

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

**INFORMAČNÍ MEMORANDUM**

k veřejné soutěži

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

kterou tvoří

**pozemek p.č. 4356, včetně stavby č.p. 3 a vedlejších staveb,**  
**k.ú. Benešov u Prahy, obec a okres Benešov**

**PP č. 86858/2001**

**Praha - 2022**

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: 86858/2001 - pozemek p.č. 4356, včetně stavby čp. 3 a vedlejších staveb, k.ú. Benešov u Prahy, obec a okres Benešov

Adresa: Pomněnice čp. 3, 256 01 Benešov

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek – dům

**2. Ekonomická charakteristika privatizované jednotky (za uplynulé 3 roky)**

(Výkaz zisku a ztráty)

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

**3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy (bilance) ke dni 1.9.2022 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)**

A. Aktiva:	1 396 000,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	1 396 000,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	1 396 000,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	1 001 000,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	395 000,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	0,00 Kč
(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	

B. Cizí zdroje:	0,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0,00 Kč
Krátkodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0,00 Kč
Bankovní úvěry a půjčky: (Seznam bude uveden v příloze)	0,00 Kč
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	1 396 000,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0,00 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	1 396 000,00 Kč
4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných):	0,00 Kč
5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem): není	
6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví: nejsou	
7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit: nejsou	
8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí: není pojištěno.	
9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky): nejsou	
10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku:	
- Smlouvy dle obchodního a občanského zákoníku: nejsou	
- Smlouvy o pronájmu majetku (předmět pronájmu, název nebo jméno a adresa nájemce, doba pronájmu, výše ročního nájemného): nejsou	
- Nájemní smlouvy (předmět nájmu, název nebo jméno a adresa pronajímatele, doba nájmu, výše ročního nájemného):	
Smlouva o nájmu bytu č. 1B10/46 Pronajímatel: Pozemkový fond České republiky Adresa: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov IČ: 45797072 DIČ: CZ45797072 Doba nájmu: na dobu neurčitou Výše ročního nájemného: 22 500,00 Kč	
Nájemní smlouva (část pozemku) č. 64N10/46 Pronajímatel: Pozemkový fond České republiky Adresa: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov IČ: 45797072	

DIČ: CZ45797072

Doba nájmu: na dobu neurčitou

Výše ročního nájemného: 220,00 Kč

Dle ustanovení § 45 odst. 3 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, nájemní a jiné smlouvy vázající na privatizovaném majetku končí dnem jeho privatizace.

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

#### 11. Ekologické závady:

Ekologický audit: Ekologický audit je nahrazen stanoviskem MŽP, ČIŽP 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.

#### 12. Omezení ze strany jiných subjektů

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

#### 13. Hlavní rizikové faktory

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

#### 14. Prohlášení, že majetek státu nabízený ve veřejné soutěži není předmětem restitučních nároků: prohlášení je součástí privatizačního projektu.

#### 15. Další doplňující údaje:

Předmětný majetek není dostupný z veřejné komunikace.





# Rozvaha

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

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

**KPÚ pro Středočeský kraj a hl. m. Praha, nám. Winstona Churchilla 1800/2, Praha 3, 130 00**

sestavená k: 1.9.2022

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 86858 PJ 2001

Název PP: pozemek p.č. 4356, včetně stavby čp. 3 a vedlejších staveb, k.ú. Benešov u Prahy, obec a okres Benešov

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		1 396 000,00	0,00	1 396 000,00	
<b>A.</b>	<b>Stálá aktiva</b>		1 396 000,00	0,00	1 396 000,00	
<b>I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>					
	1. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	012				
	2. Software	013				
	3. Ocenitelná práva	014				
	4. Povolenky na emise a preferenční limity	015				
	5. Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	018				
	6. Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	019				
	7. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	041				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	051				
	9. Dlouhodobý nehmotný majetek určený k prodeji	035				
<b>II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>		1 396 000,00	0,00	1 396 000,00	
	1. Pozemky	031				
	2. Kulturní předměty	032				
	3. Stavby	021				
	4. Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	022				
	5. Pěstitelské celky trvalých porostů	025				
	6. Drobný dlouhodobý hmotný majetek	028				
	7. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	029				
	8. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	042				
	9. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	052				
	10. Dlouhodobý hmotný majetek určený k prodeji	036	1 396 000,00	0,00	1 396 000,00	
<b>III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>					
	1. Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	061				
	2. Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	062				
	3. Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	063				
	4. Dlouhodobé půjčky	067				
	5. Termínované vklady dlouhodobé	068				
	6. Ostatní dlouhodobý finanční majetek	069				
	7. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	043				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	053				
<b>IV.</b>	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>					
	1. Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462				
	2. Dlouhodobé pohledávky z postoupených úvěrů	464				
	3. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465				
	4. Dlouhodobé pohledávky z ručení	466				
	5. Ostatní dlouhodobé pohledávky	469				
	6. Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	471				
	7. Dlouhodobé zprostředkování transferů	475				
<b>B.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>					
<b>I.</b>	<b>Zásoby</b>					
	1. Pořízení materiálu	111				
	2. Materiál na skladě	112				
	3. Materiál na cestě	119				
	4. Nedokončená výroba	121				
	5. Polotovary vlastní výroby	122				
	6. Výrobky	123				
	7. Pořízení zboží	131				
	8. Zboží na skladě	132				
	9. Zboží na cestě	138				
	10. Ostatní zásoby	139				

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

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2
			ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			BĚŽNÉ	MINULÉ
	<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>1 396 000,00</b>	
<b>C.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>		<b>1 396 000,00</b>	
<b>I.</b>	<b>Jmění účetní jednotky a upravující položky</b>		<b>1 396 000,00</b>	
	1. Jmění účetní jednotky	401	<b>5 025,23</b>	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	<b>1 390 974,77</b>	
	7. Opravy předcházejících účetních období	408		
<b>II.</b>	<b>Fondy účetní jednotky</b>			
	2. Fond kulturních a sociálních potřeb	412		
	3. Rezervní fond tvořený ze zlepšeného výsledku hospodaření	413		
	4. Rezervní fond z ostatních titulů	414		
<b>III.</b>	<b>Výsledek hospodaření</b>			
	1. Výsledek hospodaření běžného účetního období			
	2. Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431		
	3. Výsledek hospodaření předcházejících účetních období	432		
<b>IV.</b>	<b>Příjmový a výdajový účet rozpočtového hospodaření</b>			
	1. Příjmový účet organizačních složek státu	222		
	2. Zvláštní výdajový účet	223		



	3.	Účet hospodaření státního rozpočtu	227		
	4.	Agregované příjmy a výdaje předcházejících účetních období	404		
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: 1.9.2022

Sestavil: Ing. Pavel Míka

Podpis:



Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Jiří Veselý, ředitel

Podpis:


**STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**  
Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj  
a hlavní město Praha  
náměstí W. Churchilla 1300/2  
130 00 Praha 3

③

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

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

Podpis:



1.3.09.2022

PP 86858/SPJ 2001 - pozemek p.č. 4356, včetně stavby čp. 3 a vedlejších staveb, k.ú. Benešov u Prahy, obec a okres Benešov

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Aktuální účetní hodnota	Nabývací účetní hodnota / zůstatková cena
Benešov u Prahy	KN 4356	Parcela	1364982-12537346	1 001 000,00	3 886,08
<b>Pozemky celkem</b>				<b>1 001 000,00</b>	<b>3 886,08</b>
Benešov u Prahy	Chlévky	Stavba	753-10537346	31 000,00	967,00
Benešov u Prahy	Obytná budova čp. 3	Stavba	752-10537346	364 000,00	172,15
<b>Budovy/stavby celkem</b>				<b>395 000,00</b>	<b>1 139,15</b>
<b>Pozemky + budovy/stavby celkem</b>				<b>1 396 000,00</b>	<b>5 025,23</b>

Sestaveno dne: 1.9.2022  
Sestavil: Ing. Pavel Míka

Podpis: 

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

ke dni: 1.9.2022


Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 86858, privatizované jednotky SPJ 2001, pozemek p.č. 4356, včetně stavby čp. 3 a vedlejších staveb, k.ú. Benešov u Prahy, obec a okres Benešov zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 1 396 000,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, pozemek p.č. 4356, včetně stavby čp. 3 a vedlejších staveb, k.ú. Benešov u Prahy, obec a okres Benešov, ke dni 1.9.2022 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 86858.


V Praze dne 13. 09. 2022

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



  
.....  
Ing. Lenka Tůmová  
Ředitelka odboru ekonomického SPÚ

Vypracoval/a: Ing. Pavel Míka  
Telefon: 702 126 663

Schválil:

  
STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj  
a hlavní město Praha  
náměstí V. Churchilla 1800/2  
130 00 Praha 3

.....  
Ing. Jiří Veselý  
ředitel KPÚ pro Středočeský kraj  
a hl. m. Praha

 13. 09. 2022 



## Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov

Obec: Benešov

Katastrální území: Benešov u Prahy

List vlastnictví: 10002

### Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Benešov	Benešov u Prahy	3	obytné čp.3	PKN - pozemkové 4356	75246
Benešov	Benešov u Prahy	bez čp	chlévky čp.3	PKN - pozemkové 4356	75346

### Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - pozemkové Benešov	Benešov u Prahy	4356	zastavěná plocha a nádvoří	1364982

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 Praze dne 5.9.2022

**STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**  
Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj  
a hlavní město Praha  
náměstí W. Churchilla 1600/2  
130 00 Praha 3

③

Ing. Jiří Veselý

ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj a hl. m. Praha

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:



Ing. Pavel Míka

OKRES: CZ0201 Benešov, 3201  
 OBEC: 529303 Benešov  
 KAT.ÚZEMÍ: 602191 Benešov u Prahy

**LIST VLASTNICTVÍ 10002****A Vlastník, jiný oprávněný**

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika, Příslušnost hospodařit s majetkem státu	00000001-1	
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 13000 Praha - Žižkov	01312774	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS****B Nemovitosti**

Pozemky				
Parcela	[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>PŮVOD: Katastr nemovitostí (KN)</b>				
KN 4356	704	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Pomněnice č.p. 3, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku KN 4356				

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B****(bez zápisu)****C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů***Typ vztahu*

## Věcné břemeno vedení

*Oprávnění pro*

Parcela: KN 4349/8, Parcela: KN 4349/10 součástí je: Pomněnice č.p. 28, rod.dům

*Povinnost k*

Parcela: KN 4356 součástí je: Pomněnice č.p. 3, rod.dům

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.09.2003.

V-3509/2003-201

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## Věcné břemeno oprav a údržby

*Oprávnění pro*

Parcela: KN 4349/8, Parcela: KN 4349/10 součástí je: Pomněnice č.p. 28, rod.dům

*Povinnost k*

Parcela: KN 4356 součástí je: Pomněnice č.p. 3, rod.dům

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.09.2003.

V-3509/2003-201

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**D Poznámky a další obdobné údaje****(bez zápisu)****E Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu***Listina*

\* Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) 010740/2013 /OMV/1 ze dne 02.01.2013.

Z-908/2013-201

*Pro:*

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 13000 Praha - Žižkov, IČ:01312774

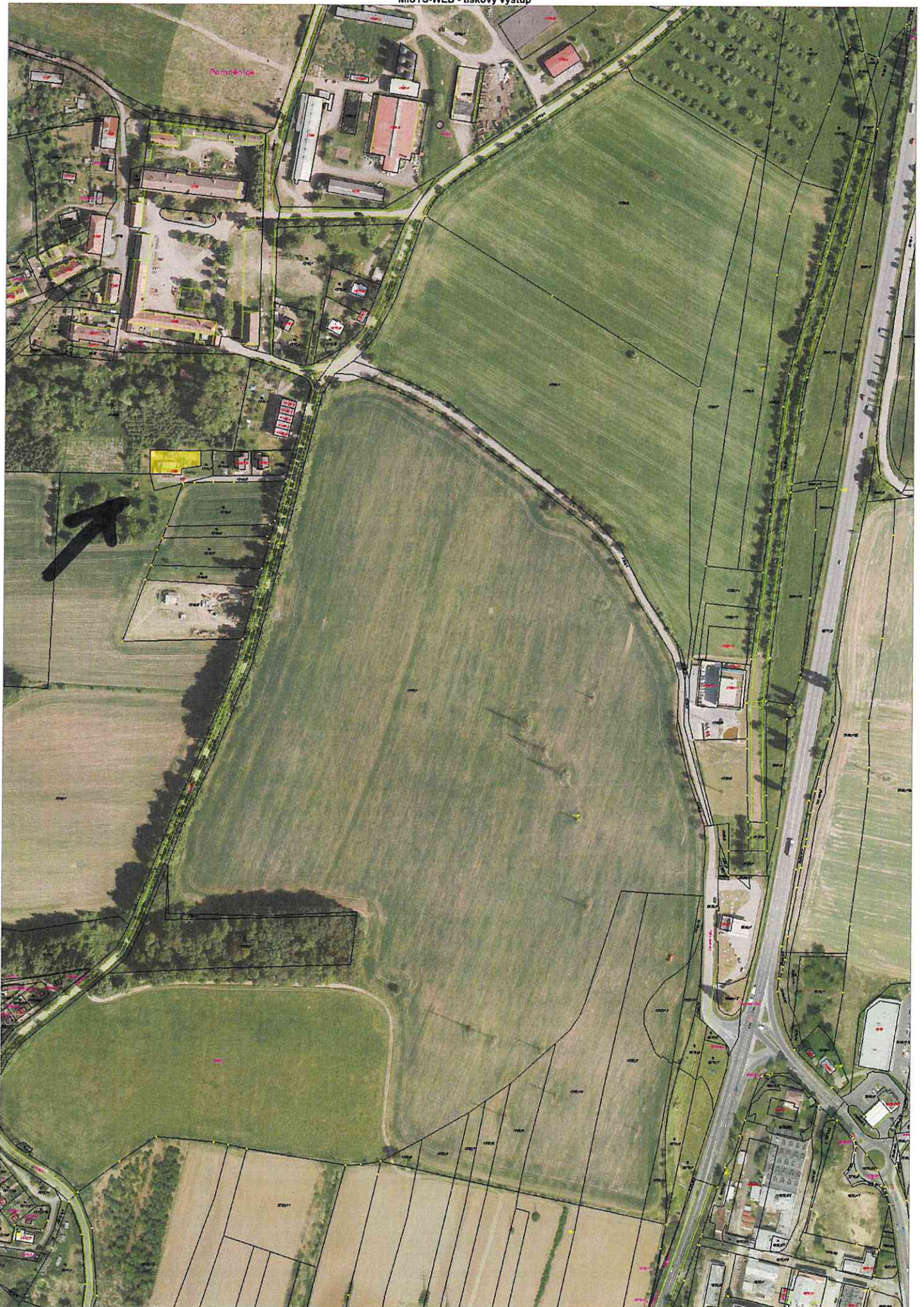
**F Vztah BPEJ k parcelám****(bez zápisu)**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

**Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě





MÉRITKO 1:3546





1:500



0 5 10 15 20 25 m



# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1270-108/2020

*Rodinný dům s pozemky a příslušenstvím v k.ú. Benešov u Prahy*

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	<b>Rodinný dům s pozemky a příslušenstvím</b>
Katastrální údaje :	Kraj Středočeský, okres Benešov, obec Benešov, k.ú. Benešov u Prahy
Adresa:	Pomněnice 3, 256 01 Benešov
<b>VLASTNÍK:</b>	<b>Česká republika</b>
<b>OBJEDNAVATEL:</b>	<b>Česká republika - Státní pozemkový úřad, RČ/IČO: 01312774</b>
Adresa:	Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov
<b>ZHOTOVITEL:</b>	<b>Ing. Zdeněk Bureš</b>
Adresa:	Švermova 342, 391 02 Sezimovo Ústí
<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Pro stanovení obvyklé ceny a zjištěné ceny (ocenění stávajícího stavu)</b>



<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>1 396 000 Kč</b>
<b>ZJIŠTĚNÁ CENA</b>	<b>1 334 980 Kč</b>

**Rozdělení ceny dle jednotlivých položek viz. REKAPITULACE**

Stav ke dni: 12.6.2020 Datum místního šetření: 12.6.2020

Za přítomnosti: paní Žáková, p. Žák - uživatelé nemovitosti

Počet stran: 37 stran Počet příloh: 7/13 Počet vyhotovení: 2

**V Sezimově Ústí, dne 18.6.2020**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek

1. o obvyklé ceně ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a ceně administrativní
2. o ceně práv a závad, pokud na nemovitostech vážnou,
3. o ceně zjištěné

nemovitostí :

- pozemek parcelní číslo 4356 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 704 m<sup>2</sup>  
součástí je stavba: rodinný dům čp. 3

včetně všech součástí a příslušenství, vše v obci Benešov a katastrálním území Benešov u Prahy, zapsáno v katastru nemovitosti, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Benešov, List vlastnictví číslo 10002

vše podle stavu ke dni prohlídky, tj. 12.6.2020

Posudek je zpracován v souladu s uzavřenou Rámcovou dohodou o na zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad č. 4/2019-537100 ze dne 18.01.2019.

*Zpracování znaleckého posudku musí vycházet ze Standardů zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad.*

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

#### Použitá metodika:

- metoda přímého porovnání (cena obvyklá)
- ocenění dle cenového předpisu (cena zjištěná)

**Přehled podkladů**

- výpis z KN, k.ú. Benešov u Prahy, List vlastnictví č. 10002, ze dne 24.02.2020
- kopie katastrální mapy
- objednávka SPÚ č. 574/2020
- územní plán města Benešov
- karta majetku SPU
- místní šetření znalce se zaměřením nemovitosti
- informace účastníků šetření

**Místopis**

Oceňovaná nemovitost je situována na jižním okraji zastavěného území osady Pomněnice - oddělená městská část města Benešov. Městská část Pomněnice se nachází na západní straně hlavní komunikace E55, cca 500 m od severozápadního okraje souvisle zastavěného území města Benešov.

Město Benešov se 16656 obyvateli je bývalým okresním městem, disponuje komplexní občanskou vybaveností. Doprava je zajišťována MHD.

Osada (městská část) Pomněnice bez občanské vybavenosti.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní				
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.		
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní				
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace		<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		

**Přístup přes pozemky:**

4349/7

GEO REALITY s.r.o., Revoluční 1044/23, Staré Město, 11000 Praha 1

## Celkový popis

Předmětem ocenění je nemovitost:

- pozemek parcelní číslo 4356 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 704 m<sup>2</sup>

součástí je stavba: rodinný dům čp. 3

včetně všech součástí a příslušenství, vše v obci Benešov a katastrálním území Benešov u Prahy, zapsáno v katastru nemovitosti, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Benešov, List vlastnictví číslo 10002

### Rodinný dům čp. 3 :

Stavba na jižním okraji pozemku parc.č. 4356. Původní strážní či manipulační domek pěstírný rybízu, později upraven na bydlení.

Stavba s půdorysem pravidelného obdélníku, s malou vstupní verandou, připojenou k jihovýchodní části stavby. K severní části stavby je připojena přístavba koupelny. Stavba je jednopodlažní s malým sklepem s rovným stropem. Základy z betonových pasů, bez izolace (nebo izolace nefunkční), nosné konstrukce jsou zděné – částečně duté cihly, částečně betonové tvárnice, dřevěné stropy s rovným podhledem, dřevěný, vázaný krov, střešní krytina z pálených tašek. Vnitřní i venkovní vápenná omítka. Klempířské konstrukce jsou úplné, z pozinkového plechu. Dřevěná, zdvojená okna, dřevěné dveře hladké nebo prosklené. Podlahy částečně dřevěné, prkenné, částečně betonové s povrchem PVC. Koupelna s vanou a umyvadlem, samostatný, splachovací WC. Dispozice domu je 2+1, s chodbou, spíží a malým sklepem, bez podkroví. Vytápění je ústřední, ocelové radiátory, s kotlem na TP, ohřev TUV elektrickým bojlerem.

Z inženýrských sítí zaveden vodovod a elektřina 230/400 V (elektřina pouze jako podružná, z blízkého bytového domu (bytovka). Odkanalizování do vlastní jímky na pozemku (částečně nefunkční – kuchyně).

Stavba z roku cca 1955, špatný technický stav – praskliny i v nosných konstrukcích, vztlínající vlhkost, nefunkční odkanalizování, apod.

K severní a západní straně budovy jsou připojeny dřevěné přístavky se šikmou, pultovou střechou – bývalé chlévy, v současnosti využíváno jako garáž a skladovací prostory. Kompletní dřevěná konstrukce, jednostranně obitá, střešní krytina ze živičných pásů, klempířské pouze částečně, z pozinkového plechu. Bez zavedených inženýrských sítí.

### Pozemek parcelní číslo 4356:

Jižní část pozemku je zastavěna stavbou rodinného domu čp. 3, celá severní část pozemku tvoří oplocenou zahradu nemovitosti. Pozemek v mírném svahu západním směrem. Bez samostatného přístupu – přístup pouze přes pozemek jiného vlastníka (právně nezajištěno).

Dle platného územního plánu je pozemek situován v území určeném pro bydlení.

Z inženýrských sítí dostupný pouze vodovod a elektřina.

Na pozemku se nachází 2 ks vzrostlé třešně a několik okrasných jehličnatých stromů (smrk).





## RIZIKA

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
  - NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
  - NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
  - ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
- Komentář: Přístup pouze přes pozemek jiného vlastníka - přístup není zajištěn věcným břemenem ani jiným právním způsobem.

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- Komentář: Rizika spojená s umístěním nemovitosti nezjištěna.

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

Komentář: Na pozemku vážnou věcná břemena:

- věcné břemeno vedení, ve prospěch pozemků parc.č. 4349/8 a 4349/10
- věcné břemeno oprav a údržby, ve prospěch pozemků parc.č. 4349/8 a 4349/10

**Věcná břemena, zástavní práva, ani jiná omezení vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.**

### **Ostatní rizika:**

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům čp. 3
2. Dřevěné kůlny (bývalé chlévy)
3. Pozemek parcelní číslo 4356
  - 3.1. Oceňované pozemky
  - 3.2. Trvalé porosty

### Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno vedení
2. Věcné břemeno oprav a údržby

### Obsah ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Rodinný dům čp. 3 s pozemky a příslušenstvím



## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rodinný dům s pozemky a příslušenstvím  
Adresa předmětu ocenění: Pomněnice 3  
256 01 Benešov  
LV: 10002  
Kraj: Středočeský  
Okres: Benešov  
Obec: Benešov  
Katastrální území: Benešov u Prahy  
Počet obyvatel: 16 656  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 081,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Oceňovací předpis

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

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,071}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemek nemovitosti bez právně zajištěného přístupu.	I	-0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,650}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,696}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,650}$$

## 1. Rodinný dům čp. 3

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Benešov
Stáří stavby:	65 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 917,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	3,90 * 4,10	=	15,99 m <sup>2</sup>
1. NP:	4,85*16,20 + 5,20*2,00 + 1,90*3,20	=	95,05 m <sup>2</sup>
Půda a zastřešení:	4,85 * 16,20	=	78,57 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	15,99 m <sup>2</sup>	2,00 m
1. NP:	95,05 m <sup>2</sup>	3,30 m
Půda a zastřešení:	78,57 m <sup>2</sup>	1,15 m

### Obestavěný prostor

1. PP:	(3,90 * 4,10)*(2,00)	=	31,98 m <sup>3</sup>
1. NP:	(4,85*16,20 + 5,20*2,00 + 1,90*3,20)*(3,30)	=	313,67 m <sup>3</sup>
Půda a zastřešení:	(4,85 * 16,20)*(1,15)	=	90,36 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>436,01 m<sup>3</sup></u>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	95,05 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	189,61 m <sup>2</sup>
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,99		

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku - Elektřina opřipojena pouzer jako podružná přípojka ze vzdálené bytovky, odkanalizování do žumpy částečně nefunkční - havarijní stav.	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00

- |  |     |      |
|--|-----|------|
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem   | II  | 0,00 |
| 12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu   | III | 0,00 |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) - Praskliny i v nosných konstrukcích. | IV  | 0,65 |

Koeficient pro stáří 65 let:

$$s = 1 - 0,005 * 65 = 0,675$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,675 = 0,421$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,650$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 2\,917,- \text{ Kč/m}^3 * 0,421 = 1\,228,06 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 436,01 \text{ m}^3 * 1\,228,06 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,650 = 348\,040,19 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 348 040,19 Kč**

## 2. Dřevěné kůlny (bývalé chlěvy)

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	$2,50*5,10 + 4,50*14,90 - 1,90*3,20 =$	73,72 2,20 m
Zastřešení	$2,50*5,10 + 4,50*14,90 - 1,90*3,20 =$	73,72 0,30 m
	<b>147,44 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP	$(2,50*5,10 + 4,50*14,90 - 1,90*3,20)*(2,20) =$ 162,18
Z	Zastřešení	$(2,50*5,10 + 4,50*14,90 - 1,90*3,20)*(0,30) =$ 22,12
Obestavěný prostor - celkem:		<b>184,30 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	Osinkocementová - profil	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S 8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S 31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C 21,20	100	0,00	0,00

4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					73,40
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7340</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,7340
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1920

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 638,69</b>
<b>Plná cena:</b> 184,30 m <sup>3</sup> * 1 638,69 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>302 010,57 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 60 / 70 = 85,7 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

**Dřevěné kůlny (bývalé chlévy) - zjištěná cena**

*	0,150
=	<b>45 301,59 Kč</b>
*	0,650
=	<b>29 446,03 Kč</b>
=	<b>29 446,03 Kč</b>

### 3. Pozemek parcelní číslo 4356

#### 3.1. pozemky

##### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,650$

##### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,650 = 0,650$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	2 081,-	0,650		1 352,65	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4356	704	1 352,65	952 265,60
Stavební pozemek - celkem			704		<b>952 265,60</b>

### 3.2. Trvalé porosty

#### Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
třešeň - vysokokmen (třešeň) na pozemku p.č.: 4356	50	2 Ks	140,-	- 50 %	min. 140,-	280,-
Součet:					=	280,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	280,- Kč

#### Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra	Cena
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena	[Kč]
smrk ztepilý na pozemku p.č.: 4356			40 roků	4,00 ks	
Jehličnaté stromy I	15 840,-	- 50 %	7 920,-		31 680,-
Součet:				31 680,-	
Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39):			*	0,750	
Koeficient polohy K <sub>s</sub> (příl. č. 20)			*	1,050	
Celkem - okrasné rostliny			=	24 948,- Kč	
<b>Trvalé porosty - zjištěná cena celkem</b>			=	<b>25 228,- Kč</b>	
<b>Pozemek parcelní číslo 4356 - rekapitulace</b>					
3.1. Pozemky:					<b>952 265,60 Kč</b>
<b>Pozemek parcelní číslo 4356 - zjištěná cena celkem</b>			=	<b>977 493,60 Kč</b>	



## Věcná břemena váznoucí na majetku

### 1. Věcné břemeno vedení

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. jednotnou částkou 10 000,- Kč.

---

**Hodnota věcného břemene činí** = **10 000,- Kč**

### 2. Věcné břemeno oprav a údržby

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. jednotnou částkou 10 000,- Kč.

---

**Hodnota věcného břemene činí** = **10 000,- Kč**

## Ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rodinný dům čp. 3 s pozemky a příslušenstvím

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	147,44 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	620,31 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	263,33 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	704,00 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění výběru použitých srovnávacích vzorků pro porovnání:

Při výběru použitých srovnávacích vzorků je zohledněn specifický stav nemovitosti:

- jedná se o rodinný dům ve městě Benešov
- oddělená část města
- stavba spíše vesnického charakteru
- zhoršený technický stav
- problematický přístup

Z výše uvedených důvodů je zřejmé, že nemovitost nelze srovnávat s cenami dosažených při převodech klasických městských domů (odlišný charakter stavby a lokalita). Byly tedy hledány a jsou použity výhradně vzorky s umístěním v oddělených lokalitách, popř v obcích v těsném sousedství města - počet možných a použitelných vzorků je tedy značně omezený, az tohoto důvodu je požit i vzorek z r. 2017.

Podarilo se nalézt vzorky z let 2018-2020 a jeden vzorek z roku 2017, u staršího vzorku je provedena korekce na dobu prodeje (K8).

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Cenový údaj KN: V-5143/2018-201</b>	
<b>Lokalita:</b>	Benešov - Bedrč čp.36	
<b>Popis:</b>	Prodej rodinného domu, zastavěná plocha 213 m <sup>2</sup> , s pozemkem o celkové výměře 2092 m <sup>2</sup> , Obdobná lokalita v rámci města Benešov - oddělená městská část, téměř novostavba, výrazně větší objekt, výrazně větší pozemek, výrazně vyšší úroveň provedení, výrazně lepší stav, výrazně lepší přístup, větší příslušenství.	
<b>Pozemek:</b>	2 092,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny - Cenový údaj KN	1,00	
K2 Velikosti objektu - Výrazně větší objekt	0,70	
K3 Poloha - Srovnatelná lokalita	1,00	
K4 Provedení a vybavení - Výrazně vyšší úroveň	0,70	
K5 Celkový stav - Výrazně lepší	0,70	
K6 Vliv pozemku - Výrazně větší	0,70	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Atraktivnější nemovitost	0,95	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Redukce pramene ceny - Cenový údaj KN; Velikosti objektu - Výrazně větší objekt; Poloha - Srovnatelná lokalita; Provedení a vybavení - Výrazně vyšší úroveň; Celkový stav - Výrazně lepší; Vliv pozemku - Výrazně větší; Úvaha zpracovatele ocenění - Atraktivnější nemovitost;	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
5 380 000 Kč	0,23	1 237 400 Kč



Zdroj: KN

<b>Název:</b>	<b>Cenový údaj KN: V-2666/2019-201</b>	
<b>Lokalita:</b>	Benešov - Okrouhlice č.43	
<b>Popis:</b>	Prodej rekreačního objektu, zastavěná plocha 39 + 202 m <sup>2</sup> , s pozemkem o celkové výměře 1104 m <sup>2</sup> , Obdobná lokalita v rámci města Benešov - oddělená městská část, odpovídající stáří, srovnatelný objekt, výrazně větší pozemek, vyšší úroveň provedení, lepší stav, výrazně lepší přístup, větší příslušenství.	
<b>Pozemek:</b>	1 104,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny - Cenový údaj KN	1,00	
K2 Velikosti objektu - Větší objekt	0,80	
K3 Poloha - Srovnatelná lokalita	1,00	
K4 Provedení a vybavení - Vyšší úroveň	0,90	
K5 Celkový stav - Lepší stav	0,80	
K6 Vliv pozemku - Větší pozemek	0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Atraktivnější nemovitost	0,95	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Redukce pramene ceny - Cenový údaj KN; Velikosti objektu - Větší objekt; Poloha - Srovnatelná lokalita; Provedení a vybavení - Vyšší úroveň; Celkový stav - Lepší stav; Vliv pozemku - Větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - Atraktivnější nemovitost;	
	<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>
	2 320 000 Kč	0,52
		<b>Upravená cena</b>
		1 206 400 Kč



Zdroj: KN

<b>Název:</b>	<b>Cenový údaj KN: V-11561/2017-201</b>	
<b>Lokalita:</b>	Jírovice čp. 3 - samostatná obec v sousedství města Benešov, svou polohou a vzdáleností odpovídá lokalitě s oceňovanou nemovitostí.	
<b>Popis:</b>	Prodej rodinného domu, zastavěná plocha 329 m <sup>2</sup> , s pozemkem o celkové výměře 766 m <sup>2</sup> , Obdobná lokalita - sousední samostatná obec, odpovídající stáří, srovnatelný objekt, výrazně větší pozemek, vyšší úroveň provedení, lepší stav, výrazně lepší přístup, větší příslušenství.	
<b>Pozemek:</b>	766,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny - Cenový údaj KN	1,00	
K2 Velikosti objektu - Větší objekt	0,80	
K3 Poloha - Srovnatelná lokalita, mimo město Benešov	1,05	
K4 Provedení a vybavení - Vyšší úroveň	0,80	
K5 Celkový stav - Lepší stav	0,80	
K6 Vliv pozemku - Srovnatelný	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Atraktivnější nemovitost	0,95	
K8 korekce na dobu převodu (2017)	1,10	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Redukce pramene ceny - Cenový údaj KN; Velikosti objektu - Větší objekt; Poloha - Srovnatelná lokalita, mimo město Benešov; Provedení a vybavení - Vyšší úroveň; Celkový stav - Lepší stav; Vliv pozemku - Srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - Atraktivnější nemovitost;	
	<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>
	2 700 000 Kč	0,56
		<b>Upravená cena</b>
		1 512 000 Kč



Zdroj: KN

**Název:** Cenový údaj KN: V-55/2020-201  
**Lokalita:** Jírovce čp. 3 - samostatná obec v sousedství města Benešov, svou polohou a vzdáleností odpovídá lokalitě s oceňovanou nemovitostí.  
**Popis:** Prodej rodinného domu, zastavěná plocha 572 m<sup>2</sup>, s pozemkem o celkové výměře 572 m<sup>2</sup>,  
 Obdobná lokalita - sousední samostatná obec, odpovídající stáří, větší objekt, menší pozemek, vyšší úroveň provedení, lepší stav, výrazně lepší přístup, srovnatelné příslušenství.

**Pozemek:** 766,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Cenový údaj KN	1,00
K2 Velikosti objektu - Větší objekt	0,90
K3 Poloha - Srovnatelná lokalita, mimo město Benešov	1,05
K4 Provedení a vybavení - Vyšší úroveň	0,90
K5 Celkový stav - Lepší stav	0,90
K6 Vliv pozemku - Srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Atraktivnější nemovitost	0,95



Zdroj: KN

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - Cenový údaj KN; Velikosti objektu - Větší objekt; Poloha - Srovnatelná lokalita, mimo město Benešov; Provedení a vybavení - Vyšší úroveň; Celkový stav - Lepší stav; Vliv pozemku - Srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - Atraktivnější nemovitost;

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
1 850 000 Kč	0,73	1 350 500 Kč

**Název:** Prodej rodinného domu, 265m2  
**Lokalita:** Střížkov, Střížkov, Struhařov (okres Benešov)  
**Popis:** Popis a vybavení nemovitosti

Nabízíme výhodně větší rodinný dům v okr. Benešov na okraji tiché malé vesnice u Struhařova, jako celek. Objekt je o velikosti 8 pokojů a 1x kuchyň, 1x šatna, 4 x předsíň, 4x samostatné WC, 4x koupelny 1x kotelna, 1x garáž, 1x ,menší sklep, 1x tech, místnost o celkové podlahové plochy 261 m<sup>2</sup>. Plocha pozemku RD 458 m<sup>2</sup>. Objekt byl celý podroben rekonstrukci vč. nových střech a zateplení. Valná část budov, je postavená nově. Nadstandardní provedení prací v objektech vč. zateplení podlah a asfalt a tepelnou izolací a krovů. Nemovitost je vhodná k bydlení nebo rekreaci pro větší rodinu nebo pro firmu, jako menší rek.zařízení, pro podnikání, menší provozovnu, školící centrum a podobně nebo lze rozdělit na 3 bytové jednotky se samostatným vchodem aj. Elektroměr nový. Zdroj pitné vody je nová studna. Plyn není, odpad kanalizace je plastová jímka větších rozměrů dle ČSN a EU dodaná v roce 12/2015.Hromosvody vč. okapů nové. Topení přímotopy a el. ústředního topení včetně nově finančně náročně vybudované kotelny v roce 2018. K domu je možné přikoupit rozlehlý pozemek s ovocnými stromy o rozloze 2,493 m<sup>2</sup> (700 Kč/m<sup>2</sup>) ležící nedaleko domu za místní komunikaci, který se pak dá dále rozdělit a tedy použít i k dalším účelům stavby dle UP- Rekonstrukce objektu není kompletně dokončená (menší část) a zájemce si tak může zvolit, zda jí dokončí sám, jak mu bude vyhovovat, či zda bude provedena jiným dodavatelem. Kupní cena v případě dokončení firmou bude navýšena o hodnotu dokončené rekonstrukce dle



rozpočtu. Bližší informace je k dispozici u správce nemovitosti. Cena za rod. dům na pozemku, na kterém stojí, je po slevě 3 950 000-Kč bez zahrady. Dohoda o ceně možná.

**Užitná plocha:** 265,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Snížení z hlediska nabídkové ceny RK

0,95

K2 Velikosti objektu - Výrazně větší objekt

0,70

K3 Poloha - Obdobná lokalita, mimo město Benešov

1,05

K4 Provedení a vybavení - Výrazně vyšší úroveň

0,70

K5 Celkový stav - Výrazně lepší stav, nedokončená rekonstrukce

0,80

K6 Vliv pozemku - Menší pozemek

1,05

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Atraktivnější nemovitost

0,95

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - Snížení z hlediska nabídkové ceny RK;

Velikosti objektu - Výrazně větší objekt; Poloha - Obdobná lokalita, mimo město Benešov;

Provedení a vybavení - Výrazně vyšší úroveň; Celkový stav - Výrazně lepší stav, nedokončená

rekonstrukce; Vliv pozemku - Menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - Atraktivnější

nemovitost;



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

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 950 000 Kč	0,39	1 540 500 Kč

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Při ocenění porovnávací metodou jsou využity realizované převody - cenové údaje KN (prodej 2017 - 2020, doplněné o jeden vzorek aktuální, nabídkové ceny RK. Je využita metoda přímého porovnání bez přepočtu na užitnou plochu (v případě cenových údajů KN nelze získat přesnější údaje o užitné ploše převáděných nemovitostí, lze vycházet pouze z plošných pozemkových údajů popř, ze zaměření v mapě).

Oceňované nemovitosti jsou porovnávány s obdobnými nemovitostmi výhradně v lokalitě města Benešov a sousední obce (srovnatelná poloha) stejné lokalitě, včetně pozemku a příslušenství.

Technický stav budov, velikost pozemku, vybavení porovnávaných nemovitostí je zohledněno příslušnými koeficienty.

Pro výpočet porovnávací ceny je použita metoda aritmetického průměru - obdobné nemovitosti ve srovnatelných lokalitách - není důvod pro použití váženého průměru.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 206 400 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 396 360 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 540 500 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	1 396 360 Kč/ks
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 396 360 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům čp. 3	348 040,19 Kč
2. Dřevěné kůlny (bývalé chlévy)	29 446,03 Kč
3. Pozemek parcelní číslo 4356	977 493,60 Kč
3.1. Oceňované pozemky	952 265,60 Kč
3.2. Trvalé porosty	25 228,- Kč
	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>
	= 977 493,60 Kč
<b>Ocenění - celkem:</b>	<b><u>1 354 979,82 Kč</u></b>
<b>Věcná břemena váznoucí na majetku</b>	
1. Věcné břemeno vedení	-10 000,- Kč
2. Věcné břemeno oprav a údržby	-10 000,- Kč
	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>
<b>Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem:</b>	<b>-20 000,- Kč</b>
<b>Výsledná cena po odečtení břemen - celkem:</b>	<b>1 334 979,82 Kč</b>
<b>Výsledná cena - celkem:</b>	<b><u>1 334 979,82 Kč</u></b>
<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b><u>1 334 980,- Kč</u></b>
slovy: Jedenmiliontřístatřicetčtyřitisícdevětsetosmdesát Kč	

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**1 334 980 Kč**

slovy: Jedenmiliontřístatřicetčtyřitisícdevětsetosmdesát Kč

## Rekapitulace ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům čp. 3 s pozemky a příslušenstvím

1 342 360,- Kč

**Obvyklá cena**  
**1 396 000 Kč**

slovy: Jedenmiliontřistadevadesátšesttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.11

## Rozdělení ceny dle položek v objednávce

	ZJIŠTĚNÁ CENA	OBVYKLÁ CENA
<b>Rodinný dům</b>	<b>348 040 Kč</b>	<b>364 000 Kč</b>
<b>Kolny (vedl. stavby)</b>	<b>29 450 Kč</b>	<b>31 000 Kč</b>
<b>Pozemek (včetně věcných břemen)</b>	<b>957 490 Kč</b>	<b>1 001 000 Kč</b>
<b>CELKEM</b>	<b>1 334 980 Kč</b>	<b>1 396 000 Kč</b>

### Silné stránky

- samostatný objekt
- dostatečně velký pozemek
- možnost využití pro bydlení i rekreaci

### Slabé stránky

- výrazně zhoršený technický stav
- dostupnost inženýrských sítí
- přístup pouze přes pozemek jiného vlastníka

## **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, s ohledem na Na „Specifikaci požadavků na zpracování znaleckého posudku a postupy při oceňování majetku státu”.

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

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

### **Použité metody ocenění nemovitostí**

#### **Stanovení obvyklé ceny**

Stanovení obvyklé ceny se provede v souladu se zákonem o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů a Mezinárodními oceňovacími standardy (IVSC). Zjištěná obvyklá cena musí být náležitě a prokazatelně zdůvodněna. Způsoby vedoucí ke zjištění ceny obvyklé nemovitostí se v tomto případě rozumí použití věcné, výnosové a porovnávací metody.

#### **I. Věcná metoda**

Pomocí věcné metody je stanovena tzv. věcná hodnota, kterou rozumíme reprodukční cenu staveb (součet nákladů na pořízení ekvivalentní nové stavby v době ocenění), sníženou o přiměřené opotřebení. Ocenění musí obsahovat informaci o tom, jaké podklady byly použity pro stanovení jednotkových cen.

**Metoda není v ocenění použita - je určena pouze cena zjištěná.**

#### **II. Výnosová metoda**

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost přinášet trvalý a udržitelný výnos (příjem). Jako vstupní podklad se použije výše nájemného v místě a čase obvyklou sníženou o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitosti. Nájemné převzaté z nájemních smluv je nezbytné porovnat a vyhodnotit je-li ve shodě s obvyklým nájemným v daném čase a místě.

**Tato metoda není v ocenění použita - nelze stanovit základní veličiny potřebné pro výpočet výnosové hodnoty.**

#### **III. Porovnávací metoda**

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání a vyhodnocení realizovaných prodejů nemovitostí obdobného charakteru v daném čase a místě. Pokud v této oblasti není dostatek informací, je možné přiměřeně využívat údajů z cenových map, směrných cen i relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří. Vždy je nutné provést analýzu lokality a trendů dalšího vývoje. Zpracovatel ocenění vždy uvede zdroje informací.

**V posudku je využita metoda přímého porovnání - srovnatelné nemovitosti stejného charakteru.**



## Závěr

Při ocenění porovnávací metodou jsou využity cenové údaje KN doplněné o současnou, aktuální nabídkovou cenu RK. Využití realizovaných cen z cenových údajů KN je pro tento případ vhodné - jsou nalezeny cenové údaje KN k nemovitostem ve srovnatelných lokalitách. Jedná se o nemovitost běžně obchodovanou, rodinný dům s pozemky a příslušenstvím, ve značně zhoršeném technickém stavu.

V ocenění je použito ocenění dle cenového předpisu - cena zjištěná a metoda přímého porovnání - cena obvyklá.  
Nemovitost je porovnáвана s přímými prodeji v r. 2017 - 2020.

Závěr znalce ohledně stanovené ceny obvyklé je přezkoumatelný (jsou uvedeny konkrétní znaky stavebních konstrukcí a technického vybavení objektů). Odpovídá ust. § 2 odst. 1 zák.č. 157/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů a tento závěr je možné objektivně přezkoumat.

Při ocenění nemovitostí byly vzaty v úvahu všechny výše popsané vlivy a skutečnosti zjištěné na základě prohlídky nemovitosti, vyhodnocení podkladů a zjištěných dostupných informací a průzkumu a analýzy trhu v daném segmentu nemovitostí. Při ocenění uvedených nemovitostí porovnávací metodou je nemovitost srovnávána podle svého účelu užití, tzn. výhradně s rodinnými domy s vlastním pozemkem ve srovnatelných lokalitách.

Při stanovení ceny porovnávací metodou je použit odpovídající vzorek obdobných nemovitostí. V ocenění je použito přímé porovnání s prodeji nemovitostí se stejnou využitelností. Faktický stav a velikost pozemků oceňované nemovitosti je pak zohledněn příslušnými omezujícími koeficienty.

**V úvahu byly vzaty následující skutečnosti:**

- velikost stavby
- technický stav stavby a příslušenství
- umístění stavby
- velikost pozemků
- inženýrské sítě
- dopravní dostupnost (lokalita)

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena nemovitostí, se zohledněním současné situace na trhu pro srovnatelné nemovitosti. Stanovení obvyklé ceny je hypotetické, protože se nedá najít v místě stejná nemovitost, se kterou by se dala posuzovaná srovnat.

**Jedná se o běžně obchodovaný nemovitý majetek (stavba v daném technickém stavu), ocenění se provádí k současnému stavu a za předpokladu obvyklého chování na trhu nemovitostí.**

Výše uvedené ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Mimo jiné se předpokládá odpovědné vlastnictví a správa nemovitosti. Ocenění je zpracováno v souladu se zněním § 2, odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Ocenění je zpracováno k současnému stavu; při změně vstupních podmínek, za kterých bylo ocenění zpracováno, zejména ve vztahu k územnímu plánu, může být stanovena cena pozemků v jiné výši.

**Stanovená hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s**

nemovitostmi k uvedenému datu ocenění. Nutno brát v úvahu, že daná nemovitost má tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za uvedeného stavu.

Prohlašuji, že při zpracování posudku jsem osobou nezávislou

Znalec souhlasí se zveřejněním tohoto znaleckého posudku dle zákona č.106/1999Sb.

s odkazem na ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Sezímovo ústí, 18.6.2020

Ing. Zdeněk Bureš  
Švermova 342  
391 02 Sezímovo Ústí

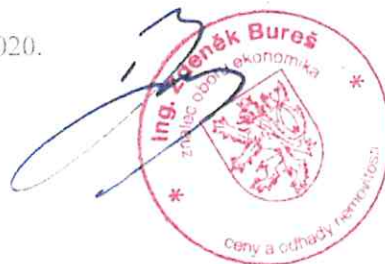


#### Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Českých Budějovicích, ze dne 22.11.2010, č. j. Spr 150/2010, v oboru Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1270-108/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1270 - 108 - 2020.



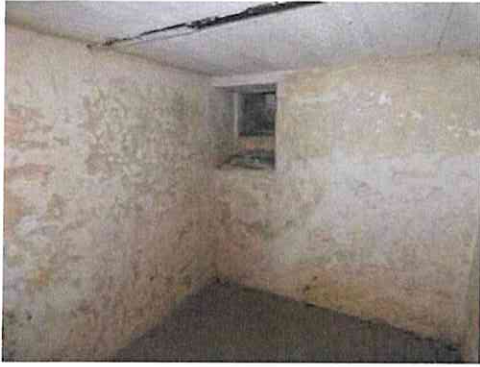
#### SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1002, kú. Benešov u Prahy, ze dne 24.02.2020	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	3
Výřez z územního plánu	1
Objednávka SPU	3
Cenové údaje KN	2
Mapa oblasti	1

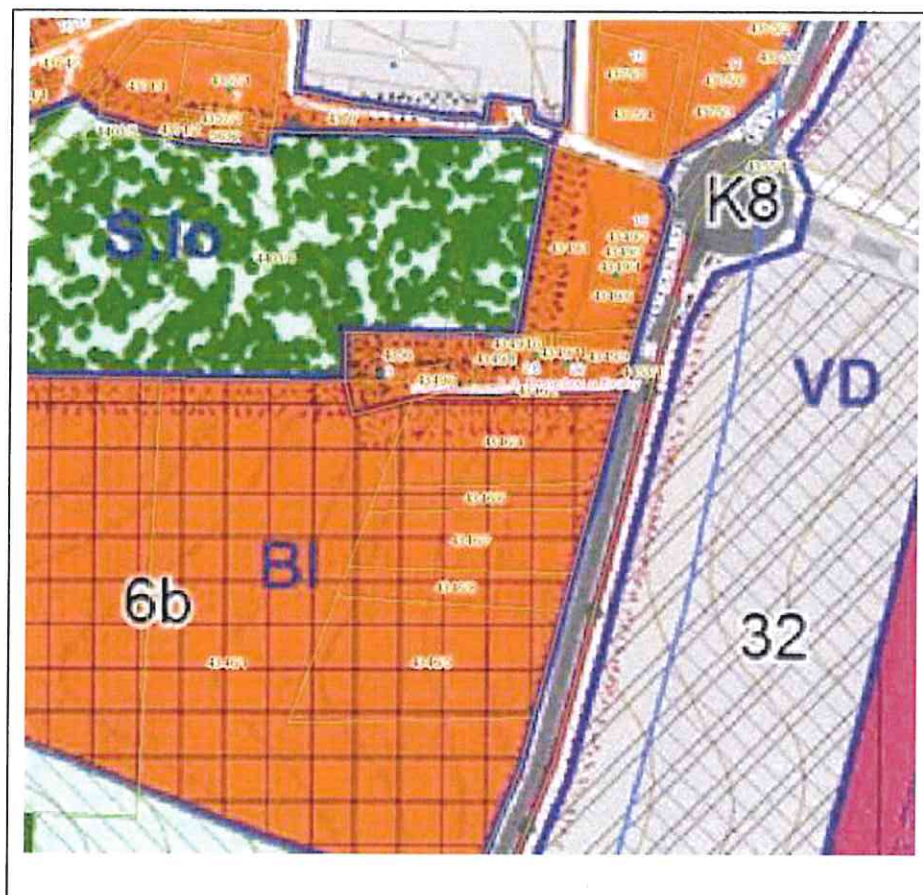








Územní plán Benešov:



  BI - bydlení individuální v rodinných domech - městské















# PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov  
evid. č.: 133786.1

**Ulice, číslo:** Pomněnice č.p. 3

**PŠČ, místo:** 25801 Benešov

**Typ budovy:** Rodinný dům

**Plocha obálky budovy:** 322,1 m<sup>2</sup>

**Objemový faktor tvaru A/V:** 1,17 m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup>

**Energeticky vztažná plocha:** 87,7 m<sup>2</sup>

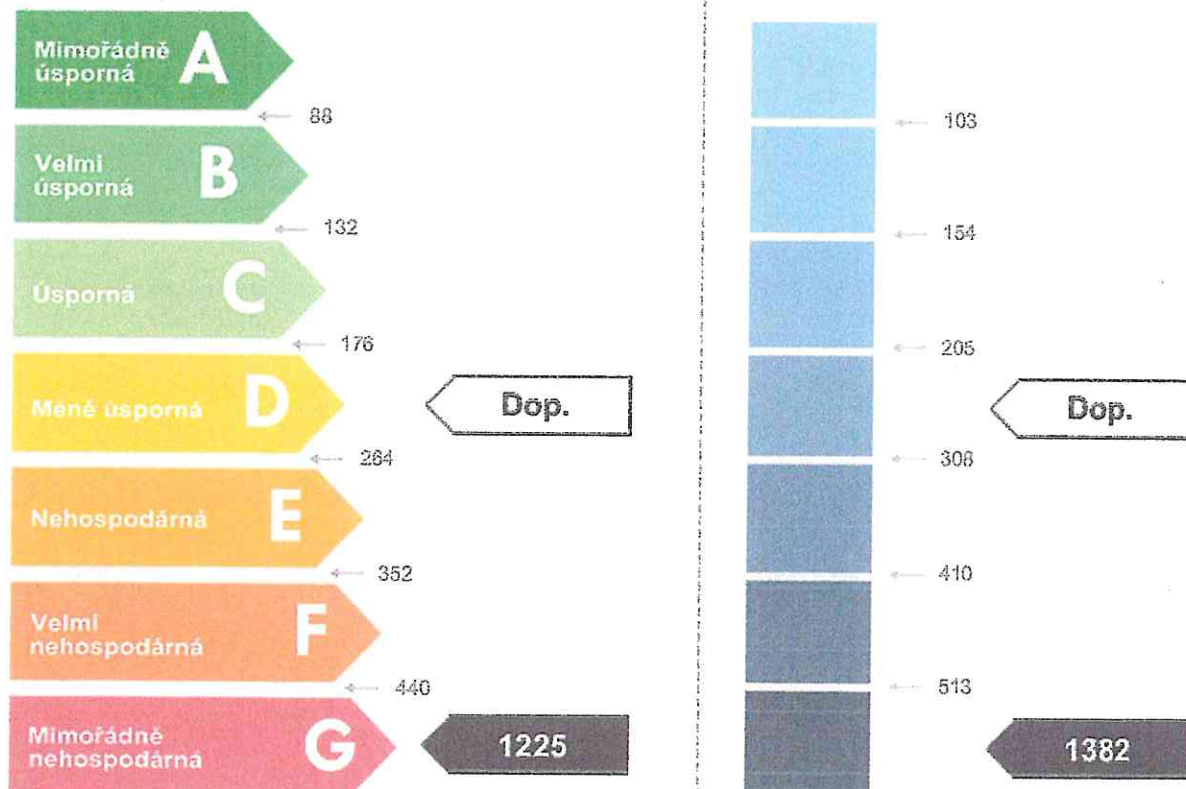


## ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

**Celková dodaná energie**  
(Energie na vstupu do budovy)

**Neobnovitelná primární energie**  
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m<sup>2</sup>·rok)



**Hodnoty pro celou budovu**  
MWh/rok

**107,394**

**121,179**

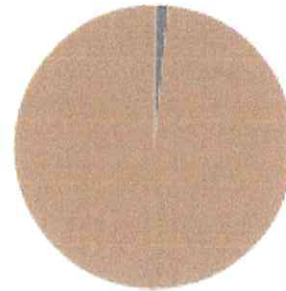
## DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

Opatření pro	Stanovena
Vnější stěny:	<input checked="" type="checkbox"/>
Okna a dveře:	<input checked="" type="checkbox"/>
Střechu:	<input checked="" type="checkbox"/>
Podlahu:	<input checked="" type="checkbox"/>
Vytápění:	<input checked="" type="checkbox"/>
Chlazení/klimatizaci:	<input type="checkbox"/>
Větrání:	<input type="checkbox"/>
Přípravu teplé vody:	<input type="checkbox"/>
Osvětlení:	<input checked="" type="checkbox"/>
Jiné:	<input type="checkbox"/>

Popis opatření je v protokolu průkazu a vyhodnocení jejich dopadu na energetickou náročnost je znázorněno šipkou **Doporučeno!**

## PODÍL ENERGOONOSITELŮ NA DODANÉ ENERGIÍ

Hodnoty pro celou budovu  
MWh/rok



Elaktřina ze sítě: 1,6  
Uhlí: 185,8

## UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

	Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vlhkosti	Teplá voda	Osvětlení
	$U_{em}$ W/(m <sup>2</sup> ·K)	Dííl dodané energie			Měrné hodnoty	kWh/(m <sup>2</sup> ·rok)	
<b>A</b>							
<b>B</b>							Dop.
<b>C</b>						9 / Dop.	
<b>D</b>	Dop.						
<b>E</b>		Dop.					
<b>F</b>							
<b>G</b>	1,49	1197					18
<b>Hodnoty pro celou budovu</b> MWh/rok		105,01				0,78	1,59

Zpracovatel: Ing. Jaroslav Smolík  
Kontakt: Revoluční 78  
25092 Šestajovice

Osvědčení č.: 0036  
Vyhотовeno dne: 28.01.2018  
Podpis:

## Protokol k průkazu energetické náročnosti budovy

### Účel zpracování průkazu

<input type="checkbox"/> Nová budova	<input checked="" type="checkbox"/> Budova užívaná orgánem veřejné moci
<input type="checkbox"/> Prodej budovy nebo její části	<input type="checkbox"/> Pronájem budovy nebo její části
<input type="checkbox"/> Větší změna dokončené budovy	<input type="checkbox"/> Budova s téměř nulovou spotřebou energie
<input type="checkbox"/> Jiný účel zpracování:	

### Základní informace o hodnocené budově

Identifikační údaje budovy	
Adresa budovy (místo, ulice, popisné číslo, PSČ)	Pomněnice č.p. 3, 25601 Benešov
Katastrální území:	Benešov u Prahy [602191]
Parcelní číslo:	4356
Datum uvedení budovy do provozu (nebo předpokládané datum uvedení do provozu):	1920
Vlastník nebo stavebník:	Česká republika; Státní pozemkový úřad
Adresa:	Husinecká 1024/11a, 13000 Praha 3
IČ:	01312774
Tel./e-mail:	729 922 111 / epodatelna@spucr.cz

Typ budovy		
<input checked="" type="checkbox"/> Rodinný dům	<input type="checkbox"/> Bytový dům	<input type="checkbox"/> Budova pro ubytování a stravování
<input type="checkbox"/> Administrativní budova	<input type="checkbox"/> Budova pro zdravotnictví	<input type="checkbox"/> Budova pro vzdělávání
<input type="checkbox"/> Budova pro sport	<input type="checkbox"/> Budova pro obchodní účely	<input type="checkbox"/> Budova pro kulturu
<input type="checkbox"/> Jiné druhy budovy:		



Geometrické charakteristiky budovy		
Parametr	jednotky	hodnota
Objem budovy V (objem částí budovy s upravovaným vnitřním prostředím vymezený vnějšími povrchy konstrukcí obálky budovy)	[m <sup>3</sup> ]	276,3
Celková plocha obálky budovy A (součet vnějších ploch konstrukcí ohraničujících objem budovy V)	[m <sup>2</sup> ]	322,1
Objemový faktor tvaru budovy A/V	[m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> ]	1,17
Celková energeticky vztažná plocha budovy A <sub>e</sub>	[m <sup>2</sup> ]	87,7

Druhy energie (energonositele) užívané v budově	
<input checked="" type="checkbox"/> Hnědé uhlí	<input type="checkbox"/> Černé uhlí
<input type="checkbox"/> Topný olej	<input type="checkbox"/> Propan-butan/LPG
<input type="checkbox"/> Kusové dřevo, dřevní štěpka	<input type="checkbox"/> Dřevěné peletky
<input type="checkbox"/> Zemní plyn	<input checked="" type="checkbox"/> Elektřina
<input type="checkbox"/> Soustava zásobování tepelnou energií (dálkové teplo): <u>podíl OZE:</u> <input type="checkbox"/> do 50 % včetně, <input type="checkbox"/> nad 50 do 80 %, <input type="checkbox"/> nad 80 %,	
<input type="checkbox"/> Energie okolního prostředí (např. sluneční energie): <u>účel:</u> <input type="checkbox"/> na vytápění, <input type="checkbox"/> pro přípravu teplé vody, <input type="checkbox"/> na výrobu elektrické energie,	
<input type="checkbox"/> Jiná paliva nebo jiný typ zásobování:	

Druhy energie dodávané mimo budovu		
<input type="checkbox"/> Elektřina	<input type="checkbox"/> Teplo	<input checked="" type="checkbox"/> Žádné

**Informace o stavebních prvcích a konstrukcích a technických systémech****A) stavební prvky a konstrukce****a.1) požadavky na součinitel prostupu tepla**

Konstrukce obálky budovy	Plocha $A_j$	Součinitel prostupu tepla			Činitel teplotní redukce $b_j$	Měrná ztráta prostupem tepla $H_{T,j}$
		Vypočtená hodnota $U_j$	Referenční hodnota $U_{N,ref,j}$	Splněno		
	[m <sup>2</sup> ]	[W/(m <sup>2</sup> .K)]	[W/(m <sup>2</sup> .K)]	[ano/ne]	[-]	[W/K]
okna	5,98	2,350			1,00	14,1
okna 2	2,46	2,400			1,00	5,9
dveře	1,60	5,650			1,00	9,0
s1 stěna	98,60	1,669			1,00	164,6
p1 podlaha	75,70	2,737			0,43	88,9
stp1	87,70	1,474			0,74	96,0
s2n k nevyt. prostru	38,10	1,451			0,49	26,9
p2 podlaha do 1.PP	12,00	1,902			0,43	9,8
Tepelné vazby						64,4
<b>Celkem</b>	<b>322,1</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>479,6</b>

**Poznámka:** Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno jen u větší změny dokončené budovy a při jiné, než větší změně dokončené budovy v případě plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. c).

**a.2) požadavky na průměrný součinitel prostupu tepla**

Zóna	Převažující návrhová vnitřní teplota	Objem zóny	Referenční hodnota průměrného součinitele prostupu tepla zóny	Součin
	$\theta_{in,j}$	$V_j$	$U_{em,R,j}$	$V_j \cdot U_{em,R,j}$
	[°C]	[m <sup>3</sup> ]	[W/(m <sup>2</sup> .K)]	[W.m/K]
vytápěná	20,0	276,3	0,31	85,65
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>276,3</b>	<b>x</b>	<b>85,65</b>

Budova	Průměrný součinitel prostupu tepla budovy		
	Vypočtená hodnota $U_{om}$ ( $U_{om} = H_T/A$ )	Referenční hodnota $U_{ent,R}$ ( $U_{ent,R} = \Sigma(V_j \cdot U_{ent,R,j})/V$ )	Splněno
	[W/(m <sup>2</sup> K)]	[W/(m <sup>2</sup> K)]	[ano/ne]
Budova jako celek	1,49	0,31	ne

**Poznámka:** Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno u nové budovy, budovy s téměř nulovou spotřebou energie a u větší změny dokončené budovy v případě plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. a) a písm. b).



## B) technické systémy

### b.1.a) vytápění

Hodnocená budova/zóna	Typ zdroje	Energonošitel	Pokrytí dílčí potřeby energie na vytápění	Jmenovitý tepelný výkon	Účinnost výroby energie zdrojem tepla <sup>2)</sup>		Účinnost distribuce energie na vytápění	Účinnost sdílení energie na vytápění
					$\eta_{H,gen}$	COP		
	[-]	[-]	[%]	[kW]	[%]	[-]	[%]	[%]
Referenční budova	x <sup>1)</sup>	x	x	x	80	--	85	80
Hodnocená budova/zóna:								
vytápěná	kotel na hnědé uhlí	hnědé uhlí	100,0	13,5	59		85	88

**Poznámka:** <sup>1)</sup> symbol x znamená, že není nastaven požadavek na referenční hodnotu  
<sup>2)</sup> v případě soustavy zásobování tepelnou energií se nevyplňuje

### b.1.b) požadavky na účinnost technického systému k vytápění

Hodnocená budova/zóna	Typ zdroje	Účinnost výroby energie zdrojem tepla	Účinnost výroby energie referenčního zdroje tepla	Požadavek splněn
		$\eta_{H,gen}$ nebo $COP_{H,gen}$	$\eta_{H,gen,rq}$ nebo $COP_{H,gen}$	
	[-]	[%]	[%]	[ano/ne]

**Poznámka:** Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno jen u větší změny dokončené budovy a při jiné, než větší změně dokončené budovy v případě plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. c).

## B) technické systémy

### b.2.a) chlazení

Hodnocená budova/zóna	Typ systému chlazení	Energonositel	Pokrytí dílčí potřeby energie na chlazení	Jmenovitý chladicí výkon	Chladicí faktor zdroje chladu $EER_{C,gen}$	Účinnost distribuce energie na chlazení $\eta_{C,dis}$	Účinnost sdílení energie na chlazení $\eta_{C,em}$
	[-]	[-]	[%]	[kW]	[-]	[%]	[%]
Referenční budova	x	x	x	x			
Hodnocená budova/zóna:							

### b.2.b) požadavky na účinnost technického systému k chlazení

Hodnocená budova/zóna	Typ systému chlazení	Chladicí faktor zdroje chladu $EER_{C,gen}$	Chladicí faktor referenčního zdroje chladu $EER_{C,gen}$	Požadavek splněn
	[-]	[-]	[-]	[ano/ne]

**Poznámka:** Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno jen u větší změny dokončené budovy a při jiné, než větší změně dokončené budovy v případě plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. c).

**B) technické systémy**

**b.3) větrání**

Hodnocená budova/zóna	Typ větracího systému	Energonositel	Tepelný výkon	Chladičí výkon	Pokrytí dílčí potřeby energie na větrání	Jmen. elektr. příkon systému větrání	Jmen. objem. průtok větracího vzduchu	Měrný příkon ventilátoru nuceného větrání SFP <sub>ahu</sub>
	[-]	[-]	[kW]	[kW]	[%]	[kW]	[m <sup>3</sup> /hod]	[W.s/m <sup>3</sup> ]
Referenční budova	x	x	x	x	x	x	x	
Hodnocená budova/zóna:								
vytápěná	přirozené větrání							



## B) technické systémy

### b.5.a) příprava teplé vody (TV)

Hodnocená budova/zóna	Systém přípravy TV v budově	Energonositel	Pokrytí dílčí potřeby energie na přípravu teplé vody	Jmen. příkon pro ohřev TV	Objem zásobníku TV	Účinnost zdroje tepla pro přípravu teplé vody <sup>1)</sup>		Měrná tepelná ztráta zásobníku teplé vody $Q_{W,st}$	Měrná tepelná ztráta rozvodů teplé vody $Q_{W,dia}$
						$\eta_{W,gen}$	COP		
	[-]	[-]	[%]	[kW]	[litry]	[%]	[-]	[Wh/l.d]	[Wh/m.d]
Referenční budova	x	x	x	x	x	85	--		150,0
Hodnocená budova/zóna:									
vytápěná	elektrický ohřivač	hnědé uhlí	100,0	2,0		95			

Poznámka: <sup>1)</sup> v případě soustavy zásobování tepelnou energií se nevyplňuje

### b.5.b) požadavky na účinnost technického systému k přípravě teplé vody

Hodnocená budova/zóna	Typ systému k přípravě teplé vody	Účinnost zdroje tepla pro přípravu teplé vody $\eta_{W,gen}$ nebo $COP_{W,gen}$	Účinnost referenčního zdroje tepla pro přípravu teplé vody $\eta_{W,gen,rq}$ nebo $COP_{W,gen}$	Požadavek splněn
	[-]	[%]	[%]	[ano/ne]

Poznámka: Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno jen u větší změny dokončené budovy a při jiné, než větší změně dokončené budovy v případě plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. c).



**B) technické systémy****b.6) osvětlení**

Hodnocená budova/zóna	Typ osvětlovací soustavy	Pokrytí dílčí potřeby energie na osvětlení	Celkový elektrický příkon osvětlení budovy	Průměrný měrný příkon pro osvětlení vztažený k osvětlenosti zóny $P_{L,lx}$
	[-]	[%]	[kW]	[W/(m <sup>2</sup> .lx)]
Referenční budova	x	x	x	0,05
Hodnocená budova/zóna:				
vytápěná	lokální zářivkové a žárovkové zdroje	100	0,6	0,15

### Energetická náročnost hodnocené budovy

a) seznam uvažovaných zón a dílčí dodané energie v budově

Hodnocená budova/zóna	Vytápění $EP_H$	Chlazení $EP_C$	Nucené větrání $EP_F$		Příprava teplé vody $EP_W$	Osvětlení $EP_L$	Výroba z OZE nebo kombinované výroby elektřiny a tepla	
			Bez úpravy vířením	S úpravou vířením			Pro budovu	Pro budovu i dodávku mimo budovu
vytápěná	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**b) dílčí dodané energie**

ř.			Vytápění		Chlazení		Větrání		Úprava vlhkosti vzduchu		Příprava teplé vody		Osvětlení	
			Ref. budova	Hod. budova	Ref. budova	Hod. budova	Ref. budova	Hod. budova	Ref. budova	Hod. budova	Ref. budova	Hod. budova	Ref. budova	Hod. budova
(1)	Potřeba energie	[MWh/rok]	9,567	46,341			x	x			0,745	0,745	x	x
(2)	Vypočtená spotřeba energie	[MWh/rok]	17,623	105,006							0,876	0,784	0,521	1,594
(3)	Pomocná energie	[MWh/rok]	0,004	0,009										
(4)	Dílčí dodaná energie (ř.4)=(ř.2)+(ř.3)	[MWh/rok]	17,627	105,015							0,876	0,784	0,521	1,594
(5)	Měrná dílčí dodaná energie na celkovou energeticky vztahnou plochu (ř.4) / m <sup>2</sup>	[kWh/(m <sup>2</sup> .rok)]	201	1197							10	9	6	18

**c) výrobní energie umístěná v budově, na budově nebo na pomocných objektech**

Typ výroby	Využitelnost vyrobené energie	Vyrobená energie	Faktor celkové primární energie	Faktor neobnov. primární energie	Celková primární energie	Neobnov. primární energie
Jednotky		[MWh/rok]	[-]	[-]	[MWh/rok]	[MWh/rok]
Kogenerační jednotka EP <sub>CHP</sub> - teplo	Budova					
	Dodávka mimo budovu					
Kogenerační jednotka EP <sub>CHP</sub> - elektřina	Budova					
	Dodávka mimo budovu					
Fotovoltaické panely EP <sub>PV</sub> - elektřina	Budova					
	Dodávka mimo budovu					
Solární termické systémy Q <sub>H,so,sys</sub> - teplo	Budova					
	Dodávka mimo budovu					
Jiné	Budova					
	Dodávka mimo budovu					

**d) rozdělení dílčích dodaných energií, celkové primární energie a neobnovitelné primární energie podle energonositelů**

Energonositel	Dílčí vypočtená spotřeba energie / Pomocná energie	Faktor celkové primární energie	Faktor neobnovitelné primární energie	Celková primární energie	Neobnovitelná primární energie
	[MWh/rok]	[-]	[-]	[MWh/rok]	[MWh/rok]
hnědé uhlí	105,790	1,1	1,1	116,369	116,369
elektřina ze sítě	1,603	3,2	3,0	5,130	4,810
<b>Celkem</b>	<b>107,394</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>121,500</b>	<b>121,179</b>

**e) požadavek na celkovou dodanou energii**

(6)	Referenční budova	[MWh/rok]	19,024	Splněno (ano/ne)	ne
(7)	Hodnocená budova		107,394		
(8)	Referenční budova	[kWh/m <sup>2</sup> .rok]	217		
(9)	Hodnocená budova		1225		



**f) požadavek na neobnovitelnou primární energii**

(10)	Referenční budova	[MWh/rok]	21,267	Splněno (ano/ne)	ne
(11)	Hodnocená budova		121,179		
(12)	Referenční budova (ř.10 / m <sup>2</sup> )	[kWh/m <sup>2</sup> .rok]	242		
(13)	Hodnocená budova (ř.11 / m <sup>2</sup> )		1382		

**g) primární energie hodnocené budovy**

(14)	Celková primární energie	[MWh/rok]	121,500
(15)	Obnovitelná primární energie (ř.14 - ř.11)	[MWh/rok]	0,321
(16)	Využití obnovitelných zdrojů energie z hlediska primární energie (ř.15 / ř.14 x 100)	[%]	0,3

**h) hodnoty pro vytvoření hranic klasifikačních tříd**

Horní hranice třídy C odpovídají	Celková dodaná energie	[MWh/rok]	15,447
	Neobnovitelná primární energie	[MWh/rok]	17,989
	Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	[W/m <sup>2</sup> .K]	0,25
	Dílní dodané energie: vytápění	[MWh/rok]	14,050
	chlazení	[MWh/rok]	
	větrání	[MWh/rok]	
	úprava vlhkosti vzduchu	[MWh/rok]	
	příprava teplé vody	[MWh/rok]	0,876
osvětlení	[MWh/rok]	0,521	

Tabulka h) obsahuje hodnoty, které se použijí pro vytvoření hranic klasifikačních tříd podle přílohy č. 2.

**Analýza technické, ekonomické a ekologické proveditelnosti alternativních systémů dodávek energie u nových budov a u větší změny dokončených budov**

Alternativní systémy	Posouzení proveditelnosti			
	Místní systémy dodávky energie využívající energii z OZE	Kombinovaná výroba elektřiny a tepla	Soustava zásobování tepelnou energii	Tepelné čerpadlo
Technická proveditelnost	ano	ne	ne	ano
Ekonomická proveditelnost	ne	ne	ne	ne
Ekologická proveditelnost	ano	ne	ne	ano
Doporučení k realizaci a zdůvodnění	<p>Solární ohřev TV  konstrukce: kolektor plochý  zvolená velikost solárního pole 3,00 m<sup>2</sup>  předpokládaná dodávka tepla ze sol. pole 1 842 kWh/rok  výpočtová velikost zásobníků 240 litrů  Spotřeba pomocné energie 46,8 kWh/rok  Investiční náklady celkem vč. DPH 95,5 tis.Kč  Roční úspora nákladů za energie 4,196 tis. Kč/rok  Prostá návratnost 22,8 roků</p> <p>Realizace tepelného čerpadla  bez započtení vlivu stavebních úprav  typ vzduch/voda  Výpočtová spotřeba tepla na vytápění 166,8 GJ/rok  Cena tepla v palivu původní 0,207 tis. Kč/GJ  Cena tepla v palivu nová 0,712 tis. Kč/GJ  Účinnost zdroje původní 0,59 -  Účinnost zdroje nová 2,7 -  Úspora energie 221,0 GJ/rok  IN na realizaci úprav zdroje 350 tis.Kč  Doba hodnocení 20 let  Prostá návratnost 24,1 let</p> <p>Závěr: využití solárního ohřevu TV je možné, ale při současných je ekonomicky nevýhodné.  Nelze však vyloučit vhodnost opatření při změně ceny dodávané energie.  Obdobná situace platí i pro tepelné čerpadlo.</p>			
Datum vypracování analýzy	23.1.2018			
Zpracovatel analýzy	ing. Jaroslav Smolík			
Energetický posudek	Povinnost vypracovat energetický posudek		ne	
	Energetický posudek je součástí analýzy		ne	
	Datum vypracování energetického posudku			
	Zpracovatel energetického posudku			

**Stanovení doporučených opatření pro snížení energetické náročnosti budovy**

Popis opatření		Předpokládaný průměrný součinitel prostupu tepla	Předpokládaná dodaná energie	Předpokládaná neobnovitelná primární energie	Předpokládaná úspora celkové dodané energie	Předpokládaná úspora neobnovitelné primární energie
		[W/(m <sup>2</sup> .K)]	[MWh/rok]	[MWh/rok]	[MWh/rok]	[MWh/rok]
<b>Stavební prvky a konstrukce budovy:</b>						
Výměna oken, dveří, zateplení vnějších stěn, stropů a podlah na hodnoty doporučené dle ČSN 730540-2 (2011)		0,32	x	x		
<b>Technické systémy budovy:</b>						
vytápění:	Výměna stávajícího kotle na uhlí za moderní kotel s automatickým přikládáním	x	22,160	24,376	82,846	91,131
chlazení:		x				
větrání:		x				
úprava vlhkosti vzduchu:		x				
příprava teplé vody:		x	0,784	0,863	0,000	0,000
osvětlení:	Modernizace systému osvětlení (LED apod.)	x	0,280	0,839	1,315	3,944
<b>Obsluha a provoz systémů budovy:</b>						
Čerpadla, regulace a další pomocná zařízení		x	0,007	0,022	0,001	0,004
<b>Ostatní - uveďte jaké:</b>						
		x	x	x		
<b>Celkově</b>		<b>x</b>	<b>23,231</b>	<b>26,100</b>	<b>84,162</b>	<b>95,079</b>


Opatření	Posouzení vhodnosti doporučených opatření			
	Stavební prvky a konstrukce budovy	Technické systémy budovy	Obsluha a provoz systémů budovy	Ostatní - uvést jaké:
Technická vhodnost	ano	ano	ne	ne
Funkční vhodnost	ano	ano	ne	ne
Ekonomická vhodnost	ano	ano	ne	ne
<b>Doporučení k realizaci a zdůvodnění</b>	<p>Stavební opatření</p> <p>Výpočtová úspora tepla na vytápění 131,6 GJ/rok                      Výpočtová účinnost zdroje 0,59 -                      Úspora tepla v palivu 223,0898305 GJ/rok                      Cena tepla v palivu (průměrná) 0,207 tis. Kč/GJ                      Výpočtová úspora nákladů za energie 46,146 tis.Kč/rok                      IN na stavební prvky a konstrukce 592 tis.Kč                      Doba hodnocení 50 let                      Prostá návratnost 12,8 let</p> <p>Zdrojová část vytápění                      bez vlivu stavebních úprav                      Výpočtová spotřeba tepla na vytápění 166,8 GJ/rok                      Cena tepla v palivu 0,207 tis. Kč/GJ                      Účinnost zdroje původní 0,59 -                      Účinnost zdroje nová 0,75 -                      Úspora energie 60,3 GJ/rok                      IN na realizaci úprav zdroje 125 tis.Kč                      Doba hodnocení 20 let                      Prostá návratnost 10,0 let</p> <p>Realizace energeticky úsporného osvětlení                      Změna produkce odpadního tepla z osvětlení -8,8 GJ/rok                      Úspora spotřeby el. energie na osvětlení 4,7 GJ/rok                      Cena tepla pro vytápění 0,207 tis. Kč/GJ                      Účinnost zdroje původní 0,59 -                      Změna dodávky tepla ze zdroje -8,8 GJ/rok                      Cena elektrické energie 1,363 tis. Kč/GJ                      Úspora nákladů za energie 4,5 tis.Kč/rok                      Výpočtové IN na realizaci úprav osvětlení 8,5 tis.Kč                      Prostá návratnost 1,9 let</p>			
<b>Datum vypracování doporučených opatření</b>	23.1.2018			
<b>Zpracovatel navržených doporučených opatření</b>	ing. Jaroslav Smolík			
<b>Energetický posudek</b>	Energetický posudek je součástí posouzení navržených doporučených opatření		ne	
	Datum vypracování energetického posudku			
	Zpracovatel energetického posudku			



**Závěrečné hodnocení energetického specialisty**

<b>Nová budova nebo budova s téměř nulovou spotřebou energie</b>	
• Splňuje požadavek podle § 6 odst. 1	
• Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	
<b>Větší změna dokončené budovy nebo jiná změna dokončené budovy</b>	
• Splňuje požadavek podle § 6 odst. 2 písm. a)	
• Splňuje požadavek podle § 6 odst. 2 písm. b)	
• Splňuje požadavek podle § 6 odst. 2 písm. c)	
• Plnění požadavků na energetickou náročnost budovy se nevyžaduje	
• Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	
<b>Budova užívaná orgánem veřejné moci</b>	
• Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	G
<b>Prodej nebo pronájem budovy nebo její části</b>	
• Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	
<b>Jiný účel zpracování průkazu</b>	
• Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	

**Identifikační údaje energetického specialisty, který zpracoval průkaz**

Jméno a příjmení	Ing. Jaroslav Smolík
Číslo oprávnění MPO	0036
Podpis energetického specialisty	

**Datum vypracování průkazu**

Datum vypracování průkazu	28.01.2018
---------------------------	------------

Zdroj informací	<a href="http://www.mpo-efekt.cz/cz/ekis/i-ekis/">http://www.mpo-efekt.cz/cz/ekis/i-ekis/</a>
-----------------	---

**Poznámky**

<p>Pro určení poměru zásobování jednotlivými energiemi byl rozhodující poměr typu instalovaných zařízení a jejich předpokládané využití V případech, kdy nebyly k dispozici štičkové údaje jednotlivých komponentů zdrojové části, byly jejich parametry určeny odborným odhadem ve vztahu k výpočtové tepelné ztrátě objektu. Pro zpracování neměl zadavatel k dispozici původní projektovou dokumentaci. Proto byly voleny skladby konstrukcí odborným odhadem s přihlédnutím k parametry požadovanými ČSN 73 0540-2 v úrovni platně v době realizace objektu, případně s parametry obvyklými pro daný typ objektu, dobu výstavby a lokalitu. Sondy do jednotlivých konstrukcí nebyly prováděny.</p>
--

**Pozemkový fond České republiky**, Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3,  
IČ: 45797072, DIČ: CZ45797072

ktěří zastupuje Ing. Ludmila Musilová, vedoucí Odloučeného pracoviště Kutná Hora,  
adresa Benešova 97, 284 41 Kutná Hora

Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. A, vložka 6664

Bankovní spojení: GE MB a.s. Benešov, číslo účtu: 120 250 1684/0600

(dále jen „pronajímatel“)

• na straně jedné –

a

**manželé**

pan **Miroslav Žák**,

a paní **Marcela Žáková**,

(dále jen „společní nájemci“)

- na straně druhé -

uzavírají podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObčZ“), tuto

## SMLOUVU O NÁJMU BYTU

### č. 1 B 10/46

#### Čl. I

Pronajímatel spravuje ve smyslu zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o půdě“), **objekt č.p. 3 na st. pozemku p.č. 4356 v k.ú. Benešov u Prahy** ve vlastnictví státu vedený u Katastrálního pracoviště Benešov Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj se sídlem v Praze.

#### Čl. II

1. Pronajímatel přenechává společným nájemcům do užívání:

Byt v domě čp. 3, sestávající z kuchyně, 2 pokojů a chodby s tímto příslušenstvím koupelna, spíž, WC. Příslušenství je společné s bytem. K bytu dále náleží sklep a veranda.

Celková podlahová plocha bytu v m<sup>2</sup>: **69,60**

Osoby žijící v bytě s nájemcem : Miroslav Žák (syn), datum narození. *11.7.1980*

2. **Evidenční list je nedílnou součástí této smlouvy.**

3. **Stav bytu je uveden v protokolu o předání a převzetí bytu, který je nedílnou součástí této smlouvy.**

4. Kromě práva užívat předmětný byt mají společní nájemci právo užívat společné prostory.

#### Čl. III

Tato smlouva o nájmu bytu se uzavírá od 1.7.2010 na dobu neurčitou.

#### Čl. IV

1. **Měsíční nájemné** se stanovuje dohodou ve výši **1.875,- Kč** (slovy: jedentisícosmsetsedmdesátčtyřkorun českých) a celková úhrada měsíčních záloh na služby spojené s nájmem bytu je stanovena ve výši 50,- Kč (slovy: padesátkorun českých). Skutečnou výši plateb na jednotlivé služby a záloh na ně zúčtuje pronajímatel vždy za kalendářní rok, nejpozději s vyúčtováním topného období. Není-li dodáváno teplo ani teplá voda, pak do 31.8. následujícího roku.
2. Společní nájemci jsou povinni platit měsíční nájemné a úhradu měsíčních záloh na služby spojené s nájmem bytu v pravidelných splátkách vždy do posledního dne v měsíci, na který se platby vztahují, převodem na účet pronajímatele vedený u GE MB a.s. Benešov, **číslo účtu: 120 250 1684/0600, variabilní symbol č. 161046**. Zaplacením se rozumí připsání částky na účet pronajímatele.
3. Nezaplatí-li společní nájemci měsíční nájemné nebo úhradu měsíčních záloh na služby spojené s nájmem bytu do 5-ti dnů po jejich splatnosti, jsou společní nájemci povinni za každý den prodlení zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení, jehož výše je stanovena zvláštním předpisem.

4. Pronajímatel si vyhrazuje právo měnit výši nájemného a výši záloh za služby spojené s nájmem bytu v souladu s platnými právními předpisy.
5. Společní nájemci jsou povinni oznámit do jednoho měsíce pronajímateli skutečnosti rozhodné (např. změny v počtu bydlících osob) pro stanovení výše úhrady záloh na služby spojené s nájmem bytu.

#### Čl. V

Pronajímatel se zavazuje, že předmět této smlouvy o nájmu bytu specifikovaný v čl. I. předává společným nájemcům ve stavu způsobilém k řádnému užívání, a zároveň zajistí společným nájemcům plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

#### Čl. VI

- 1) Společní nájemci jsou povinni užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádným a obvyklým způsobem.
- 2) Společní nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát na zajištění výkonu práv ostatních nájemníků v domě.
- 3) Společní nájemci jsou povinni neprodleně pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které hradí pronajímatel a umožnit jejich provedení. Pokud tak neučiní, odpovídají za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.
- 4) Společní nájemci jsou povinni hradit ze svých prostředků drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu. V případě, že společní nájemci nesplní tuto svoji povinnost, je pronajímatel oprávněn učinit tak po předchozím písemném upozornění společných nájemců sám na vlastní náklady, jejichž náhradu posléze uplatní na společných nájemcích.
- 5) Společní nájemci jsou povinni na vlastní náklady odstranit závady a poškození, které způsobili v domě sami nebo osoby, které s ním společně bydlí.
- 6) Společní nájemci nemohou bez písemného souhlasu pronajímatele provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny, a to ani na svůj náklad.
- 7) Společní nájemci nemohou bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájemní smlouvy specifikovaný v čl. I. této nájemní smlouvy, ani jeho část do podnájmu třetí osobě.
- 8) Společní nájemci se zavazují, že byt /budou užívat pouze k bydlení. Společní nájemci jsou povinni umožnit pronajímateli vstup do bytu za účelem kontroly, zda je užíván řádným způsobem.
- 9) Společní nájemci berou na vědomí a je/ jsou srozuměn/ni s tím, že nemovitosti, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy o nájmu bytu, mohou být pronajímatelem převedeny na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním.

#### Čl. VII

- 1) Společní nájemci berou na vědomí, že předměty a zařízení v bytě zabudované se stávají trvalou součástí bytu; pokud dojde k zániku nájmu bytu, nemůžou je společní nájemci odebrat (např. etážové topení, obestavěná vana).
- 2) Pronajímatel se zavazuje, že nebude požadovat nájemné za vybavení bytu, které pořídili společní nájemci vlastním nákladem a dále se zavazuje, že v případě zániku nájemního vztahu poskytne společným nájemcům přiměřenou náhradu za předměty, které společní nájemci s písemným souhlasem pronajímatele svým nákladem pořídili a tyto v bytě ponechají.

#### Čl. VIII

- 1) Nájem lze ukončit písemnou dohodou uzavřenou mezi oběma smluvními stranami nebo písemnou výpovědí.
- 2) V případě, že nájem bytu vypovídají společní nájemci, činí výpovědní lhůta tři měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.
- 3) Pronajímatel, je oprávněn vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu z důvodů taxativně stanovených v ObčZ. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počne běžet od 1. dne měsíce následujícího poté, co bude pravomocně rozhodnuto o přivolení k výpovědi z nájmu bytu.
- 4) V případě ukončení nájemního vztahu jsou společní nájemci povinni odevzdat pronajímateli byt vyklizený a uklizený k poslednímu dni výpovědní lhůty.

#### Čl. IX

Společní nájemci souhlasí se zpracováním a uchováním svých osobních údajů pronajímatelem. Tento souhlas společní nájemci poskytují na dobu 10 let a zároveň se zavazují, že po tuto dobu souhlas se zpracováním a uchováním osobních údajů neodvolají.

## Čl. X

1. Právo společných nájemců na bytovou náhradu se řídí ustanovením § 712 ObčZ.
2. Právní vztahy, pokud nejsou touto smlouvou výslovně upraveny a vzniknou v souvislosti s nájemním vztahem, se řídí příslušnými ustanoveními ObčZ.
3. Veškeré změny a dodatky této smlouvy je možno činit pouze písemnou formou.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis přebírají společní nájemci a ostatní jsou určeny pro pronajímatele.

## Čl. XI

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

V Benešově dne 29.6.2010

Pozemkový fond ČR  
Odloučené pracoviště Kutná Hora  
Benešova 97  
284 41 Kutná Hora

.....  
Pozemkový fond České republiky  
vedoucí Odloučeného pracoviště  
Ing. Ludmila Musilová  
pronajímatel

.....  
Miroslav Žák

.....  
Marcela Žáková

společní nájemci

Za správnost: Ing. Jana Pudilová

.....  
*Pudilová*

# Protokol o odevzdání a převzetí bytu

Dne 29.6.2010 došlo k formálnímu předání bytu pronajímatelem a jeho převzetí nájemcem. Obě strany jsou specifikovány ve smlouvě o nájmu bytu. Při zjišťování stavu bytu se vycházelo z fyzické prohlídky a odsouhlasení, jak pronajímatelem, tak nájemcem.

Vybavenost bytu:

- sporák - *nefunkční*
- elektrický ohřívač vody
- etážové topení vlastní společní nájemci

Zjevné závady na bytové jednotce (na vybavení bytů)

- mokrá sklepa
- prohnílé schody na půdu
- poškozený komín

Při zjišťování stavu bytu se vycházelo z jeho fyzické prohlídky pronajímatelem a společnými nájemci dne 23.6.2010.

V Benešově dne 29.6.2010

Pozemkový fond ČR  
Odloučené pracoviště Kutná Hora  
Benešova 97  
284 01 Kutná Hora

.....  
Pozemkový fond České republiky  
vedoucí Odloučeného pracoviště  
Ing. Ludmila Musilová  
pronajímatel

.....  
Miroslav Žák

.....  
Marcela Žáková

.....  
společní nájemci

Za správnost: Ing. Jana Pudilová

.....  
*Jana Pudilová*



## Evidenční list

Byt v domě čp. 3

Společní nájemci bytu: **Miroslav Žák a Marcela Žáková**

Poloha bytu (podlaží): přízemí

Počet členů domácnosti: 3

Podlahová plocha bytu:

1. pokoj	16 m <sup>2</sup>	záchod	3,30 m <sup>2</sup>
2. pokoj	10 m <sup>2</sup>	koupelna	3,60 m <sup>2</sup>
chodba	9 m <sup>2</sup>	veranda	6,40 m <sup>2</sup>
kuchyň	12 m <sup>2</sup>	sklep	12 m <sup>2</sup> 6 m <sup>2</sup>
spíž	3,30 m <sup>2</sup>		
<b>C e l k e m</b>			<b>69,60 m<sup>2</sup></b>

Měsíční nájemné za užívání bytu stanovené dohodou: 26,22 Kč/m<sup>2</sup>.

Měsíční nájemné za užívání bytu včetně jeho vybavení stanovené dohodou 1.875,- Kč (slovy: jedentisícosmsetsedmdesátpětkorun českých)

Měsíční výše záloh na služby spojené s nájmem bytu:

Dodávka vody: 13,-- Kč /měsíc - bude účtováno od 1.1.2011

Odvoz komunálního odpadu: 0,-- Kč

Náklady na čištění komínů: dle fakturace jednou ročně

**CELKEM - MĚSÍČNÍ ÚHRADA NÁJEMNÉHO A ÚHRADA MĚSÍČNÍCH ZÁLOH NA SLUŽBY 1.875,- Kč (slovy: jedentisícosmsetsedmdesátpětkorun českých).**

Celkovou úhradu za užívání bytu je nutno zaplatit vždy do poslenho dne v měsíci, na který se platby vztahují (§ 696 ObčZ).

V Benešově dne 29.6.2010

Pozemkový fond ČR  
Odloučené pracoviště Kutná Hora  
Benešova 97  
284 41 Kutná Hora

.....  
Pozemkový fond České republiky  
vedoucí Odloučeného pracoviště  
Ing. Ludmila Musilová  
pronajímatel

.....  
Miroslav Žák

.....  
Marcela Žáková

společní nájemci

Za správnost: Ing. Jana Pudilová

.....  
*Jana Pudilová*

**Pozemkový fond České republiky** Sídlo: Praha 3, Husinecká 1024/11a, PSČ 130 00  
zastoupený Ing. Ludmilou Musilovou, vedoucí Odloučeného pracoviště Kutná Hora, Benešova 97,  
284 41 Kutná Hora  
IČ: 45797072, DIČ: CZ45797072

Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. A, vložka 6664  
Bankovní spojení: GE MB a.s. Benešov, číslo účtu: 120 250 1684/0600  
(dále jen „pronajímatel“)

- na straně jedné -

a

**manželé**

pan **Miroslav Žák**

paní **Marcela Žáková**, r.

(dále jen "nájemce")

- na straně druhé -

uzavírají podle ustanovení § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto

## NÁJEMNÍ SMLOUVU č. 64 N 10/46

### Čl. I

Pronajímatel spravuje ve smyslu zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o půdě“), tyto nemovitosti ve vlastnictví státu vedené u Katastrálního pracoviště Benešov Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj se sídlem v Praze

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	výměra	druh pozemku
Benešov	Benešov u Prahy	KN	4356	pouze část – 596 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří
Benešov	Benešov u Prahy	KN	4349/7	pouze část – 337 m <sup>2</sup>	zahrada

### Čl. II

Pronajímatel přenechává nájemci nemovitosti uvedené v čl. I do užívání za účelem **přídomovní zahrady a provozování drobné zemědělské činnosti** (pěstování zeleniny, sekání trávy, chov drobného domácího zvířectva).

### Čl. III

Nájemce je povinen:

- užívat pozemky řádně v souladu s jejich účelovým určením, hospodařit na nich způsobem založeným na střídání plodin a hnojení organickou hmotou ve dvou až čtyřletých cyklech podle fyzikálních vlastností půdy, způsobu hospodaření a nároků pěstovaných rostlin,
- dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- dodržovat zákaz hospodářské činnosti vyvolávající erozi půdy a používání toxických a jiných škodlivých látek s dlouhodobým reziduálním účinkem, dodržovat ustanovení § 3 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,
- umožnit pronajímateli provádění kontroly k bodům a) až c) formou nahlédnutí do evidence rozborů a vstupem na pozemek,
- dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů,
- provádět podle podmínek sběr kamene,
- vyžádat si souhlas pronajímatele při realizaci zúrodnovacích opatření a zakládání trvalých porostů na pozemcích nebo při provádění změny druhu pozemku (kultury),
- trpět věcná břemena spojená s nemovitostmi, jež jsou předmětem nájmu,
- platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovitostí za pronajaté nemovitosti, jež jsou předmětem nájmu.

### Čl. IV

- Tato smlouva se uzavírá **od 1.10.2010 na dobu neurčitou**.
- Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí.
- Smluvní strany se v souladu s § 678 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dohodly na **jednoměsíční výpovědní lhůtě**.
- Nájemní smlouvu lze vypovědět v **jednoměsíční výpovědní lhůtě**, a to vždy jen k 1. říjnu běžného roku výpověď doručenu druhé smluvní straně nejpozději do jednoho měsíce před tímto dnem.

#### Čl. V

- 1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.
- 2) Nájemné se platí **ročně pozadu** vždy k 1.10. běžného roku.
- 3) Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši **225,- Kč** (slovy: dvěstědvacetpětikorun českých).
- 4) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u GE MB a.s. Benešov, číslo účtu **120 250 1684/0600**, variabilní symbol **6411046**.
- 5) Nájemné za období od účinnosti smlouvy do 30.9.2011 včetně činí **225,- Kč** (slovy: dvěstědvacetpětikorun českých) a **bude uhrazeno k 1.10.2011**. Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.
- 6) Nedodrží-li nájemce lhůtu pro úhradu nájemného, je povinen podle ustanovení § 517 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zaplatit pronajímateli úrok z prodlení.
- 7) Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy, které zakládá právo pronajímatele od smlouvy odstoupit.

#### Čl. VI

Pokud jsou na pronajímaných nemovitostech zřízena meliorační zařízení, nájemce se zavazuje:

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

#### Čl. VII

Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že nemovitosti, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, mohou být pronajímatelem převedeny na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním.

#### Čl. VIII

Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté nemovitosti, některé z nich nebo jejich části do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

#### Čl. IX

Nájemce souhlasí se zpracováním a uchováním svých osobních údajů pronajímatelem. Tento souhlas nájemce poskytuje na dobu 10 let a zároveň se zavazuje, že po tuto dobu souhlas se zpracováním a uchováním osobních údajů neodvolá.

#### Čl. X

Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou na základě dohody smluvních stran.

#### Čl. XI

Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis přebírá nájemce a ostatní jsou určeny pro pronajímatele.

#### Čl. XII

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

#### Čl. XIII

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

V Kutné Hoře dne 14.9.2010.....

Pozemkový fond ČR  
Odloučené pracoviště Kutná Hora  
Benešova 97  
284 41 Kutná Hora

.....  
Pozemkový fond České republiky  
vedoucí Odloučeného pracoviště Kutná Hora  
Ing. Ludmila Musilová  
pronajímatel

.....  
Miroslav a Marcela Žákovi  
nájemce

Za správnost: Ing. Jana Pudilová  
.....

**Příloha k nájemní smlouvě č. 64N10/46**

Žák Miroslav

Variabilní symbol: 6411046

Uzavřeno:

Roční nájem:

Datum tisku: 25.8.2010

Účinná od:

225 Kč

Katastr	Parcela / Díl	Skup.	Kultura	Číslo LV	Cena za ha [Kč]	Výměra [m2]	%	Nájem [Kč]
<b>Benešov u Prahy</b>								
	zahrada	4 349 7 0 2 5		10 002	55 200	337	1,0	18,60
	zahrada	4 356 0 0 2 13		10 002	55 200	207	1,0	11,43
	nádvoří	4 356 0 0 2 13		10 002	500 000	389	1,0	194,50
						<b>933</b>		<b>224,53</b>
<b>CELKEM:</b>						<b>933</b>		<b>225 Kč</b>

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ - KatastrNVE**

25.8.2010 12:57:40

Informace o parcelách  
na katastrálním území: Benešov u Prahy  
Číselný kód: 602191

Obec: Benešov  
Okres: Benešov

Číselný kód: 529303  
Číselný kód: 3201

Par.cis	Díl CP-E	Skupina	Výměra[m <sup>2</sup> ]	Druh	Využití	LV	Původní kú
4349/7	0	2	657 5			10002	
4356	0 3	2	704 13			10002	
Vlastník: 10002 Pozemkový fond České republiky, Čast obce: Žižkov Husinecká 1024/11a, Hlavní město Praha-Praha, 13000 Česká republika							
							Podíl: 1/1
							Podíl: 1/1

Počet parcel 2  
Výměra celkem[m<sup>2</sup>] 1361

## DODATEK č. 1 k NÁJEMNÍ SMLOUVĚ č. 64N10/46

### Smluvní strany:

**Česká republika – Státní pozemkový úřad**  
sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3  
zastoupený Ing. Marianou Poborskou, vedoucí Pobočky Kutná Hora  
adresa: Pobočka Kutná Hora, Benešova 97, 284 41 Kutná Hora  
IČO: 01312774  
DIČ: CZ01312774  
bankovní spojení: Česká národní banka  
číslo účtu: 140011-3723001/0710  
(dále jen „pronajímatel“)

– na straně jedné –

a  
manželé:  
**Miroslav Žák,**  
a  
**Marcela Žáková,**  
(dále jen „nájemce“)

– straně druhé –

uzavírají tento dodatek č. 1 k nájemní smlouvě č. 64N10/46, kterým se mění výše ročního nájemného:

1. Na základě nájemní smlouvy č. 64N10/46 (dále jen „smlouva“) je nájemce povinen platit pronajímateli roční nájemné ve výši **225,-Kč** (slovy: dvěstědvacetpětkorun českých).
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemné specifikované v bodě 1. tohoto dodatku bude zvýšeno s účinností od **1. 10. 2014** na částku **261,-Kč** (slovy: dvěstěšedesátjednakorun českých).
3. K **1.10.2015** je nájemce povinen zaplatit částku **261,-Kč** (slovy: dvěstěšedesátjednakorun českých) na účet vedený u České národní banky č. **140011-3723001/0710**, v.s. **6411046**.
4. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem **1. 10. 2014**.
5. Tento dodatek je vyhotoven ve 3. stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. 2. stejnopisy přebírá nájemce a jeden je určen pro pronajímatele.

*nej*

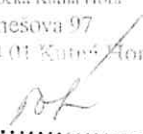


6. Ostatní ustanovení smlouvy nejsou tímto dodatkem dotčena.

7. 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 Kutné Hoře dne ..... 4.6.2015 .....

STÁTNI POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj  
Pobočka Kutná Hora  
Benešova 97  
284 01 Kutná Hora 2



.....  
Ing. Mariana Poborská  
vedoucí Pobočky Kutná Hora

.....  
Miroslav a Marcela Žákovi

pronajímatel

nájemce

Za správnost: Vágnerová Pavla

*Handwritten mark*

**Příloha k nájemní smlouvě č. 64N10/46**

Žák Miroslav

Variabilní symbol: 6411046

Uzavřeno: 14.9.2010

Roční nájem:

Datum tisku: 12.5.2015

Účinná od: 1.10.2010

261 Kč

Katastr	Parcela	/	Díl	Skup.	Kultura	Číslo LV	Cena za ha [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	%	Nájem [Kč]
<b>Benešov u Prahy</b>										
zahrada - část	4 349	7	0	2	5	10 002	55 200	337	2,2	40,93
zahrada - část	4 356	0	0	2	13	10 002	55 200	207	2,2	25,14
nádvoří - část	4 356	0	0	2	13	10 002	500 000	389	1,0	194,50
								<b>933</b>		<b>260,57</b>
<b>CELKEM:</b>								<b>933</b>		<b>261 Kč</b>

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad územní středisko  
a národní úřad Praha - Pobočka Kutná Hora  
Benešova 97  
284 01 Kutná Hora

## DODATEK č. 2 k NÁJEMNÍ SMLouvĚ č. 64N10/46

### 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 Ing. Mariana Poborská vedoucí Pobočky Kutná Hora

adresa: Benešova 97, Kutná Hora 284 41

na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu Státního pozemkového

úřadu účinného ke dni právního jednání

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 140011-3723001/0710

(dále jen „pronajímatel“)

– na straně jedné –

a

manželé

pan **Miroslav Žák**

paní **Marcela Žáková**

(dále jen „nájemce“)

– na straně druhé –

uzavírají tento dodatek č. 2 k nájemní smlouvě č. 64N10/46, ze dne 14.09.2010, ve znění dodatku č. 1 ze dne 04.06.2015 (dále jen „smlouva“), kterým se mění předmět nájmu a výše ročního nájmeného.

1. Dne 26.06.2018 nabyly vlastnické právo k pozemku KN 4349/7 v katastrálním území Benešov u Prahy, obec Benešov, třetí osoby:

pan Ing. Karel Bláha,

pan Ing. Milan Bláha, I

paní Andrea Bláhová, I

Na základě smlouvy o převodu pozemků 17PR18/46, která byla zpracována na základě rozsudků: Okr. Soud v Benešově č. j. 15C 74/2017-633 ze dne 30.11.2017 ve spojení s doplňujícím rozsudkem 15C 74/2017-667 ze dne 30.01.2018 a Krajský soud v Praze č. j. 28Co 71/2018-929, 28Co 72/2018 ze dne 24.05.2018, které nabyly právní moci dne 26.06.2018.

Ode dne nabytí právní moci rozsudku nenáleží pronajímateli nájemné.

Neoprávněně inkasované nájemné za období od 26.06.2018 do 30.09.2018 ve výši 11 Kč (slovy: jedenáct korun českých) bude vydáno nabyvatelům.

2. Smluvní strany se dohodly na tom, že s ohledem na skutečnosti uvedené v bodě 1. tohoto dodatku se nově stanovuje výše ročního nájmeného na částku 220 Kč (slovy: dvěštedvacet korun českých).

K 01.10.2019 je nájemce povinen zaplatit částku **220 Kč** (slovy: dvěštedvacet korun českých).

3. Dále se smluvní strany dohodly na tom, že

a) Čl. V smlouvy se doplňuje o nové odstavce tohoto znění:

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

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

Základem pro výpočet zvýšeného nájemného bude nájemné sjednané před tímto zvýšením. V případě, že meziroční míra inflace přestane být z jakéhokoli důvodu nadále publikována, nahradí jej jiný podobný index nebo srovnatelný statistický údaj vyhlášený příslušným orgánem, který pronajímatel dle svého rozumného uvážení zvolí.

b) Čl. X smlouvy se doplňuje a zní takto:

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

4. SPÚ 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 SPÚ 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. 2 dotčena.

6. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem 23.08.2019.

7. Tento dodatek je vyhotoven v 2 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis přebírá nájemce a jeden je určen pro pronajímatele.

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.

V Kutné hoře dne 23.08.2019.

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajští pozemkový úřad pro územní plánování  
příslušnost: Kutná Hora - Středočeský územní plán  
Kutná Hora 27  
262 01 Kutná Hora

.....  
Ing. Mariana Poborská  
vedoucí Pobočky Kutná Hora

pronajímatel

Za správnost: Ing. Kateřina Rohovcová

.....

.....  
Miroslav Žák  
nájemce

.....  
Marcela Žáková  
nájemce



**Výpočet nájmu k dodatku č. 2 nájemní smlouvy č. 64N10/46**

Datum tisku: 2.8.2019

Spočítáno k datu splátky: 1. 10. 2019

## Vydané parcely:

Poznámka	Parcela	/	Díl	Skup.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Datum zahájení nájmu	Datum ukončení nájmu	Počet dní	Nájem [Kč]
<b>Katastr: Benešov u Prahy</b>									
zahrada - část	4349		7	2	337	1.10.2010	26.6.2018	0	0,00
Celkem za katastr					337				0,00
Celkem vydané parcely					337				0,00

## Stávající parcely:

Poznámka	Parcela	/	Díl	Skup.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Datum zahájení nájmu	Datum ukončení nájmu	Počet dní	Nájem [Kč]
<b>Katastr: Benešov u Prahy</b>									
zahrada - část	4356			2	207	1.10.2010		365	25,14
nádvoří - část	4356			2	389	1.10.2010		365	194,50
Celkem za katastr					596				219,64
Celkem stávající parcely					596				219,64
Celkem									<u>220</u>



# Školní statek Středočeského kraje

Hlavní 169, 250 89 Lázně Toušeň

IČ: 72081368, DIČ: CZ72081368

STŘEDISKO BENEŠOV - Pomněnice 1, 256 01 Benešov

Kontakty: statekpomnenice@seznam.cz, tel. 733 382 402, 317 721 419

25.03.2022

## **INFORMACE O ZVÝŠENÍ POPLATKU ZA ČERPÁNÍ VODY A ZRUŠENÍ DODÁVKY UŽITKOVÉ VODY V POMNĚNICÍCH**

Vážený odběrateli,

v souvislosti s neustálým zvyšováním cen elektřiny a s tím souvisejícím zvyšováním veškerých vstupních cen (dezinfekce vody, doprava, servis dezinfekčního zařízení...) jsme nuceni od 1.4.2022 zvýšit poplatek za čerpání vody pro všechny odběratele o částku 100Kč měsíčně. Platba za čerpání vody bude tedy ve výši 900Kč čtvrtletně, viz. rozpis níže:

II. čtvrtletí 2022	900Kč	Splatnost: do 20.05.2022
III. čtvrtletí 2022	900Kč	Splatnost: do 20.08.2022
IV. čtvrtletí 2022	900Kč	Splatnost: do 20.11.2022

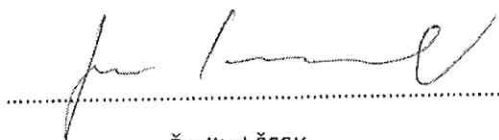
Školní statek Středočeského kraje zprostředkovává dodávku vody pro cca 20 domácností v obci Pomněnice. Vybraná výše poplatku je použita na zajištění dezinfekce vody a úhradu spotřeby elektrické energie čerpadly. Poplatek není účtován za spotřebu vody a nemění se tedy ani s množstvím odebrané vody. Výše poplatku ovšem dlouhodobě nestačí na opravy, udržování a renovaci technologií, a ani na úhradu mzdových nákladů obsluhy těchto technologií. Vodovodní řad i související používané technologie jsou velmi zastaralé, jejich stáří je více než 70 let. Havarijní stav vodovodního řadu i některých technologií neumožňuje Školnímu statku zajistit trvalou a spolehlivou dodávku vody. Cena za zřízení nových technologií, nového potrubí atd. je odhadována na cca 3 miliony korun. Vzhledem k tomu, že tato částka je ekonomicky neúnosná a jelikož pro Školní statek Středočeského kraje není zákonná povinnost dodávat vodu do soukromých objektů v Pomněnicích, bylo rozhodnuto o zrušení dodávek užitkové vody a to nejpozději ke dni 31.12.2023.

Doporučujeme tedy řešit zřízení vlastního zdroje vody (studnu). Další možností je zřízení vodovodního řadu v Pomněnicích, na který již dle dostupných informací byla úspěšně zpracována studie. S dotazy se tedy obraťte na Město Benešov.

Informujeme všechny odběratele, že v případě havárie vodovodního potrubí zajistíme dodávku vody cisternami (nejpozději však do 31.12.2023). Cena za náhradní dodávku vody cisternami bude rozpočítána rovným dílem na všechny odběratele, kterých se havárie bude týkat.

Děkujeme za pochopení.

V případě dotazů se můžete obrátit na výše uvedená tel. čísla nebo e-mail.



Ředitel ŠSSK

Ing. Jan Kocmánek

Školní statek Středočeského kraje  
Hlavní 169, 250 89 Lázně Toušeň  
IČ: 72081368, DIČ: CZ 72081368



Za Školní statek Středočeského kraje

Středisko Benešov – Jitka Mazancová