrže v souladu s příslušnými předpisy o ochraně životního prostředí, v případě havarijních stavů dřevin ohrožujících bezpečnost osob pohybujících se na příbřežních pozemcích řešit tyto stavy bezodkladně v koordinaci s pronajímatelem,
- nutnou manipulaci,
- údržbu objektů vodní nádrže.

Tyto činnosti je povinen nájemce provádět v souladu s příslušnými právními předpisy.

Čl. VII

Nájemce není oprávněn:

- nevhodným způsobem zasahovat do krajinného charakteru vodní nádrže a přilehlých pozemků (např. terénní úpravy, nepovolené kácení dřevin),

- provádět úpravy vodní nádrže, vodního díla a vybavení s nádrží souvisejících či úpravy přilehlých pozemků bez výslovného souhlasu pronajímatele,
- provozovat či umožnit na vodní nádrži činnosti, které by mohly ohrozit obecné nakládání s povrchovými vodami či jiným způsobem zhoršovat kvalitu vody ve vodní nádrži.

Čl. VIII

Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že předmět nájmu nebo jeho část může být pronajímatelem převedena na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním.

Čl. IX

Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě změny vlastnictví platí ustanovení § 2221 a § 2222 OZ.

Čl. X

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. XI

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. XII

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

Čl. XIII

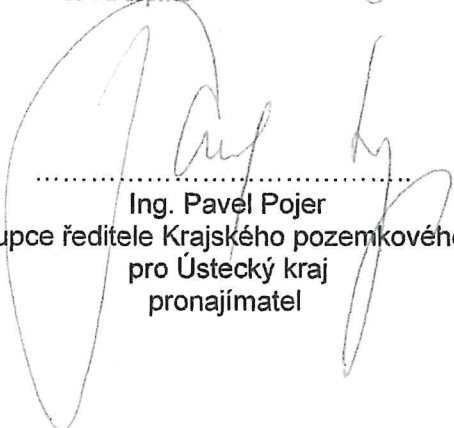
Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uvedeným v čl. IV této smlouvy.

Čl. XIV

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 Teplicích dne 30. 09. 2020

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


.....
Ing. Pavel Pojer
zástupce ředitele Krajského pozemkového úřadu
pro Ústecký kraj
pronajímatel

.....
Tomáš Klíma
nájemce

.....
Eva Otrubová
nájemce

Za správnost: Ing. Martin Šulc

PŘÍLOHA k NS č. 45N20/68

Výpočet ročního nájemného:

U pozemků pronajímaných pro nezemědělské účely se výše nájemného stanoví dohodou podle nájemného v čase a místě obvyklé, maximálně však do výše cen stanovených Výměrem Ministerstva financí ČR 01/2014 – seznam zboží s regulovanými cenami (MP - část 2/4/1/a, kapitola 6, bod 6.2.1).

U vodních ploch užívaných pro nezemědělské účely se výše nájemného stanoví dohodou podle nájemného v čase a místě obvyklé v souladu s MP – část 2/7, kapitola 12.

Minimální výše nájemného činí 500,- Kč.

Podkladem pro stanovení výše nájemného jsou:

- sdělení obecního úřadu o výši ročního nájemného za pozemky ve vlastnictví Obce Horní Jiřetín ze dne 26. 6. 2014,
- Výměr Ministerstva financí ČR 01/2014 ze dne 22.11.2013.

Roční nájemné za pozemky k.ú. Horní Jiřetín

- p.č. 3800/2	výměra 658 m ²	krát sazba 2,00 Kč/m ²	=	1316,00 Kč
- p.č. 3800/3	výměra 3140 m ²	krát sazba 2,00 Kč/m ²	=	6280,00 Kč
				<u>7596,00 Kč</u>

Roční nájemné za vodní plochu je stanoveno dohodou ve výši 500 Kč.

Roční nájemné činí 8.096 Kč.

Výpočet alikvotní části nájemného v období od 1. 10. 2020 do 31. 10. 2020:

a) 1. 10. 2020 – 31. 10. 2020 8096 : 365 x 31 = 687,61 Kč

Alikvotní část nájemného činí 688 Kč.

k.ú. Horní Jiřetín, p.č. 3800/2, 3800/3



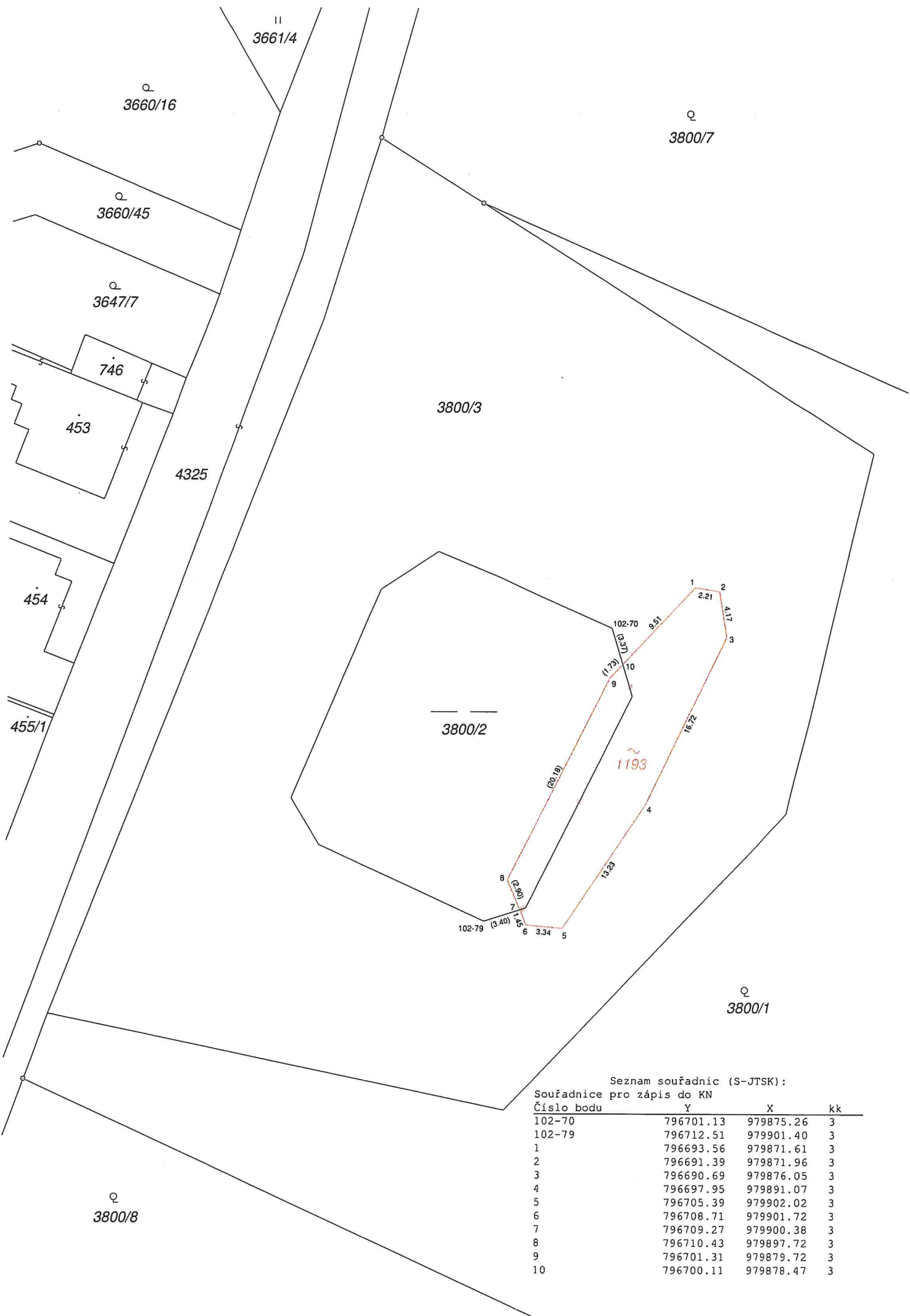
1:1000

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
3800/2	6	58	vodní pl.	3800/2	6	01	vodní pl.		2	3800/2	10002	6	58	celá
3800/3	31	40	nádrž umělá ostat. pl. manipulační pl.	3800/3	29	66	nádrž umělá ostat. pl. manipulační pl.	2						
				st.1193	2	32	zast. pl.		vod. dílo hráz př.	2			37	98
					(37	99)							
*1)	37	98			37	99								

*1) Rozdíl 1 m2 vzniklý zaokrouhlením nových výměr (bod 14.6a přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb.)

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyznačení vodního díla	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr.
	Jméno, příjmení: Ing. Růžena Rezková	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2766/2016	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:
	Dne: 25.11.2022 Číslo: 174/2022	Dne: Číslo:
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: Plánská 1854/6, 370 07 České Budějovice Tel. +420 386 108 552	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel. <div style="text-align: center;"> Bc. Alena Fejfárková KÚ pro Ústecký kraj KP Most PGP-1004/2022-508 2022.11.30 13:24:25 +01'00' </div>	
Číslo plánu: 1678-301/2022 Okres: Most Obec: Horní Jiřetín Kat. území: Horní Jiřetín Mapový list: DKM Dosavadním vlastníkem pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
pata_hráže		



Seznam souřadnic (S-JTSK):
 Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kk
102-70	796701.13	979875.26	3
102-79	796712.51	979901.40	3
1	796693.56	979871.61	3
2	796691.39	979871.96	3
3	796690.69	979876.05	3
4	796697.95	979891.07	3
5	796705.39	979902.02	3
6	796708.71	979901.72	3
7	796709.27	979900.38	3
8	796710.43	979897.72	3
9	796701.31	979879.72	3
10	796700.11	979878.47	3



spuess9209d007

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 021212 / 2024

Označení posudku: 48 / D / 2024



Předmět posudku	Ocenění pozemků p.č. 1193, jehož součástí je stavba hráze ohrazující umělou vodní nádrž, p.č. 3800/2 a p.č. 3800/3 včetně všech jejich součástí a příslušenství, zapsaných na LV č. 10002, v obci a k.ú. Horní Jiřetín, okres Most, Ústecký kraj
Obor a odvětví	Ekonomika – Ceny a odhady
Zadavatel	Česká republika-Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, Husitská 1071/2, 415 02 Teplice, IČO: 01312774
Číslo jednací zadavatele	SPU 059767/2024/508100/Hep
Počet stran	Posudek obsahuje 48 stran včetně titulního listu a příloh.
Číslo a počet vyhotovení	Číslo vyhotovení 2. Posudek je předán zadavateli ve 2 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Jedno vyhotovení zůstává v archivu znalce.
Zpracovatel	Ing. Dagmar LEEBOVÁ, K. Tájka 1503/B, IČO: 11268417 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, tel. 326904075
Datum	18.03.2024

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

OBSAH POSUDKU

1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE.....	4
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM	4
2/ VÝČET PODKLADŮ	4
2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT	4
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS	4
2.2.1 Podklady od zadavatele.....	4
2.2.2 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa.....	4
2.2.3 Povodňový plán České republiky	4
2.2.4 Internetové zdroje.....	5
2.2.5 Informace z Městského úřadu Horní Jiřetín.....	5
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT	5
3/ NÁLEZ	6
3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT	6
3.1.1 Postup samotný	6
3.1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci	6
3.1.3 Stanovení kritérií výběru	10
3.1.4 Výčet posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí	11
3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	13
3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT	13
4/ POSUDEK	16
4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	16
4.2 CENA DLE VYHLÁŠKY č. 434/2023 Sb.....	16
4.3 CENA OBVYKLÁ.....	28
4.3.1 Metoda porovnávací	28
4.3.2 Metoda nákladová	29

4.3.3 Tržní hodnota.....	29
4.3.4 Rekapitulace zjištěných hodnot.....	30
4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT.....	30
5/ ODŮVODNĚNÍ.....	31
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	31
5.2 KONTROLA POSTUPU	31
6/ ZÁVĚR.....	32
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY	32
6.2 ODPOVĚĎ	32
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU.....	32
6.4 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN PRO POTŘEBY UČETNICTVÍ	32
7/ PŘÍLOHY	35
7.1 OBJEDNÁVKA	35
7.2 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	38
7.3 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY	40
7.4 ORTOFOTOMAPA	41
7.5 POVODŇOVÁ MAPA	42
7.6 FOTODOKUMENTACE	43
7.7 SITUAČNÍ SCHEMA	45
7.8 HB INDEX.....	46
7.9 VÝVOJ TRŽNÍCH CEN PŮDY	48

1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

„Jaká je obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění? Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Soupis oceňovaných věcí nemovitých: pozemky zapsané na LV č. 10002 v obci a k.ú. Horní Jiřetín – p.č. 1193, jehož součástí je stavba hráze ohrazující umělou vodní nádrž, p.č. 3800/2 a p.č. 3800/3.“

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Převod bude realizován formou veřejného soutěže o nejvhodnější nabídku.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Případné nálezy staveb, zpevněných povrchů, případně jiných objektů, které nejsou v objednávce se závazně oceňují. Vyjmutí majetku z ocenění je možné pouze na základě závazného stanoviska KPÚ, které musí být součástí posudku.

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, které se uskutečnilo dne 23.2.2024.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

2.2.1 Podklady od zadavatele

- **Objednávka znaleckého posudku č. SPU 059767/2024/508100/Hep** ze dne 15.2.2024, přijatá dne 19.2.2024 (viz příloha č. 7.1)
- **Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002** vyhotovený dálkovým přístupem dne 7.2.2024 (viz příloha č. 7.2)
- **Zjednodušená dokumentace – pasport stavby: VD Horní Jiřetín u Mostu** na parcele č. 3800/2, zpracovatel: Vodohospodářský rozvoj a výstavba akciová společnost, Nábřežní 4, Praha 5, 150 56, datum: září 2023
- **Manipulační a provozní řád: VD Horní Jiřetín** na parcele č. 3800/2, zpracovatel: Vodohospodářský rozvoj a výstavba akciová společnost, Nábřežní 4, Praha 5, 150 56, datum: září 2023
- **Nájemní smlouva o nájmu vodní nádrže č. 45N20/68** ze dne 30.9.2020

2.2.2 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa

vyhotovené nahlížením do KN dne 6.3.2024 (viz příloha č. 7.3 a příloha č. 7.4)

2.2.3 Povodňový plán České Republiky

Povodňová mapa, stažena z internetu dne 6.3.2024 (viz příloha č. 7.5)

2.2.4 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, zpracovatel Ministerstvo životního prostředí ČR
- <https://smlouvy.gov.cz/> - Registr smluv
- [https://mapy.cz/-situační schéma](https://mapy.cz/-situační-schéma) (viz příloha č. 7.7)
- <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/page:1/> - informace o HB Indexu (viz příloha č. 7.8)
- <https://www.farmy.cz/> - cenové informace k zemědělské půdě (viz příloha č. 7.9)
- https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-05-12_Stanovisko-k-problematice-trzni-hodnoty-po-1-lednu-2021.pdf - Stanovisko k problematice tržní hodnoty po 1. lednu 2021 – Stanovisko Odboru cenová politika č. 04/2022

2.2.5 Informace z Městského úřadu Horní Jiřetín

- Konzultace znalce na MěÚ Horní Jiřetín se starostou Ing. Vladimírem Buřtem dne 11.3.2024 o územním plánu obce Horní Jiřetín

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní jsem zjišťovala osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost.

Věrohodnost (ostatních) zdrojů dat (zejména data z katastru nemovitostí, cenové údaje o zrealizovaných prodejkách, procentuální čtvrtletní změny vývoje tržních cen půdy, HB index, informace o povodňových zónách a data z územních plánů) nemohu ověřit, protože jsem se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílela.

3/ NÁLEZ

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

3.1.1 Postup samotný

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? Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Soupis oceňovaných věcí nemovitých: pozemky zapsané na LV č. 10002 v obci a k.ú. Horní Jiřetín – p.č. 1193, jehož součástí je stavba hráze ohrazující umělou vodní nádrž, p.č. 3800/2 a p.č. 3800/3.“

Pro určení ceny zjištěné bude postupováno podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb.

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.

Na základě sebraných a vytvořených dat o nemovitosti budou vyhledány prodeje obdobných nemovitých věcí a dále bude sestavena množina vzorků srovnatelných nemovitých věcí.

3.1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci

a) Situování nemovité věci:

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v obci a katastrálním území Horní Jiřetín, v okrese Most, v Ústeckém kraji. Obec je situována cca 8 km severně od Mostu a cca 2 km západně od Litvínova. Do katastru obce patří také obce Albrechtice, Černice, Dolní Jiřetín, Horní Jiřetín, Jezeří, Mariánské Údolí a osada Čtrnáct dvorců. V obci je rozšířená občanská vybavenost (Městský úřad, základní škola, mateřská škola, pošta, městská policie, obchody potravin, restaurace, sportovní hřiště, lékařská péče, koupaliště, dětské hřiště). Kompletní občanská vybavenost je ve městě Litvínov nebo v městě Most. Hromadná doprava v obci – bus. Oceňovaná nemovitá věc se nachází na okraji obce. Na západní straně navazuje na oceňovanou nemovitou věc rezidenční zóna. Ze severní, východní a jižní části obklopují oceňované pozemky ovocné sady.

b) Územní plán:

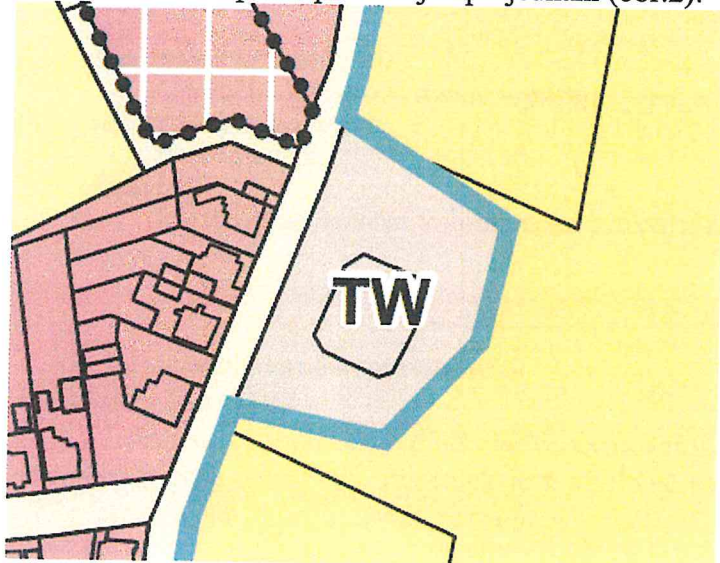
V současné době je v obci platný územní plán, který byl schválený v roce 1998. Vzhledem k jeho špatné grafické podobě (viz níže obr. 1) se nepodařilo určit, v jakých plochách jsou oceňované nemovité věci zařazeny. Dle sdělení starosty města Ing. Vladimíra Buřta, není v současné době ještě schválený návrh nového územního plánu. V tomto návrhu nového územního plánu je s předmětnými oceňovanými pozemky uvažováno, že budou zařazeny v ploše „TW – vodní hospodářství“ (viz níže obr. 2).

Vzhledem k výše uvedenému a dle skutečného současného účelu užití, bude v rámci ocenění uvažováno se zařazením pozemků do ploch vodního hospodářství.

Platný územní plán obce (obr. 1):



Návrh územního plánu pro veřejné projednání (obr.2):



TW

TW - vodní hospodářství

c) Identifikace oceňované nemovité věci:

Dle Výpisu z katastru nemovitostí LV č. 10002 pro k.ú. Horní Jiřetín:

Nemovitosti:

Parcelní číslo:	Druh pozemku – způsob využití	Výměra
st. 1193	zastavěná plocha a nádvoří	232 m ²
<i>Součástí je stavba: vodní dílo – hráz ohrazující umělou vodní nádrž</i> <i>Stavba stojí na pozemku: p.č.st. 1193</i>		
3800/2	vodní plocha – vodní nádrž umělá	601 m ²
3800/3	ostatní plocha – manipulační plocha	2 966 m ²

Vlastnické právo:

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Česká republika	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu:

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Státní pozemkový úřad	Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

Způsob ochrany nemovitosti:

- Chráněná ložisková území – pozemky p.č.st. 1193, 3800/2, 3800/3

Omezení vlastnického práva:

- Bez omezení

Jiné zápisy:

- Pozemky se nachází v dobývacím prostoru Komořany u Mostu

d) Popis oceňované nemovité věci:

Pozemek p.č. st. 1193

Jedná se o pozemek p.č. st. 1193, evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je v přibližně oválného tvaru. Na pozemku je provedena stavba hráze a jsou na něm trvalé porosty.

Pozemek p.č. 3800/2

Jedná se o pozemek p.č.3800/2, evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku vodní plocha, se způsobem využití vodní nádrž umělá. Pozemek je přibližně ve tvaru obdélníku. Na pozemku je umístěna vodní nádrž.

Pozemek p.č. 3800/3

Jedná se o pozemek p.č. 3800/3, evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, se způsobem využití manipulační plocha. Pozemek je nepravidelného tvaru, oplocený s trvalými porosty. Na pozemku se nachází stavba kolny.

Kolna je zděná stavba s jedním nadzemním podlažím umístěná na pozemku p.č. 3800/3. Střeška je plochá. Povrchy konstrukcí jsou z vápenné omítky. Klempířské konstrukce nejsou provedeny. Dveře jsou plechové. Okna jsou jednoduchá. Podlahy jsou betonové. Do objektu je zavedena elektroinstalace.

e) Pozemky:

Oceňované pozemky jsou situovány v obci a k.ú. Horní Jiřetín.

p.č.	druh pozemku	na pozemku	výměra (m ²)
st. 1193	zastavěná plocha a nádvoří	stavba hráze	232
3800/2	vodní plocha - vodní nádrž umělá		601
3800/3	ostatní plocha - manipulační plocha	kolna, oplocení	2 966
Pozemky celkem výměra (m²)			3 799

f) Rizika oceňované nemovité věci:

- 1) Oceňované pozemky spadají do zóny se zanedbatelným rizikem povodně.
- 2) Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je přes pozemek:
 - p.č. 4325 (ostatní plocha – ostatní komunikace), vlastnické právo: Město Horní Jiřetín, Potoční 15/1, 43543 Horní Jiřetín.
- 3) Oceňované pozemky jsou v chráněném ložiskovém území.

3.1.3 Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria výběru srovnatelných nemovitých věcí z množiny posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:

Kritérium	Popis
Časové hledisko	roky 2020-2024, úprava koeficientem úpravy ceny
Lokalita	Horní Jiřetín + rádius cca do 15 km
Typ pozemku	pozemek vodní plochy a související pozemek s vodní plochou
Účel užití	pozemek s vodním dílem, rybníkem, vodní nádrží
Velikost	bez vlivu
Ostatní vlivy	ostatní vlivy jinde nespecifikované

Časové hledisko:

Pro zohlednění časového odstupu srovnatelných uzavřených prodejů a termínu ocenění bude použit koeficient úpravy ceny, který bude stanoven odborným úsudkem s využitím HB Indexu a z procentuálních čtvrtletních změn vývoje tržních cen zemědělské půdy jako podpůrné metody. Procentuální čtvrtletní změny vývoje tržních cen zemědělské půdy byly získány na <https://www.farmy.cz/>.

HB Index je běžnou znaleckou praxí využíván pro přepočítání ceny z jednoho období na jiné období. HB index představila Hypoteční banka jako index vývoje cen nemovitostí v České republice v dubnu roku 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. HB index je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky, člena skupiny ČSOB. Samotný HB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

HB index je stanovován z cen stavebních pozemků. Pro typ pozemků, jako jsou předmětné oceňované pozemky, neexistuje obdobně stanovený index vývoje cen. Avšak lze se oprávněně domnívat, že vývoj cen obdobných pozemků má přibližně podobný vývojový trend a z části kopíruje křivku vývoje cen stavebních pozemků. Pro určení koeficientu úpravy ceny bude tedy HB index v kombinaci s vývojem tržních cen půdy využit jako podpůrná metoda.

Velikost:

V daném případě nebylo v rámci kritérií výběru uvažováno hledisko velikosti pozemku, které se běžně u pozemků využívá. Vzhledem k typu oceňovaných pozemků a jejich předpokládanému využití, není hledisko velikosti pozemku zásadním kritériem pro výběr z množiny vzorků.

3.1.4 Výčet posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí

Množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:

Dle údajů z KN byly za období let 2020-2024 v blízké lokalitě oceňované nemovité věci uskutečněny prodeje těchto pozemků:

č.	k.ú.	p.č.	Převod.	Nabyv.	č. řízení	datum právních účinků	Cena (Kč)	Cena jednotková (Kč/m ²)
1	Horní Jiřetín	1175/4, 1175/10	PO	obec	V-695/2023-508	16.02.2023	5 335 200	300
2	Horní Jiřetín	1290/21	PO	FO	V-4042/2023-508	11.09.2023	84 000	1 500
3	Horní Jiřetín	4052/91 a podíl 1/46 na p.č. 4025/1, 4025/2, 4025/3, 4052/1, 4052/12, 5003, 4052/59, 4052/60	FO	FO	V-916/2023-508	01.03.2023	760 000	1 247
4	Horní Jiřetín	375/6, 375/23	ČR (SPÚ)	FO	V-6380/2022-508	13.12.2022	1 445 500	506
5	Dolní Jiřetín	1136/8	Ústecký kraj	FO	V-5100/2022-508	26.09.2022	80 500	178
6	Dolní Jiřetín	podíl 1/6 na p.č. 502/10 a 502/13	PO	PO	V-349/2023-508	25.01.2023	2 500	11
7	Most I	117/3	ČR (DIAMO, s.p.)	PO	V-1305/2022-508	09.03.2022	489 000	293
8	Janov u Litvínova	264/2, 305, 330/2	FO	FO	V-582/2023-508	08.02.2023	490 000	15
9	Jeníkov u Duchcova	407, 408/1, 408/2, 409/1, 409/2, 461/1	St. st. Jeneč, s.p. v lik.	FO	V-915/2022-509	14.02.2022	3 000 000	73
10	Horní Jiřetín	podíl 2/3 na p.č. 3800/8	FO	PO	V-5556/2021-508	06.09.2021	3 600 000	902
11	Horní Jiřetín	375/16	FO	FO	V-1162/2021-508	01.03.2021	1 500 000	126
12	Horní Jiřetín	211, 408/3	FO	obec	V-3194/2020-508	14.07.2020	1 159 450	422
13	Horní Jiřetín	444/37	FO	obec	V-2484/2023-508	07.06.2023	7 008	200
14	Horní Jiřetín	549/12	FO	FO	V-5691/2021-508	13.09.2021	1 670 000	700

Pozn.: zkratky: FO = fyzická osoba; PO = právnická osoba; ČR = Česká republika; SPÚ = Státní pozemkový úřad; St. st. Jeneč, s.p. v lik. = Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci

Kupní ceny byly převzaty z kupních smluv, s jejímž textem jsem se seznámila a zohlednila údaje uvedené v těchto smlouvách.

Po prostudování podkladů jednotlivých prodejů a po zohlednění stanovených kritérií výběru a Standardů zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad nebyl z výše uvedené množiny vzorků vybrán žádný vzorek pro porovnávací metodu. Z tohoto důvodu byl určena níže uvedená nová množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí, a to z širokého okolí na území České republiky.

Množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:

Dle údajů z KN byly za období let 2020-2024 v širokém okolí oceňované nemovité věci uskutečněny prodeje těchto pozemků:

č.	k.ú.	p.č.	Převod.	Nabyv.	č. řízení	datum právních účinků	Cena (Kč)	Cena jednotková (Kč/m ²)
1	Studený	podíl 2/12 na p.č. 808 a 809/1, podíl 8/480 na p.č. 158 a 1855	PO	FO	V-6963/2023-201	22.09.2023	31 541	34
2	Rakovice	podíl 2/64 na p.č. 809/3, 810/1, 810/2, 812/1, 812/2, 794/2, 794/3, 811/7, 811/12	FO	PO	V-4866/2023-305	25.10.2023	10 000	12
3	Rakovice	podíl 403/1536 na p.č. 809/3, podíl 307/1536 na p.č. 812/1 a 812/2	PO	FO	V-6028/2023-305	27.12.2023	155 648	58
4	Tušovice	podíl 2/16 na p.č. 540	ČR (UZSVM)	FO	V-12144/2021-211	13.12.2021	39 400	113
5	Chrastavice	1145/30, 1145/35, 1440/28	FO	obec	V-1686/2020-401	14.05.2020	24 000	50
6	Zvěrotice	1926	obec	FO	V-8602/2021-308	26.10.2021	95 000	16
7	Okrouhlá u Chebu	86/2, 86/4, 1106/3, 1106/4, 1106/5, 1106/6, 1064/6	FO	PO	V-7633/2021-402	22.11.2021	1 170 540	49
8	Hazlov	1019/3, 1017/6, 1017/7	FO	PO	V-6557/2022-402	08.11.2022	33 370	94
9	Otročin	podíl 1/3 na p.č. 20 a 642/3	FO	FO	V-2959/2022-403	31.03.2022	5 000	21
10	Chlum u Blatné	2117, 2113	ČR (UZSVM)	FO	V-2020/2023-307	24.04.2023	211 400	38
11	Velký Luh	282/2	ČR (MF)	PO	V-7762/2021-402	25.11.2021	1 472 200	45
12	Pecka	477, 475/2, 480/1	ČR (UZSVM)	FO	V-3294/2022-604	30.05.2022	2 100 000	279
13	Hnidousy	370/2	ČR (UZSVM)	FO	V-409/2022-203	14.01.2022	61 000	292
14	Odry	2342/1	ČR (SPÚ)	FO	V-201/2024-804	10.01.2024	167 000	196
15	Kopec	78, 452, 79/1	obec	ČR (Spr. Nár. p. Č. Švýc.)	V-589/2021-531	26.02.2021	339 860	67
16	Velká Bukovinae	358/7, 358/14	ČR (SPÚ)	obec	V-5512/2022-502	09.12.2022	148 730	139

Pozn.: zkratky: FO = fyzická osoba; PO = právnická osoba; ČR = Česká republika; UZSVM = Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových; MF = Ministerstvo financí; Spr. Nár. p. Č. Švýc. = Správa Národního parku České Švýcarsko, ČR-SPÚ = Česká republika-Státní pozemkový úřad

Kupní ceny byly převzaty z kupních smluv, s jejímž textem jsem se seznámila a zohlednila údaje uvedené v těchto smlouvách.

Výběr nejvhodnějších vzorků pro stanovení porovnávací hodnoty byl proveden po

prostudování podkladů jednotlivých zrealizovaných prodejů a po zohlednění stanovených kritérií výběru (bez zohlednění lokality) a Standardů zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad. Pro porovnávací metodu byl vybrán z množiny vzorků i podmíněčně vhodný prodej, a to takový, kde je účastníkem obec (nejedná se o prodej obecních pozemků za nízkou cenu pro občany obce s cílem podpořit rozvoj výstavby).

Pro porovnávací metodu byly vybrány 3 zrealizované prodeje, označené v množině posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí tučným písmem (č. 4, 8 a 15).

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

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

Ze zdrojových dat byla stanovena množina vzorků z blízké lokality. Z této množiny vzorků nebyl vybrán žádný vzorek pro porovnávací metodu, neboť žádný z uvedených vzorků nesplňoval stanovená kritéria výběru. Byla tedy sestavena množina vzorků z širokého okolí, ze které byly následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci svým charakterem a účelem užití. U vybraných srovnatelných nemovitostí byl proveden popis souvisejících údajů.

3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

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

1) Srovnatelná nemovitá věc:

Pozemky o celkové ploše 5.052 m² (s vodní plochou), obec Staré Křečany, k.ú. Kopec, okr. Děčín

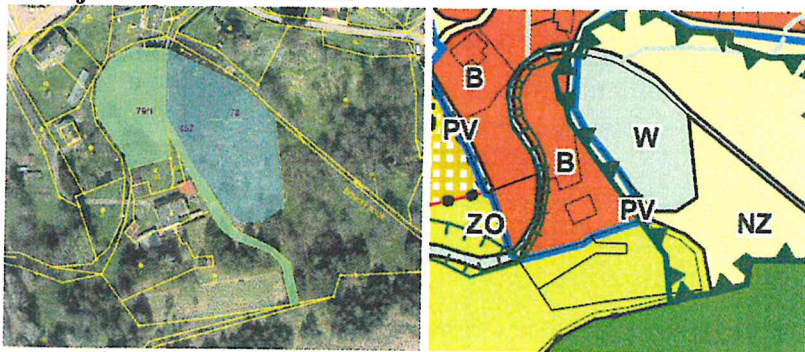
Zrealizovaný prodej pozemků:

- parcela 78, kú: Kopec (2.969 m², vodní plocha),
- parcela 452, kú: Kopec (632 m², ostatní plocha),
- parcela 79/1, kú: Kopec (1.451 m², trvalý travní porost).

Kupní smlouva podána na KN dne 26.02.2021, V-589/2021-531. Převodce: obec. Nabyvatel: Česká republika (Správa Národního parku České Švýcarsko). Předmětem převodu byly výše uvedené pozemky včetně všech jejich součástí. Pozemky se dle územního plánu obce nacházejí v plochách „W – plochy vodní a vodo hospodářské“, „B – plochy bydlení“, „PV – plochy veřejných prostranství“ a „ZO – plochy ochranné a izolační zeleně“.

Cena za nemovitou věc: 339.860 Kč, tj. 67 Kč/m².

Zdroj informací: cuzk.cz.



Popis vybraných kritérií u srovnatelné nemovité věci ve vztahu k oceňované nemovité věci:

Kritérium	Oceňovaná nem. věc	Srovnatelná nem. věc
Lokalita	Horní Jiretín	Kopec
Typ pozemku	pozemek vodní plochy a související pozemek s vodní plochou	pozemek vodní plochy a související pozemek s vodní plochou
Účel užití	pozemek s vodním dílem + související pozemky	pozemek s vodním dílem + související pozemky
Velikost	3 799 m ²	5.052 m ²
Ostatní vlivy	nezjištěny	nezjištěny

2) Srovnatelná nemovitá věc:

Podíl ve výši 2/16 na pozemku o celkové ploše 2.798 m² (s vodní plochou), obec a k.ú. Tušovice, okr. Příbram

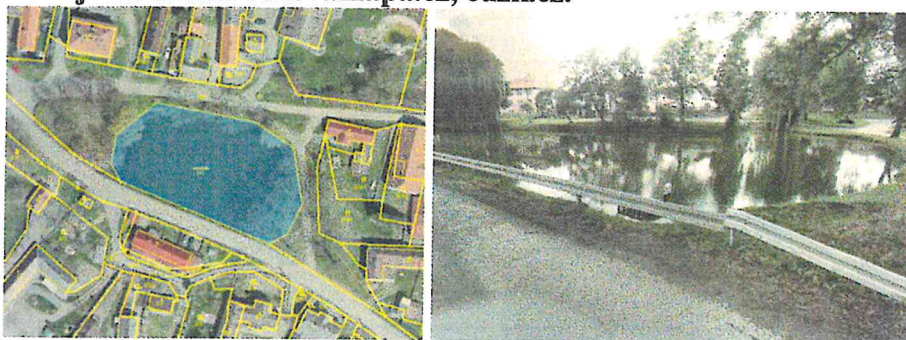
Zrealizovaný prodej podílu ve výši 2/16 na pozemku:

- parcela 540, kú: Tušovice (2.798 m², vodní plocha – koryto vodního toku přirozené nebo upravené)

Kupní smlouva podána na KN dne 13.12.2021, V-12144/2021-211. Převodce: Česká republika (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových). Nabyvatel: fyzická osoba. Předmětem převodu byl pozemek včetně všech součástí (nádrž, přírodní dno, hráz a technická vybavenost nutná k regulaci vodní hladiny). Jedná se o udržovaný chovný rybník.

Cena za nemovitou věc: 39.400 Kč, tj. 113 Kč/m².

Zdroj informací: cenovamapa.cz, cuzk.cz.



Popis vybraných kritérií u srovnatelné nemovité věci ve vztahu k oceňované nemovité věci:

Kritérium	Oceňovaná nem. věc	Srovnatelná nem. věc
Lokalita	Horní Jiretín	Tušovice
Typ pozemku	pozemek vodní plochy a související pozemek s vodní plochou	pozemek vodní plochy
Účel užití	pozemek s vodním dílem + související pozemky	pozemek s rybníkem
Velikost	3 799 m ²	podíl na ploše 2.798 m ²
Ostatní vlivy	nezjištěny	nezjištěny

3) Srovnatelná nemovitá věc:

Pozemky o celkové ploše 355 m², obec a k.ú. Hazlov, okr. Cheb

Jedná se o zrealizovaný prodej pozemků:

- 1019/3 (trvalý travní porost), kú: Hazlov, 41 m²,
- 1017/6 (ostatní plocha), kú: Hazlov, 256 m²,
- 1017/7 (ostatní plocha), kú: Hazlov, 58 m².

Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 8.11.2022, V-6557/2022-402. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: právnická osoba. Pozemky jsou v platném územním plánu obce vedeny v ploše „W – plochy vodní a vodohospodářské“. Pozemky přímo navazují na pozemek vodní plochy – vodní umělé nádrže.

Plocha pozemků celkem: 355 m².

Cena: 33.370 Kč, tj. 94 Kč/m². Zdroj informací: cuzk.cz, cenovamapa.cz.



Popis vybraných kritérií u srovnatelné nemovité věci ve vztahu k oceňované nemovité věci:

Kritérium	Oceňovaná nem. věc	Srovnatelná nem. věc
Lokalita	Horní Jiřetín	Hazlov
Typ pozemku	pozemek vodní plochy a související pozemek s vodní plochou	pozemek vodní plochy
Účel užití	pozemek s vodním dílem + související pozemky	pozemky související s vodní plochou
Velikost	3 799 m ²	355 m ²
Ostatní vlivy	nezjištěny	nezjištěny

4/ POSUDEK

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, tj. určení ceny obvyklé a dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb. §1c, tj. určení zjištěné 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. 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 v rozmezí 0,80 - 1,20. 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 1m² plochy jednotky.

4.2 CENA DLE VYHLÁŠKY č. 434/2023 Sb.

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. o oceňování majetku.

Obsah

1. Pozemek p.č. st. 1193
 - 1.1. Pozemek – § 8
 - 1.2. Hráz – § 22
 - 1.3. Porosty – § 40 - § 47
2. Pozemek p.č. 3800/2
 - 2.1. Pozemek – § 8
3. Pozemek p.č. 3800/3

1. Pozemek p.č. st. 1193

1.1 Pozemek – § 8

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Horní Jiřetín		
Název okresu	Most		
Základní cena výchozí	ZCv	=	2 281,- Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1	Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	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
4	Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
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 pozemku $ZC = ZCv \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 829,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

§ 8 odst. 3 – Pozemky vodní plochy rybníku nebo malé vodní nádrže

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times k_z$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	k _z	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
st. 1193	zastavěná plocha a nádvoří	232	0,08	66,3200	15 386,24

Pozemek – zjištěná cena

15 386,24 Kč