

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 p.č. 454/124 a 454/125 v k.ú. a obci Božice, okres Znojmo

PP č. 87251/2001

Praha

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: 87251/2001 - Pozemky p.č. 454/124 a 454/125 v k.ú. a obci Božice, okres Znojmo

Adresa: 67164, Božice

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 21.7.2025 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	163 200,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	163 200,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	163 200,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	163 200,00 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

B. Cizí zdroje:	0 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Krátkodobé závazky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Bankovní úvěry a půjčky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	163 200,00 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: -	
- Nájemní smlouvy (předmět nájmu, název nebo jméno a adresa pronajímatele, doba nájmu, výše ročního nájemného): pachtovní smlouva č. 6N24/58 za účelem provozování zemědělské výroby, nájem na dobu neurčitou. Výše ročního nájemného 500 Kč	
<u>Stávající nájemní smlouvy, uzavřené na pronájem předmětného majetku skončí dnem jeho privatizace, tzn. dnem vynětí a převedení tohoto majetku na MF, resp. na nového nabyvatele. K zániku nájemních smluv dochází na základě §45 odst. 3 zákona č. 92/1991Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů (tzn. bez ohledu na to, co bylo mezi účastníky v tomto směru ujednáno).</u>	
- 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): -
11. Ekologické závady: Ekologický audit je nahrazen stanoviskem Ministerstva životního prostředí ze dne 28.3.2024 a čestným prohlášením o ekologických závazcích uvedených v příloze tohoto projektu. Z těchto dokumentů nevyplyvá, 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.):
Upozorňujeme na možnost uplatnění náhradní restituce dle zák. č. 229/1991 Sb.“ („zákona o půdě“) formou žaloby o nahrazení projevu vůle. Ke dni 21.7.2025 nejsou u pozemků evidovány žádné aktuální soudní spory.
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:
Pozemky p.č. 454/124 a 454/125, které spolu sousedí, se nacházejí ve východní části zastavěného území obce Božice. Obec Božice leží cca 18 km východním směrem od Znojma. Pozemky jsou částí neoplocené plochy u rodinného domu č.p. 42, pozemek p.č. 454/124 je využíván k pěstování zeleniny, pozemek p.č. 454/125 je částí zatravněného pásu vedle pozemku p.č. 454/124. Pozemky jsou rovinné, lze je napojit na veškeré inženýrské sítě, na něž je napojen i rodinný dům č.p. 42. Dle územního plánu leží pozemky v ploše Bv – bydlení venkovské.
14. Prohlášení, že majetek státu nabízený ve veřejné soutěži není předmětem restitučních nároků: Majetek byl prověřen Státním pozemkovým úřadem a není předmětem restitučních nároků oprávněných osob.
15. Další doplňující údaje: -
16. Kontaktní jméno, adresa a telefon pro získání doplňujících informací o privatizované jednotce:

V Brně dne dle elektronického podpisu

Ing. Pavel Zajíček
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
elektronicky podepsáno

Přílohy:

- 01_Stručná charakteristika majetku
- 02_Rozvaha (balance) ke dni 22.7.2025
- 03_Příloha k rozvaze
- 04_Potvrzení účetní rozvahy
- 05_Tabulka výpočtu majetku
- 06_Znalecký posudek
- 07_Stanovisko MŽP a prohlášení o ekologických závazcích
- 08_Nájemní smlouvy
- 09_Mapy
- 10_Výpis LV
- 11_Seznam nemovitých věcí
- 12_Informace o zániku NS
- 13_Fotodokumentace

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA
veřejná soutěž na prodej majetku organizační složky státu

Všeobecné informace:

Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

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

Identifikační číslo: 01312774

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

Privatizovaná jednotka:

Název: **PP 87251 SPJ 2001 - Pozemky p.č. 454/124 a 454/125 v k.ú. a obci Božice, okres Znojmo**

Adresa: 67164, Božice

Organizační struktura, územní rozdělení: Pozemky p.č. 454/124 a 454/125, které spolu sousedí, se nacházejí ve východní části zastavěného území obce Božice. Obec Božice leží cca 18 km východním směrem od Znojma. Pozemky jsou částí neoplocené plochy u rodinného domu č.p. 42, pozemek p.č. 454/124 je využíván k pěstování zeleniny, pozemek p.č. 454/125 je částí zatravněného pásu vedle pozemku p.č. 454/124. Pozemky jsou rovinné, lze je napojit na veškeré inženýrské sítě, na něž je napojen i rodinný dům č.p. 42. Dle územního plánu leží pozemky v ploše Bv – bydlení venkovské.

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

Rozloha pozemků: 160

Ekologický audit:

Ekologický audit je nahrazen stanoviskem Ministerstva životního prostředí ze dne 28.3.2024 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.

Orientační ekonomické údaje (za uplynulé 3 roky) nejsou

Výkaz zisku a ztráty - druhové členění

Výsledek hospodaření před zdaněním:

Počet pracovníků (přepočtený stav): nejsou

Údaje ke dni 21.7.2025 podle účetní závěrky:

Rozvaha (balance)

Aktiva:	163 200,00 Kč
Cizí zdroje:	0 Kč
Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	163 200,00 Kč
Zvýšení nebo snížení účetní hodnoty:	0 Kč
Majetek privatizované jednotky celkem:	163 200,00 Kč

V Praze dne dle elektronického podpisu

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

V Brně dne dle elektronického podpisu

Ing. Pavel Zajíček
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
elektronicky podepsáno

Příloha:
stanovisko Ministerstva životního prostředí (kopie)

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: CZ01312774

KPÚ pro Jihomoravský kraj, Hroznová 17, 603 00 Brno

sestavená ke dni: 21.7.2025

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87251 SPJ 2001

Pozemky p.č. 454/124 a 454/125 v k.ú. a obci Božice, okres Znojmo

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			MINULÉ
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	
	AKTIVA CELKEM		163 200,00	0,00	163 200,00	
A.	Stálá aktiva		163 200,00	0,00	163 200,00	
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		163 200,00	0,00	163 200,00	
	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	163 200,00	0,00	163 200,00	
III.	Dlouhodobý finanční majetek					
	1. Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	061				
	2. Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	062				
	3. Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	063				
	4. Dlouhodobé půjčky	067				
	5. Termínované vklady dlouhodobé	068				
	6. Ostatní dlouhodobý finanční majetek	069				
	7. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	043				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	053				
IV.	Dlouhodobé pohledávky					
	1. Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462				
	2. Dlouhodobé pohledávky z postoupených úvěrů	464				
	3. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465				
	4. Dlouhodobé pohledávky z ručení	466				
	5. Ostatní dlouhodobé pohledávky	469				
	6. Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	471				
	7. Dlouhodobé zprostředkování transferů	475				
B.	Oběžná aktiva					
I.	Zásoby					
	1. Pořízení materiálu	111				
	2. Materiál na skladě	112				
	3. Materiál na cestě	119				
	4. Nedokončená výroba	121				
	5. Polotovary vlastní výroby	122				
	6. Výrobky	123				

	7.	Pořízení zboží	131				
	8.	Zboží na skladě	132				
	9.	Zboží na cestě	138				
	10.	Ostatní zásoby	139				
II.		Krátkodobé pohledávky					
	1.	Odběratelé	311				
	2.	Směnky k inkasu	312				
	3.	Pohledávky za eskontované cenné papíry	313				
	4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	314				
	5.	Jiné pohledávky z hlavní činnosti	315				
	6.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci krátkodobé	316				
	7.	Krátkodobé pohledávky z postoupených úvěrů	317				
	9.	Pohledávky za zaměstnanci	335				
	10.	Sociální zabezpečení	336				
	11.	Zdravotní pojištění	337				
	12.	Důchodové spoření	338				
	13.	Daň z příjmů	341				
	14.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342				
	15.	Daň z přidané hodnoty	343				
	16.	Pohledávky za osobami mimo vybrané vládní instituce	344				
	17.	Pohledávky za vybranými ústředními vládními institucemi	346				
	18.	Pohledávky za vybranými místními vládními institucemi	348				
	19.	Pohledávky ze správy daní	352				
	20.	Zúčtování z přerozdělování daní	355				
	21.	Pohledávky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	356				
	22.	Ostatní pohledávky ze správy daní	358				
	23.	Krátkodobé pohledávky z ručení	361				
	24.	Pevné termínové operace a opce	363				
	25.	Pohledávky z neukončených finančních operací	369				
	26.	Pohledávky z finančního zajištění	365				
	27.	Pohledávky z vydaných dluhopisů	367				
	28.	Krátkodobé poskytnuté zálohy na transfery	373				
	29.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375				
	30.	Náklady příštích období	381				
	31.	Příjmy příštích období	385				
	32.	Dohadné účty aktivní	388				
	33.	Ostatní krátkodobé pohledávky	377				
III.		Krátkodobý finanční majetek					
	1.	Majetkové cenné papíry k obchodování	251				
	2.	Dluhové cenné papíry k obchodování	253				
	3.	Jiné cenné papíry	256				
	4.	Termínované vklady krátkodobé	244				
	5.	Jiné běžné účty	245				
	6.	Účty státních finančních aktiv	247				
	7.	Účty řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248				
	8.	Účty pro sdílení daní a pro dělenou správu	249				
	9.	Běžný účet	241				
	10.	Běžný účet FKSP	243				
	14.	Běžné účty fondů organizačních složek státu	225				
	15.	Ceniny	263				
	16.	Peníze na cestě	262				
	17.	Pokladna	261				

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2
			ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			BĚŽNÉ	MINULÉ
	PASIVA CELKEM		163 200,00	
C.	Vlastní kapitál		163 200,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		163 200,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	1 988,80	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	161 211,20	
	7. Opravy předcházejících účetních období	408		
II.	Fondy účetní jednotky			
	2. Fond kulturních a sociálních potřeb	412		
	3. Rezervní fond tvořený ze zlepšeného výsledku hospodaření	413		
	4. Rezervní fond z ostatních titulů	414		

III.	Výsledek hospodaření		
1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období		
2.	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431	
3.	Výsledek hospodaření předcházejících účetních období	432	
IV.	Příjmový a výdajový účet rozpočtového hospodaření		
1.	Příjmový účet organizačních složek státu	222	
2.	Zvláštní výdajový účet	223	
3.	Účet hospodaření státního rozpočtu	227	
4.	Agregované příjmy a výdaje předcházejících účetních období	404	
D.	Cizí zdroje		
I.	Rezervy		
1.	Rezervy	441	
II.	Dlouhodobé závazky		
1.	Dlouhodobé úvěry	451	
2.	Přijaté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	452	
3.	Dlouhodobé závazky z vydaných dluhopisů	453	
4.	Dlouhodobé přijaté zálohy	455	
5.	Dlouhodobé závazky z ručení	456	
6.	Dlouhodobé směnky k úhradě	457	
7.	Ostatní dlouhodobé závazky	459	
8.	Dlouhodobé přijaté zálohy na transfery	472	
9.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475	
III.	Krátkodobé závazky		
1.	Krátkodobé úvěry	281	
2.	Eskontované krátkodobé dluhopisy (směnky)	282	
3.	Krátkodobé závazky z vydaných dluhopisů	283	
4.	Jiné krátkodobé půjčky	289	
5.	Dodavatelé	321	
6.	Směnky k úhradě	322	
7.	Krátkodobé přijaté zálohy	324	
8.	Závazky z dělené správy	325	
9.	Přijaté návratné finanční výpomoci krátkodobé	326	
10.	Zaměstnanci	331	
11.	Jiné závazky vůči zaměstnancům	333	
12.	Sociální zabezpečení	336	
13.	Zdravotní pojištění	337	
14.	Důchodové spoření	338	
15.	Daň z příjmů	341	
16.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342	
17.	Daň z přidané hodnoty	343	
18.	Závazky k osobám mimo vybrané vládní instituce	345	
19.	Závazky k vybraným ústředním vládním institucím	347	
20.	Závazky k vybraným místním vládním institucím	349	
21.	Přijaté zálohy daní	351	
22.	Přeplatky na daních	353	
23.	Závazky z vratek nepřímých daní	354	
24.	Zúčtování z přerozdělování daní	355	
25.	Závazky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	357	
26.	Ostatní závazky ze správy daní	359	
27.	Krátkodobé závazky z ručení	362	
28.	Pevné termínové operace a opce	363	
29.	Závazky z neukončených finančních operací	364	
30.	Závazky z finančního zajištění	366	
31.	Závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a podílů	368	
32.	Krátkodobé přijaté zálohy na transfery	374	
33.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375	
34.	Závazky z řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248	
35.	Výdaje příštích období	383	
36.	Výnosy příštích období	384	
37.	Dohadné účty pasivní	389	
38.	Ostatní krátkodobé závazky	378	

Sestaveno dne: 21.7.2025

Sestavila: Mgr. Simona Smutná

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Pavel Zajíček

ředitel KPÚ pro Jmk, SPÚ
elektronicky podepsáno

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová
elektronicky podepsáno

PP 87251, SPJ 2001

Pozemky p.č. 454/124 a 454/125 v k.ú. a obci Božice, okres Znojmo

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Božice	PKN - poz. 454/124	Parcela	13834356-12523327	1 852,07 Kč	151 980,00 Kč
Božice	PKN - poz. 454/125	Parcela	13834358-12523327	136,73 Kč	11 220,00 Kč
Celkem pozemky				1 988,80 Kč	163 200,00 Kč

Celkem PP 87251, SPJ 2001	163 200,00 Kč
---------------------------	---------------

Sestaveno dne: 21.7.2025

Sestavila: Mgr. Simona Smutná

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

ke dni: 21.7.2025

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87251, privatizované jednotky SPJ 2001, Pozemky p.č. 454/124 a 454/125 v k.ú. a obci Božice, okres Znojmo zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 163 200,00Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, Pozemky p.č. 454/124 a 454/125 v k.ú. a obci Božice, okres Znojmo, ke dni 21.7.2025 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87251

V Praze dne dle elektronického podpisu

Ing. Lenka Tůmová
ředitelka Odboru ekonomického SPÚ

Vypracoval/a: Mgr. Simona Smutná
Telefon: 727957130

Schválil: Ing. Pavel Zajíček
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
elektronicky podepsáno

Výpočet hodnoty majetku privatizované jednotky

Číslo projektu: 87251 SPJ 2001

Název: Pozemky p.č. 454/124 a 454/125 v k.ú. a obci Božice, okres Znojmo

		Privatizovaná jednotka
1.	AKTIVA	163 200,00 Kč
2.	CIZÍ ZDROJE	0
3.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY VYKÁZANÝ V ROZVAZE (rozdíl ř. 1 a 2)	136 200,00 Kč
4.	HODNOTA POZEMKŮ, KTERÉ NEJSOU VEDENY V ÚČETNICTVÍ	0
5.	OSTATNÍ HMOTNÁ AKTIVA NEVYKÁZANÁ V ROZVAZE	0
6.	HODNOTA MAJETKU NEPOUŽITELNÉHO PRO PODNIKATELSKÉ ÚČELY PO VYPOŘÁDÁNÍ	0
7.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY CELKEM (součet ř. 3-6)	136 200,00 Kč

V Brně dne dle elektronického podpisu

Vypracovala: Mgr. Simona Smutná

Schválil: Ing. Pavel Zajíček
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
elektronicky podepsáno

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 019767/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví cen a odhady, se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně pozemků ostatních ploch, jiných ploch parc.č. 454/124 a parc.č. 454/125
v obci Božice a k.ú. Božice, okr. Znojmo
pro účel převodu majetku podle zákona č.92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Znalec: Ing. Martina Dlabajová
1. máje 21
676 02 Moravské Budějovice
IČ: 696 76 216

Zadavatel: Státní pozemkový úřad,
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj
Hroznová 17
603 00 Brno

Číslo jednací: SPU 075537/2024/Smu

Počet stran: 21 a 14 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 5.3.2024

Vyhotoveno: V Moravských Budějovicích 12.3.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určení obvyklé ceny předmětných pozemků podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. V odůvodněných případech, kdy není možné obvyklou cenu určit, ocení se pozemek tržní hodnotou, pokud právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv.

Důvody pro případné neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

Období platnosti ceny se nestanovuje.

1.2. Účel znaleckého posudku

Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Převod bude realizován formou přímého převodu prodeje majetku předem určenému nabyvateli - do SJM manželů Fojtíkových. Žadatelé jsou vlastníky souvisejícího majetku a převodem dojde k ucelení vlastnictví.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku nebyly zadavatelem sděleny.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.3.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Data (podklady pro splnění zadání) byla získána s ohledem na charakter zadání. Jedná se o ocenění nemovitých věcí, je tedy postupováno důsledně s použitými základními cenovými předpisy, a to zejména:

1. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb.
2. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) včetně novely č. 434/2023 Sb. – účinnost od 1.1.2024.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a) podklady předané objednatelem

- objednávka znaleckého posudku o ceně nemovitých věcí v k.ú. Božice, podaná Státním pozemkovým úřadem, Krajským pozemkovým úřadem pro Jihomoravský kraj, v únoru 2024

- výklad Ministerstva financí č.j.: MF -8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020

- částečný výpis z KN pro oceňované pozemky dle LV č.10002 pro k.ú.Božice vytvořený dne 27.2.2024

- snímek katastrální mapy předmětného území v k.ú. Božice

- ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Božice

b) místní šetření

- skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém při místním šetření, které proběhlo dne 5.3.2024

- fotodokumentace předmětů ocenění, pořízená při místním šetření

c) další podklady opatřené znalcem

- ÚP obce Božice (předmětná část koordinačního výkresu + legenda)

- cenové údaje realizovaných prodejů pozemků ve funkčním celku s RD nebo určenými ÚP k zastavění RD v obci Božice získané z ČÚZK - www.nahlizenido.kn.cuzk.cz

- ÚP obce Božice (k.ú. Božice i k.ú. České Křídlovice) a vyznačením polohy srovnatelných pozemků

d) literatura, legislativní podklady

- platný oceňovací předpis - vyhl.MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č. 424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb. a vyhl.č. 434/2023 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

- Bradáč, Polák – „Úřední oceňování majetku 2024“, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, leden 2024

- Bradáč – „Teorie oceňování nemovitostí“, Akademické nakladatelství CERM Brno 1994

Jiné podklady k vypracování tohoto znaleckého posudku nebyly použity. Veškeré potřebné údaje k jeho zpracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených

Výsledný znalecký posudek byl zpracován na PC pomocí softwarového vybavení NEMExpress AC fy PLUTO-OLT Praha 2024, v.3.14.3.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o oceňovaných nemovitých věcech byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

S ohledem na způsob získání i dalších dat potřebných pro ocenění - podklady od zadavatele (částečný výpis z KN, snímek katastrální mapy, ortofoto katastrální mapy předmětného území), podklady zjištěné znalcem (ÚP obce Božice získaný z internetových stránek města Znojmo, kupní ceny realizovaných prodejů srovnatelných vzorků získané za pomoci aplikace ČÚZK - Dálkový přístup do ISKN) lze předpokládat, že je zajištěna dostatečná věrohodnost zdrojů i těchto dat.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním - statistické vyhodnocení již realizovaných prodejů.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

S ohledem na zadání znaleckého úkolu byla data získána z podkladů uvedených v bodě 2.2.

Požadovaná data jsou specifikována výše uvedeným oceňovacím předpisem a postup jejich získání byl proveden přesně v souladu s jejich požadavky.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Oceňované pozemky ostatních ploch, jiných ploch parc.č. 454/124 a parc.č. 454/125 jsou v KN vedeny i skutečně užívány jako ostatní plochy, které tvoří funkční celek s pozemkem parc.č. 454/54 a s pozemkem parc.č.st.134/1, na němž je postaven rod.dům č.p. 42 ve vlastnictví žadatele. Pozemky se proto pro určení zjištěné ceny ocení dle § 3 a § 4 odst. 1, příl.č.2 tab.č.1 a tab.2 a příl.č.3 tab.č.1, č.2 a č.3 k vyhl.MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb.,vyhl.č. 434/2023 Sb..

Obvyklá cena oceňovaných pozemků je určena na základě porovnání kupních cen vybraných vzorků, které jsou upraveny v návaznosti na odlišnost srovnatelných nemovitých věcí s oceňovanými nemovitými věcmi korekčními součiniteli, ve kterých jsou zohledněny zejména poloha, tvar a výměra, přístup, omezení užívání, napojení na inženýrské sítě a možnost využití dle územního plánu.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemky ostatní plochy, jiné plochy parc.č. 454/123 a parc.č. 454/125
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Božice
	671 64 Božice
LV:	10002
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Znojmo
Obec:	Božice
Katastrální území:	Božice
Počet obyvatel:	1 603

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k pozemkům KN parc.č. 454/124- ostatní plocha, jiná plocha (o výměře 149 m²) a parc.č. 454/125 - ostatní plocha, jiná plocha (o výměře 11 m²) je zapsáno v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na LV 10002 pro obec Božice a k.ú. Božice, okr.Znojmo, ve prospěch

Česká republika,

příslušnost hospodařit s majetkem státu - SPÚ, Husinecká 1024/11a, Praha, Žižkov, 130 00

jako výlučné vlastnictví k výše uvedeným nemovitým věcem

Dokumentace a skutečnost

K vypracování znaleckého posudku byla předložena dokumentace, jak výše uvedeno. Kontrolou a ověřením dokumentace při zpracování posudku bylo zjištěno, že z daných podkladů lze vycházet při ocenění daných nemovitých věcí s přihlédnutím k aktuálnímu stavu, který byl zjištěn při místním šetření dne 5.3.2024.

Celkový popis nemovitých věcí

Oceňované pozemky parc.č.454/124 a parc.č. 454/125, které spolu sousedí se nacházejí ve východní části zastavěného území obce Božice.

Pozemky jsou částí neoplocené plochy u rod.domu č.p.42, pozemek parc.č. 454/124 je využíván k pěstování zeleniny, pozemek parc.č. 454/125 je částí zatravněného pásu vedle pozemku parc.č. 454/124. Oceňované pozemky jsou rovinné, lze je napojit na veškeré inž.sítě, na které je napojen i rod.dům č.p. 42.

Pozemky jsou přístupné z nezpevněných ploch ve vlastnictví žadatele nebo obce Božice.

V dané lokalitě se nevyskytují negativní účinky okolí.

V ÚP leží pozemky v ploše Bv - bydlení venkovské

Obec Božice (1603 obyv.) leží cca 18 km východním směrem od Znojma. V obci je možnost napojení na veškeré IS, je zde rozšířená občanská vybavenost. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou i železniční dopravou.

3.4. Obsah

1. Zadání

2. Výčet podkladů

3. Nález

4. Posudek

4.1. Popis postupu při analýze dat

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

1. Pozemek parc.č. 454/124
2. Pozemek parc.č.454/125

4.3. Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek parc.č. 454/124
2. Pozemek parc.č. 454/125

4.4. Výsledky analýzy dat

5. Odůvodnění

6. Závěr

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

a) při určení ceny zjištěné je postupováno dle § 3 a § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky (stavební pozemky)

§ 3

Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků

(1) Základní cena stavebního pozemku na území obce se určí pro

- a) vyjmenované obce, nebo její oblasti v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce uvedenou základní cenou ZC v Kč za m^2 ,
- b) obce nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

kde

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m^2 ,

ZC_v základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m^2 uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce

- 1. vyjmenované obce okresu, ve kterém se obec nachází, kromě Františkových Lázní, Mariánských Lázní, Poděbrad a Luhačovic; je-li vyjmenovaná obec členěna na oblasti, považuje se za základní cenu stavebního pozemku (ZC_v) nejnížší ze základních cen oblastí vyjmenované obce,

- 2. vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází,

- O_1 ... hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
- O_2 ... hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
- O_3 ... hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
- O_4 ... hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
- O_5 ... hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
- O_6 ... hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce.

(2) Základní cena stavebního pozemku určená podle odstavce 1 se zaokrouhlí na celé koruny.

§ 4

(1)

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I$$

kde

ZCU ... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m² určená podle § 3,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

$$I = I_T \times I_O \times I_P$$

kde

I_T index trhu, není-li pro vybraný pozemek určena jako hodnota v příloze č. 3 k této vyhlášce, který se určí podle vzorce

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$$

kde

1 konstanta,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i pořadové číslo znaku indexu trhu,

I_O index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce

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

kde

1 konstanta,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů,

I_P index polohy, který se určí podle vzorce

$$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i)$$

kde

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby,

i pořadové číslo znaku indexu polohy,

n počet znaků indexu polohy v tabulce č. 3 nebo č. 4. v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby

b) cena obvyklá se stanoví dle § 1a oceňovací vyhlášky – 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.

Dále je nutno postupovat dle § 1c

- (1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.
- (2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu ocenění související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního úvěrního družstva.

Pro určení obvyklé ceny porovnáním byla realizovaná cena vybraných vzorků ověřena z listin kupních smluv ČÚZK. Kupní ceny vzorků (srovnatelných pozemků) jsou upraveny korekčním součinitelem. Korekční součinitel je vypočten z dílčích srovnávacích kritérií, které vyjadřují dle odborného názoru znalce poměr užitných vlastností porovnávaných nemovitých věcí s nemovitými věcmi srovnávacími. Čím vyšší koeficient u srovnávacích nemovitých věcí, tím lepší kvalita u porovnávaných nemovitých věcí. Obvyklá cena se určí z upravených kupních cen srovnatelných pozemků.

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zák.č.121/2000 Sb., č.237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č.188/2019 Sb., č.488/2020 Sb., vyhl.č. 424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb., vyhl.č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zák.č.151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku pro obec Božice je 634,- Kč/m² (dle tab.č.1 příl.č. 2 cit.vyhl. číní zákl.cena stav.pozemků pro okres Znojmo 2315,- Kč/m², tato se upravuje dle tab.č.2 příl.č.2 cit.vyhl. koef. $O_1 - O_6$).

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 315,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,70
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je el., vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 634,00 \text{ Kč/m}^2$

Úprava zákl. ceny staveb.pozemku obce nevyjmen. v tab.č.1 - dle § 3 cit.vyhl. (příl.č.2,tab.č.2)

O₁ - Velikost obce podle počtu obyvatel

znak III. - obec Božice má 1603 obyvatel;

O₂ - Hospodářsko-správní význam obce

znak IV. - ostatní obce;

O₃ - Poloha obce

znak VI - území Božic nesousedí s žádnou obcí s více než 5 tis.obyv., leží 180 km od Znojma - vyjmenované obce v tab.č.1, ale leží cca 8 km od města Hrušovany nad Jevišovkou, proto volím u znaku VI střed u rozpětí hodnot;

O₄ - Technická infrastruktura v obci

znak I. - v obci je veř.vodovod, veř.kanalizace, el.a plyn;

O₅ - Dopravní obslužnost obce

znak II. - v Božicích je autobusová zastávka i železniční stanice;

O₆ - Občanská vybavenost obce

znak II. - v Božicích je rozšířená občanská vybavenost (obchody, MŠ, ZŠ, zdravotní středisko, sportovní a kulturní zařízení);

Základní cena stavebního pozemku obce se upraví dle § 4 cit. vyhl.:

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0		1,00
8. Poloha obce: Pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0		1,00
9. Občanská vybavenost obce: Pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0		1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

Index trhu s nemovitými věcmi: (příl.č.3, tab.č.1)

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi

s ohledem na charakter oceňovaných pozemků (pozemky, které tvoří funkční celek s rodinným domem) lze hovořit o situaci, kdy poptávka je vyšší než nabídka;

2. Vlastnické vztahy

pozemky jsou nezastavěné;

3. Změny v okolí

v okolí pozemků nejsou plánované žádné zásadní změny, které by měly vliv na jejich cenu;

4. Vliv právních vztahů na prodejnost

na prodejnost nepůsobí negativně žádná okolnost z titulu právních vztahů;

5. Ostatní neuvedené

bez dalších vlivů

6. Povodňové riziko

pozemky se nacházejí v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav;

7. Hospodářsko-správní význam obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0;

8. Poloha obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0; .

9. Občanská vybavenost obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0;

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nepevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000	II	-0,05
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,919$$

Index polohy: (příl.č. 3, tab.č. 3)

1. Druh a účel užití stavby

stavbou, která je s oceň. pozemky ve funkčním celku, je rodinný dům;

2. Převažující zástavba v okolí pozemků a životní prostředí

rezidenční zástavba;

3. Poloha v obci

pozemky se nacházejí v části obce, která navazuje na její střed;

4. Možnost napojení pozemků na IS, které má obec

oceň. pozemky lze napojit na veškeré IS;

5. Občanská vybavenost v okolí pozemků

veškerá občanská vybavenost obce v docházkové vzdálenosti;

6. Dopravní dostupnost k hranici pozemků

k pozemkům je možný přístup po nepevněných pozemcích ve vlastnictví žadatele nebo obce, v okolí pozemků lze obtížně parkovat;

7. Osobní hromadná doprava

nejbližší autobus.zastávka ve vzdálenosti cca 380 m od hranice pozemků, železniční stanice leží cca 1,8 km do hranice pozemků;

8. Poloha pozemků nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti

bez možnosti komerčního využití;

9. Obyvatelstvo

bezproblémové okolí

10. Nezaměstnanost

vyšší než v kraji (ORP Znojmo 6,8 %, POÚ Hrušovany nad Jevišovkou 7,0 %, Božice 8,6 %) - údaje k 2/2024

11. Vlivy ostatní neuvedené

na oceň. pozemky nepůsobí žádné jiné vlivy z titulu polohy;

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,974$$

1. Pozemek parc.č. 454/124

Jedná se o pozemek parc.č.454/124 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 149 m², který tvoří funkční celek s pozemkem parc.č. 454/54 a s pozemkem parc.č.st.134/1, na němž je postaven rod.dům č.p. 42. Zmiňované pozemky a rod.dům jsou ve vlastnictví žadatele. Oceňovaný pozemek parc.č. 454/124 bude oceněn podle § 3 a § 4 odst. 1, příl.č. 2, tab.č.1 a 2 a příl.č.3 tab.č.1, 2 a 3 cit.vyhl., a to s ohledem, že obec Božice nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,919$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Rovinný	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Index omezujících vlivů pozemku: (příl.č.3, tab.č.2)

1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku

tvar i velikost oceň. pozemku nemá s ohledem na jeho charakter vliv na jeho využití;

2. Svažitost pozemku a expozice

oceň. pozemek je rovinný;

3. Ztížené základové podmínky

oceň. pozemek má neztížené základové podmínky;

4. Chráněná území a ochranná pásma

oceň. pozemek leží mimo chráněná území i ochranná pásma;

5. Omezení užívání pozemku

na oceň. pozemek nepůsobí žádné omezení užívání;

6. Ostatní neuvedené

na oceň. pozemek nepůsobí žádné další omezující vlivy;

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,919 = 0,974$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	634,-	0,974		617,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	454/124	149	617,52	92 010,48
Stavební pozemek - celkem			149		92 010,48
Pozemek parc.č. 454/124 - zjištěná cena celkem				=	92 010,48 Kč

2. Pozemek parc.č.454/125

Jedná se o pozemek parc.č.454/125 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 11 m², který tvoří funkční celek s pozemkem parc.č. 454/54 a s pozemkem parc.č.st.134/1, na němž je postaven rod.dům č.p. 42. Zmiňované pozemky a rod.dům jsou ve vlastnictví žadatele. Oceňovaný pozemek parc.č. 454/125 bude oceněn podle § 3 a § 4 odst. 1, příl.č. 2, tab.č.1 a 2 a příl.č.3 tab.č.1, 2 a 3 cit.vyhl., a to s ohledem, že obec Božice nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,919$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Index omezujících vlivů pozemku: (příl.č.3, tab.č.2)

1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku

tvar i velikost oceň. pozemku nemá s ohledem na jeho charakter vliv na jeho využití;

2. Svažitosť pozemku a expozice

oceň. pozemek je rovinný;

3. Ztížené základové podmínky

oceň. pozemek má neztížené základové podmínky;

4. Chráněná území a ochranná pásma

oceň. pozemek leží mimo chráněná území i ochranná pásma;

5. Omezení užívání pozemku

na oceň. pozemek nepůsobí žádné omezení užívání;

6. Ostatní neuvedené

na oceň. pozemek nepůsobí žádné další omezující vlivy;

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,919 = 0,974$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst.1 a pozemky od této ceny odvozené
Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	634,-	0,974		617,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	454/125	11	617,52	6 792,72
Stavební pozemek - celkem				11	6 792,72
Pozemek parc.č.454/125 - zjištěná cena celkem				=	6 792,72 Kč

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Pozemek parc.č. 454/124	92 010,- Kč
2. Pozemek parc.č.454/125	6 793,- Kč
Výsledná zjištěná cena - celkem:	98 803,- Kč
Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	98 800,- Kč

slovy: Devadesátosmtisícosmset Kč

4.3. Stanovení obvyklé ceny

Pro ocenění byly Dálkovým přístupem do KN zjištěny a použity 3 vzorky realizovaných prodejů srovnatelných pozemků na území obce Božice, ležících v ÚP v ploše určené pro bydlení nebo tvořící jednotný funkční celek s objektem bydlení.

Prodeje srovnatelných pozemků ve vzorcích č. 1 a č. 2 byly zplacněny v průběhu II.pololetí roku 2023, k zplacení prodeje vzorku č.3 došlo v lednu 2024.

V případě všech vzorků jsou smluvními stranami pouze osoby fyzické

Realizovaná cena vybraných vzorků byla ověřena z listin kupních smluv ČÚZK.

Srovnatelné vzorky pro přímou metodu porovnání:

1. Pozemek v k.ú. Božice – č.řřzení V-6805/2023

Pozemek ostatní plochy, jiné plochy p.č. 9371 (výměra 17 m²) se nachází v severní části obce Božice, v rozvolněné obytné zástavbě. Je okrajovým pásem zahrady u rodinného domu, jehož spoluvlastníkem je kupující. Přístupný je ze zpevněné obecní komunikace. V dané lokalitě lze pozemek napojit na veškeré inž.sítě, které vedou v komunikaci před pozemkem, RD v jednotném funkčním celku s pozemkem je na ně připojen, vyjma plynu. Pozemek leží v území zvláštní povodně – pod vodním dílem



V ÚP leží pozemek v ploše Bv – bydlení venkovské

Výměra pozemku: 17 m²

Kupní cena: 15 000,- Kč (cca 882,- Kč/m²)

2. Pozemek v k.ú. České Křídlovice – č.řízení V-9531/2023

Pozemek ostatní plochy, neplodné půdy p.č. 1623 (výměra 298 m²) se nachází v SZ části obce Božice, v k.ú. České Křídlovic, v rozvolněné obytné zástavbě. Pozemek je nezpevněnou neudržovanou plochou, zarostlou trvalými porosty. Přístupný je přes nezpevněný obecní pozemek vedle zpevněné obecní komunikace. V dané lokalitě lze pozemek napojit na veškeré inž.sítě, které vedou v komunikaci před pozemkem.

V ÚP leží pozemek v ploše BV – bydlení venkovské

Výměra pozemku: 298 m²

Kupní cena: 375 000,- Kč (cca 1258,- Kč/m²)



3. Pozemek v k.ú. České Křídlovice – č.řízení V-9936/2023

Pozemek zahrady p.č. 1080/2 (výměra 42 m²) se nachází v západní části obce Božice, v k.ú. České Křídlovic, v rozvolněné obytné zástavbě. Pozemek je částí zahrady u RD, jehož vlastníkem je kupující. Přístupný je přes nezpevněné plochy zahrady nebo přes RD, k němuž vede zpevněná obecní komunikace. V dané lokalitě lze pozemek napojit na veškeré IS, které vedou v komunikaci před RD v JFC s pozemkem.

V ÚP leží pozemek v ploše BV – bydlení venkovské

Výměra pozemku: 42 m²

Kupní cena: 37 800,- Kč (900,- Kč/m²)



Porovnání

	Lokalita: obec Božice			
	Oceňované pozemky	Vzorek č.1	Vzorek č.2	Vzorek č.3
Základní údaje :				
Číslo řízení		V-6805/2023	V-9531/2023	V-9936/2023
Datum zplatnění		26.9.2023	20.12.2023	3.1.2024
Kupní cena (Kč)		15 000,-	375 500,-	37 800,-
Výměra (m ²)	149+11	17	298	42
Jednot.cena (Kč/m ²)		882,-	1258,-	900,-
Kvalitativní parametry :				
Poloha v lokalitě	Východní část obce	Severní část obce	SZ část obce	Západní část obce
Vybavení lokality	Rozšířené	Rozšířené	Rozšířené	Rozšířené
Okolní zástavba	Objekty k bydlení	Objekty k bydlení	Objekty k bydlení	Objekty k bydlení
Výměra pozemků	Menší	Malá	Menší	Malá
Využití	Nezpevněná plocha ve funkčním celku s RD	Část zahrady u RD	Nezpevněná, neudržovaná plocha, není ve funkčním celku s žádnou stavbou	Část zahrady u RD
Omezení užívání	Žádné	Území zvláštní povodně	Žádné	Žádné
Inženýrské sítě *	Veškeré v dosahu cca 40 m	Veškeré v komunikaci před pozemkem	Veškeré v komunikaci před pozemkem	Veškeré v komunikaci před pozemkem
Přístup k pozemku	Z nezpevněných ploch u RD v JFC, kolem něhož vede zpevněná komunikace	Ze zpevněné obecní komunikace	Ze zpevněné obecní komunikace	Z nezpevněných ploch u RD v JFC, kolem něhož vede zpevněná komunikace
Územní plán	Bydlení venkovské	Bydlení venkovské	Bydlení venkovské	Bydlení venkovské

* možnost napojení srovnatelných pozemků na inženýrské sítě byla zjištěna z ÚP obce Božice a ÚAP ORP Znojmo

Korekční součinitel	Srovnatelná nemovitost č.1	Srovnatelná nemovitost č.2	Srovnatelná nemovitost č.3
K1-poloha	obdobná jako u oceň. pozemků 1,00	obdobná jako u oceň. pozemků 1,00	obdobná jako u oceň. pozemků 1,00
K2 – vybavení lokality	stejně jako u oceň.pozemků 1,00	stejně jako u oceň.pozemků 1,00	stejně jako u oceň.pozemků 1,00
K3-okolní zástavba	obdobná jako u oceň.pozemků 1,00	obdobná jako u oceň.pozemků 1,00	obdobná jako u oceň.pozemků 1,00
K4-velikost a tvar pozemku	výměra cca 9 x menší než u oceň.pozemků 1,02	téměř dvojnásobná výměra než u oceň.pozemků 0,98	výměra cca 4x menší než u oceň.pozemků 1,02
K5-využití pozemku	obdobné jako u oceň.pozemků 1,00	horší než u oceň.pozemků 1,02	obdobné jako u oceň.pozemků 1,00
K6- omezení užívání	nemá zásadní vliv na užívání 1,00	žádné 1,00	žádné 1,00
K7 – inženýrské sítě	obdobné jako u oceň.pozemků 1,00	obdobné jako u oceň.pozemků 1,00	obdobné jako u oceň.pozemků 1,00

K8 – přístup k pozemku	lepší než u oceň.pozemků 0,98	lepší než u oceň.pozemků 0,98	horší než u oceň.pozemků 1,02
K9 -vliv územního plánu	stejný jako u oceň.pozemků 1,00	stejný jako u oceň.pozemků 1,00	stejný jako u oceň.pozemků 1,00
K1*K2*K3*K4*K5* K6*K7*K8*K9	1,00	0,98	1,04

Pozn.: Korekční součinitel je vypočten z dílčích srovnávacích kritérií, které vyjadřují dle odborného názoru znalce poměr užitečných vlastností porovnávaných nemovitých věcí s nemovitými věcmi srovnávacími. Čím vyšší koeficient u srovnávacích nemovitých věcí, tím lepší kvalita u porovnávaných nemovitých věcí

Vyhodnocení

Srovnatelné nemovité věci	Kupní cena 1 m ² pozemků	Koef K1	Koef K2	Koef K3	Koef K4	Koef K5	Koef K6	Koef K7	Koef K8	Koef K9	Upravená cena 1 m ² pozemků
č.1. k.ú. Božice	882,- Kč	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	882,- Kč
č.2- k.ú. České Křídlovice	1258,- Kč	1,00	1,00	1,00	0,98	1,02	1,00	1,00	0,98	1,00	1233,- Kč
č.3- k.ú. České Křídlovice	900,- Kč	1,10	1,10	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,02	1,10	936,- Kč
Počet hodnot celkem									ks		3
Minimum									Kč/m ²		882,-
Průměr									Kč/m ²		1017,-
Maximum									Kč/m ²		1233,-

Z výše uvedeného výpočtu je stanovena obvyklá cena pro oceňované pozemky ve výši jednotkové obvyklé ceny **1020,- Kč/m²**.

1. Pozemek parc.č. 454/124 1020,- Kč/m² x 149 m² **151 980,- Kč**
2. Pozemek parc.č. 454/125 1020,- Kč/m² x 11 m² **11 220,- Kč**

4.4. Výsledky analýzy dat

Nemovitá věc	Zjištěná cena dle vyhl.č. 434/2023 Sb.	Obvyklá cena
Pozemek parc.č. 454/124	92 010,- Kč	151 980,- Kč
Pozemek parc.č. 454/125	6 790,- Kč	11 220,- Kč
C E L K E M	98 800,- Kč	163 200,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí je stanovena na základě porovnání realizovaných cen obdobných nemovitých věcí získaných z listin kupních smluv vedených u ČÚZK pomocí Dálkového přístupu do KN z internetových stránek www.nahlizenidokn.cuzk.cz. Dle § 1c oceňovací vyhlášky v platném znění je spolu s určením ceny obvyklé určena i cena zjištěná. Určená obvyklá cena oceňovaných pozemků je v porovnání s cenou zjištěnou vyšší, což je způsobeno zvýšenou poptávkou po pozemcích, jejímž důvodem je nejistota finančního trhu a předpoklad investorů, že se jedná o bezpečnou investici do pozemků obecně, u stavebních pozemků je pak předpoklad, že v budoucnu bude i nadále pokračovat navyšování obvyklých cen.

Pro určení obvyklé ceny porovnáním jsou podstatné silné a slabé stránky předmětných nemovitých věcí.

Silné stránky:

- pozemky ostatních ploch ve funkčním celku s rodinným domem
- lokalita - obec cca 8 km od Hrušovan nad Jevoškovkou a cca 6 km od silnice II. tř. č. 53
- RD, se kterým je ve funkčním celku, je napojen na veškeré inž. sítě

Slabé stránky:

- přístup k pozemkům z neuzpevněných ploch ve vlastnictví žadatelů nebo obce

Lze konstatovat, že dle dostupných podkladů a informací se kromě uvedených skutečností nevyskytují žádné další výrazné vlivy, které by znehodnotily dané nemovité věci

Obvyklou cenu daných nemovitých věcí pro účel převodu majetku dle zákona č. 92/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů, určuji ve výši:

163 200,- Kč

slovy: jednostošedesáttřítisícdevět korun českých (Kč)

5. 2. Kontrola postupu

Postup zpracování znaleckého posudku je v souladu s § 52 vyhlášky č. 503/2020 Sb.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo určit obvyklou i zjištěnou cenu nemovitých věcí:

**pozemků ostatních ploch, jiných ploch parc.č. 454/124 a parc.č. 454/125
v obci Božice a k.ú. Božice, okr. Znojmo**

LV č. 10002

ke dni 5.3.2024

Na základě provedené detailní analýzy, s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je určena zjištěná cena a obvyklá cena nemovitých věcí pro účel převodu majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

Pozemek parc.č. 454/124

**Cena dle vyhl. č. 434/2023 Sb.
92 010,- Kč**

slovy:
devadesátdvatisícideset Kč

**Obvyklá cena
151 980,- Kč**

slovy:
jednostopadesátjedentisícdevětsetosmdesát Kč

Pozemek parc.č. 454/125

**Cena dle vyhl. č. 434/2023 Sb.
6 790,- Kč**

slovy:
šesttisícsemdsetdevadesát Kč

**Obvyklá cena
11 220,- Kč**

slovy:
jedenácttisícdvěstědvacet Kč

Prohlášení o nepodjatosti

Prohlašuji, že ve smyslu §18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjatá k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Doložka dle § 127a) zákona č. 99/1963 Sb., OSŘ

Jsem si vědoma následků vypracování vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

V době ocenění nebyly shledány žádné skutečnosti, které by snižovaly přesnost stanovení obvyklé ceny. Ocenění je provedeno dle stavu ke dni místního šetření, tj. k 5.3.2024.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant přibrán nebyl

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 240024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Brně ze dne 4.3.2002 č.j. Spr 890/2001 pro základní obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 019767/2024.

V Moravských Budějovicích 12.3.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Martina Dlabajová
1. máje 21
676 02 Moravské Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 019767/2024

SEZNAM PŘÍLOH

1. Objednávka znaleckého posudku o ceně nemovitých věcí v k.ú. Božice, podaná Státním pozemkovým úřadem, KPÚ pro Jihomoravský kraj, v únoru 2024 ... str. 2-4
2. Výklad Ministerstva financí č.j.: MF -8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020 ... str. 5-6
3. Částečný výpis z KN pro oceňované pozemky dle LV č.10002 pro k.ú.Božice vytvořený dne 27.2.2024 ... str. 7-8
4. Snímek katastrální mapy předmětného území v k.ú. Božice ... str. 9
5. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Božice ... str. 10
6. ÚP obce Božice (předmětná část koordinačního výkresu + legenda) ... str. 11-12
7. ÚP obce Božice s vyznačením polohy srovnatelných pozemků ... str. 13
8. Fotodokumentace oceňovaných pozemků...str. 14



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774

Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj
adresa pro doručování: Hroznová 17, 60300 Brno

Váš dopis zn.:

ze dne:

Naše zn.: SPU 075537/2024/Smu

Spisová zn.: SZ SPU 195845/2021

UID: spuzpdb5a1a3aa0454e359c6adedd5eebe04b

Vyřizuje: Mgr. Simona Smutná

Telefon: +420 727 957 130

ID DS: z49per3

E-mail: s.smutna@spucr.cz

Ing. Martina Dlabajová

1. máje 21

676 02 Moravské Budějovice

Datum: 27.2.2024

**Objednávka znaleckého posudku č. 163/2024/Smu/Priv pro účely zák.č. 92/1991Sb.
OZP 55794/27**

Objednatel:

Česká republika-Státní pozemkový úřad

Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj

IČO: 01312774

Kontaktní osoba za SPÚ: Mgr. Simona Smutná

Zhotovitel:

Název: Ing. Martina Dlabajová

IČO: 69676216

Sídlo: 1. máje 21, 676 02 Moravské Budějovice

Vážená paní

podle „Rámcové smlouvy č. 1299-2023-523101 uzavřené dne 18.12.2023 (dále jen „Smlouva“) mezi objednatelem a zhotovitelem objednávané u Vás „Znalecký posudek“:

Účel znaleckého posudku:

Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Převod bude realizován formou přímého prodeje majetku předem určenému nabyvateli do SJM manželů Fojtíkových. Žadatelé jsou vlastníky souvisejícího majetku a převodem dojde k ucelení vlastnictví. Z tohoto důvodu je třeba v Příloze č. 3. zák. k vyhlášce č. 441/2013 Sb., Tabulce č. 1 použít pro znak 2. Vlastnické vztahy kvalitativní pásma V. (Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku).

Požadované ceny:

Obvyklá cena určená způsobem 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 právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

Období platnosti ceny se nestanovuje.

Součinnost objednatele a zhotovitele:

Objednavatel poskytne zhotoviteli:

- Výpis z katastru nemovitostí.
- Snímek z katastru nemovitostí, ortofoto mapa
- Výklad Ministerstva financí: č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020

Soupis oceňovaných věcí nemovitých

Věcí nemovitých ve vlastnictví státu vedené na LV 10002:

Předmětem převodu jsou pouze pozemky

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku
Katastr nemovitostí - pozemkové Božice	Božice	454/124	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Božice	Božice	454/125	ostatní plocha

zapsané na listu vlastnictví č. 10002 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo (dále jen „nemovité věci“).

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.

Specifické požadavky objednatele:

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 způsobů ocenění se převáděný majetek podřizuje logice převodu jako soubory pozemků a objektů.

Součástí posudku budou kopie podkladů, kterých bylo při vyhotovení posudku použito (kopie objednávky ZP, aktuální výpis z LV, kopie kat. mapy, leteckých snímků, fotodokumentace, územně plánovací informace apod.)

Nemovitosti budou v posudku podrobně popsány (např. poloha, svažitost, přístupnost, současný způsob využití, využití z hlediska územního plánu apod.) tak, aby bylo možno na základě znaleckého posudku tyto nemovitosti kdykoliv v terénu identifikovat, v posudku musí být obsažena **fotodokumentace** ke každé nemovitosti.

Cena služeb

Objednatel se zavazuje zaplatit zhotoviteli cenu za dílo stanovenou na základě jednotkové ceny uvedené ve „Smlouvě“.

Celková cena za znalecký posudek činí 4 800 Kč bez DPH.

Smluvní požadavky na zpracování a převzetí ZP:

Znalecký posudek musí splňovat veškeré náležitosti ujednané v příslušné „Smlouvě“. Zejména je nutné zpracování podle uzavřené smlouvy ve shodě:

- se „Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad“.
- Cena zjištěná určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, bude určena striktně dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění
- V případech odůvodněného použití ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu dle § 31 a § 32 OV odst. 2, pokud je nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění. Výše obvyklého nájemného musí být doložena. To při respektování komentáře MF v praxi znamená doložení obvyklého nájemného realizovanými nájemními smlouvami (nikoliv nabídkami dle realitní inzerce). V případech, kdy nájemné v nájemních smlouvách není zjevně obvyklé a nelze prokazatelně určit obvyklou cenu nájemného, postupuje se u ocenění specifických případů zemědělských areálů pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. podle výkladu Ministerstva financí č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020 (viz příloha).

Podle příslušných „smluv“ je mimo jiné součástí ZP:

- Znalecká doložka podle zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech a podle vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti v platném znění.
- Doložka dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
- Prohlášení o nepodjatosti.
- Objednávka objednatele ZP.

Podle příslušné smlouvy objednavatel požaduje:

Termín předání: Zhotovitel se zavazuje, že dílo objednateli předá **do 8.4.2024** včetně dodání na Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj.

Forma odevzdání: 2 x listinná podoba znaleckého posudku dle zákona č. 254/2019 Sb. Dále je požadován sken odevzdaného listinného originálu ve formátu PDF, u kterého nejsou požadovány náležitosti elektronické podoby dle zákona č. 254/2019 Sb. Elektronická podoba posudku (sken) ve formátu souboru PDF se musí shodovat s odevzdaným listinným originálem znaleckého posudku včetně všech příloh, podpisu znalce a otisku pečeti.

Místo a způsob doručení:

Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Hroznová 17, 60300 Brno

Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury):

Zhotovitel

Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby

Číslo účtu Zhotovitele

Adresa pro zaslání faktury: KPÚ pro JMK, Hroznová 17, 60300 Brno

Faktura bude vystavena na adresu: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, IČ 01312774, DIČ CZ01312774

Objednatel je povinen uhradit zhotoviteli cenu za dílo jen po jeho řádném předání objednateli, a to na základě daňového dokladu vystaveného zhotovitelem (dále jen „faktura“). Přílohou faktury musí být objednatelem potvrzený předávací protokol o provedení služby. Bez tohoto potvrzeného protokolu nesmí být faktura vystavena

Smluvní strany berou na vědomí, že v této objednávce nebyly sjednány podstatné změny podmínek stanovených „Smlouvou“.

S pozdravem

Ing. Renata Číhalová

ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj

Státního pozemkového úřadu

v z. JUDr. Jarmila Křížová, zástupkyně ředitelky KPÚ

Přílohy:

- Výpis z katastru nemovitostí.
- Snímek z katastru nemovitostí, ortofoto mapa
- Výklad Ministerstva financí: č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020

MINISTERSTVO FINANCÍ

Odbor Cenová politika

Ing. Lukáš Teklý

pověřen řízením odboru

Letenská 15, poštovní příhrádka 77

118 10 Praha 1

Telefon: 25704 3252 Fax: 25704 2682

Státní pozemkový úřad

Ing. Vlastimil Vala, CSc.

vedoucí oddělení

Oddělení tvorby cen a verifikace

Husinecká 1024/11a

130 00 - Praha 3 - Žižkov

PID: MFCRAXDHVD

Č. j.: MF-8008/2020/1603-2

Zpracovatel: Kačaba František, Ing.

Počet listů: 1

Praha 23. 3. 2020

Žádost o výklad

Vážený pane inženýre Valo,

k Vaší žádosti ze dne 6. 3. 2020, ve věci, jak postupovat v případech oceňování kombinací nákladového a výnosového způsobu, podle ustanovení § 31 a 32 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „oceňovací vyhláška“), kdy nájemné v nájemních smlouvách není zjevně obvyklé a nelze prokazatelně určit obvyklou cenu nájemného u ocenění specifických případů zemědělských areálů SPÚ pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., sdělujeme následující:

Zemědělské stavby se oceňují kombinací nákladového a výnosového způsobu v případech uvedených v ustanovení § 31 odst. 1 oceňovací vyhlášky. Jedná-li se o zemědělskou stavbu splňující dikci uvedeného ustanovení a znalec zjistí, že sjednané nájemné není zjevně obvyklé, avšak nelze jej prokazatelně doložit, pak pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., z hlediska objektivit a kontrolovatelnosti ocenění, doporučujeme postupovat podle ustanovení § 31 odst. 2 oceňovací vyhlášky, tzn., obdobně jako v případě, kdy nelze pro účel užití za nepronajaté plochy stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit.

Při posouzení Vámi uvedeného dotazu bylo vycházeno výhradně z údajů uvedených ve Vašem podání bez podrobných znalostí konkrétních informací a souvislostí, které se k předmětnému problému vztahují. Dovolujeme si upozornit na skutečnost, že Ministerstvo financí není oprávněno k závaznému výkladu právních předpisů a rovněž ani k poskytování poradenství v individuálních záležitostech.

S pozdravem

Ing. Lukáš Teklý

Digitálně podepsal Ing. Lukáš

Teklý

Datum: 2020.03.23 15:34:54

+01'00'

Ing. Lukáš Teklý
pověřený řízením odboru Cenová politika

prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2024 06:35:02

Obec: 593826 Božice

List vlastnictví: 10002

00000001-001

Praha 3

jiná plocha

Parcela: 454/124, Parcela: 454/125

3

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2024 06:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593826 Božice

Kat.území: 608882 Božice

List vlastnictví: 10002

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

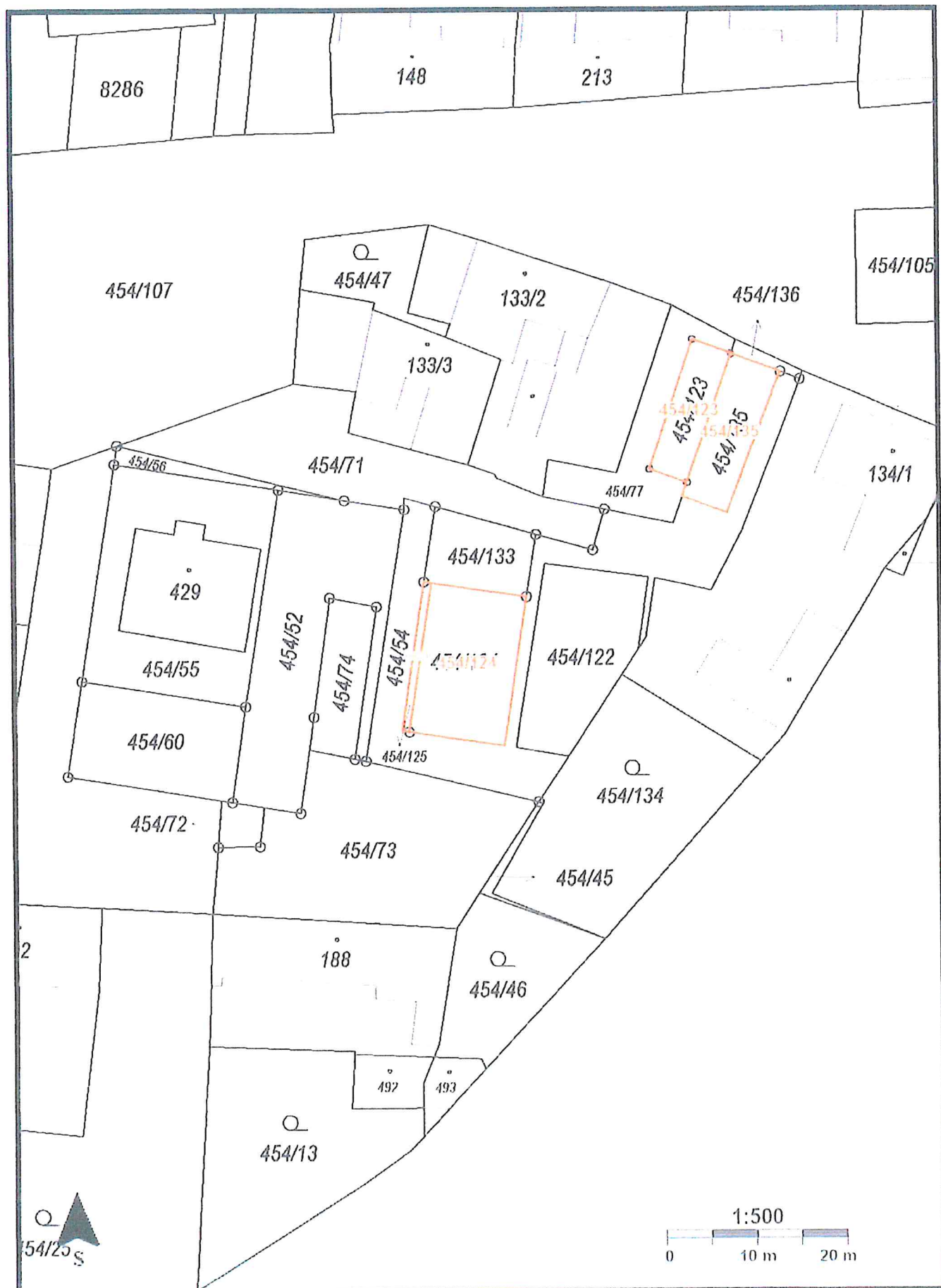
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 27.02.2024 06:50:45

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

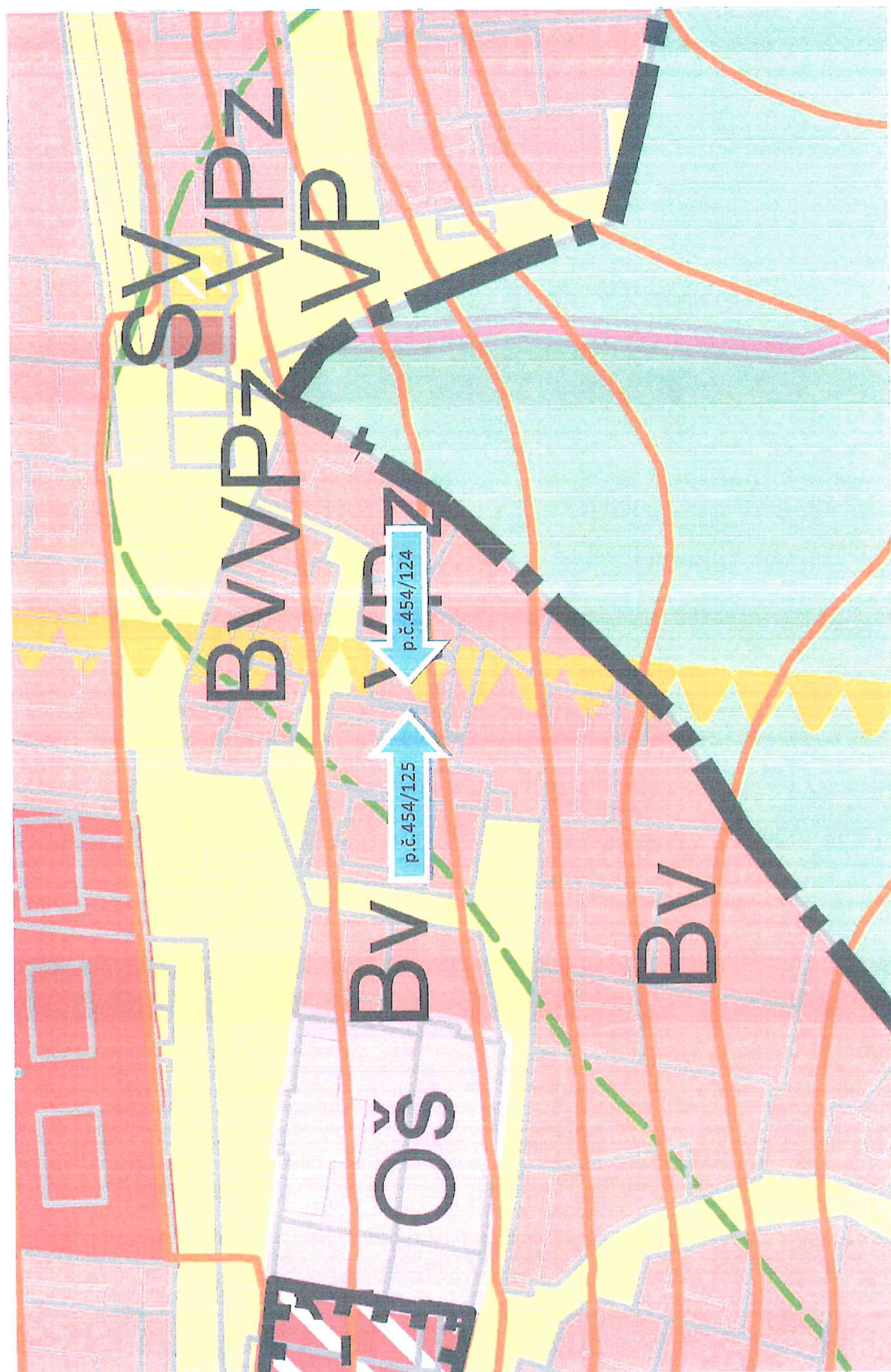
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

k.ú. Božice



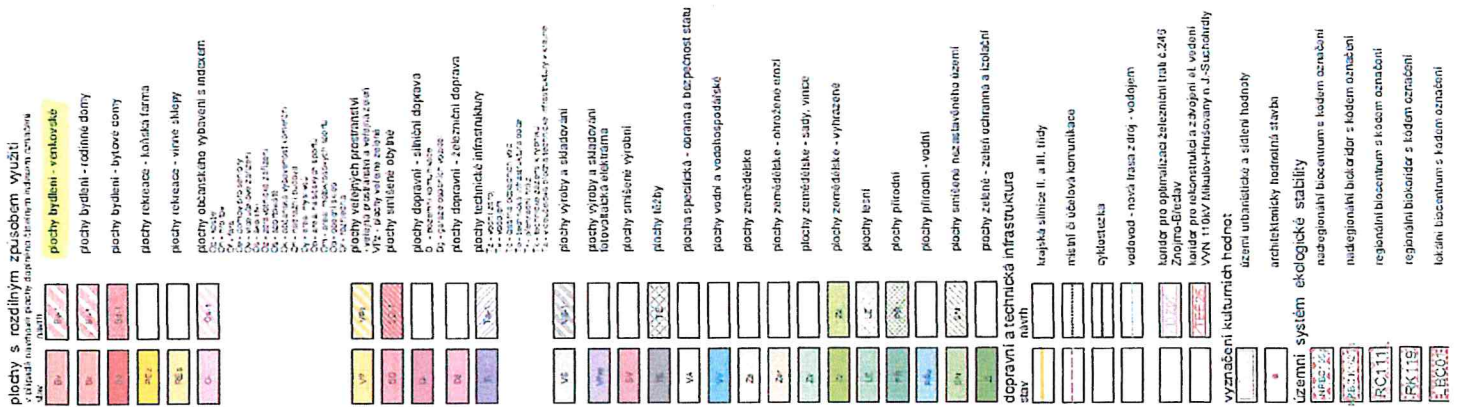
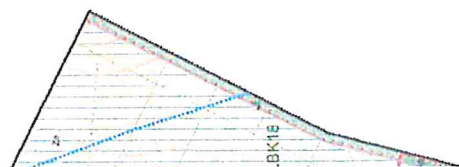
k.ú. Božice

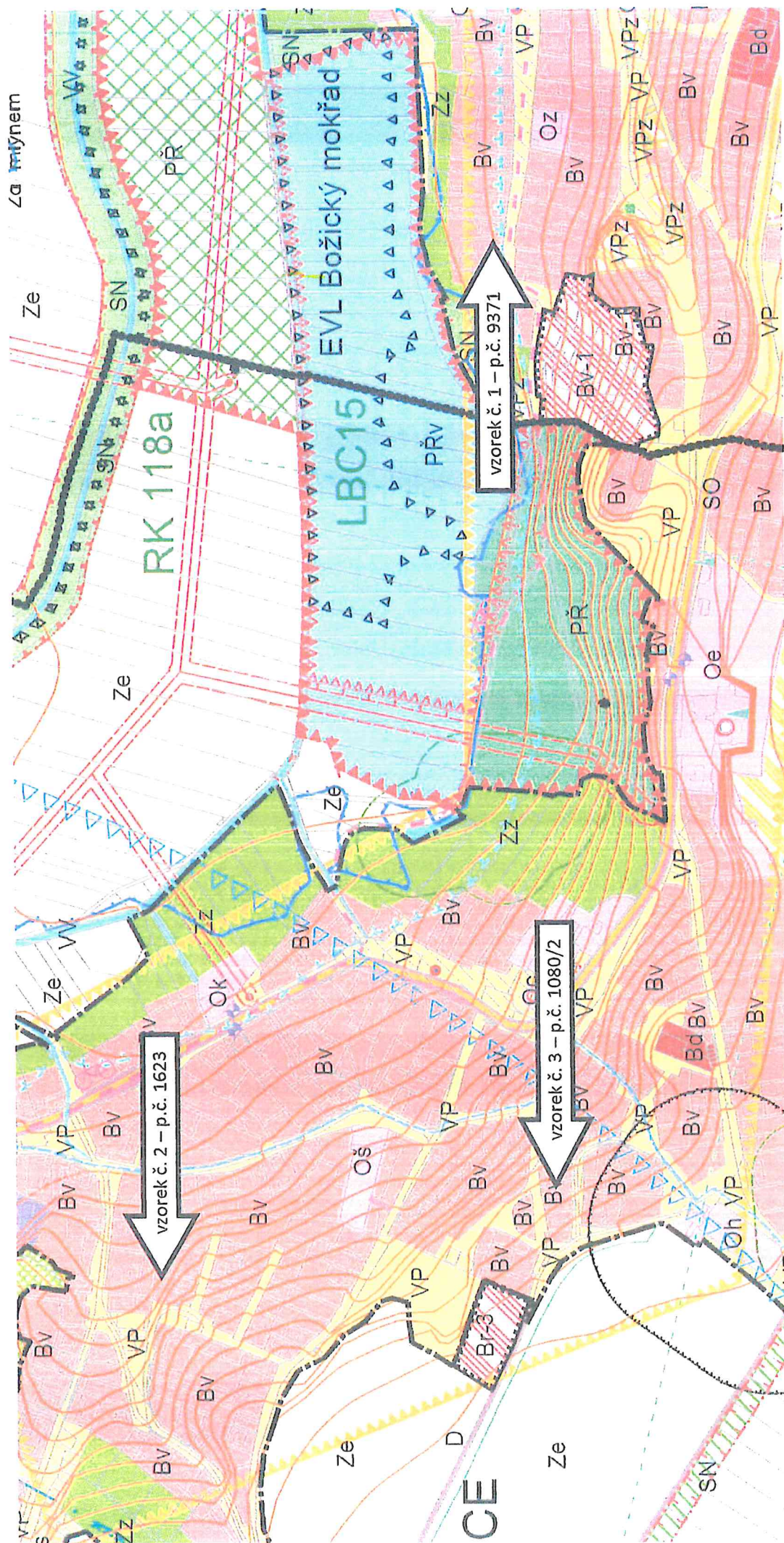




ÚP obce Božice – předmětná část

hranice k.ú. Čeláče Kňadovce a k.ú. Božice,
opisovacia hranica lesného územia
hranice zastavaného územia k 02/2017
hranice ploch prístavby
hranice zastavaných ploch





Úp obce Božice (k.ú. Božice i k.ú. České Křídlovce) – poloha vzorků srovnatelných pozemků



POXEMKY PARC.Č. 454/124 A PARC.Č. 454/125 - POHLED Z JIHU



POXEMKY PARC.Č. 454/124 A PARC.Č. 454/125 - POHLED ZE SEVERU

Brno dne 28. března 2024

Č. j.: MZP/2024/240/688

Sp.zn.: ZN/MZP/2024/240/57

Vaše č.j.: SPU 195845/2024/Smu

Vyřizuje: Mgr. Ludmila Řezníčková

Tel.: 267 123 705

E-mail: ludmila.reznickova@mzp.cz

Státní pozemkový úřad

Krajský pozemkový úřad pro

Jihomoravský kraj

Mgr. Simona Smutná

Hroznová 17

603 00 Brno

Stanovisko k předloženému čestnému prohlášení o ekologických závazcích k pozemkům p.č. 454/124 a 454/125 v k.ú. a obci Božice, okres Znojmo

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV (dále jen „MŽP OVSS IV“), jako věcně příslušný správní orgán pro vyhodnocení závazků z hlediska ochrany životního prostředí ve smyslu ustanovení § 6a, odst. 1 zákona č. 92/1991 Sb., Zákon o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, v platném znění, přijalo dne **14.03.2024** žádost Státního pozemkového úřadu, sídlo Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov, Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj, Hroznová 17, 603 00 Brno o potvrzení Čestného prohlášení o ekologických závazcích v k.ú. Božice, která je na MŽP OVSS IV evidována pod č. j. MZP/2024/240/686; ev. č. ENV/2024/231399.

Vyhodnocení stavu ochrany ŽP:

OVSS IV prozkoumal dotčené pozemky z hlediska složkových zákonů na ochranu životního prostředí. Zároveň si ověřil možnost ekologické zátěže pozemků v systému SEKM 3 a konstatuje, že předmětné pozemky nejsou zatíženy žádným znečištěním ani jinými ekologickými závazky. Nebyly získány jakékoli informace, které by vyžadovaly uplatnit nárok na úhradu škod ekologického charakteru.

Závěr:

Dle dostupných informací je zřejmé, že pozemky nepředstavují v současné době žádnou ekologickou zátěž s bezprostředním negativním vlivem na životní prostředí. Není známa žádná stará zátěž, která by představovala riziko ohrožení zdraví obyvatel či ekosystémů.

K vyhodnocení závazků, pro převod pozemků nemá OVSS IV MŽP v Brně žádné připomínky.

RNDr. Miroslav Rokos
ředitel odboru výkonu státní správy IV
podepsáno elektronicky

Čestné prohlášení o ekologických závazcích

Identifikace majetku, ke kterému se prohlášení vztahuje:

Pozemky p.č. 454/124 a 454/125 v k.ú. a obci Božice, okres Znojmo

Stručná charakteristika majetku:

Pozemky p.č. 454/124 a 454/125, které spolu sousedí, se nacházejí ve východní části zastavěného území obce Božice. Obec Božice leží cca 18 km východním směrem od Znojma. Pozemky jsou částí neoplocené plochy u rodinného domu č.p. 42, pozemek p.č. 454/124 je využíván k pěstování zeleniny, pozemek p.č. 454/125 je částí zatravněného pásu vedle pozemku p.č. 454/124. Pozemky jsou rovinné, lze je napojit na veškeré inženýrské sítě, na něž je napojen i rodinný dům č.p. 42. Dle územního plánu leží pozemky v ploše Bv – bydlení venkovské.

Na základě dohody mezi Státním pozemkovým úřadem, Ministerstvem financí a Ministerstvem životního prostředí, Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Hroznová 17, 603 00 Brno **čestně prohlašuje, že:**

- výše uvedený majetek svým charakterem splňuje podmínku dohody
- tento majetek není zatížen ekologickou zátěží z hlediska ochrany životního prostředí, tzn. z hlediska ochrany půdy a spodních vod.

Dle platné dohody bude toto čestné prohlášení tvořit přílohu privatizačního projektu, zpracovaného Státním pozemkovým úřadem na privatizaci výše uvedeného majetku.

Datum: 14.3.2024

Ing. Renata Číhalová

ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj

Státního pozemkového úřadu

elektronicky podepsáno

Ministerstvo životního prostředí

elektronicky podepsáno

Elektronický podpis
RNDr. Miroslav Rokos
Ministerstvo životního prostředí
28.03.2024 07:55

Česká republika – Státní pozemkový úřad
sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov
zastoupený RNDr. Dagmar Benešovou, vedoucí Pobočky Znojmo Krajského pozemkového
úřadu pro Jihomoravský kraj
adresa: nám. Armády 1213/8, 669 02 Znojmo

IČO: 01312774

DIČ: CZ01312774

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 110015-3723001/0710

(dále jen „propachtovatel“)

– na straně jedné –

a

PŠČ

(dále jen „pachtýř“)

– na straně druhé –

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

PACHTOVNÍ SMLOUVU č. 290N16/27

Čl. I

1) Propachtovatel je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit s těmito zemědělskými pozemky ve vlastnictví státu vedenými u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj Katastrálního pracoviště Znojmo

obec	kat. území	druh evidence	parcele č.	výměra m ²	druh pozemku
Božice	Božice	KN	454/45	372	zahrad
Božice	Božice	KN	454/123 - část	106	ostatní plocha
Božice	Božice	KN	454/124	149	ostatní plocha
Božice	Božice	KN	454/125	11	ostatní plocha

Nedílnou součástí pachtovní smlouvy je grafické zobrazení předmětu pachtu, které tvoří přílohu č. 1 této pachtovní smlouvy.

2) Předmět pachtu přešel do této pachtovní smlouvy z nájemní smlouvy č. 563N03/27.

Čl. IX

Propachtovatel jako správce dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 101/2000 Sb.“), tímto informuje pachtýře jako subjekt údajů, že jeho údaje uvedené v této smlouvě zpracovává pro účely její realizace a výkonu práv a povinností dle této smlouvy, když tyto údaje zpracovává automatizovaně v elektronické formě. Propachtovatel tímto poučuje pachtýře, že poskytnutí osobních údajů je dobrovolné. Pachtýř si je vědom svého práva přístupu k osobním údajům, práva na opravu svých osobních údajů, jakož i dalších práv vyplývajících z ustanovení § 12 a § 21 zákona č. 101/2000 Sb.

Čl. X

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

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

Čl. XI

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

Čl. XII

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

Čl. XIII

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

17. 07. 2012

Ve Znojmě dne

.....
RNDr. Dagmar Benešová
vedoucí Pobočky Znojmo
Krajského pozemkového úřadu pro
Jihomoravský kraj
propachtovatel

Za správnost: Jiřina Valová.....podpis

DODATEK č. 2

k PACHTOVNÍ SMLOUVĚ č. 290N16/27

Smluvní strany:

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

za který právně jedná RNDr. Dagmar Benešová vedoucí pobočky Znojmo, Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
adresa: náměstí Armády 1213/8, 669 02 Znojmo
na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu SPÚ účinného ke dni právního jednání
bankovní spojení: Česká národní banka
číslo účtu: 110015-3723001/0710

(dále jen „propachtovatel“)

– na straně jedné –

a

(dále jen „pachtýř“)

– straně druhé –

uzavírají tento dodatek č. 2 k pachtovní smlouvě č. 290N16/27 ze dne 15.7.2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 27.9.2018 (dále jen „smlouva“), kterým se mění předmět pachtu

1. Na základě čl. V smlouvy je pachtýř povinen platit propachtovateli roční pachtovné ve výši 500,-Kč (slovy: pětset korun českých).

2. Na základě geometrického plánu č. 954-484/2017 se upravuje propachtovaná část pozemku parc. KN 454/123 - část o výměře 106 m² na parc. KN 454/123 – část o výměře 80 m² (dle geom. pl. p.č. 454/135) v k.ú. Božice.

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	výměra (m ²)	druh pozemku
Božice	Božice	KN	454/123 - část (dle geom.pl.p.č. 454/135)	80	ostatní plocha

Nedílnou součástí dodatku je grafické zobrazení předmětu pachtu, které tvoří přílohu č. 1 tohoto dodatku.

3. Smluvní strany se dohodly na tom, že pachtovné specifikované v bodě 1. tohoto dodatku zůstává nezměněno.

K 1.10.2021 je pachtýř povinen zaplatit částku 500,-Kč (slovy: pětset korun českých).

4. Vznikne-li k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti propachtovatele anebo pro realizaci veřejně prospěšné stavby nebo z důvodu jinak určeného veřejného zájmu, potřeba uvolnit předmět pachtu nebo jeho část, tj. např. jednotlivý pozemek nebo jeho část, má propachtovatel právo jednostránně zúžit předmět této smlouvy a ukončit pacht pozemku či jeho části před dobou sjednanou ve smlouvě tak, že skončí uplynutím tří měsíců ode dne doručení oznámení pachtýří o zúžení předmětu této smlouvy. Ostatní propachtované pozemky či části pozemků nedotčené touto potřebou zůstávají nadále předmětem této smlouvy.

Pachtýř s jednostranným ukončením pachtu pozemku či jeho části z důvodu potřeby uvolnění k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti propachtovatele anebo pro realizaci veřejně prospěšné stavby nebo z důvodu jinak určeného veřejného zájmu výslovně souhlasí a stvrzuje, že nebude z titulu tohoto ukončení smlouvy uplatňovat žádné jiné náhrady ani majetkové nároky a sankce. Bude-li se na pozemku nacházet rozpracovaná výroba a požádá-li pachtýř o kompenzaci, náleží mu náhrada ve výši prokázaných nákladových položek na ni vynaložených, v daném místě a čase obvyklých za obvyklé ceny.

5. Propachtovatel 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 propachtovatel zavazuje dodržovat po celou dobu trvání smlouvy i 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.

6. Ostatní ustanovení smlouvy nejsou tímto dodatkem č. 2 dotčena.

7. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.6.2021.

8. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis přebírá pachtýř a jeden je určen pro propachtovatele.

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

V Znojmě dne 03.05.2021

RNDr. Dagmar Šenešová
vedoucí pobočky Znojmo
Krajského pozemkového úřadu pro
Jihomoravský kraj
propachtovatel

pachtýř

Za správnost: Bc. Jiřina Valová.....podpis

Příloha pachtovní smlouvy č. 290N16/27

Variabilní symbol: 29011627

Uzavřeno: 15.07.2016

Roční pacht: 500 Kč

Datum tisku: 25.04.2024

Účinná od: 01.10.2016

Pachtýři:**Název****Adresa****Nemovitosti:**

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m²]	VO	%	Inflace	Pacht [Kč]
Katastr: Božice													
	454	124		2	14	10002	pc/ha	124 300,00 Kč	149		2,2		40,75
	454	125		2	14	10002	pc/ha	124 300,00 Kč	11		2,2		3,01
	454	135		2	14	10002	pc/ha	124 300,00 Kč	80		2,2		21,88
Celkem za katastr									240				65,64
Celkem									240				66
Minimální roční pachtovné													500

Vysvětlivky k typu sazby:

ha...za hektar

jdn...za jednotku

pc/ha...průměrná cena za hektar

m²...za m²

Vysvětlivky k výrobním oblastem (VO):

H...horská

BO...bramborářsko-ovesná

B...bramborářská

K...kukuřičná

Ř...řepařská

9...neurčená

THE POZEV, 3, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 85

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

[illegible]

GEOMETRICKÝ PLÁN

pro
rozdělení pozemku, přibýt
částky zprávně k hranici
pozemků

Geometrically pure oxide whiskers growing randomly below:

bioRxiv preprint doi: <https://doi.org/10.1101/144444>; this version posted April 11, 2017. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under aCC-BY-NC-ND 4.0 International license.

1212/1993

Date:
 Page:
 Title:

Abstract:

Explain the effect of the following factors on the rate of a reaction:

Diagram illustrating the structure of the 2×2 matrix $\mathbf{A}$ and the corresponding 2×2 matrix $\mathbf{B}$.

$\frac{d}{dt} \left(\frac{\partial L}{\partial \dot{x}} \right) = \frac{\partial L}{\partial x}$

Bila secara sistematis diteliti diperoleh:

Tento časopis neposledí v našich rukách a v našich knihovnách. Jeho obsah bude předán do veřejné knihovny v Bratislavě.

[Contact Us](#)
[About Us](#)
[Privacy Policy](#)
[Terms of Service](#)
[FAQ](#)

Vyhotovitel: Geodézie Podyjí, s.r.o.
Pražská 1706/37
66902 Znojmo

Číslo plénu: 954--484/2017

Alcornoque




Vel. izmenj: Božice

Accession list: *Zincima 0-8/44*

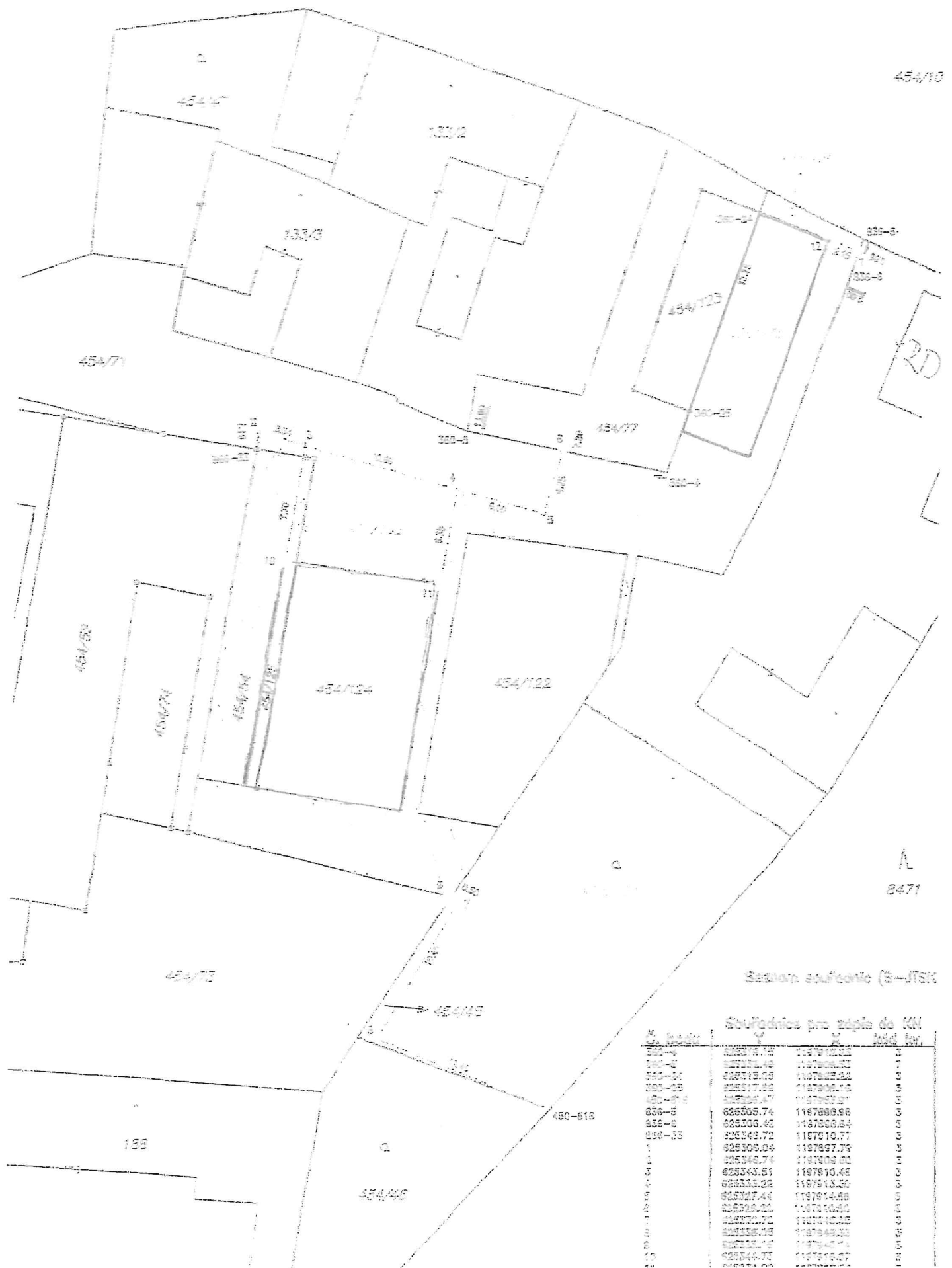
Andromeda (Vlastal) pascuensis byla pascuálně mladá, vstoupila do vlny a přiblížila se k přiblížení srovnání s rokem 1990, když byla zanedbávána přibližně 1990.

đmka

tek
tek

tak
tak
:
tak
tak
tak
tak
:
:
tak
tak
tak
tak

14.11.2008



Seccion soufornic (S-JTSK)

Soufornics pro naps do KN			
N. souf.	N. souf.	N. souf.	N. souf.
454-1	454-2	454-3	454-4
454-5	454-6	454-7	454-8
454-9	454-10	454-11	454-12
454-13	454-14	454-15	454-16
454-17	454-18	454-19	454-20
454-21	454-22	454-23	454-24
454-25	454-26	454-27	454-28
454-29	454-30	454-31	454-32
454-33	454-34	454-35	454-36
454-37	454-38	454-39	454-40
454-41	454-42	454-43	454-44
454-45	454-46	454-47	454-48
454-49	454-50	454-51	454-52
454-53	454-54	454-55	454-56
454-57	454-58	454-59	454-60
454-61	454-62	454-63	454-64
454-65	454-66	454-67	454-68
454-69	454-70	454-71	454-72
454-73	454-74	454-75	454-76
454-77	454-78	454-79	454-80
454-81	454-82	454-83	454-84
454-85	454-86	454-87	454-88
454-89	454-90	454-91	454-92
454-93	454-94	454-95	454-96
454-97	454-98	454-99	454-100

DODATEK č. 3 k PACHTOVNÍ SMLouvĚ č. 290N16/27

Smluvní strany:

Česká republika – Státní pozemkový úřad
sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov
IČO: 01312774
DIČ: CZ 01312774
za který právně jedná RNDr. Dagmar Benešová vedoucí pobočky Znojmo, Krajského
pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
adresa: nám. Armády 1213/8, 669 02 Znojmo
na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu SPÚ účinného ke dni
právního jednání
bankovní spojení: Česká národní banka
číslo účtu: 110015-3723001/0710
ID DS: z49per3

(dále jen „propachtovatel“)

– na straně jedné –

a

bytem .

(dále jen „pachtýř“)

– na straně druhé –

uzavírají tento dodatek č. 3 k pachtovní smlouvě č. 290N16/27 ze dne 15.7.2016, ve znění
dodatku č. 1 ze dne 27.9.2018 a dodatku č. 2 ze dne 3.5.2021 (dále jen „smlouva“), kterým
se mění předmět pachtu .

1. Na základě dodatku č. 2 je pachtýř povinen platit propachtovateli roční pachtovné ve výši
500,-Kč (slovy: pětset korun českých).

2. Dne 9.5.2024 jste n _____ m vlastnické právo k pozemku parc.
KN č. _____ v k.ú. Božice na základě kupní smlouvy ř _____

Ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí nenáleží
propachtovateli pachtovné.

3. Smluvní strany se dohodly na tom, že pachtovné specifikované v bodě 1. tohoto dodatku
zůstává nezměněno.

K 1.10.2025 je pachtýř povinen zaplatit částku 500,-Kč (slovy: pětset korun českých).

4. Propachtovatel 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 propachtovatel 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.

5. Ostatní ujednání smlouvy nejsou tímto dodatkem č. 3 dotčena.

6. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.3.2025.

7. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis přebírá pachtýř a jeden je určen pro propachtovatele.

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

18-02-2025

Ve Znojmě dne

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj
Pobočka Znojmo
nám. Armády 1213/8
669 02 Znojmo

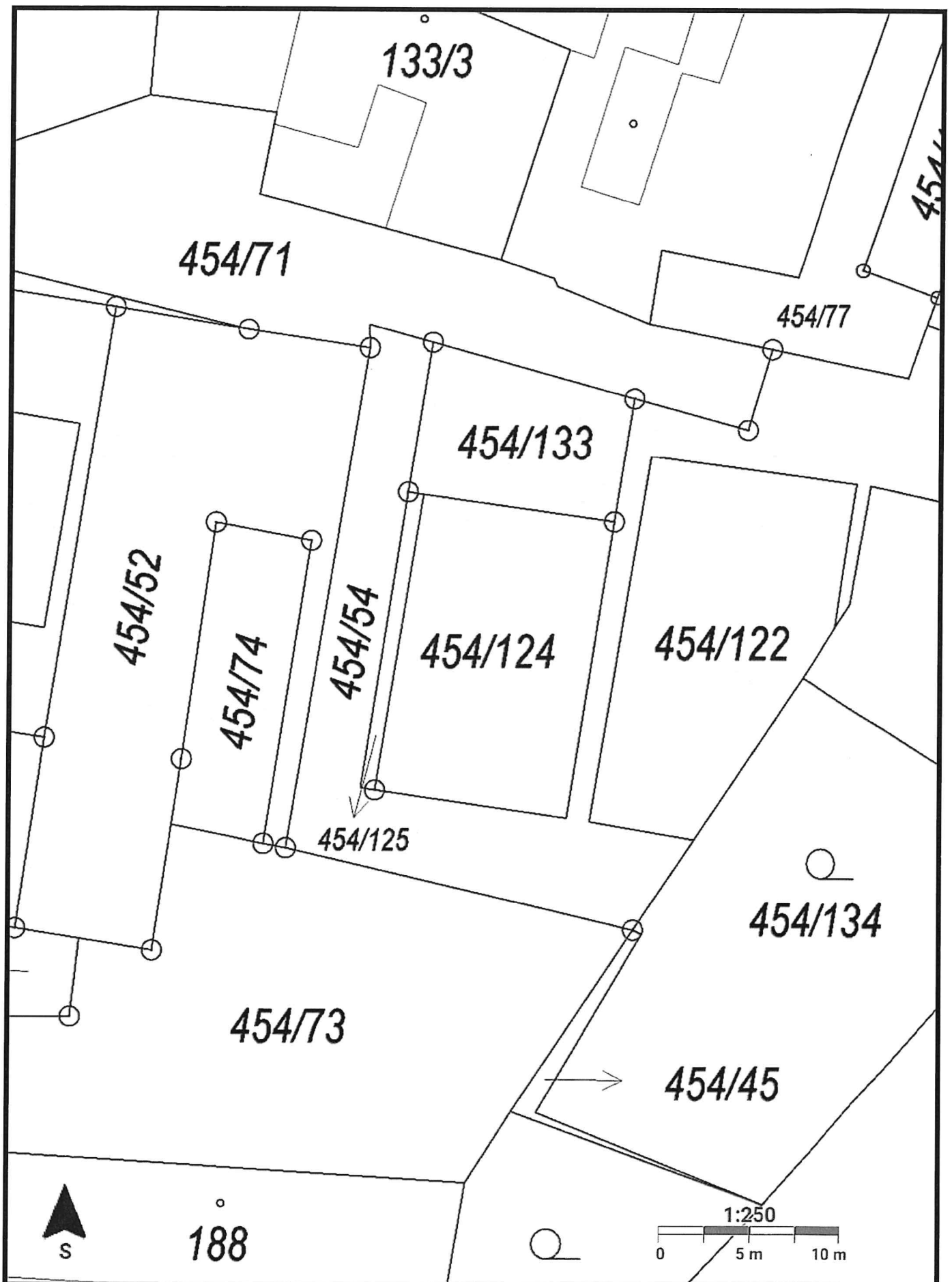
RNDr. Dagmar Benešová
vedoucí pobočky Znojmo
Krajského pozemkového úřadu pro
Jihomoravský kraj
Propachtovatel

v BŮŽICÍCH dne 18.2.2025

pachtýř

Za správnost: Bc. Jiřina Valová.....podpis

K.ú. Božice



K.ú. Božice



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.07.2025 12:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 195845/2021 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593826 Božice

Kat.území: 608882 Božice

List vlastnictví: 10002

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

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

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774
Praha 3**ČÁSTEČNÝ VÝPIS****B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
454/124	149	ostatní plocha	jiná plocha	
454/125	11	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitostí v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu****D Poznámky a další obdobné údaje**

Typ vztahu

o Změna číslování parcel

přepracováním na DKM

Povinnost k

Parcela: 454/124, Parcela: 454/125

Plomby a upozornění - Bez zápisu**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

- o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) č.j. SPÚ
009618/2013/OMV/1 -/. ze dne 02.01.2013.

Z-1291/2013-713

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha RČ/IČO: 01312774
3**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.07.2025 12:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593826 Božice

Kat.území: 608882 Božice

List vlastnictví: 10002

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 21.07.2025 13:10:29

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Seznam nemovitých věcí

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo

Obec: Božice

Katastrální území: Božice

List vlastnictví: 10002

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - pozemkové Božice	Božice	454/124	ostatní plocha	113834356
Katastr nemovitostí - pozemkové Božice	Božice	454/125	ostatní plocha	113834358

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 Brně dne dle elektronického podpisu

Ing. Pavel Zajíček
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
elektronicky podepsáno

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost: Mgr. Simona Smutná

