

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

pozemky p.č.st. 20/1 a p.č.st.20/3, včetně staveb a příslušenství,
k.ú. Radenov, obec Blatno, okres Chomutov

PP č. 87111/2001

Praha - 2024

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: 87111/2001 - Pozemky p.č.st. 20/1 a p.č.st. 20/3 včetně staveb a příslušenství, k.ú. Radenov, obec Blatno, okres Chomutov

Adresa: Radenov, 43001, Blatno

Základní předmět činnosti: viz znalecký posudek

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

- Tržby za prodané zboží:	0 Kč
- Výsledek hospodaření před zdaněním:	0 Kč
- Počet pracovníků (přepočtený stav):	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 12. 2. 2024 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	233 760,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	233 760,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	233 760,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	201 520,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	32 240,00 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:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Krátkodobé závazky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Bankovní úvěry a půjčky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	233 760,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0,00 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	233 760,00 Kč
4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných):	0,00 Kč
5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem): není	
6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví: nejsou	
7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit: nejsou	
8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí: Pojištěno nájemcem.	
9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky): nejsou	
10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku:	
Nájemní smlouva č. 105N20/42	
- předmět nájmu: pozemky p.č.st. 20/1 a st. 20/3 vč. staveb v k.ú. Radenov,	
- jméno a adresa nájemce: Zuzana Šťastná, bytem K. Buriana 4644, Chomutov, PSČ 430 01,	
- doba nájmu: od 1. 10. 2020 na dobu neurčitou,	
- výše ročního nájemného: 1.312 Kč.	
Nájemní smlouva skončí dnem privatizace majetku, tzn. dnem převedení na nového vlastníka.	
11. Ekologické závady:	
Ekologický audit byl zpracován v zakladatelském privatizačním projektu státního podniku Statek Jirkov, s.p. Z výše uvedeného auditu nevyplývá, že majetek řešený tímto projektem je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku.	

12. Omezení ze strany jiných subjektů

Majetek se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje 2. stupně.
Majetek je dostupný z veřejné komunikace.

13. Hlavní rizikové faktory:

x

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

Prohlášení je součástí privatizačního projektu.

15. Další doplňující údaje:

Povinnost zpracování průkazu energetické náročnosti budovy (PENB) se na privatizované nemovité věci nevztahuje podle § 7 odst. 5 písm. a) zákona č. 406/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů (budovy s celkovou energeticky vztažnou plochou menší než 50 m²).

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

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

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

V Teplicích dne 28. 2. 2024

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

9

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

Přílohy:

- rozvaha (balance) ke dni 12. 2. 2024,
- seznam nemovitých věcí,
- výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy,
- stanovisko MŽP,
- znalecký posudek , dodatek č. 008411/2023,
- kopie nájemní smlouvy.

Rozvaha

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

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

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

sestavená k: 12. 2. 2024

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87111/SPJ 2001

Název PP: Pozemky p.č.st. 20/1 a p.č.st. 20/3 včetně staveb a příslušenství, k.ú. Radenov, obec Blatno, okres Chomutov

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	MINULÉ
	AKTIVA CELKEM		233 760,00	0,00	233 760,00	
A.	Stálá aktiva		233 760,00	0,00	233 760,00	
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek					
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	012				
2.	Software	013				
3.	Ocenitelná práva	014				
4.	Povolenky na emise a preferenční limity	015				
5.	Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	018				
6.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	041				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	051				
9.	Dlouhodobý nehmotný majetek určený k prodeji	035				
II.	Dlouhodobý hmotný majetek		233 760,00	0,00	233 760,00	
1.	Pozemky	031				
2.	Kulturní předměty	032				
3.	Stavby	021				
4.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	022				
5.	Pěstelské 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	233 760,00	0,00	233 760,00	
III.	Dlouhodobý finanční majetek					
1.	Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	061				
2.	Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	062				
3.	Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	063				
4.	Dlouhodobé půjčky	067				
5.	Termínované vklady dlouhodobé	068				
6.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	069				
7.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	043				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	053				
IV.	Dlouhodobé pohledávky					
1.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462				
2.	Dlouhodobé pohledávky z postoupených úvěrů	464				
3.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465				
4.	Dlouhodobé pohledávky z ručení	466				
5.	Ostatní dlouhodobé pohledávky	469				
6.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	471				
7.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475				
B.	Oběžná aktiva					
I.	Zásoby					
1.	Pořízení materiálu	111				
2.	Materiál na skladě	112				
3.	Materiál na cestě	119				
4.	Nedokončená výroba	121				
5.	Polotovary vlastní výroby	122				
6.	Výrobky	123				
7.	Pořízení zboží	131				
8.	Zboží na skladě	132				
9.	Zboží na cestě	138				

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

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2
			ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			BĚŽNÉ	MINULÉ
	PASIVA CELKEM		233 760,00	
C.	Vlastní kapitál		233 760,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		233 760,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	2 961,50	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	230 798,50	
	7. Opravy předcházejících účetních období	408		
II.	Fondy účetní jednotky			
	2. Fond kulturních a sociálních potřeb	412		
	3. Rezervní fond tvořený ze zlepšeného výsledku hospodaření	413		
	4. Rezervní fond z ostatních titulů	414		
III.	Výsledek hospodaření			
	1. Výsledek hospodaření běžného účetního období			
	2. Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431		
	3. Výsledek hospodaření předcházejících účetních období	432		
IV.	Příjmový a výdajový účet rozpočtového hospodaření			
	1. Příjmový účet organizačních složek státu	222		

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

Sestaveno dne: 12. 2. 2024

Sestavil: Bc. Jana Hepilová

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

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

Podpis:

Podpis:

Podpis:

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

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Husinecká 1024/11a
130 05 Praha 2

15. 02. 2024

PP 87111, SPJ 2001

Pozemky p.č.st. 20/1 a p.č.st. 20/3 včetně staveb a příslušenství, k.ú. Radenov, obec Blatno, okres Chomutov

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabyvací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Radenov	PKN - st. 20/1	Parcela	1282459-12508342	644,13 Kč	191 040,00 Kč
Radenov	PKN - st. 20/3	Parcela	531427928-12508342	39,78 Kč	10 480,00 Kč
Celkem pozemky				683,91 Kč	201 520,00 Kč

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Radenov	hospodářská budova - 6054	Budova	1213-10508342	5 000,00 Kč	32 240,00 Kč	2 722,41 Kč	0,00 Kč	2 277,59 Kč
Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství				5 000,00 Kč	32 240,00 Kč	2 722,41 Kč	0,00 Kč	2 277,59 Kč

Celkem PP 87111, SPJ 2001	233 760,00 Kč
---------------------------	---------------

Sestaveno dne: 12.2.2024

Sestavil/a: Bc. Jana Hepilová

Podpis:



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

ke dni: 12. 2. 2024

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87111, privatizované jednotky SPJ 2001, Pozemky p.č.st. 20/1 a p.č.st. 20/3 včetně staveb a příslušenství, k.ú. Radenov, obec Blatno, okres Chomutov, zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 233 760,00 Kč.

Závěr:

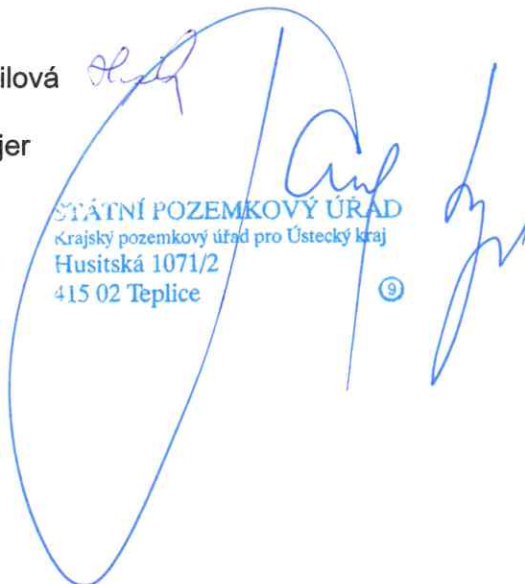
Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, Pozemky p.č.st. 20/1 a p.č.st. 20/3 včetně staveb a příslušenství, k.ú. Radenov, obec Blatno, okres Chomutov, ke dni 12. 2. 2024 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87111.

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Husinecká 1024/11a
250 01 Praha 3

V Praze dne 15. 02. 2024


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

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


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

15. 02. 2024 

Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov

Obec: Blatno

Katastrální území: Radenov

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc. č.	ID maj.
Blatno	Radenov	bez čp	hospodářská budova	PKN - st. 20/3	121342

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc. č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - stavební Blatno	Radenov	20/1	zastavěná plocha a nádvoří	1282459
Katastr nemovitostí - stavební Blatno	Radenov	20/3	zastavěná plocha a nádvoří	293017138

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

V Teplicích dne 12. 2. 2024

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
Husitská 71/2
415 02 Teplice

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

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:

Bc. Jana Hepilová

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2024 13:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: SZ SPU 461666/2020 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 562998 Blatno

Kat.území: 605409 Radenov

List vlastnictví: 10002

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

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

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

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

Pozemky Parcela		Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	20/1	421	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
St.	20/3	26	zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 20/3

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu****D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu****Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

- o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.), přechodu práv z PF ČR (§22 bod 3 zák.č.503/2012Sb.) 010219/2013 OMV/1 ze dne 02.01.2013.

Z-1339/2013-503

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

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

01312774

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2024 13:55:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 562998 Blatno

Kat.území: 605409 Radenov

List vlastnictví: 10002

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

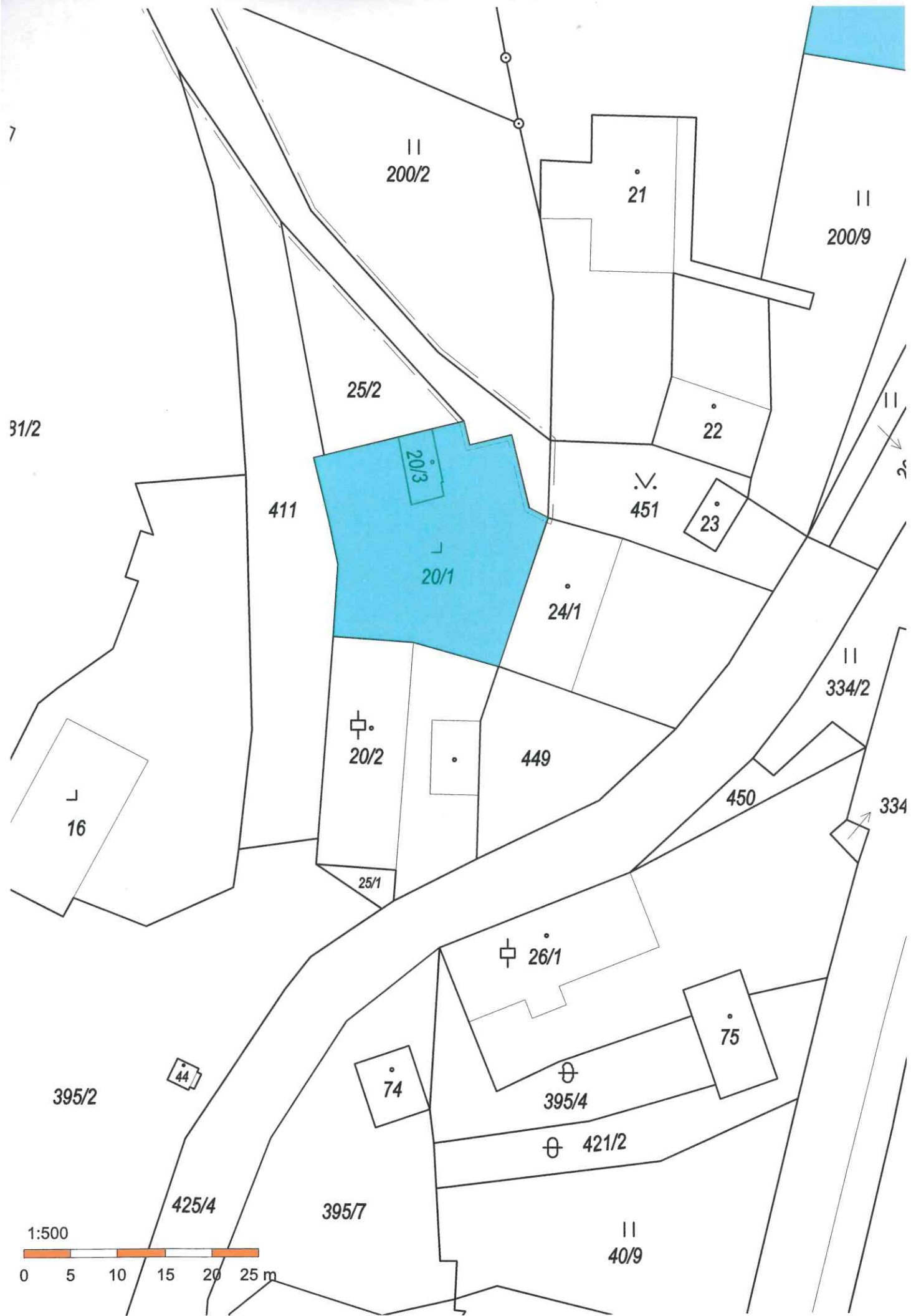
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 12.02.2024 14:18:23

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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



Geoportál GEPRO - tiskový výstup



Měřítko 1:446



spu076086c1356fa

DODATEK č. 00841 I/2023

KE ZNALECKÉMU POSUDKU

č. 006223/2023

Označení posudku: 24 / D / 2023-dodatek



Předmět posudku	LV č. 10002 – pozemek p.č. st. 20/1 včetně všech součástí a příslušenství a pozemek p.č. st. 20/3 jehož součástí je stavba bez č.p. včetně všech součástí a příslušenství v obci Blatno, k.ú. Radenov, kraj Ústecký, okres Chomutov
Druh posudku	Obvyklá cena, cena zjištěná
Obor a odvětví	Ekonomika – Oceňování nemovitých věcí
Zadavatel	Česká republika-Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, Husitská 1071/2, 41502 Teplice, IČO: 01312774
Číslo jednací zadavatele	SPU 024844/2023/508100/Hep ze dne 20.1.2023
Účel posudku	Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
Předpis pro ocenění	Obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.
Vyhotoveno ke dni	31.1.2023
Počet stran	Posudek obsahuje 55 stran včetně titulního listu a příloh.
Číslo a počet vyhotovení	Číslo vyhotovení 2, předává se ve 2 vyhotoveních.
Zpracovatel	Ing. Dagmar LEEBOVÁ, K. Tájka 1503/B, IČO: 11268417 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, tel. 326904075
Místo, datum zpracování	V Brandýse nad Labem, dne 21.2.2023
Podpis	

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

S O U H R N

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

p.č.	Zjištěná cena (Kč)	Tržní hodnota
st. 20/1	140 860	191 040
st. 20/3	34 620	42 720

233.760,-

OBSAH POSUDKU

1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5
1.1 ÚDAJE O MÍSTĚ A OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI.....	5
1.1.1 Účel posudku	5
1.1.2 Odborná otázka zadavatele	5
1.1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem	5
2/ VÝČET PODKLADŮ	5
2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT	5
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS	5
2.2.1 Zákon č. 151/1997 Sb.,.....	5
2.2.2 Vyhláška MF č. 441/2013 Sb. ve znění 337/2022 Sb.	6
2.2.3 Úřední oceňování majetku	6
2.2.4 Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2023	6
2.2.5 Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2023	6
2.2.6 Software pro ocenění	6
2.2.7 Místní šetření.....	6
2.2.8 Výpis z katastru nemovitostí	6
2.2.9 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa.....	6
2.2.10 Podklady od zadavatele	6
2.2.11 Internetové zdroje.....	6
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT	6
3/ NÁLEZ	7
3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT	7
3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	7
3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT	7
3.4 IDENTIFIKACE OCEŇOVANÉHO MAJETKU	8
3.5 POPISY	8
3.6 RIZIKA NEMOVITÉ VĚCI	10
3.7 VĚCNÁ BŘEMENA.....	10
4/ POSUDEK	11
4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	11
4.2 CENA DLE VYHLÁŠKY č. 441/2013 Sb. ve znění č. 337/2022 Sb.	11
4.3 CENA OBVYKLÁ.....	21
4.3.1 Metoda porovnávací	22
4.3.2 Nákladová metoda – stavby a venkovní úpravy	27
4.3.3 Tržní hodnota.....	27

4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	27
5/ ODŮVODNĚNÍ.....	28
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	28
5.2 KONTROLA POSTUPU	28
6/ ZÁVĚR.....	28
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY	28
6.2 ODPOVĚĎ	28
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU	29
6.4 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN PRO POTŘEBY UČETNICTVÍ	29
7/ PŘÍLOHY	
7.1 OBJEDNÁVKA ZNALECKÉHO POSUDKU.....	30
7.2 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ (LV č. 10002)	33
7.3 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY.....	35
7.4 ORTOFOTOMAPA.....	36
7.5 FOTODOKUMENTACE.....	37
7.6 NÁJEMNÍ SMLOUVA.....	39
7.7 PASPORT.....	45
7.8 ZÁPLAVY.....	53
7.9 HB INDEX.....	53
7.10 SITUAČNÍ SCHEMA.....	54

1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 ÚDAJE O MÍSTĚ A OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

1.1.1 Účel posudku	Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
1.1.2 Odborná otázka zadavatele	Jaká je obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.
1.1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem	Obvyklá cena určená způsobem podle č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvod pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. LV č. 10002 Pozemky p.č. st. 20/1, st. 20/3: Kupujícím nemovité věci bude: Šťastná Zuzana, Karla Buriana 4644, 43001 Chomutov. Pozemky jsou využívány jako zastavěná plocha v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu č.p. 4 na pozemku p.č. st. 20/2. Pozemek p.č. st. 20/1 a kolna 1 je v nájmu: nájemní smlouva č.105N20/42. Pozemek p.č. st. 20/3 a kolna 2 je v nájmu.- v současné době je nájemní smlouva bez aktualizace. Tento dodatek je vyhotoven na základě Protokolu ze dne 20.2.2023. V dodatku byla vyjmuta stavba fóliovníku.

2/ VÝČET PODKLADŮ

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT

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

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

2.2.1 Zákon č. 151/1997 Sb.,

ze dne 17.června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů.

- 2.2.2 Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění č. 337/2022 Sb.,**
kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- 2.2.3 Úřední oceňování majetku**
-Prof. Ing. Bradáč, DrSc., Ing. Petr Polák, CERM s.r.o. Brno, leden 2023
- 2.2.4 Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2023**
DT ČSVTS Ostrava s.r.o.
- 2.2.5 Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2023**
časopis znalců ČR
- 2.2.6 Software pro ocenění Delta-NEM** ze dne 22.3.2014, vyhotovený firmou Diotima, s.r.o.,
Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3, včetně aktualizací.
- 2.2.7 Místní šetření**
bylo provedeno 31.1.2023 za účasti znalce.
- 2.2.8 Výpis z katastru nemovitostí**
LV č. 10002 pro obec Blatno, k.ú. Radenov vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 16.1.2023
- 2.2.9 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa**
vyhotovené nahlížením do KN
- 2.2.10 Podklady od zadavatele**
Objednávka znaleckého posudku č. SPU 024844/2023/508100/Hep ze dne 20.1.2023
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002 pro obec Blatno, k.ú. Radenov vyhotovený
dálkovým přístupem do KN dne 16.1.2023
Nájemní smlouva č. 105N20/42 ze dne 14.9.2020
Pasport
- 2.2.11 Internetové zdroje:**
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
 - <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
 - <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele
 - <https://www.cenovamapa.cz/> - databáze zrealizovaných prodejů nemovitých věcí
 - <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
 - <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
 - <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
 - <https://mapy.cz/> - mapový portál
 - <http://www.dppcr.cz/> - povodňový plán České republiky
 - http://www.obec-blatno.cz/modules/file_storage/download.php?file=aafc8f28%7C345&inline=1
 - <http://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-tempo-rustu-cen-bytu-a-domu-zpo1/>

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

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

3/ NÁLEZ

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

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

Určení ceny zjištěné bude provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 411/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku.

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

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

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

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

3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

- Objednávka znaleckého posudku č. SPU 024844/2023/508100/Hep ze dne 20.1.2023
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002 pro obec Blatno, k.ú. Radenov vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 16.1.2023
- Nájemní smlouva č. 105N20/42 ze dne 14.9.2020
- Pasport
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon 92/1991Sb.ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- Zákon č. 503/2012 Sb., o SPÚ a o změně některých zákonů, v platném znění
- Místní šetření oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace.

3.4 IDENTIFIKACE OCEŇOVANÉHO MAJETKU

LV č. 10002:

Dle výpisu z katastru nemovitostí - LV č. 10002 pro obec Blatno, k.ú. Radenov ze dne 16.1.2023 je majitelem oceňované nemovité věci:

Vlastnické právo:

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Česká republika	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu:

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

Nemovitá věc:

Parcela st. 20/1	zastavěná plocha a nádvoří	421 m ²
Parcela st. 20/3	zastavěná plocha a nádvoří	26 m ²
<i>Součástí je stavba: zemědělská stavba bez čp/če (kolna 1)</i>		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: st. 20/3</i>		
Celkem.....		447 m ²

Omezení vlastnického práva a jiné zápisy:

- Ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně.

3.5 POPISY

LV č. 10002

Situování nemovité věci:

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v obci Blatno, k.ú. Radenov. Obec leží při místní komunikaci, která spojuje město Chomutov s německým městem Rűbenau. V obci je situována minimální občanská vybavenost (OÚ, obchod potravin, restaurace s možností ubytování). V obci jsou zastávky – autobus. Kompletní občanská vybavenost je ve městě Chomutov, ve vzdálenosti cca 8,50 km.

Oceňované pozemky jsou situovány mimo zastavěné území obce Blatno, v k.ú. Radenov, obec s místním názvem Radenov, v zóně rodinných domů. Centrum je ve vzdálenosti cca 2,00 km.

Pozemek p.č. st. 20/1

Jedná se o pozemek p.č. st. 20/1, evidovaný v KN jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 421 m². Pozemek je sklonitý, v nepravidelném tvaru. Na pozemku je situována zemědělská stavba bez čp/ce (vedlejší stavba – kolna 2) ve vlastnictví: Česká republika. Dále jsou na pozemku situovány venkovní úpravy: kamenná opěrná zeď, dřevěný plot, fóliovník. Na pozemku jsou situovány trvalé porosty: jasan, růže, švestka, rybíz a angrešt. Kupujícím nemovité věci bude: Šťastná Zuzana, Karla Buriana 4644, 43001 Chomutov. Pozemek je využíván jako zastavěná plocha v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu č.p. 4 na pozemku p.č. st. 20/2.

Kolna 2 – zemědělská stavba bez č.p. na pozemku p.č. st. 20/1

Jedná se o samostatně stojící stavbu. Stavba má jedno nadzemní podlaží a zastřešení. Základ je betonový. Nosná konstrukce je provedena z ocelových trub. Opláštění je z prken a vlnitého plechu. Střecha je sklonitá ve tvaru pultovém. Střešní krytina je z vlnitého plechu. Klempířské konstrukce nejsou provedeny. Dveře jsou dřevěné. Okna jsou dřevěná jednoduchá. Stavba není napojena na žádné IS.

Podlaží:

1.NP			
Výška:			2,36 m
Zastavěná plocha:	2,85×1,80	=	5,13 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.NP	$2,36 \times (2,85 \times 1,80)$	=	12,11 m ³
Zastřešení	$0,47/2 \times (2,85 \times 1,80)$	=	1,21 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	13,32 m ³

Pozemek p.č. st. 20/3

Jedná se o pozemek p.č. st. 20/3, evidovaný v KN jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 26 m². Na pozemku je situována zemědělská stavba bez čp/ce (vedlejší stavba – kolna 1) ve vlastnictví: Česká republika. Kupujícím nemovité věci bude: Šťastná Zuzana, Karla Buriana 4644, 43001 Chomutov. Pozemek je využíván jako zastavěná plocha v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu č.p. 4 na pozemku p.č. st. 20/2.

Kolna 1 – zemědělská stavba bez č.p. na pozemku p.č. st. 20/3

Jedná se o samostatně stojící stavbu. Stavba má jedno nadzemní podlaží a zastřešení. Základ je betonový. Nosná konstrukce je provedena z cihel a kamenné vyzdívky a dřevěné sloupky. Opláštění je z prken. Střecha je sklonitá ve tvaru sedlovém. Střešní krytina je z plechu. Podlaha je provedena prkny. Klempířské konstrukce nejsou provedeny. Dveře jsou dřevěné. Okna jsou dřevěná jednoduchá a luxerová. Stavba není napojena na žádné IS.

Podlaží:

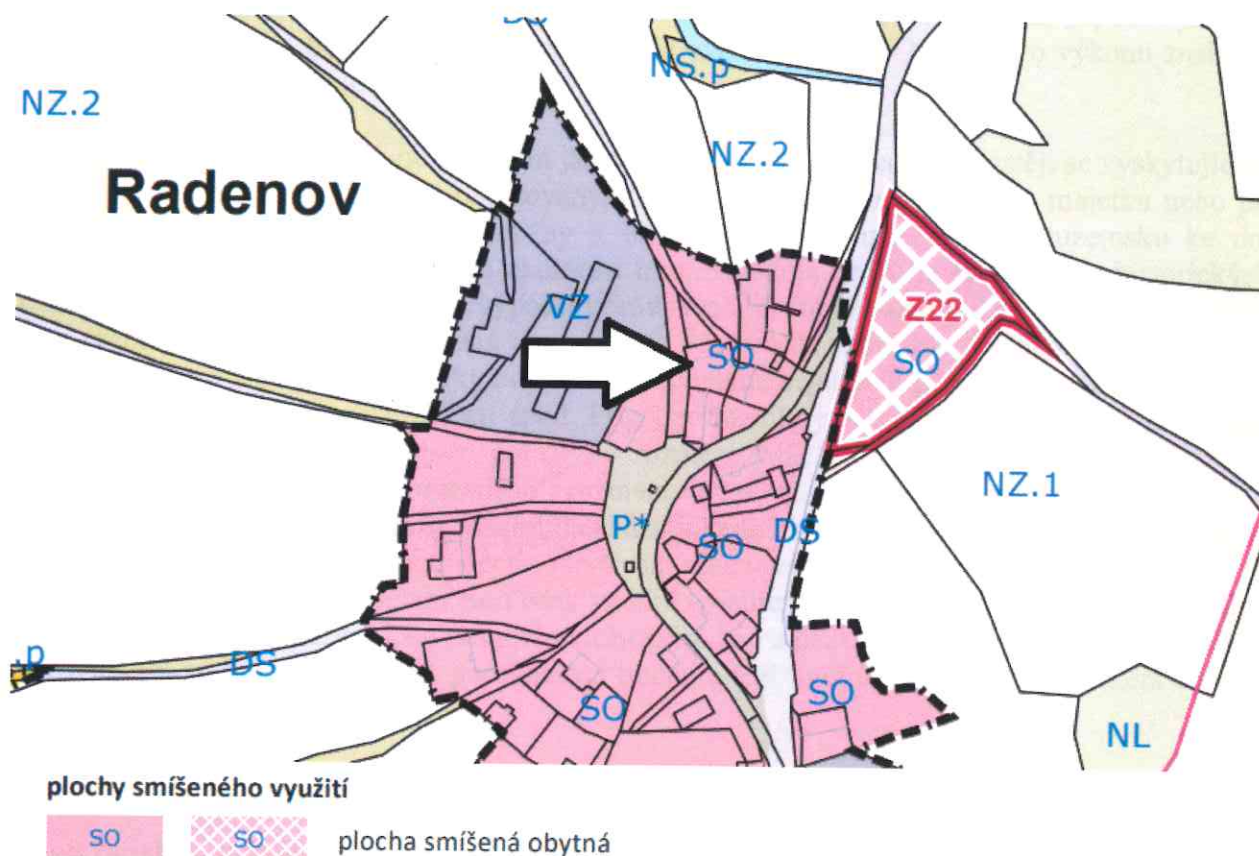
1.NP			
Výška:			2,10 m
Zastavěná plocha:	7,45×4,00	=	29,80 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.NP	$2,10 \times (7,45 \times 4,00)$	=	62,58 m ³
Zastřešení	$1,93/2 \times (7,45 \times 4,00)$	=	28,76 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	91,34 m ³

Územní plán

Dle územního plánu se nemovitá věc (pozemky p.č. st. 20/1, p.č. st. 20/3) nachází v zóně: „SO – plocha smíšená obytná“.



3.6 RIZIKA NEMOVITÉ VĚCI

- 1) Z dostupných podkladů plyne, že na nemovité věci nevážnou žádná věcná břemena ani zástavní práva.
- 2) Přístup k oceňované nemovité věci je zajištěn přes pozemek:
 - p.č. st. 20/2 (zastavěná plocha nádvoří), vlastnické právo: Šťastná Zuzana, Karla Buriana 4644, 43001 Chomutov.
- 3) Oceňovaná nemovitá věc spadá do zóny se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

3.7 VĚCNÁ BŘEMENA

-bez zápisu

4/ POSUDEK

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 337/2022 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů, které jsou použity v rozmezí 0,80 - 1,20. Při použití koeficientů je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za 1m² plochy jednotky. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

4.2 CENA DLE VYHLÁŠKY č. 441/2013 Sb. ve znění č. 337/2022 Sb.

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku.

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00

6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

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

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,869$$

Pozemek p.č. 20/1

a) KOLNA II – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

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

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,800

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,738

Podlaží:

1.NP			
Výška:			2,36 m
Zastavěná plocha:	2,85×1,80	=	5,13 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.NP	$2,36 \times (2,85 \times 1,80)$	=	12,11 m ³
Zastřešení	$0,47/2 \times (2,85 \times 1,80)$	=	1,21 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	13,32 m ³

Vybavení:

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

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :	1,0000
--------------------------------------	--------

Úprava koeficientu K₄:

1.	Základy	$-0,54 \times 7,10 \%$	–	0,0383
2.	Obvodové stěny	$-0,54 \times 31,80 \%$	–	0,1717
3.	Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 19,80 \%$	–	0,1980
6.	Klempířské práce	$-0,54 \times 1,852 \times 1,70 \%$	–	0,0170
7.	Úprava povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 6,10 \%$	–	0,0610
11.	Podlahy	$-0,54 \times 8,20 \%$	–	0,0443
12.	Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 5,80 \%$	–	0,0580

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:

= **0,4117**

Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:	0,8000
---	---------------

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8000	
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,7380	
Základní jednotková cena upravená:	=	2 190,40 Kč/m³	
Základní cena upravená: 13,32 m³ × 2 190,40 Kč/m³	=		29 176,13 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 70 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

100 × 70 / (70 + 10) = 87,500 %		
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %		
Odpčet opotřebení: 29 176,13 Kč × 85,000 %	-	24 799,71 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	4 376,42 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: I_T = 1,000Index polohy: I_P = 0,869

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS _N	=	4 376,42 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I _T × I _P	×	0,869
Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	3 803,11 Kč

KOLNA II – zjištěná cena:	3 803,11 Kč
----------------------------------	--------------------

Venkovní úpravy**a.1) Opěrné zdi z lomového kamene – § 18****Zatřídění pro potřeby ocenění****11.3. Opěrné zdi z lomového kamene:** 28,660×0,30×0,95+11,57×0,50×2,45 = 22,34 m³ OP**Polohový koeficient:** 0,800**Kód klasifikace CZ-CC:** 242052 Zdi a valy samostatné**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.64.5 zdi a valy samostatné**Koeficient změny ceny stavby:** 3,137**Ocenění**

Základní cena: 22,34 m ³ OP × 1 850,- Kč/m ³ OP		41 329,- Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	3,1370
Cena stavby:	=	103 719,26 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 70 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

$100 \times 70 / (70 + 10) = 87,500 \%$		
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %		
Odpočet opotřebení: $103\,719,26 \text{ Kč} \times 85,000 \%$	–	88 161,37 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	15 557,89 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,869$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	15 557,89 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,869
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	13 519,81 Kč

Opěrné zdi z lomového kamene – zjištěná cena:	13 519,81 Kč
--	---------------------

a.2) Plot dřevěný z prken omítaných na sraz na dřev. nebo ocel. sloupky – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.6.1. Plot dřevěný z prken omítaných na sraz na dřev. nebo ocel. sloupky: $7,90 \times 1,65 = 13,04 \text{ m}^2 \text{ PP}$

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 127491 Oplocení budov nebytových ostatních

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,738

Ocenění

Základní cena: $13,04 \text{ m}^2 \text{ PP} \times 337,- \text{ Kč/m}^2 \text{ PP}$		4 394,48 Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,7380
Cena stavby:	=	9 625,67 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 50 roků

Předpokládaná další životnost: 5 roků

$100 \times 50 / (50 + 5) = 90,909 \%$		
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %		
Odpočet opotřebení: $9\,625,67 \text{ Kč} \times 85,000 \%$	–	8 181,82 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	1 443,85 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,869$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	1 443,85 Kč
--	---	-------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,869
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	1 254,71 Kč

Plot dřevěný z prken omítaných na sraz na dřev. nebo ocel. sloupky – zjištěná cena:	1 254,71 Kč
---	-------------

TRVALÉ POROSTY – § 40 - § 47

Ovocné dřeviny – zahrádkový typ výsadby – příloha č. 36

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	Celková cena
1 ks	švestka	st.20/1	30 r.	503,- Kč	-30 %	352,10 Kč
3 ks	angrešt	st.20/1	10 r.	73,- Kč	-30 %	153,30 Kč
1 ks	rybíz červený	st.20/1	10 r.	99,- Kč	-30 %	69,30 Kč
Ovocné dřeviny (zahrádkový typ výsadby) – celkem:					=	574,70 Kč

Okrasné rostliny – příloha č. 39

Polohový koeficient K ₅ :		0,800					
Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K _z	Celková cena
1 ks	jasan ztepilý	st.20/1	55 r.	35 280,- Kč	-30 %	0,75	14 817,60 Kč
Okrasné dřeviny – celkem:						=	14 817,60 Kč

Součet cen všech typů porostů:	=	15 392,30 Kč
--------------------------------	---	--------------

TRVALÉ POROSTY – zjištěná cena:	15 392,30 Kč
---------------------------------	--------------

POZEMKY – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Blatno

Název okresu: Chomutov

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4	Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90

6	Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85
---	----------------------------	---	------

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,140,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 298,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	II. Svažitost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	-0,01
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	II. Ochranné pásmo	-0,01
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$

Index polohy: $I_P = 0,869$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,852$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 253,8960 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
20/1	zastavěná plocha a nádvoří	421	106 890,22

POZEMKY – zjištěná cena:	106 890,22 Kč
---------------------------------	----------------------

Pozemek p.č. 20/3

a) KOLNA 1 – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

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

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,859

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené
Koeficient změny ceny stavby: 2,738

Podlaží:

1.NP		
Výška:		2,10 m
Zastavěná plocha:	7,45×4,00	= 29,80 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.NP	$2,10 \times (7,45 \times 4,00)$	= 62,58 m ³
Zastřešení	$1,93/2 \times (7,45 \times 4,00)$	= 28,76 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		= 91,34 m ³

Vybavení:

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

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
1. Základy	$-0,54 \times 7,10 \%$	– 0,0383
11. Podlahy	$-0,54 \times 8,20 \%$	– 0,0443
12. Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 5,80 \%$	– 0,0580
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,8594

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,– Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8594
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,7380
Základní jednotková cena upravená:	=	2 353,04 Kč/m³
Základní cena upravená: 91,34 m ³ × 2 353,04 Kč/m ³	=	214 926,67 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 70 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

$100 \times 70 / (70 + 10) = 87,500 \%$		
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %		
Odpočet opotřebení: $214\,926,67 \text{ Kč} \times 85,000 \%$	–	182 687,67 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	32 239,– Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,869$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	32 239,00 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,869
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	28 015,69 Kč

KOLNA 1 – zjištěná cena:	28 015,69 Kč
---------------------------------	---------------------

POZEMKY – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Blatno

Název okresu: Chomutov

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4	Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,140,– \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 298,– \text{ Kč/m}^2$

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	II. Svažitost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	–0,01

3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	II. Ochranné pásmo	-0,01
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$

Index polohy: $I_P = 0,869$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,852$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 253,8960 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
20/3	zastavěná plocha a nádvoří	26	6 601,30

POZEMKY – zjištěná cena:	6 601,30 Kč
---------------------------------	--------------------

REKAPITULACE

Pozemek p.č. 20/1

Výsledné ceny včetně opotřebení:

KOLNA II	3 803,11 Kč
Venkovní úpravy	
Opěrné zdi z lomového kamene	13 519,81 Kč
Plot dřevěný z prken omítaných na sraz na dřev. nebo ocel. sloupky	1 254,71 Kč
TRVALÉ POROSTY	15 392,30 Kč
POZEMKY	106 890,22 Kč
Pozemek p.č. 20/1 – výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	140 860,15 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	140 860,- Kč

Pozemek p.č. 20/3

Výsledné ceny včetně opotřebení:

KOLNA I	28 015,69 Kč
POZEMKY	6 601,30 Kč
Pozemek p.č. 20/3 – výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	34 616,99 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	34 620,- Kč

Zjištěná cena: 175 480,- Kč

Cena slovy: jednostosedmdesátpěttisícčtyřistaosmdesát Kč

4.3 CENA OBVYKLÁ

„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 například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.“

Množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:

Dle údajů z KN byly za období let 2022-2023 v blízkém okolí oceňované nemovité věci uskutečněny prodeje těchto nemovitých věcí:

č.	k.ú.	p.č.	Převodce	Nabyvatel	č. řízení	datum právních účinků	Cena (Kč)
1	Blatno u Chomutova	16, 17/1, st. 43/1	FO	FO	V-4832/2022-503	8.7.2022	500.000
2	Blatno u Chomutova	13	FO	FO	V-884/2022-503	7.2.2022	130.500
3	Zákoutí	304/20	ČR-SPÚ	FO	V-5709/2022-503	18.8.2022	1.768.770
4	Boleboř	115/16	FO	FO	V-4582/2022-503	27.6.2022	200.000
5	Zákoutí	222/3, 11/12	město	obec	V-3390/2022-503	12.5.2022	67.400
6	Orasín	34/1	obec	FO	V-2089/2022-503	24.3.2022	31.200
7	Blatno u Chomutova	918/3	Římskokatolická farnost - děkanství Jirkov	FO	V-4830/2022-503	8.7.2022	100.000
8	Radenov	405/3	obec	FO	V-3294/2022-503	9.5.2022	7.600
9	Chomutov II	3224/12	město	FO	V-3833/2022-503	30.5.2022	61.200
10	Blatno u Chomutova	347/8	Římskokatolická farnost - děkanství Jirkov	FO	V-5081/2022-503	20.7.2022	37.350

Kupní ceny byly převzaty z kupních smluv, s jejímž textem jsem se seznámila a zohlednila údaje uvedené v těchto smlouvách. Po prostudování podkladů jednotlivých zrealizovaných prodejů a po zohlednění Standardů zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad, nebyl z množiny posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí vybrán pro porovnávací metodu dostatečný počet nejvhodnějších vzorků. Dostupné cenové vzorky jsou považovány za nevhodné zejména z důvodů:

- odlišný rozsah převáděného majetku cenových vzorků
- odlišná lokalita (vzdálenost) cenových vzorků
- odlišné využití převáděného majetku cenových vzorků.

Z výše uvedeného důvodu bude určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení obvyklé ceny. Zejména budou zváženy všechny okolnosti, které mají na výši tržní hodnoty vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Vzhledem k tomu, že se jedná o specifickou nemovitou věc a nepodařilo se zjistit dostatečný počet zrealizovaných cen nemovitých věcí v dané lokalitě a blízkém okolí za přiměřený časový úsek, které by byly svým charakterem a rozsahem srovnatelné s oceňovanou nemovitou věcí, bude tržní hodnota určena kombinací porovnávací metody (pozemky) a nákladové metody (stavby a venkovní úpravy).

4.3.1 Metoda porovnávací

Ocenění je provedeno metodou porovnávací s použitím zrealizovaných cen dle ČÚZK a cenovamapa.cz v letech 2022-2023. Kupní ceny byly převzaty z kupních smluv, s jejímž textem jsem se seznámila a zohlednila údaje uvedené v těchto smlouvách.

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

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

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

1) Srovnatelná nemovitá věc:

Uskutečněný prodej pozemků o výměře 2.480 m², obec a k.ú. Blatno u Chomutova.

Jedná se o pozemek: p.č. 16, kú: Blatno u Chomutova (605361), kú: Blatno u Chomutova (2 093 m², Travní porost, p.č. 17/1, kú: Blatno u Chomutova (605361), kú: Blatno u Chomutova (61 m², Ostatní plochy), p.č. st. 43/1, kú: Blatno u Chomutova (605361), kú: Blatno u Chomutova (326 m², Zastavěná plocha a nádvoří).

Kupní smlouva podaná na KN dne 8.7.2022, č.j. V-4832/2022-503. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: fyzická osoba. Dle platného územního plánu obce se pozemky nachází v zóně „SO-plocha smíšená obytná“.

Cena za nemovitou věc: 500.000,- Kč, tj. 201,61 Kč/m².

Zdroj informací: Internet: www.cenovamapa.cz, www.cuzk.cz.



2) Srovnatelná nemovitá věc:

Uskutečněný prodej pozemků o výměře 734 m², obec a k.ú. Blatno u Chomutova.

Jedná se o pozemek: p.č. 13, kú: Blatno u Chomutova (605361), kú: Blatno u Chomutova (734 m², Ostatní plochy).

Kupní smlouva podaná na KN dne 7.2.2022, č.j. V-884/2022-503. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: fyzická osoba. Dle platného územního plánu obce se pozemky nachází v zóně SO-plocha smíšená obytná“.

Cena za nemovitou věc: 130.500,- Kč, tj. 177,79 Kč/m².

Zdroj informací: Internet: www.cenovamapa.cz, www.cuzk.cz.



3) Srovnatelná nemovitá věc:

Uskutečněný prodej pozemku o výměře 2 302 m², obec Blatno, k.ú. Zákoutí.

Jedná se o pozemek: p.č. st. 304/20, kú: Zákoutí (605425), kú: Zákoutí (2302 m², Travní porost).

Kupní smlouva podaná na KN dne 18.8.2022, č.j. V-5709/2022-503. Převodce: ČR-SPÚ. Nabyvatel: fyzická osoba. Dle platného územního plánu obce se pozemky nachází v zóně „SO-plocha smíšená obytná a NZ.2-trvalý travní porost“.

Cena za nemovitou věc: 1.768.770,- Kč, tj. 768,00 Kč/m².

Zdroj informací: Internet: www.cenovamapa.cz, www.cuzk.cz.



4) Srovnatelná nemovitá věc:

Uskutečněný prodej pozemků o výměře 530 m², obec a k.ú. Boleboř.

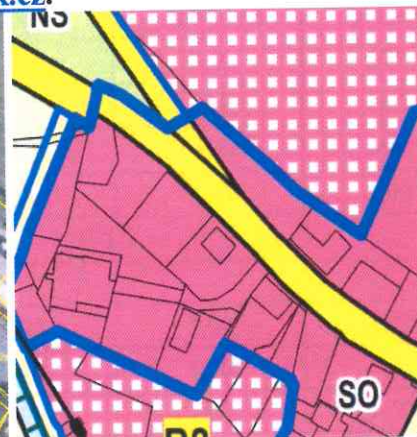
Jedná se o pozemek: p.č. 115/16, kú: Boleboř (607002), kú: Boleboř (530 m², Zahrada).

Kupní smlouva podaná na KN dne 27.6.2022, č.j. V-4582/2022-503. Převodce: fyzická osoba.

Nabyvatel: fyzická osoba. Dle platného územního plánu obce se pozemky nachází v zóně „SO-plochy smíšené obytné“.

Cena za nemovitou věc: 200.000,- Kč, tj. 377,35 Kč/m².

Zdroj informací: Internet: www.cenovamapa.cz, www.cuzk.cz.



Výpočet porovnávací hodnoty - p.č. st. 20/1

Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou				
a) srovnávací pozemek	1	2	3	4
Poloha pozemku :	Blatno u Chomutova	Blatno u Chomutova	Zákoutí	Boleboř
Popis pozemku:	zast. pl., TTP, ostatní pl.	ostatní pl.	TTP	zahrada
Výměra pozemku (m ²) :	2 480,0	734,0	2 302,0	530
Cena pozemku (Kč) :	500 000,0	130 500,0	1 768 770,0	200 000
Jednotková cena pozemku (Kč/m ²) :	202	178	768	377
HB Index	1,05	1,11	1,00	1,05
Jednotková cena upravená (Kč/m ²) :	212	197	768	396
Váha	1,00	1,00	1,00	1,00
Průměrná cena pozemků (Kč/m ²)	393,3			
Koeficienty pro výpočet indexu				
1 účel užití	1,00	1,00	1,00	1,00
2 poloha	1,00	1,00	1,00	1,00
3 poloha v obci-účel užití	1,00	1,00	1,00	1,00
4 vybavenost(sítě)	1,00	1,00	1,00	1,00
5 velikost	0,95	1,00	0,95	1,00
6 komerční využití	1,00	1,00	1,00	1,00
7 tvar	1,00	1,00	1,00	1,00
Celkový index srovnávacího pozemku	0,95	1,00	0,95	1,00
Průměrný celkový index srovnávacích pozemků		0,975		
b) oceňovaný pozemek				
Poloha oceňovaného pozemku:	Radenov			
Popis oceňovaného pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří (p.č. st. 20/1)			
Výměra oceňovaného pozemku (m ²) :	421			
Koeficienty pro výpočet indexu				
1 účel užití	1,00			
2 poloha	1,00			
3 poloha v obci-účel užití	1,00			
4 vybavenost(sítě)	1,00			
5 velikost	1,00			
6 komerční využití	1,00			
7 tvar	1,00			
8 názor odhadce	1,00			
Celkový index oceňovaného pozemku	1,000			
Poměr indexů	1,026			
Jednotková cena oceňovaného pozemku (Kč/m ²)	403			
Cena oceňovaného pozemku (Kč)	169 660			

Výpočet porovnávací hodnoty - p.č. st. 20/3

Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou				
a) srovnávací pozemek	1	2	3	4
Poloha pozemku :	Blatno u Chomutova	Blatno u Chomutova	Zákoutí	Boleboř
Popis pozemku:	zast. pl., TTP, ostatní pl.	ostatní pl.	TTP	zahrada
Výměra pozemku (m ²) :	2 480,0	734,0	2 302,0	530
Cena pozemku (Kč) :	500 000,0	130 500,0	1 768 770,0	200 000
Jednotková cena pozemku (Kč/m ²) :	202	178	768	377
HB Index	1,05	1,11	1,00	1,05
Jednotková cena upravená (Kč/m ²) :	212	197	768	396
Váha	1,00	1,00	1,00	1,00
Průměrná cena pozemků (Kč/m ²)	393,3			
Koeficienty pro výpočet indexu				
1 účel užití	1,00	1,00	1,00	1,00
2 poloha	1,00	1,00	1,00	1,00
3 poloha v obci-účel užití	1,00	1,00	1,00	1,00
4 vybavenost(sítě)	1,00	1,00	1,00	1,00
5 velikost	0,95	1,00	0,95	1,00
6 komerční využití	1,00	1,00	1,00	1,00
7 tvar	1,00	1,00	1,00	1,00
Celkový index srovnávacího pozemku	0,95	1,00	0,95	1,00
Průměrný celkový index srovnávacích pozemků	0,975			
b) oceňovaný pozemek				
Poloha oceňovaného pozemku:	Radenov			
Popis oceňovaného pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří (p.č. st. 20/3)			
Výměra oceňovaného pozemku (m ²) :	26			
Koeficienty pro výpočet indexu				
1 účel užití	1,00			
2 poloha	1,00			
3 poloha v obci-účel užití	1,00			
4 vybavenost(sítě)	1,00			
5 velikost	1,00			
6 komerční využití	1,00			
7 tvar	1,00			
8 názor odhadce	1,00			
Celkový index oceňovaného pozemku	1,000			
Poměr indexů	1,026			
Jednotková cena oceňovaného pozemku (Kč/m ²)	403			
Cena oceňovaného pozemku (Kč)	10 480			

4.3.2 Nákladová metoda – stavby a venkovní úpravy

Hodnota staveb a venkovních úprav bude určena nákladovou metodou. Nákladový způsob ocenění věcí vychází z vyjádření nákladů, které by byly zapotřebí k pořízení obdobné (srovnatelné) věci v daném místě a čase. Pro zjištění výchozí hodnoty staveb bude využito zjištěné výchozí ceny staveb nákladovým způsobem podle oceňovací vyhlášky, bez použití koeficientu prodejnosti (respektive koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu *pp*). Výchozí cena staveb byla určena v oddíle 4.2 tohoto znaleckého posudku.

P.č.	Stavba/venkovní úprava	Nákladová hodnota (Kč)	Náklad. hodnota (Kč) - zaokrouhleno
St. 20/1	Kolna II	4 376,42	4 380
	Opěrné zdi	15 557,89	15 560
	Oplocení	1 443,85	1 440
St. 20/3	Kolna I	32 239,00	32 240

4.3.3 Tržní hodnota

Tržní hodnota je určena jako součet porovnávací hodnoty pozemku (určená v oddíle 4.3.1 tohoto znaleckého posudku) a nákladové hodnoty staveb a venkovních úprav (určená v oddíle 4.3.2 tohoto znaleckého posudku).

P.č.	Stavba/venkovní úprava/pozemek	Nákladová / Porovnávací hodnota (Kč)	Nákladová / Porovnávací hodnota (Kč) - zaokrouhleno	Tržní hodnota (Kč)
st. 20/1	Kolna II	4 376,42	4 380	191 040
	Opěrné zdi	15 557,89	15 560	
	Oplocení	1 443,85	1 440	
	Pozemek	169 660,00	169 660	
st. 20/3	Kolna I	32 239,00	32 240	42 720
	Pozemek	10 480,00	10 480	

4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Byla určena tržní hodnota, a to kombinací porovnávací metody (pozemky) a nákladové metody (stavby a venkovní úpravy).

p.č.	Zjištěná cena (Kč)	Tržní hodnota
st. 20/1	140 860	191 040
st. 20/3	34 620	42 720

5/ ODŮVODNĚNÍ

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Byla vypočtena zjištěná cena dle oceňovací vyhlášky. Dále byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Pro určení obvyklé ceny nebyly dostupné uskutečněné prodeje obdobných nemovitých věcí, v dané lokalitě a blízkém okolí za přiměřený časový úsek, které by byly svým charakterem a rozsahem srovnatelné s oceňovanou nemovitou věcí. Byla tedy určena tržní hodnota, a to kombinací porovnávací metody (pozemky) a nákladové metody (stavby a venkovní úpravy), neboli součtem porovnávací hodnoty pozemku a nákladové hodnoty staveb a venkovních úprav.

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

5.2 KONTROLA POSTUPU

Zdrojová data byla zvolena ze zrealizovaných cen obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě a širším okolí. Byla stanovena množina vzorků, ze které nebyly následně vybrány pro porovnávací metodu vhodné srovnatelné nemovité věci, neboť neodpovídají oceňované nemovité věci co do rozsahu, využití převáděného majetku či blízké lokalitě. Byla tedy určena tržní hodnota, a to na základě více způsobů ocenění. Hodnota pozemků byla určena porovnávacím způsobem ze 4 zrealizovaných prodejů. Hodnota staveb a venkovních úprav byla určena nákladovou metodou s využitím ceny staveb nákladovým způsobem podle oceňovací vyhlášky, bez použití koeficientu prodejnosti. Výsledkem je tržní hodnota.

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

6/ ZÁVĚR

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

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

6.2 ODPOVĚĎ

p.č.	Zjištěná cena (Kč)	Tržní hodnota
st. 20/1	140 860	191 040
st. 20/3	34 620	42 720

233.760,-

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU

Podmínky či skutečnosti snižující přesnost závěru nebyly stanoveny.

6.4 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN PRO POTŘEBY UČETNICTVÍ

Stavba, příslušenství	Cena zjištěná (Kč)	Tržní hodnota (Kč)
Na pozemku p.č.st. 20/1 – kolna II	3 803	4 380
Na pozemku p.č.st. 20/1 – opěrné zdi	13 520	15 560
Na pozemku p.č.st. 20/1 – oplocení	1 260	1 440
Na pozemku p.č.st. 20/3 – kolna I	28 020	32 240

Pozemek p.č.	Cena zjištěná (Kč)	Tržní hodnota (Kč)
st. 20/1	106 890	169 660
st. 20/3	6 600	10 480

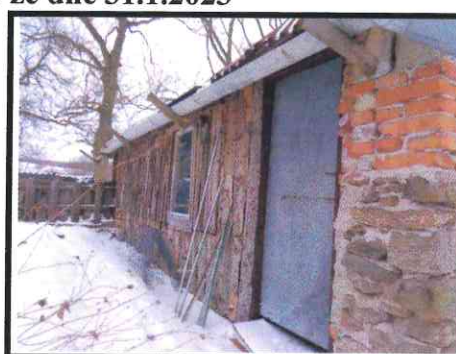
POHLEDY NA NEMOVITOU VĚC

Pozemek p.č. st. 20/1 ze dne 31.1.2023





Pozemek p.č. st. 20/3 ze dne 31.1.2023











Česká republika – Státní pozemkový úřad

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

IČO: 01312774

DIČ: CZ 01312774

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

adresa: Jiráskova 2528, Chomutov, PSČ 430 01

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

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 60011-3723001/0710

(dále jen „pronajímatel“)

– na straně jedné –

a

paní **Zuzana Šťastná,**

(dále jen „nájemce“)

– na straně druhé –

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU **č. 105N20/42**

Čl. I

Pronajímatel je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit s pozemky, jejichž součástí jsou stavby (dále jen „nemovité věci“) ve vlastnictví státu vedenými u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj Katastrálního pracoviště Chomutov

obec	kat.území	druh evidence	parc. č.	výměra	druh pozemku	využití, resp. specifikace stavby
Blatno	Radenov	KN	20/1	0,0018 ha	zast. plocha a nádvoří	IDMaj 121342 – hospodářská budova
Blatno	Radenov	KN	20/1	0,0015 ha	zast. plocha a nádvoří	pozemek pod stavbou dřevné kolny a skleníku
Blatno	Radenov	KN	20/1	0,0414 ha	zast. plocha a nádvoří	zahrada

Čl. II

Pronajímatel přenechává nájemci nemovité věci uvedené v čl. I do užívání za účelem:

- provozování drobné zemědělské činnosti

Čl. III

1) Nájemce měl možnost prohlédnout si před uzavřením smlouvy předmět nájmu a této možnosti využil. Nájemce přejímá předmět nájmu se všemi součástmi a příslušenstvím do užívání ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání a prohlašuje, že je mu jeho stav z podrobné prohlídky dobře znám. Z tohoto důvodu neuplatňuje vůči pronajímateli žádné nároky. Nároky nelze uplatnit ani v případě, kdy možnosti prohlédnout si předmět nájmu před uzavřením smlouvy nájemce nevyužil, ač využít mohl.

2) Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ke dni 1. 10. 2020.

3) Pronajímatel není povinen vyčkat na příchod nájemce více než třicet minut po určeném čase předání předmětu nájmu. Neposkytne-li nájemce pronajímateli potřebnou součinnost k předání předmětu nájmu, má se za to, že předmět nájmu byl předán toho dne, kdy mělo k předání dojít, a nájemce má povinnost platit nájemné, přestože předmět nájmu nepřevzal.

4) Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu podepsaný oběma smluvními stranami bude obsahovat veškeré relevantní údaje týkající se předmětu nájmu jako např. jeho stav, stav elektroměru, stav plynoměru, vybavení a jeho stav.

Čl. IV

Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem nebo jím pověřenou osobou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav apod.

Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 8:00 hod. do 14:00 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen.

Současně je pronajímatel nebo jím pověřená osoba oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možné nájemce informovat předem.

Čl. V

Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájmu,
- b) hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy,
- c) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu,
- d) oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly uvnitř a vně předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla,
- e) zdržet se jakýchkoli jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích práv v nemovitých věcech v nichž se nachází předmět nájmu,
- f) zajistit v předmětu nájmu na své náklady běžný úklid,
- g) plnit všechny povinnosti vlastníka předmětu nájmu vyplývající pro oblast požární ochrany ze zákona o požární ochraně a předpisů na něj navazujících, pro oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ze zákoníku práce a předpisů na něj navazujících;
náklady spojené s plněním uvedených povinností a s udržováním prostředků pro uvedené oblasti v použitelném stavu, tj. provádění pravidelných revizí, údržby a odstraňování závad včetně obměny těchto prostředků, hradí nájemce,
- h) platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovitých věcí za nemovitou věcí, jež jsou předmětem nájmu,

- i) na svůj náklad pojistit předmět nájmu ve prospěch pronajímatele a do 3 měsíců od podpisu této smlouvy doložit pronajímateli splnění této povinnosti.

Čl. VI

- 1) Tato smlouva se uzavírá od 1. 10. 2020 na dobu neurčitou.
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit vzájemnou písemnou dohodou smluvních stran nebo jednostrannou písemnou výpovědí.
- 3) Nájem lze v souladu s ustanovením § 2231 OZ vypovědět v tříměsíční výpovědní době, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 4) Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 2232 OZ vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti, a to ke dni doručení výpovědi nájemci. Neužívá-li nájemce předmět nájmu v souladu se smlouvou nebo nedodržuje-li nebo porušuje-li nájemce ustanovení této smlouvy, jedná se pro účely této smlouvy o porušení povinností zvláště závažným způsobem.
- 5) Tato smlouva zaniká dnem úmrtí nájemce.
- 6) Smluvní strany vylučují obnovení nájmu, pokračuje-li nájemce v užívání předmětu nájmu po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k vyklizení a předání předmětu nájmu.
- 7) V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu a nepředá předmět nájmu pronajímateli do desátého dne po skončení nájmu, sjednává se smluvní pokuta ve výši 500 Kč za každý den prodlení se splněním těchto povinností počínaje jedenáctým dnem ode dne skončení nájmu. Smluvní pokutu nájemce uhradí na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 19-3723001/0710 pod variabilním symbolem, který mu pronajímatel písemně sdělí.

Právo na náhradu škody zůstává tímto ujednáním nedotčeno.

Čl. VII

- 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 1.312 Kč (slovy: jeden tisíc tři sta dvanáct korun českých).
 - 4) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 60011-3723001/0710, variabilní symbol 10512042.
- Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.
- 5) Nedodrží-li nájemce datum splatnosti úhrady nájemného, je povinen podle ustanovení § 1970 OZ zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, a to na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 180013-3723001/0710.
 - 6) Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem, které zakládá právo pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní doby (ustanovení § 2232 OZ).

7) 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.

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

Čl. VIII

1) Nájemné za období od účinnosti smlouvy do 30. 9. 2021 včetně činí 1.312 Kč (slovy: jeden tisíc tři sta dvanáct korun českých) a bude uhrazeno k 1. 10. 2021 na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 60011-3723001/0710, variabilní symbol 10512042.

2) Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

Čl. IX

1) Nájemce je oprávněn provádět uvnitř a vně předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen s výslovným, předchozím a písemným souhlasem pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace podmínek, za kterých pronajímatel povoluje úpravy.

2) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájmu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení.

Čl. X

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

Čl. XI

Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že na nemovitých věcech, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, mohou být se souhlasem pronajímatele umístěny informační a reklamní zařízení, stavby pro reklamu, koncové body sítě pro mobilní telefony nebo jiná komunikační zařízení ve vlastnictví třetích osob a není tím dotčena povinnost nájemce platit nájemné v dohodnuté výši. Nájemce dále bere na vědomí a je srozuměn s tím, že bez nároku na jakékoliv plnění v nezbytně nutném rozsahu umožní přístup k zařízením specifikovaným výše tak, aby mohla být využívána ke svému účelu.

Čl. XII

Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že nemovité věci, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, mohou být pronajímatelem převedeny na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním. V případě změny vlastnictví platí ustanovení § 2221 a § 2222 OZ.

Čl. XIII

Pronajímatel jako správce osobních údajů dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, a platného nařízení (EU) 2016/679 (GDPR), tímto informuje ve smlouvě uvedený subjekt osobních údajů, že jeho údaje uvedené v této smlouvě zpracovává pro účely realizace, výkonu práv a povinností dle této smlouvy. Uvedený subjekt osobních údajů si je vědom svého práva přístupu ke svým osobním údajům, práva na opravu osobních údajů, jakož i dalších práv vyplývajících z výše uvedené legislativy. Smluvní strany se zavazují, že při správě a zpracování osobních údajů budou dále postupovat v souladu s aktuální platnou a účinnou legislativou. Postupy a opatření se pronajímatel zavazuje dodržovat po celou dobu trvání smlouvy ve smyslu § 2 písm. s) zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Čl. XIV

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

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

Čl. XV

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

Čl. XVI

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

Čl. XVII

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

V Chomutově dne 14. 9. 2020

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
Pobočka Chomutov
Třáskova 2528
160 02 Chomutov

①

Ing. Vladislava Hartmannová,
vedoucí Pobočky Chomutov

pronajímatel

Zuzana Šťastná

nájemce

Za správnost: Zdeňka Jiříčková

Příloha nájemní smlouvy č.105N20/42

Variabilní symbol: 10512042

Uzavřeno: 14.9.2020

Roční nájem: 1 312 Kč

Datum tisku: 14.9.2020

Účinná od: 1.10.2020

Nájemci:**Název****Adresa**

Šťastná Zuzana

Nemovitosti:

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m²]	%	Nájem pozemky [Kč]	Nájem stavby [Kč]	Nájem celkem [Kč]
Katastr: Radenov													
IDMaj 121342	20	1		1	13	10002	m²	2,00	18	100,0	36,00	246,00	282,00
skleník +dřevěná kolna	20	1		1	13	10002	m²	2,00	15	100,0	30,00		30,00
zahrada	20	1		1	13	10002	jdn	1 000,00	414	100,0	1 000,00		1 000,00
Celkem za katastr									447		1 066,00	246,00	1 312,00
Celkem									447		1 066	246	1 312

Vysvětlivky k typu sazby:

ha...za hektar

jdn...za jednotku

pc/ha...průměrná cena za hektar

m²...za m²