

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

k veřejné soutěži

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

kterou tvoří

**pozemek parc. č. 2971, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí
je stavba bez čp/če, tech. vyb. (vodárna), k.ú. a obec Vrbovec,
okres Znojmo**

PP č. 87080/2001

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

veřejná soutěž
na prodej majetku organizační složky státu

1. Vymezení privatizované jednotky:

Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

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

Identifikační číslo: 01312774

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

Privatizovaná jednotka

Název: 87080/2001 - **Pozemek p.č. 2971 včetně stavby vodárny v k.ú. a obci Vrbovec,
okres Znojmo**

Adresa: 671 24 Vrbovec

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

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

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

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy
(bilance) ke dni 22.1.2024 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	479 560,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	479 560,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	479 560,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	369 850,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	109 710,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	0,00 Kč

B. Cizí zdroje:	0 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Krátkodobé závazky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Bankovní úvěry a půjčky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	479 560,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	0 Kč
4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných):	0 Kč
5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem): -	
6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví: -	
7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit: -	
8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí:	
- Dle čl. V nájemní smlouvy č. 36N19/27 je nájemce povinen pozemek p.č. 2971 včetně stavby, k.ú. Vrbovec, na svůj náklad pojistit ve prospěch pronajímatele	
9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky): -	
10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku:	
- Smlouvy dle obchodního a občanského zákoníku: -	
- Smlouvy o pronájmu majetku (předmět pronájmu, název nebo jméno a adresa nájemce, doba pronájmu, výše ročního nájemného): -	
- Nájemní smlouvy (předmět nájmu, název nebo jméno a adresa pronajímatele, doba nájmu, výše ročního nájemného):	

Nájemní smlouva č. 36N19/27 na nepodnikání – nakládání s podzemními vodami, nájem na dobu neurčitou. Výše ročního nájemného – 3 756 Kč.

Stávající nájemní smlouva, uzavřená na pronájem předmětného majetku (pozemku i stavby) skončí dnem jeho privatizace, tzn. dnem vynětí a převedení tohoto majetku na MF, resp. na nového nabyvatele. K zániku nájemní smlouvy dochází na základě §45 odst. 3 zákona č. 92/1991Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů (tzn. bez ohledu na to, co bylo mezi účastníky v tomto směru ujednáno).

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

11. Ekologické závady:

Ekologický audit je nahrazen stanoviskem Ministerstva životního prostředí a čestným prohlášením o ekologických závazcích – viz příloha. 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.): -

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:

Pozemek p.č. 2971, jehož součástí je stavba technického vybavení - vodárna, se nachází cca 400 m jihovýchodně od zemědělského areálu v odloučené části obce Vrbovec – lokalitě Hnízdo, v zastavěném území obce, dle územního plánu obce v plochách technické infrastruktury označené Tv – vodárenské objekty.

Vodárna Hnízdo na p.č. 2971 - jedná se o pozemní objekt betonový, monolitický obloukovitého tvaru. Objekt není využíván. V průběhu posledních let nebyla prováděna žádná údržba, což se projevilo na stavu objektu, který je velmi špatném stavu, na konci životnosti.

Pozemek p.č. 2971 je zastavěn stavbou technického vybavení - vodárnou ve vlastnictví státu a příslušnosti hospodaření Státního pozemkového úřadu. Pozemek je mírně svažité a přístupný z polní nezpevněné komunikace ve vlastnictví obce a okolních pozemků.

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

Majetek byl prověřen Státním pozemkovým úřadem.

Na pozemek p.č. 2971 (dříve p.č. 1500/5) k.ú. Vrbovec byl uplatněn restituční nárok. Ve věci bylo vydáno negativní rozhodnutí č.j. 169/91-Pa ze dne 15.6.1992, právní moc 27.7.1992.

15. Další doplňující údaje:

Stavba na p.č. 2971 v k.ú. Vrbovec není opatřena průkazem energetické náročnosti, neboť se řadí do skupiny staveb s celkovou energeticky vztažnou plochou menší než 50m², jichž se dle §7 odst. 5 zák.č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, povinnost vyhotovení průkazu energetické náročnosti budov netýká. Stavba je bez upravovaného vnitřního prostředí (vytápění, temperování, chlazení, klimatizace) a nepodléhá zápisu do katastru nemovitostí.

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

Mgr. Simona Smutná – tel.: 727 957 130, email: s.smutna@spucr.cz,
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Hroznová 17, 603 00 Brno

V Brně dne 26.1.2024

.....
Ing. Renata Číhalová
ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
Státního pozemkového úřadu
elektronicky podepsáno

Přílohy:

- Rozvaha (balance) ke dni 22.1.2024
- Potvrzení o ověření účetní rozvahy
- Tabulka výpočtu účetní hodnoty privatizované jednotky
- Seznam nemovitých věcí
- Výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy
- Stanovisko MŽP včetně čestného prohlášení o ekologických závazcích
- Kopie znaleckého posudku č. 5592-162-2022
- Nájemní smlouva č. 36N19/27
- Fotodokumentace

Rozvaha

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

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

KPÚ pro Jihomoravský kraj, Hroznová 17, 603 00 Brno

sestavená k: 22.1.2024

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87080 SPJ 2001

Název PP: Pozemek p.č. 2971 včetně stavby vodárny v k.ú. a obci Vrbovec, okres Znojmo

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	
	AKTIVA CELKEM		479 560,00	0,00	479 560,00	
A.	Stálá aktiva		479 560,00	0,00	479 560,00	
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		479 560,00	0,00	479 560,00	
	1. Pozemky	031				
	2. Kulturní předměty	032				
	3. Stavby	021				
	4. Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	022				
	5. Pěstítkelské 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	479 560,00	0,00	479 560,00	
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			
			479 560,00	
C.	Vlastní kapitál		479 560,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		479 560,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	12 192,76	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	467 367,24	
	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: 22.1.2024

Sestavila: Mgr. Simona Smutná

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Renata Číhalová
ředitelka KPÚ pro Jmk
elektronicky podepsáno

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ:
elektronicky podepsáno

PP 87080, SPJ 2001

Pozemek p.č. 2971 včetně stavby vodárny v k.ú. a obci Vrbovec, okres Znojmo

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Vrbovec	PKN - poz. 2971	Parcela	714142-12523327	12 192,76 Kč	369 850,00 Kč
Celkem pozemky				12 192,76 Kč	369 850,00 Kč

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Vrbovec	budova vodárny Hhlzdo -	Budova	1154-10523327	5 000,00 Kč	109 710,00 Kč	5 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství				5 000,00 Kč	109 710,00 Kč	5 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč

Celkem PP 87080, SPJ 3002				479 560,00 Kč				
---------------------------	--	--	--	---------------	--	--	--	--

Sestaveno dne: 22.1.2024

Sestavila: Mgr. Simona Smutná

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

ke dni: 22.1.2024

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87080, privatizované jednotky SPJ 2001, Pozemek p.č. 2971 včetně stavby vodárny v k.ú. a obci Vrbovec, okres Znojmo zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 479 560,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001 Pozemek p.č. 2971 včetně stavby vodárny v k.ú. a obci Vrbovec, okres Znojmo, ke dni 22.1.2024 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87080

V Praze dne

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

Vypracoval/a: Mgr. Simona Smutná
Telefon: 727957130

Schválila: Ing. Renata Číhalová
ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
elektronicky podepsáno

Výpočet hodnoty majetku privatizované jednotky

Číslo projektu: 87080/ SPJ 2001

Název: Pozemek p.č. 2971 včetně stavby vodárny v k.ú. a obci Vrbovec,
okres Znojmo

		Privatizovaná jednotka
1.	AKTIVA	479 560,00 Kč
2.	CIZÍ ZDROJE	0
3.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY VYKÁZANÝ V ROZVAZE (rozdíl ř. 1 a 2)	479 560,00 Kč
4.	HODNOTA POZEMKŮ, KTERÉ NEJSOU VEDENY V ÚČETNICTVÍ	0
5.	OSTATNÍ HMOTNÁ AKTIVA NEVYKÁZANÁ V ROZVAZE	0
6.	HODNOTA MAJETKU NEPOUŽITELNÉHO PRO PODNIKATELSKÉ ÚČELY PO VYPOŘÁDÁNÍ	0
7.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY CELKEM (součet ř. 3-6)	479 560,00 Kč

V Brně dne 22.1.2024

Vypracovala: Mgr. Simona Smutná

Schválila: Ing. Renata Číhalová
ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
elektronicky podepsáno

Seznam nemovitých věcí - předání majetku

Obec: Vrbovec

Katastrální území: Vrbovec

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Vrbovec	Vrbovec	bez čp	budova vodárny Hnízdo - 786128 Vrbovec	KN 2971	115427

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - pozemkové Vrbovec	Vrbovec	2971	zastavěná plocha a nádvoří	714142

v Brně dne 22.1.2024

.....
Ing. Renata Číhalová
ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
elektronicky podepsáno

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost: Mgr. Simona Smutná

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2024 12:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 276040/2023 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 595128 Vrbovec

Kat.území: 786128 Vrbovec

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

2971

914 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2971

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**

Typ vztahu

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 2971

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu o upřesnění přidělu č.j. 786128-JPÚ/1/1-P1 ze dne
05.03.2007. Právní moc ke dni 25.04.2007.

Z-3306/2007-713

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

Listina

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

Z-1291/2013-713

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

prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2024 12:35:02

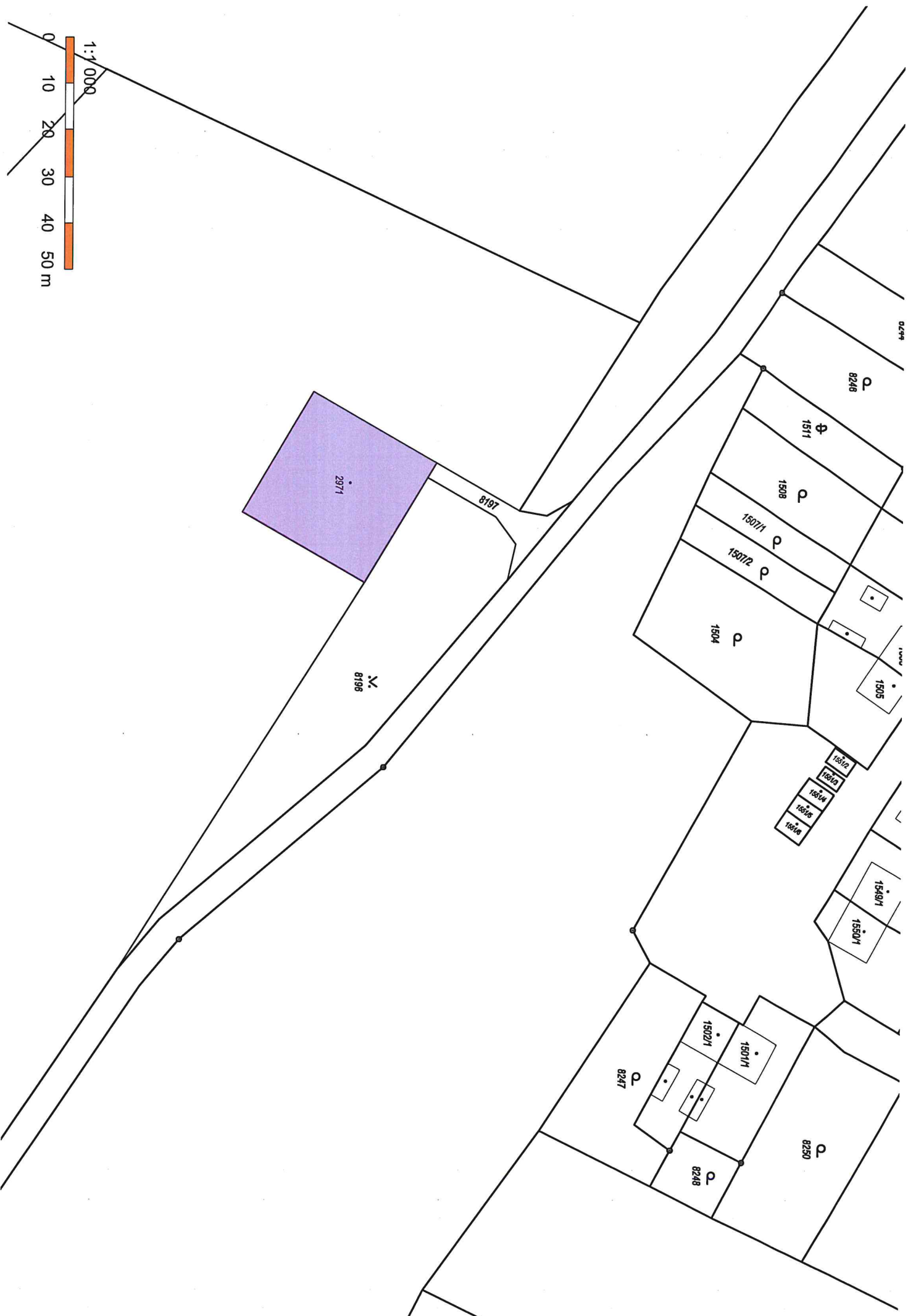
Obec: 595128 Vrbovec

List vlastnictví: 10002

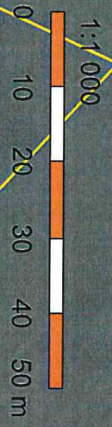
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vyhotoveno: 22.01.2024 12:46:15

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/>.



1:1000
0 10 20 30 40 50 m



MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA
veřejná soutěž na prodej majetku organizační složky státu

Všeobecné informace:

Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

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

Identifikační číslo: 01312774

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

Privatizovaná jednotka

Název: 87080/2001 - Pozemek p.č. 2971 včetně stavby vodárny v k.ú. a obci Vrbovec,
okres Znojmo

Adresa: 671 24 Vrbovec

Organizační struktura, územní rozdělení:

Pozemek p.č. 2971, jehož součástí je stavba technického vybavení - vodárna, se nachází cca 400 m jihovýchodně od zemědělského areálu v odloučené části obce Vrbovec – lokalitě Hnízdo, v zastavěném území obce, dle územního plánu obce v plochách technické infrastruktury označené Tv – vodárenské objekty.

Vodárna Hnízdo na p.č. 2971 - jedná se o pozemní objekt betonový, monolitický obloukovitého tvaru. Objekt není využíván. V průběhu posledních let nebyla prováděna žádná údržba, což se projevilo na stavu objektu, který je velmi špatném stavu, na konci životnosti.

Pozemek p.č. 2971 je zastavěn stavbou technického vybavení - vodárnou ve vlastnictví státu a příslušnosti hospodaření Státního pozemkového úřadu. Pozemek je mírně svažité a přístupný z polní neuzpevněné komunikace ve vlastnictví obce a okolních pozemků.

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

Rozloha pozemků: 914

Ekologický audit:

Ekologický audit je nahrazen stanoviskem Ministerstva životního prostředí ČR a čestným prohlášením o ekologických závazcích uvedených v příloze tohoto projektu. Z těchto dokumentů nevyplývá, že majetek řešený tímto projektem je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku.

Orientační ekonomické údaje (za uplynulé 3 roky)

nejsou

Výkaz zisku a ztráty - druhové členění

Výsledek hospodaření před zdaněním:

Počet pracovníků (přepočtený stav):

nejsou

Údaje ke dni 22.1.2024 podle účetní závěrky:

Rozvaha (balance)

Aktiva:

491 837,00 Kč

Cizí zdroje:	0 Kč
Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	491 837,00 Kč
Zvýšení nebo snížení účetní hodnoty:	0 Kč
Majetek privatizované jednotky celkem:	491 837,00 Kč

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

V Brně dne 22.1.2024

.....
Ing. Renata Číhalová
ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
elektronicky podepsáno

Příloha:
stanovisko Ministerstva životního prostředí

Čestné prohlášení o ekologických závazcích

Identifikace majetku, ke kterému se prohlášení vztahuje:

pozemek p.č. 2971 v k.ú. a obci Vrbovec, stavby (podléhající i nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí) na p.č. 2971, 1492/23 v k.ú. a obci Vrbovec.

Stručná charakteristika:

Pozemek p.č. 2971 k.ú. Vrbovec, jehož součástí je stavba technického vybavení - vodárny, se nachází cca 400 m jihovýchodně od zemědělského areálu v odloučené části obce Vrbovec – lokalitě Hnízdo, dle územního plánu obce v plochách technické infrastruktury označené Tv – vodárenské objekty, v zastavěném území obce.

Vodárna Hnízdo na p.č. 2971 k.ú. Vrbovec - jedná se o pozemní objekt betonový, monolitický obloukovitého tvaru. Objekt není využíván, není funkční. V průběhu posledních let nebyla prováděna žádná údržba, což se projevilo na stavu objektu, který je ve velmi špatném stavu, na konci životnosti.

Pozemek p.č. 2971 je zastavěn stavbou technického vybavení – vodárnou. Pozemek je mírně svažité a přístupný z polní nepevněné komunikace a okolních pozemků.

Stavba studny na pozemku p.č. 1492/23 k.ú. Vrbovec se nachází východně, ve vzdálenosti cca 200 m od zemědělského areálu, v odloučené části obce Vrbovec – lokalitě Hnízdo. Studna se nachází na pozemku ve vlastnictví pana Zdeňka Plisky.

Studna na p.č. 1492/23 je vrtaná, sestávající ze dvou vrtů vedle sebe ve společné armaturní komoře. V průběhu posledních let nebyla prováděna údržba.

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

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

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

Datum: 12.10.2022

STATNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj
Hroznová 17
603 00 Brno



Ing. Renata Číhalová
ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
Státního pozemkového úřadu

Datum: 14.10.2022

MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
odbor výkonu státní správy VII
Vršovická 65, 100 10 Praha 10
pracoviště: Brno, Mezírka 1
PSC 602 00



razítko a podpis odpovědné osoby MŽP

Brno dne 14. října 2022
Č. j.: MZP/2022/560/1713
Č.ev: ENV/2022/286316
Vaše č. j.: SPU 380962/123/Kra
Vyřizuje: Ing. Bc. Tomáš Saňka
Tel.: 267 123 710
E-mail: Tomas.Sanka@mzp.cz

Vážená paní
paní Bc. Libuše Králová
Státní pozemkový úřad
Hroznová 17
603 00 Brno

Věc: Stanovisko k předloženému čestnému prohlášení o ekologických závazcích na pozemek v k.ú. Vrbovec, okres Znojmo, z hlediska ochrany životního prostředí

Na základě Vaší žádosti ze dne 12. 10. 2022, doručené na MŽP, odbor výkonu státní správy VII (dále OVSS VII MŽP) dne 13. 10. 2022, jsme vypracovali stanovisko k vyhodnocení závazků z hlediska ochrany životního prostředí na převod majetku v k.ú. Vrbovec, okres Znojmo, Kraj Jihomoravský, který je ve správě Státního pozemkového úřadu.

V příloze nám bylo doručeno jedno paré čestného prohlášení o ekologických závazcích na tento majetek:

- **Pozemek p.č. 2971 v k.ú. a obci Vrbovec, stavby (podléhající i nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí) na p.č. 2971, 1492/23 v k.ú. a obci Vrbovec, okres Znojmo**

Úvod

Pozemek p.č. 2971 v k.ú. Vrbovec, je mírně svažité a přístupný z polní komunikace, jehož součástí je stavba vodárny. Pozemek se nachází cca 400 m jihovýchodně od zemědělského areálu v odloučené části obce Vrbovec - lokalitě Hnízdo. Vodárna Hnízdo je betonový objekt obloukovitého tvaru. V průběhu let nebyla prováděna žádná údržba, objekt není funkční.

Stavba studny na pozemku p.č. 1492/23 se nachází východně od zemědělského areálu ve vzdálenosti cca 200 m od zemědělského areálu v odloučené části obce Vrbovec - lokalitě Hnízdo. Studna se nachází na pozemku ve vlastnictví p. Zdeňka Plisky. Studna je vrtaná, sestávající ze dvou vrtů vedle sebe ve společné armaturní komoře. V průběhu let nebyla prováděna žádná údržba.

Vyhodnocení stavu ochrany ŽP:

Posuzovaný majetek - „Pozemek p.č. 2971 v k.ú. a obci Vrbovec, stavby (podléhající i nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí) na p.č. 2971, 1492/23 v k.ú. a obci Vrbovec, okres Znojmo“, který je ve správě Státního pozemkového úřadu, není zatížen starou zátěží z hlediska životního prostředí a v bezprostředním okolí není žádná činnost, která by ohrožovala složky životního prostředí.

Závěr:

K vyhodnocení ekologických závazků z hlediska životního prostředí nejsou žádné připomínky.

V souladu s usnesením vlády ČR č. 379 z 20. 5. 1992 a schváleným pokynem ministerstva pro správu národního majetku a jeho privatizaci ČR a ministerstva životního prostředí ČR k zabezpečení ustanovení § 6a zákona čis. 92/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, dále s usnesením vlády ČR č. 123 ze 17. 3. 1993 a schválenými Zásadami řešení ekologických závazků při privatizaci, k předloženému vyhodnocení závazků podniku z hlediska ochrany životního prostředí zaujímá OVSS VII MŽP toto

stanovisko:

Dle metodického pokynu 3/10 – „Převod nemovitého majetku ve správě Státního pozemkového úřadu do vlastnictví fyzických a právnických osob“ - část „Zakladatelské privatizační projekty“ - je možné u privatizace majetku, u kterého se prokazatelně ekologická zátěž nevyskytuje, místo ekologického auditu doložit čestné prohlášení o ekologických závazcích potvrzené místně příslušným OVSS MŽP. Čestné prohlášení na posuzovaný majetek je vypracováno v souladu s tímto metodickým pokynem a obsahuje veškeré potřebné údaje pro zpracování stanoviska. Hodnotí v dostatečné míře ekologickou problematiku, je zpracováno v požadovaném rozsahu a zahrnuje potřebné údaje pro zhodnocení závazků z hlediska životního prostředí.

Ing. Jaroslav Pospíšil

ředitel odboru výkonu státní správy VII

podepsáno elektronicky

Příloha: 1 x podepsané Čestné prohlášení o ekologických závazcích (k.ú. Vrbovec okres Znojmo)

A. Titulní strana

Znalecký posudek č. 5592-162/2022**Předmět znaleckého posudku:**

ocenění nemovité věci dle objednávky znaleckého posudku č. 454/2022/Kra/Priv pro účely zákona č. 92/1991 Sb. :

pozemku parc.č. 2971, včetně stavby vodárny bez č.p.,
včetně součástí a příslušenství, v obci Vrbovec, k.ú. Vrbovec, okres Znojmo,
dle LV č. 10002 Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo

a

stavby nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí - studny ID 1158
na pozemku parc.č. 1492/23 (pozemku jiného vlastníka - LV 1168)
v obci Vrbovec, k.ú. Vrbovec, okres Znojmo

**Účel posudku:**

objednávka č. 454/2022/Kra/Priv ze dne 17.8.2022 – převod
majetku dle zák. č. 92/1991 Sb.

Zadavatel posudku:

Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj
Hroznová 17
60300 Brno
IČO 01312774

Vlastník nemovité věci:

LV č. 10002 Katastrálního úřadu pro JmK, KP Znojmo, pro k.ú. Vrbovec

Česká republika	00000001-001	1/1
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha	1312774	1/1

Posudek vypracovala:**Ing. Eliška Krošláková**

znalec pro základní obor ekonomika, odvětví ceny
a odhady se specializací nemovitosti, obor stavebnictví, odvětví
stavby obytné a průmyslové.

Dřínovec 685
696 06 Vacenovice
IČO 43442404
tel.: +420777620520
e-mail: eliska685@seznam.cz

Číslo vyhotovení: 1/2

Datum: Vacenovice 30.9.2022

Posudek obsahuje 35 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Znalecký posudek je vypracován ke dni 30.8.2022.

Přílohy: fotodokumentace, územní plán, snímky katastrální mapy, výpis z KN, doklady studna, objednávka

B. Zadání (odborná otázka)

Vypracování znaleckého posudku o ceně nemovité věci dle objednávky znaleckého posudku č. 454/2022/Kra/Priv pro účely zákona č. 92/1991 Sb. :

pozemku parc.č. 2971, včetně stavby vodárny bez č.p., včetně součástí a příslušenství, v obci Vrbovec, k.ú. Vrbovec, okres Znojmo, dle LV č. 10002 Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo a stavby nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí - studny ID 1158 na pozemku parc.č. 1492/23 (pozemku jiného vlastníka - LV 1168) v obci Vrbovec, k.ú. Vrbovec, okres Znojmo.

Ocenění je provedeno dle objednávky č. 454/2022/Kra/Priv ze dne 17.8.2022 Státního pozemkového úřadu, pracoviště Krajský pozemkový úřad pro JmK .

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

Pro ocenění je dodržen cenový předpis i pro klasifikaci charakteru pozemků v souladu s ustanovením § 9 zákona č. 151/1997 Sb. Principy funkční souvislosti jsou tady uplatněny v souladu s cenovým předpisem.

Cena je stanovena pro dané účely jako cena obvyklá definovaná zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění použitím vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 424/2021S., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Ocenění pro daný účel je provedeno dle §2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku , kde je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“ Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či 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 osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen. “

Úkolem znalce je při ocenění preferovat porovnávací způsob ocenění. Je zajištěn princip maximální transparentnosti, zpětné kontrolovatelnosti a vnitřní konzistence ocenění.

Ocenění je provedeno v krocích:

I) zjištěná cena pozemku dle cenového předpisu dle současně platné vyhlášky MF ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zák.č. 151/1997Sb., o oceňování majetku, tj. dle vyhl. č. 424/2021Sb., kterou se mění vyhl.č. 441/2013Sb.

II) obvyklá cena určená porovnáním sjednaných cen

Cena je stanovena dle zadání pro každou nemovitou věc (pozemek; stavbu; pozemek, jehož součástí je stavba) samostatně včetně zaokrouhlení.

C. Výčet podkladů

C.1. Obecné

- Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a vyhláška MF ČR č. 441/2013Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění
- literatura: Teorie oceňování nemovitostí (Bradáč, CERM Brno), Nemovitosti – oceňování a právní vztahy (Bradáč, Fiala, Linde Praha, a. s.), Obvyklá cena a tržní hodnota (Zazvonil) apod.
- standardy zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad
- územní plán obce, malý lexikon obcí ČR pro oceňování pozemků, mapové podklady
- údaje z katastru nemovitostí pro účely posouzení trhu a cenového porovnání

C.2. Podklady k oceňované nemovitosti

- objednávka a specifikace ocenění č. 454/2022/Kra/Priv ze dne 17.8.2022, zn. SPU 297368/2022/123/Kra Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro JmK
- výpis z katastru nemovitostí - LV č. 10002 pro k.ú. Vrbovec Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo
- snímky katastrální mapy
- doklady ke stavbám: protokol č.1, snímek s dřív. evidencí, rozhodnutí č.j. MUZN 75255/2010, technický popis, potvrzení ze dne 15.5.2007,
- informace a údaje sdělené zadavatelem a účastníkem místního šetření
- skutečnosti zjištěné na místě
- fotodokumentace

D. Nález

Prohlídka a zaměření nemovitosti byla provedena dne 30.8.2022 .

K ocenění a převodu je určen majetek:

v obci Vrbovec, v katastrálním území Vrbovec, okres Znojmo

Soupis oceňovaných věcí nemovitých

Věci nemovité ve vlastnictví státu vedené na LV 10002 :

Předmětem převodu jsou pozemky včetně staveb, obojí ve vlastnictví státu

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	Jehož součástí je stavba čp /bez čp/če
Katastr nemovitostí - pozemkové Vrbovec	Vrbovec	2971	zastavěná plocha a nádvoří	budova vodárny Hnízdo bez čp.

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

Mimo výše uvedené nemovité věci jsou předmětem prodeje i součástí, příslušenství, budovy a stavby nepodléhající zápisu do katastru:

Obec	Katastrální území	Druh budovy stavby/souvisícího maj.	Způsob využití	Na pozemku parc. č.	ID majetku
Vrbovec	Vrbovec	Objekty pro odběr vody	studna vrtaná - 2 vrty	na p.č.1492/23	1158

včetně součástí a příslušenství.

Pozemky jsou v kat. území vedeny v jedné číselné řadě.

Byla provedena kontrola podle zápisu v katastru nemovitostí a konstatuje se, že předmětem ocenění je výše uvedený pozemek parc.č. 2971, včetně stavby vodárny, který je podle výpisu z katastru nemovitostí v něm zapsán. Podle výpisu z katastru nemovitostí jsou u oceňované nemovitosti – pozemku uvedeny následující údaje o právních a jiných vztazích: nejsou (viz. příloha – LV).

Současně jsou předmětem ocenění objekty pro odběr vody – studna vrtaná – 2 vrty které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí.

Oceňovaný pozemek a stavby jsou barevně vyznačeny na snímku z katastru nemovitostí (viz. příloha).

Obecné vlivy: Jedná se o takové vlivy, které ovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a v ocenění je na ně upozorněno.

Skutečný stav vlastnictví odpovídá právnímu stavu uvedenému na listu vlastnictví LV č. 10002 pro k.ú. Vrbovec.

Popis nemovitosti:

Oceňovaný pozemek parc.č. 2971, včetně stavby vodárny na pozemku, leží cca 400m jihovýchodně od zemědělského areálu v odloučené části obce Vrbovec - lokalitě Hnízdo, dle územního plánu obce v plochách technické infrastruktury ozn. Tv - vodárenské objekty, je přístupný z nepevněné polní komunikace a okolních pozemků.

Stavba studny ID 1158 (2 vrty) na pozemku parc.č. 1492/23, leží východně ve vzdálenosti cca 200m od zemědělského areálu v odloučené části obce Vrbovec - lokalitě Hnízdo. Studna je na pozemku jiného vlastníka, který je přístupný po nepevněné komunikaci.



E. Posudek – ocenění nemovité věci

Cena nemovitostí je určena pro dané účely jako cena obvyklá, případně tržní hodnota, definovaná zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, s použitím vyhlášky MF ČR č. 441/2013Sb., ve znění vyhl.č.424/2021Sb. k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, s použitím oceňovací metody pro stanovení obvyklé ceny.

Současně je určena cena zjištěná dle cenového předpisu, tj. zákona č. 151/1997Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb. a následných novel a s použitím vyhlášky MF ČR č. 424/2021Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) .

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

Pro stanovení ceny předmětného majetku za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu zpracování ocenění vycházím z výsledků zjištěných pomocí ceny zjištěné, tržní a porovnávací hodnoty.

Pro přiblížení obvyklé ceny je potřeba posoudit jeho využití současné a v letech budoucích (co do atraktivity, efektivnosti, přístupu a dostupnosti, vlivům okolí, začlenění do územního plánu obce, variability využití a zájmu o daný typ nemovitosti).

Zjištěná cena odráží cenu, která je v obci stanovena platným oceňovacím předpisem, případně cenovou mapou.

Porovnávací hodnota vychází z rozboru údajů z katastru nemovitostí o proběhlých obchodech s obdobnými nemovitostmi.

Tržní hodnota se určuje na základě více hodnot (nákladové, výnosové a porovnávací). Pro stanovení tržní hodnoty staveb bude vzhledem k nemožnosti určení hodnoty výnosovým způsobem (nájemní smlouvy pronájmu obdobných věcí nemovitých nejsou dostupné vůbec nebo v nedostatečném počtu pro ověření obvyklého nájemného a vzhledem k této skutečnosti nelze obvyklé nájemné zjistit), ani určení hodnoty porovnávacím způsobem (nejsou k dispozici porovnatelné vzorky staveb a stavby jsou převážně v neutěšeném stavu), použita hodnota určená nákladovým způsobem – tj. vychází se z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Ocenění a jeho předpoklady by bylo nutné revidovat, kdyby došlo k zásadní změně vstupních údajů. Z pohledu tohoto ocenění však předpokládám, že nedojde k podstatným odchylkám od konečných hodnot uvedených v tomto ocenění.

Ocenění zohledňuje informace, které byly dostupné k datu ocenění, a je provedeno výhradně pro výše uvedený účel a nelze jej bez předchozího písemného souhlasu ze strany zpracovatele používat k jiným účelům a jinými osobami.

Ocenění nemovitosti je provedeno dle ustanovení zákona č. 151/97Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění ke dni místního šetření.

Obsah posudku

E.1. Určení ceny zjištěné dle platného cenového předpisu

E.2. Určení ceny obvyklé a tržní hodnoty

E.1. Určení ceny zjištěné dle platného cenového předpisu

Cena zjištěná podle cenového předpisu (zákon č. 151/1997Sb., ve znění pozdějších předpisů a aktuálně platná vyhláška). K takto zjištěné ceně se připočte cena součástí a příslušenství pozemku.

Vzhledem ke skutečnosti, že pro účel užití oceňovaných staveb obvyklé nájemné v místě nelze objektivně zjistit, ocení se tyto stavby nákladovým způsobem. Ocenění je tedy provedeno nákladovým způsobem s odkazem na ustanovení § 31 odst. 2 oceňovací vyhlášky.

Hlava I**Oceňování staveb nákladovým způsobem****§ 10**

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle příslušného ustanovení této vyhlášky v závislosti na účelu užití stavby.

Cena stavby, kromě stavby rybníku a malé vodní nádrže, se určí podle vzorce

$$CS = CS_N \times pp,$$

kde

CS..... cena stavby v Kč,

CS_N..... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

pp..... koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce

$$pp = I_T \times I_P,$$

kde

I_T..... index trhu podle § 4 odst. 1,

I_P..... index polohy podle § 4 odst. 1.

§ 11

Cena stavby nákladovým způsobem se zjistí podle vzorce

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right),$$

kde

CS_N..... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

ZCU..... základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 12 až 21,

P_{mj}..... počet měrných jednotek stavby,

o..... opotřebení stavby v %,

1 a 100.. konstanty.

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 424/2021 Sb. o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.

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	0,60
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	V. Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	I. Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	-0,02
5	Parkovací možnosti	I. Omezené parkovací možnosti	-0,02
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,576$$

a) Vodárna Hnízdo bez čp. na pozemku parc.č. 2971, k.ú. Vrbovec – § 17

Oceňovanou nemovitostí je stavba technického vybavení bez čp/če - bývalá vodárna, která je součástí pozemku parc.č. 2971 v obci Vrbovec. Objekt byl dle dostupných údajů užíván od roku 1957, ke dni ocenění nebyl objekt užíván. V průběhu posledních let nebyla prováděna žádná údržba, což se projevilo na stavu objektu, který je na konci životnosti.



Jedná se o stavbu stojící cca 400m jihovýchodně od zemědělského areálu v odloučené části obce Vrbovec - lokalitě Hnízdo. Předmětná stavba je pozemní objekt betonový monolitický obloukovitého tvaru. Objekt je ve velmi špatném technickém stavu. Pozemek, na němž se nemovitost nachází je mírně svažité.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby: 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy

Objekt: Nádrže pozemní mimo nádrží odpadních vod

Konstrukční charakteristika: monolitická betonová plošná

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 222232 Nádrže vod pozemní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.1 nádrže, jímky, objekty čistíren odpadních vod pozemní

Koeficient změny ceny stavby: 2,765

Množství: $1/6 \times 3,14 \times 6 \times 6 \times 6 = 113,04 \text{ m}^3$

Ocenění

Základní jednotková cena:	2 600,- Kč/m ³	
Polohový koeficient K _S :	×	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,7650
Základní jednotková cena upravená:	=	6 470,10 Kč/m ³
Základní cena upravená: $113,04 \text{ m}^3 \times 6 470,10 \text{ Kč/m}^3$	=	731 380,10 Kč
Cena stavby:	=	731 380,10 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 65 roků

Opotřebení: 85,000 %

Odpočet opotřebení: $731 380,10 \text{ Kč} \times 85,000 \%$ – 621 673,08 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 109 707,02 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,576$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 109 707,02 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,576

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = 63 191,24 Kč

Vodárna Hnízdo bez čp. na pozemku parc.č. 2971, k.ú. Vrbovec	–	
zjištěná cena:		63 191,24 Kč

b) Studna na pozemku parc.č. 1492/23, k.ú. Vrbovec - ID 1158 – § 19

Oceňovanou nemovitostí je stavba studny, která je ve vlastnictví státu a nachází se na pozemku parc.č. 1492/23 (pozemek jiného vlastníka vedený na LV 1168) v obci a k.ú. Vrbovec. Studna je dle dostupných údajů užívána od roku 1955, v průběhu posledních let nebyla prováděna údržba



Studna leží východně ve vzdálenosti cca 200m od zemědělského areálu v odloučené části obce Vrbovec - lokalitě Hnízdo. Studna je vrtaná sestávající ze dvou vrtů vedle sebe ve společné armaturní komoře. Vrtý jsou vpaženy ocelovou pažnicí DN 250mm. Hloubka obou vrtů je 40m. Vrtý ústí do armaturní komory (oceněna samostatně). Odběr byl dříve prováděn ponorným čerpadlem a voda byla čerpána do vodojemu, který není v současné době funkční. Vzhledem k této skutečnosti je uvažováno maximální opotřebení studny.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ: Vrtaná studna

Hloubka studny: 2*40,00 m

Průměr studny: 250,00 mm

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.25.22.1 vrtý čerpací (studny vrtané)

Koeficient změny ceny stavby: 2,765

Ocenění:

80,00 m á 2 380,- Kč/m

+ 190 400,- Kč

Základní cena:

= 190 400,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :

× 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i :

× 2,7650

Cena studny:

= 473 810,40 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 67 roků

Opotřebení: 85,000 %

Odpčet opotřebení: 473 810,40 Kč × 85,000 %

– 402 738,84 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 71 071,56 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:** $I_T = 1,000$ **Index polohy:** $I_P = 0,576$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 71 071,56 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,576**Cena stavby:** $CS = CS_N \times pp$ = 40 937,22 Kč

Studna na pozemku parc.č. 1492/23, k.ú. Vrbovec	
- ID 1158 – zjištěná cena:	40 937,22 Kč

c) Venkovní úpravy**c.1) Armaturní komora na pozemku parc.č. 1492/23, k.ú. Vrbovec – § 18**

Armaturní komora (oceněna jako vodoměrná šachta) obdélníkového tvaru, zděná z cihel. Dle dostupných údajů je stáří od roku 1955.

Zatřídění pro potřeby ocenění**1.2. Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem:** $1,00 \times 3,00 \times 2,00 = 6,00 \text{ m}^3$ OP**Polohový koeficient:** 0,900**Kód klasifikace CZ-CC:** 2222 Vedení vody místní trubní**Koeficient změny ceny stavby:** 2,765 2,726**Ocenění**Základní cena: $6,00 \text{ m}^3 \text{ OP} \times 3 500,- \text{ Kč/m}^3 \text{ OP}$ 21 000,- Kč**Korekce základní ceny:**Polohový koeficient K_S : × 0,9000Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,7650**Cena stavby:** = 52 258,50 Kč**Určení opotřebení odborným odhadem:****Stáří:** 67 roků**Opotřebení:** 85,000 %Odpočet opotřebení: $52 258,50 \text{ Kč} \times 85,000 \%$ – 44 419,73 Kč**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = 7 838,77 Kč**Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu:** $I_T = 1,000$ **Index polohy:** $I_P = 0,576$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 7 838,77 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,576**Cena stavby:** $CS = CS_N \times pp$ = 4 515,13 Kč

Armaturní komora na pozemku parc.č. 1492/23, k.ú. Vrbovec	
– zjištěná cena:	4 515,13 Kč

c.2) Oplocení na pozemku parc.č. 2971, k.ú. Vrbovec – § 18

Pozůstatky oplocení pozemku u vodárny parc.č. 2917, převážně pouze zůstaly jen sloupky oplocení, na konci životnosti, dle dostupných údajů je stáří od roku 1960.

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.1. Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr: $60,00 \times 1,75 = 105,00 \text{ m}^2 \text{ PP}$

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 222291 Oplocení staveb vedení vody místních trubních

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,765

Ocenění

Základní cena: $105,00 \text{ m}^2 \text{ PP} \times 240,- \text{ Kč/m}^2 \text{ PP}$ 25 200,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_s : $\times$ 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i : $\times$ 2,7650

Cena stavby: $=$ 62 710,20 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 62 roků

Opotřebení: 85,000 %

Odpočet opotřebení: $62\,710,20 \text{ Kč} \times 85,000 \%$ $-$ 53 303,67 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: $=$ 9 406,53 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,576$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N $=$ 9 406,53 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ $\times$ 0,576

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ $=$ 5 418,16 Kč

Oplocení na pozemku parc.č. 2971, k.ú. Vrbovec – zjištěná cena:	5 418,16 Kč
--	--------------------

d) Trvalé porosty na pozemku parc.č. 2971, k.ú. Vrbovec – § 40 - § 47

Porosty na pozemku parc.č. 2971 jsou celkově neudržované a případně náletové porosty. Stav porostů je zohledněn v ocenění.

Ovocné dřeviny – zahrádkový typ výsadby – příloha č. 36

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	Celková cena
2 ks	švestka	2971	40 r.	70,- Kč	-40 %	140,- Kč
1 ks	ořešák vlašský	2971	40 r.	2 456,- Kč	-20 %	1 964,80 Kč
3 ks	třešeň vysokokmen	2971	40 r.	813,- Kč	-20 %	1 951,20 Kč
Ovocné dřeviny (zahrádkový typ výsadby) – celkem:					$=$	4 056,- Kč

Okrasné rostliny – příloha č. 39Polohový koeficient K_5 : 0,900

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K_z	Celková cena
5 ks	bez černý	2971	20 r.	1 090,- Kč	-60 %	0,45	882,90 Kč
5 ks	bez černý	2971	10 r.	520,- Kč	-60 %	0,45	421,20 Kč
5 ks	růže šípková	2971	20 r.	1 090,- Kč	-60 %	0,45	882,90 Kč
5 ks	růže šípková	2971	10 r.	520,- Kč	-60 %	0,45	421,20 Kč
Okrasné dřeviny – celkem:						=	2 608,20 Kč

Součet cen všech typů porostů:

= 6 664,20 Kč

Trvalé porosty na pozemku parc.č. 2971, k.ú. Vrbovec
– zjištěná cena:

6 664,20 Kč

e) Pozemek parc.č. 2971, k.ú. Vrbovec – § 4

Předmětem ocenění je pozemek parcela č. 2971 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 914m², součástí pozemku je stavba: bez čp/če, tech. vyb. (bývalá vodárna), v obci a k.ú. Vrbovec, okres Znojmo. Nachází se v odloučené části obce - lokalitě Hnízdo v zastavěném území obce jihovýchodně od obce, jihovýchodně od zemědělském areálu, dle územního plánu obce leží pozemek v plochách technické infrastruktury ozn. Tv - vodárenské objekty. Pozemek je mírně svažité a přístupný pouze z polní nezpevněné cesty a přes sousední pozemky.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Vrbovec

Název okresu: Znojmo

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
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	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6	Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,584,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 672,- \text{ Kč/m}^2$
 (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	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index polohy: $I_p = 0,576$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_0 \times I_p = 0,576$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 387,0720 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
2971	zastavěná plocha	914	353 783,81

Pozemek parc.č. 2971, k.ú. Vrbovec – zjištěná cena:	353 783,81 Kč
--	----------------------

E.2. Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

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. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Použitá metodika

Pro stanovení obvyklé ceny se využívá porovnávací metoda.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, se zohledněním současné situace na trhu pro srovnatelné nemovitosti.

S nemovitostmi tohoto typu se na trhu s nemovitostmi neprobíhá mnoho obchodů, avšak i přes tuto skutečnost lze údaje o cenách srovnatelných nemovitostí zjistit a vyhodnotit..

Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je využito informací dostupných v katastru nemovitostí, tj. informace o provedených obchodech, zapsaných v katastru nemovitostí

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmenty trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Předmětem ocenění je stavba Vodárny Hnízdo bez čp. na pozemku parc.č. 2971, včetně pozemku parc.č. 2971, včetně součástí a příslušenství, a stavba studny ID 1158 na pozemku parc.č. 1492/23, v obci Vrbovec, k.ú. Vrbovec, okres Znojmo. Nachází se v odloučené části obce - lokalitě Hnízdo v zastavěném území obce jihovýchodně od obce .

U výše uvedených nemovitostí, uvedeného stáří, velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, u srovnatelných nemovitostí nedochází k obchodům, a na trhu nejsou v současné době tyto nemovitosti nabízeny. Lze však srovnat prodeje pozemků. S pozemky se v obci a okrese Znojmo obchoduje, a lze konstatovat že poptávka je v rovnováze s nabídkou. Vzhledem k této skutečnosti, s přihlédnutím k umístění nemovitostí, zejména k jejich technickému stavu, vybavení a způsobu využití (viz popis jednotlivých objektů v ocenění dle vyhl.č.424/2021Sb., jsem názoru, že celkově jsou oceňované nemovitosti **hůře obchodovatelné**.

V daném případě se, na základě výše uvedených faktorů, kdy je konstatována informační nouze (k dispozici nejsou žádné relevantní ceny vzorků srovnatelného majetku v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídající schopností) je při ocenění staveb

postupováno v souladu se zákonem č.151/1997Sb., v platném znění a Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad .

Obvyklou cenu nelze určit

§ 2 odst. 3 ZOM : V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv.

Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Dosud se mezi odůvodněné případy považovaly zpravidla ty, kdy sjednané ceny za stejné, popřípadě obdobných předměty nejsou k dispozici, nebo sjednané ceny jsou nevěrohodné, případně byly sjednány jako mimořádné ceny nebo ceny zvláštní obliby. Dle právní úpravy před 1. 1. 2021, pokud nešla určit cena obvyklá, určila se „cena zjištěná“. Tento postup umožňoval komentář MF k obvyklé ceně. Lze mít za to, že dle novely ZOM od 1. 1. 2021 se v těchto případech určuje „tržní hodnota“.

Určení tržní hodnoty

§ 1b OV

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Určení tržní hodnoty ve smyslu její definice umožňuje výběr více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Znalecká teorie a praxe používá různé definice těchto způsobů. Máme za to, že za relevantní lze považovat definice § 2 odst. 9) ZOM:

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v

místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

• Nákladový způsob se aplikuje především u staveb. Nákladovým způsobem nelze určit hodnotu pozemku. Pozemek je nereprodukovatelný přírodní zdroj, u kterého nedokážeme vyčíslit náklady na jeho pořízení. Lze pouze indikovat náklady na jeho zhodnocení inženýrskými sítěmi, melioračními opatřeními, lze vyčíslit náklady na odstranění ekologické zátěže, náklady na odstranění nevhodné stavby.

- Pro určení ceny předmětu výnosovým způsobem je nutné mít relevantní výnos z předmětu ocenění, to je nutné průkazně doložit nejlépe obvyklým nájemným určeným dle definice obvyklé ceny.
- Pro určení ceny předmětu porovnávacím způsobem je nutné postupovat analogicky a přiměřeně jako u určování obvyklé ceny porovnáním, závazně je nutné vycházet ze sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů s doložením stejně jako u obvyklé ceny. Způsob porovnávací je nesporně považován znaleckou teorií a praxí za nejobektivnější. Pro její aplikaci musí být splněna podmínka, že se srovnatelnými předměty se obchoduje a údaje o sjednaných cenách jsou dostupné.
- Tržní hodnota se určuje na základě více hodnot (nákladové, výnosové a porovnávací). Jde o komplexní přístup, kdy zhotovitel musí na základě tří možných dílčích způsobů ocenění určit tržní hodnotu. V této souvislosti je často používán pojem rekonceiliace, za který je považován proces, při kterém zhotovitel ocenění na základě dílčích indicií konkretizuje konečnou finální hodnotu a cenu.

Tržní hodnota se určuje závazně jednou veličinou v rámci tří možných dílčích postupů.

Z výše uvedených důvodů bude ocenění porovnávacím způsobem zaměřeno zejména na pozemky, neboť hodnota obvyklá cen staveb není srovnatelná s prováděnými prodeji v dané oblasti. V obci jsou možnosti napojení na inženýrské sítě. Oceňované objekty byly v době svého užívání napojeny na rozvody NN. Porosty, převážně náletové, nemají vliv na obvyklou cenu pozemku.

Pro **stanovení tržní hodnoty staveb bude** vzhledem k nemožnosti určení hodnoty výnosovým způsobem (nájemní smlouvy pronájmu obdobných věcí nemovitých nejsou dostupné vůbec nebo v nedostatečném počtu pro ověření obvyklého nájemného a vzhledem k této skutečnosti nelze obvyklé nájemné zjistit), ani určení hodnoty porovnávacím způsobem (nejsou k dispozici porovnatelné vzorky staveb a stavba je v neutěšeném stavu) **použita hodnota určená nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.**

Pro ocenění pozemku byly použity údaje z databáze provedených obchodů v obci a okolí s tím, že rozdíly mezi oceňovanou nemovitostí a srovnávanou budou zohledněny při stanovení ceny pomocí koeficientu, vyjadřující rozdílnost parametrů oceňované a srovnávané nemovitosti.

Jako podklady byly použity údaje z databáze provedených obchodů v okrese Znojmo, které proběhly před oceněním v průběhu let 2020-2022. Pro porovnání jsou použity i vzorky starší 12-ti měsíců, neboť v tomto období nedošlo k mnoha obchodům s obdobnými pozemky.

Přehled realizovaných prodejů pozemků:

Podle těchto podkladů byly za období zobchodovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

	foto	popis nabídky	lokalita	cena
1		Žerotice: Pozemky v zemědělském areálu - zastavěná plocha a ostatní plocha, orná půda o celkové výměře 18635m ² , v zastavěném území obce, dle ÚP leží v plochách výroby a skladování a v plochách výrobní smíšené. Prodej dle smlouvy V-13482/2021-713, zápis proveden 10.1.2022.	Žerotice	200,- Kč/m ²

2		Višňové: Pozemek parc.č. st.460/4, 2115/3, 2115/50, 2115/53, 2115/74, 2306/38,2306/129 - zastavěná plocha, ostatní plocha o celkové výměře 1119m ² , v zastavěném území obce, dle ÚP leží v plochách zemědělské výroby. Prodej dle smlouvy V-11472/2020–713, zápis proveden 29.12.2020.	Višňové	200,- Kč/m ²
3		Trstěnice: Pozemek parc.č. st.271/3, st.272/9, 703/133, 703/134, 703/135 - zastavěná plocha, ostatní plocha o celkové výměře 799m ² , v zastavěném území obce, dle ÚP leží v plochách zemědělské výroby. Prodej dle smlouvy V-11931/2020–713, zápis proveden 7.1.2021.	Trstěnice	200,- Kč/m ²
4		Trstěnice: Pozemek parc.č. 703/110, 703/145, 703/146 - ostatní plocha o celkové výměře 524m ² , v zastavěném území obce, dle ÚP leží v plochách zemědělské výroby. Prodej dle smlouvy V-7575/2021–713, zápis proveden 10.8.2021.	Trstěnice	200,- Kč/m ²
5		Hostěradice, k.ú. Míšovice: Pozemek parc.č. 6863 - ostatní plocha o celkové výměře 3233m ² , v okrajové části zastavěného území obce Hostěradice v části Míšovice v zemědělském areálu, dle ÚP leží ve stávajících plochách zemědělské výroby a skladování. Prodej dle smlouvy V-1790/2022-713, zápis proveden 18.3.2022.	Hostěradice - Míšovice	249,- Kč/m ²
6		Mikulovice: Pozemek parc.č. 16/5 - (zahrada) ostatní plocha o celkové výměře 634m ² , v okrajové části zastavěného území obce Mikulovice v zemědělském areálu, dle ÚP leží ve stávajících plochách smíšených výrobních. Prodej dle smlouvy V-9561/2021-713, zápis proveden 30.9.2022.	Mikulovice	200,- Kč/m ²
7		Práche: Pozemek parc.č. 322, 329/11, 329/12, 329/42 - ostatní plocha, zastavěná plocha o celkové výměře 6114m ² , v okrajové části zastavěného území obce Práche v zemědělském areálu, dle ÚP leží ve stávajících plochách zemědělské výroby a skladování. Prodej dle smlouvy V-6115/2022-713, zápis proveden 28.7.2022.	Práche	195,- Kč/m ²

Po provedené analýze skutečně realizovaných cen prodeje obdobného majetku, lze konstatovat, že relace mezi nejnižší a nejvyšší hodnotou cenového údaje je u vzorků menší než 2. Z výše uvedených prodejů vzorky č. 1,4,5 a 7 splňují kritéria pro posouzení ceny a budou tyto použity pro porovnání s tím, že u vzorků bude použita úprava ceny, a to z důvodu zohlednění umístění a využití pozemku. Ostatní proběhlé obchody s nemovitostmi neodpovídaly parametrům oceňované nemovité věci. Při ocenění jsou použity vzorky, které nejsou cenami pobídkovými a vylučují mimořádnou okolnost prodeje.

Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnání provedených obchodů a posouzení polohy pozemku a při zohlednění velikosti, vybavenosti inženýrskými sítěmi, využitelnosti, zatížení VB, u srovnávaných pozemků, je níže stanovená cena pozemku se zohledněním těchto aspektů.

Korekce výchozí ceny - koeficienty:

KRC – redukce ceny, K1 – velikost pozemku, K2 – poloha pozemku, K3 – dopravní dostupnost, K4 – možnost zastavění, K5 – intenzita využití, K6 – vybavenost pozemku, K7 – úvaha zpracovatele

Lokalita	KRC	výměra pozemku m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	celkový koef. úpravy	Požad. Cena Kč/m ²	Uprav. cena Kč/m ²
Žerotice	1	18635	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	200,-	200,00
Trstěnice	1	524	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	200,-	210,00
Hostěradice, k.ú. Míšovice	1	3233	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	249,-	249,00
Práče	1	6114	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	195,-	195,00
součet												854,00
Směrná cena												213,50
Porovnávací hodnota												210,00

Odůvodnění srovnávací metody

Vzhledem k výše uvedeným údajům a vzhledem k porovnání s oceňovanou nemovitostí - pozemky, lze stanovit výše uvedenou srovnávací cenu pozemku jako cenu obvyklou ve výši 210,-Kč/m².

Určení obvyklé ceny pozemků:

Směrná cena pozemků byla stanovena porovnáním obchodů s obdobnými nemovitostmi se zohledněním využití dle ÚP.

Dle výpisu z katastru nemovitostí – LV č. 10002

Obec: Vrbovec
Katastrální území: Vrbovec
Okres: Znojmo

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Obvyklá cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
2971	zastavěná plocha	914	210,-	191 940,-
Pozemek parc.č. 2971, k.ú. Vrbovec –určená obvyklá cena celkem:				191 940,- Kč

Určení tržní hodnoty staveb a venkovních úprav:

Pro stanovení tržní hodnoty staveb bude, vzhledem k nemožnosti určení hodnoty výnosovým způsobem ani určení hodnoty porovnávacím způsobem, použita hodnota určená nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Základní jednotkové ceny staveb určené dle vyhl.č. 424/2021Sb. jsou cenami bez DPH. Ve výpočtu nákladových cen staveb je použit koeficient K_i a K_s , hodnoty jsou převzaty z ocenění stavby, studny a venkovních úprav, které jsou uvedeny v části E.1. Určení ceny zjištěné dle platného předpisu, kde je rovněž uveden popis oceňovaných nemovitostí. Index I_T (index trhu podle § 4 odst. 1) a I_P (index polohy podle § 4 odst. 1) není uplatněn při stanovení nákladové ceny.

Cena staveb je upravená podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_s \times K_i,$$

(pro jednotlivé objekty je cena převzata z části E.1. znaleckého posudku)

Oceňovanými nemovitostmi jsou :**a) Vodárna Hnízdo bez čp. na pozemku parc.č. 2971, k.ú. Vrbovec**

Obestavěný prostor OP: $1/6 \times 3,14 \times 6 \times 6 \times 6 = 113,04 \text{ m}^3$

Ocenění

Základní jednotková cena upravená:	=	6 470,10 Kč/m ³	
Základní cena upravená: $113,04 \text{ m}^3 \times 6 470,10 \text{ Kč/m}^3$	=	731 380,10 Kč	
Cena stavby:	=	731 380,10 Kč	
Opotřebení: 85,000 %			
Odpčet opotřebení: $731 380,10 \text{ Kč} \times 85,000 \%$	–	621 673,08 Kč	
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	109 707,02 Kč	
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	109 707,02 Kč	

Vodárna Hnízdo bez čp. na pozemku parc.č. 2971, k.ú. Vrbovec	
– tržní hodnota:	109 707,02 Kč

b) Studna na pozemku parc.č. 1492/23, k.ú. Vrbovec - ID 1158

Typ: Vrtaná studna

Hloubka studny: 2x40,00 m

Průměr studny: 250,00 mm

Ocenění:

$2 \times 40,00 = 80,00 \text{ m} \times 2 380,- \text{ Kč/m}$	+	190 400,- Kč	
Základní cena:	=	190 400,- Kč	
Cena studny upravená:	=	473 810,40 Kč	
Opotřebení: 85,000 %			
Odpčet opotřebení: $473 810,40 \text{ Kč} \times 85,000 \%$	–	402 738,84 Kč	
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	71 071,56 Kč	
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	71 071,56 Kč	

Studna na pozemku parc.č. 1492/23, k.ú. Vrbovec - ID 1158	
– tržní hodnota:	71 071,56 Kč

c) Venkovní úpravy

1) Armaturní komora na pozemku parc.č. 1492/23, k.ú. Vrbovec**Obestavěný prostor OP:** $1,00 \times 3,00 \times 2,00 = 6,00 \text{ m}^3$ **Ocenění**Základní cena: $6,00 \text{ m}^3 \text{ OP} \times 3\,500,- \text{ Kč/m}^3 \text{ OP}$ 21 000,- Kč**Cena stavby upravená:** = 52 258,50 Kč**Opotřebení:** 85,000 %Odpočet opotřebení: $52\,258,50 \text{ Kč} \times 85,000 \%$ - 44 419,73 Kč**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = 7 838,77 KčCena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 7 838,77 Kč

Armaturní komora na pozemku parc.č. 1492/23, k.ú. Vrbovec – tržní hodnota:	7 838,77 Kč
---	--------------------

2) Oplocení na pozemku parc.č. 2971, k.ú. Vrbovec**Ocenění**Základní cena: $105,00 \text{ m}^2 \text{ PP} \times 240,- \text{ Kč/m}^2 \text{ PP}$ 25 200,- Kč**Cena stavby upravená:** = 62 710,20 Kč**Opotřebení:** 85,000 %Odpočet opotřebení: $62\,710,20 \text{ Kč} \times 85,000 \%$ - 53 303,67 Kč**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = 9 406,53 KčCena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 9 406,53 Kč

Oplocení na pozemku parc.č. 2971, k.ú. Vrbovec – tržní hodnota:	9 406,53 Kč
--	--------------------

F. Závěr**Zadaná odborná otázka (úkol)**

Dle objednávky č. 454/2022/Kra/Priv ze dne 17.8.2022 Státního pozemkového úřadu, pracoviště Krajský pozemkový úřad pro JmK, je požadováno ocenění nemovitostí SPÚ cenou obvyklou (odborná otázka) podle zákona č. 151/1997Sb a vyhlášky č. 441/2013Sb v platném znění. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci se určí i cena zjištěná. Požadováno je ocenění pozemku parc.č. 2971, včetně stavby vodárny na pozemku, součástí a příslušenství, a stavby studny ID 1158, vše v k.ú. Vrbovec. Účel znaleckého posudku – převod majetku podle zákona č.92/1991Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Odpověď na odbornou otázku:

Ocenění bylo provedeno ve dvou krocích :

Celková zjištěná cena určená dle cenového předpisu, tj. dle současně platné vyhlášky MF ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zák.č. 151/1997Sb., o oceňování majetku, tj. dle vyhl. č. 424/2021Sb., kterou se mění vyhl.č. 441/2013Sb., a obvyklá cena určená u pozemků porovnáním sjednaných cen, a u staveb a venkovních úprav určená tržní hodnotou.

U určené zjištěné ceny je období platnosti ceny adekvátní platnosti a účinnosti současně platné vyhlášky MF ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zák.č. 151/1997Sb., o oceňování majetku, tj. vyhl. č. 424/2021Sb., kterou se mění vyhl.č. 441/2013Sb., případně změnám předmětu ocenění.

Cena je stanovena ke dni místního šetření.

F.1. Určení ceny zjištěné dle platného cenového předpisu**- LV č. 10002 pro k.ú. Vrbovec**

Parcela číslo 2971	
a) Pozemek	353 783,81 Kč
b) Hlavní stavba (Vodárna Hnízdo bez čp.)	63 191,24 Kč
c) Venkovní úprava (oplocení)	5 418,16 Kč
d) Trvalé porosty	6 664,20 Kč
Celkem za parcelu číslo 2971	429 057,41 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	429 060,- Kč
Cena slovy: čtyřistadvacetdevěttisícšedesát Kč	
Studna ID 1158 na parcele číslo 1492/23	
a) Studna	40 937,22 Kč
b) Venkovní úprava (armaturní komora)	4 515,13 Kč
Celkem za parcelu číslo 1492/23	45 452,35 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	45 450,- Kč
Cena slovy: čtyřicetpěttisícčtyřistapadesát Kč	

E.2. Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty
- LV č. 10002 pro k.ú. Vrbovec

Parcela číslo 2971	
a) Pozemek – obvyklá cena	191 940,- Kč
b) Hlavní stavba (<i>Vodárna Hnízdo bez čp.</i>) – tržní hodnota	109 707,02 Kč
c) Venkovní úprava (<i>oplocení</i>) – tržní hodnota	9 406,53 Kč
Celkem za parcelu číslo 2971	311 053,55 Kč
Cena po zaokrouhlení :	311 050,- Kč
Cena slovy: třístajedenácttisíc padesát Kč	
Studna ID 1158 na parcele číslo 1492/23	
a) Studna – tržní hodnota	71 071,56 Kč
b) Venkovní úprava (<i>armaturní komora</i>) – tržní hodnota	7 838,77 Kč
Celkem za parcelu číslo 1492/23	78 910,33 Kč
Cena po zaokrouhlení:	78 910,- Kč
Cena slovy: sedmdesát osmtisíc devět set deset Kč	

Přílohy: *fotodokumentace, územní plán, snímky katastrální mapy, výpis z KN, doklady studna, objednávka*

Fotodokumentace

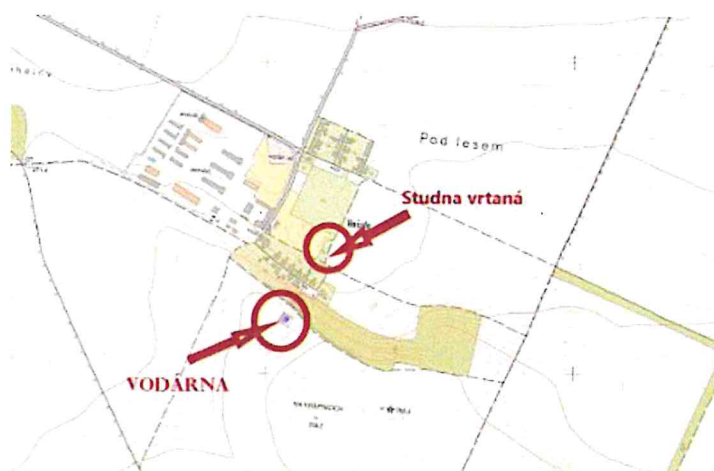
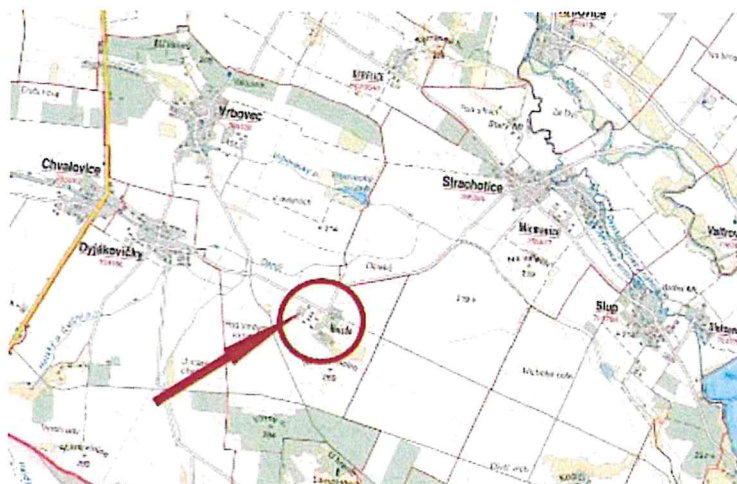
Vodárna na parc.č. 2971



Studna vrtaná - 2 vrty na parc.č. 1492/23



Snímek katastrální mapy



Oceňovaný pozemek včetně stavby ve vlastnictví státu

Vodárna na pozemku parc.č. 2971

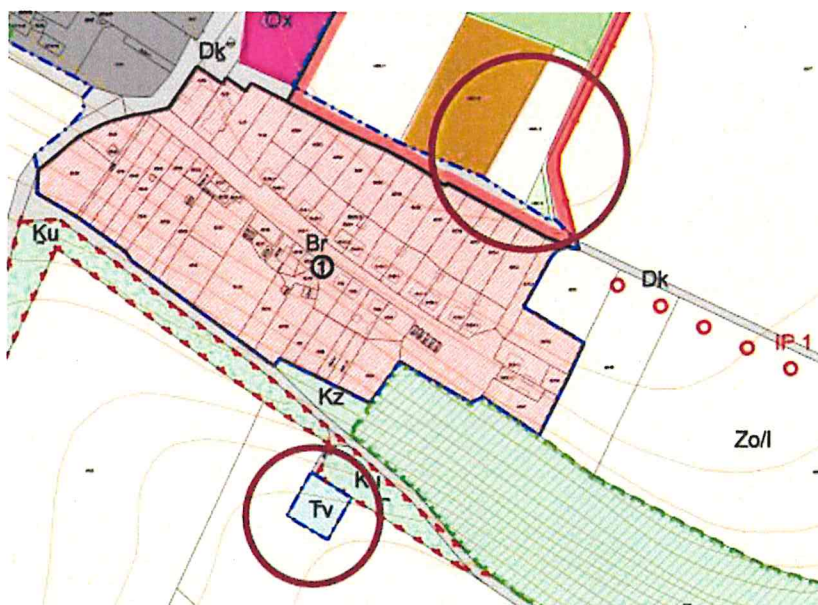


Oceňovaná stavba ve vlastnictví státu nepodléhající zápisu do KN

Studna na pozemku parc.č. 1492/23



Územní plán



Stabilizované	Návrhové

PLOCHY BYDLENÍ

Br BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH

Bd BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Tv VODÁRENSKÉ OBJEKTY

Tk KANALIZAČNÍ OBJEKTY

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.05.2022 08:15:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 595128 Vrbovec

Kat.území: 786128 Vrbovec List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil: Český úřad zeměměřičský a katastrální - JCD

Vyhotoveno: 17.05.2022 08:30:45

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.05.2022 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dle zákona o katastru nemovitostí ČR

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 595128 Vrbovec

Kat.území: 786128 Vrbovec List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Způsob hospodářství s majetkem státu
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774
Praha 3

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti
Pozemky
Parcela
2971
Výměra(maj) Druh pozemku
914 zastavěná plocha a
nádvorek
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2971

BI Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Pozemky a další obdobné údaje
Typ vztahu

o Změna číslování parcel

Fovinnost k

Parcela: 2971

Licence Rozhodnutí pozemkového úřadu o upřesnění příslušnosti č.j. 786128-JRÚ/1/1-P1 ze dne 05.03.2007. Právní moc ke dni 28.04.2007.

Z-3306/2007-713

Plomby a upřesnění - Bez zápisu

E Nabyvatel území a jiné podklady zápisu

Licence

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) č.j. SPÚ

009618/2013/GRV/1 -/ ze dne 02.01.2013.

Z-1291/2013-713

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3/ÚO: 01312774

F Vztah monitorovaných půdně ekologických jednotek (PEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.
strana 1

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.
strana 1

2) Rozhodný den zápisu nájemního vztahu a předání majetku: 31.10.2003

3) Předávane spisové materiály:

snímek pozemkové mapy pro k.ú. Vrbovec - Hrádko
výpis z listu vlastnictví pro k.ú. Vrbovec

4) Pojezdná inženýrská a technická stavba Hm: Jedná se o podzemní betonovou nesoprušnou vodárnu o kapacitě 321 l/s s výtahem ochranného pásu D.C. 1800/5, která je zároveň vodou ze dvou studní (vrát), které jsou pod parcelou č. 1493/2

Va Znovně 31.10.2003

Provalimatel:

Pozemkový fond ČR
územní pracoviště Znojmo
Dvůrkova č. 31
602 00 Znojmo

Nájemce:

STAVBA VATEK, s.p.
Heslovo 17, 602 00 Znojmo
IČO: 00000000, DIČ: CZ00000000
tel: 0000000000, fax: 0000000000

P R O T O K O L č. 1

o uzavření nájemního vztahu k nemovitostem,
které nejsou předmětem privatizace

Provalimatel: Pozemkový fond České republiky, územní pracoviště pro ČR žnao
zastoupený p. Hanou Kleinová

Nájemce: Státní podnik Státní slatky Valtice, s.p.
odpovědný zástupce Ing. Helena Čadová

Mezi provalimatem a nájemcem se uzavřelo podle přílohy č. 11/94
minimální zjednotěná ČR a předlohy výkonného výboru pro ČR uzavření
vztahů k nemovitostem, vzniklých dle zák. č. 229/91 Sb. ve znění
pozdějších předpisů.

Nemovitosti, k nimž patří nájemní vztah k rozvodnému dnu, nejsou
předmětem privatizace a jsou specifikovány v přílohách tohoto
protokolu.

Ke dni zápisu nájemního vztahu se předává dotyčný majetek pro ČR,
který zápisu jeho další ovládnutí ve smyslu zák. o účetnictví č.
229/91 Sb.

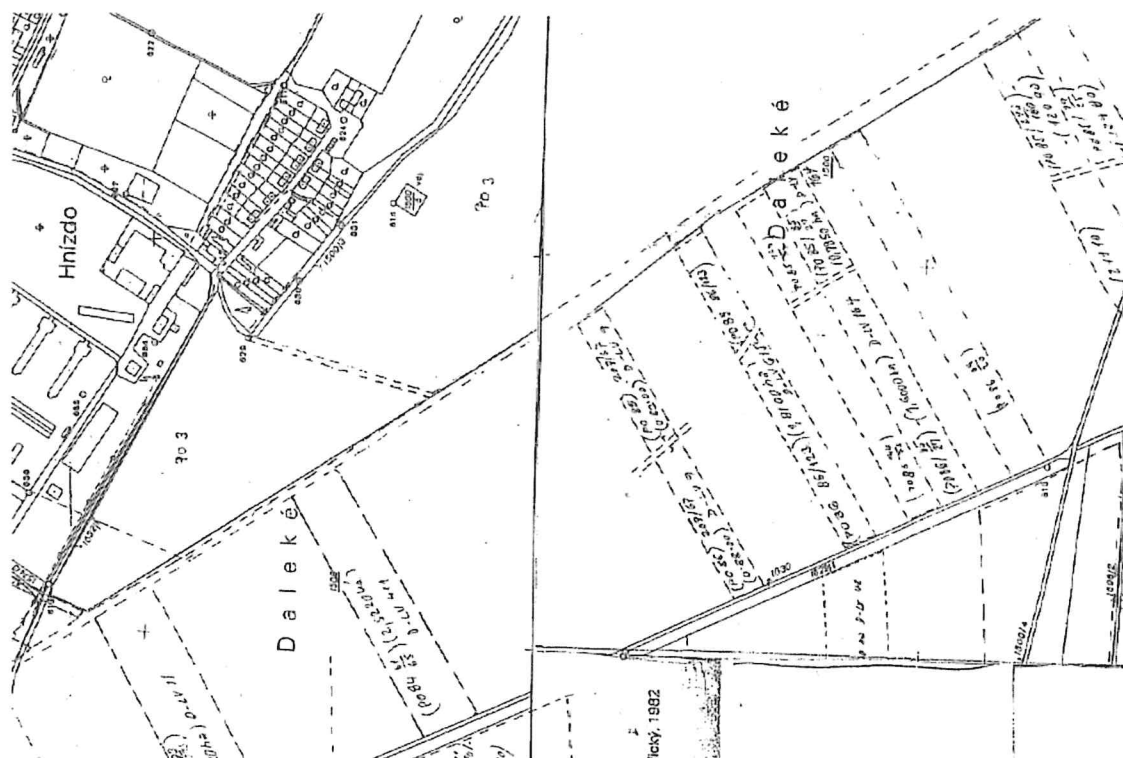
Pozemkový fond ČR dle zápisu nájemního vztahu vzniká pro ČR a
zavazuje vzniklých na základě uzavření smluv mezi státním podnikem a
fyzickými osobami.

Správa nemovitostí pro ČR je dána ust. § 17 odst. 1 a § 22 odst. 1
zák. č. 229/91 Sb. ve znění zákona 93/92 Sb. a zák. č. 343/93 Sb.

1) Předmět předání vodárny a studny v k.ú. Vrbovec D.C. 1800/5 a
1493/2

V účelové evidenci státního podniku vedeného v seznamu Hm

Tržid. Inv.	Název	Pop.	Získ.	Dat.	Dat. podl. parc.
číslo čísla	číslo	číslo	číslo	číslo	číslo
20370	Vodárna Hrádko				1800/5
20371	2 studny				1493/2



MĚSTSKÝ ÚŘAD ZNOJMO

Odbor životního prostředí

nám. Armády 1213/8, P.O. BOX 36, 669 01 Znojmo 1

Spisová značka: SMUZN 3694/2010 ŽP/46d

Číslo jednací: MUZN 75255/2010

Oprávněná úřední osoba: ing. Blanka Jedličková

Telefon: 515216416

E-mail: blanka.jedlickah@arm.muznojm.cz

Ve Znojmě dne 07.09.2010



Výše rozhodnutí
místní úřad
MĚSTSKÝ ÚŘAD
ZNOJMO

ROZHODNUTÍ

Městský úřad Znojmo, odbor životního prostředí, jako příslušný vodoprávní úřad s působností speciálního stavebního úřadu podle ustanovení § 15 odst. 4 a § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně dalších předpisů (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“) a § 66 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, v řízení vedeném podle § 115 vodního zákona vydává společenosti

EKO HNÍZDO s.r.o., IČO: 48532738, Hnízdo 1, 66902 Znojmo

1) povolení k nakládání s podzemními vodami

k jejich odběru podle ustanovení § 8 odst. 1 písm. b) bod 1 vodního zákona z hydrogeologického ráje č. 224, č. h. p. 4-14-02-0740, z vrtané studny VST, hl. 40 m o průměru 0,25, na pozemku p. č. 1493/3 k. ú. Vrbovec, v množství:

Průměrný povolený odběr	0,18 l/s
Maximální povolený odběr	2 l/s
Maximální měsíční povolený odběr	485 m ³ /měsíc
Roční povolený odběr	5800 m ³ /rok
Počet měsíců v roce, kdy se odebírá	12

Údaje o povoleném odběru podzemní vody:

Původ (odebrané) vody	podzemní voda neurčeného oběhu
Účel užití vody	zásobování živočišné výroby
Související vodní dílo	studna vrtaná
K místu odběru je směřováno	NE

ochranné pásmo vodního zdroje

Způsob měření množství vody

Platnost povolení k nakládání s podzemními vodami na přírodním potrubí

31.12.2040.

Povolení k odběru podzemní vody je vydáváno bez ohledu na jakost podzemní vody v místě tohoto povoleného nakládání.

Pro povolené nakládání s podzemními vodami se podle ustanovení § 9 odst. 1 vodního

skutečnosti vodoprávní úřad rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení podat podle ust. § 82 správního řádu odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Jihoomoravského kraje podáním učiněným u Městského úřadu Znojmo, odboru životního prostředí (adresa viz výše).

V odvolání se uvede, v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá, v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Odvolání jen proti odvodnění rozhodnutí je nepřijatelné.

Odvolání se podává v potřebném počtu stejnopisů tak, aby jeden zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.



Ing. Jaromír Melík
vedoucí odboru životního prostředí
Městského úřadu Znojmo

zákonou současně stanoví tyto podmínky a povinnosti:

1. Oprávněný je povinen sledovat množství odebrané vody a předávat výsledky měření podle ustanovení vyhlášky č. 20/2001 Sb., o způsobu a četnosti měření množství a jakosti vody.

II) Vyjádření osoby s odbornou způsobilostí dle zákona 62/1988 Sb. se podle § 9 odst. 1 vodního zákona nepožaduje

Odůvodnění:

Městský úřad Znojmo, odbor životního prostředí obdržel dne 13. 3. 2007 žádost společnosti Eko Hnízdo s.r.o., Hnízdo 1, 66902 Znojmo o vydání povolení k nakládání s podzemními vodami.

Žádost byla doložena povinnými doklady podle ustanovení § 3a a § 7a vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 432/2001 Sb., o doložení žádosti o rozhodnutí nebo vyjádření a o náležitostech povolení, souhlasu a vyjádření vodoprávního úřadu, a dalšími doklady, a to:

- prohlášením svědka o existenci studny před rokem 1955
- kopii katastrální mapy s orientačním zkrácením studny
- úkresem a popisem stavby studny

Vodoprávní úřad přípisem ze dne 6. 8. 2010, č.j. MUZN 64732/2010 oznámil podle ustanovení § 115 vodního zákona zahájení vodoprávního řízení všem známým účastníkům řízení a dotčeným správním úřadům. Současně oznámil datum ukončení stromozářování podkladů pro rozhodnutí a upozornil účastníky řízení, že neobdělá-li k tomuto datu žádná stanoviska, bude vydáno rozhodnutí podle § 8 odst. 1 písm. b) bod 1. vodního zákona.

Jedná se o stavbu vrtané studny na pozemku p. č. 1493/3 k. ú. Vrbovec. Hloubka studny je 40 m, průměr 0,25 m. V horní části je provedena manipulační šachta o rozměrech 1 x 3 m a hloubce 2 m. Píštěň šachty je vyveden 0,3 m nad okolní terén. Šachta je zakryta ocelovým poklopem. Okolí šachty je oplotováno a zarávněno.

Pořeba vody ze studny byla posouzena v tomto rozsahu:

prům. 0,18 l/s; max. 2 l/s; max. 485 m³/měsíc; max. 5800 m³/rok

počet měsíců v roce, kdy se odebírá: 12

dobu, na kterou je povolení k nakládání s vodami, žádáno: do roku 2040

účel užití odebrané vody: zásobování živočišné výroby

Povolené množství odebraných podzemních vod ze zdroje VS1 na pozemku p. č. 1493/3 v k. ú. Vrbovec sice nedosahuje 6000 m³/rok ani 500 m³/měsíc, ale celkové povolené množství společnosti Eko Hnízdo tyto limity hodnoty překračuje, proto má oprávnění dle § 10 vodního zákona povinnost měřit množství odebraných vod.

Vyjádření osoby s odbornou způsobilostí dle zákona 62/1988 Sb. nebylo vyžadováno, jelikož vydatost zdroje je ověřena dlouhodobým užíváním a zdroj se nachází mimo zásuvbu, v okolí nejsou žádné další zdroje vody.

Do doby vydání rozhodnutí nebyly vzneseny žádné námítky a připomínky. S ohledem na tyto

Rozhodnutí:

Účastníci řízení:

a) do datové schránky

1. Eko Hnízdo s.r.o., Hnízdo 1, 66902 Znojmo, IČO: 250909 - žalobce
2. Obec Vrbovec, Vrbovec 146, 67124 Vrbovec (IČO: 216139 - dotčená odětem v k. ú. na území)

b) na dochvilu:

1. Bradař Roman, Vinohrady 140/43, 66902 Znojmo - zastupující žalobce
4. Píleš Zdeněk, Masarykova 143, 59231 Nová Ves na Moravě - účastník dotčeného pozemku

VYPRÁVENO 13. 09. 2010
DNE:

Plo Fvázdo- studny

2 z 3

Technický popis**Studna v k.ú. Hvizdo „U Hříště“**

Vrtná studna sestávající ze dvou vrtů vedle sebe ve společné armaturní komoře. Vrtů jsou vyžehny ocelovou pouznicí DN 250 mm. Hloubka obou vrtů je 40 m. Armaturní komára obědníkového tvaru je z číselného zdiva z betonovým poklopem a vstupním otvorem 60/60cm.

Odtěr vody je uskuřčňován ponorným čerpadlem, voda je čerpána do vodojemu.

Studna zásobuje živočišnou výrobu

Předpokládaný odtěr:

15 m³/den 0,17 l/s.

Ochranné pásmo studny je oploceno 40 x 11 m

.....450 m³/měsíc.....5475 m³/rok

Pohled na studnu od jihu



Betonový poklop studny



Ochranné pásmo studny



Dotazník

Dotazník, se stal a v obci Hvizdo byla v budově
n. a, 1955 na p. i 1493/3 a ku' Vrbovec ve studni
majejem! dotaz a, místní potápě

Hvizdo dne 16. 5. 2007.

Pokladník Hvizdu - R.ú. 40/19/459

občanský průkaz č. 109 542 416

19. 1. 1940.

(Signature)

Odměna a náhrady nákladů znalce: byla sjednána smluvní odměna

*Doložka ve smyslu ustanovení § 127a) zákona č.99/1963Sb., občanský soudní řád, v platném znění:
Prohlašuji, že zpracované ocenění zohledňuje všechny mně známé a zjištěné skutečnosti a jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 127a) zákona č. 99/1963Sb. v platném znění.*

Prohlášení o nepodjatosti ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech v platném znění:

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

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně dne 12.4.1996 čj. Spr 2679-95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 5592-162/2022 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem podle přiložené likvidace.



Vacenovice 30.9.2022

Ing. Eliška Krošlaková

Česká republika – Státní pozemkový úřad

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

IČO: 01312774

DIČ: CZ 01312774

za který právně jedná RNDr. Dagmar Benešovská, vedoucí pobočky Znojmo Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj

adresa: nám. Armády 1213/8, 669 02 Znojmo,

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

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „pronajímatel“)

– na straně jedné –

a

pan **Zdeněk Pliska**

r. č.

bytem

PSČ

bankovní spojení:

číslo účtu:

(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 „NOZ“), tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVŮ **č. 36N19/27**

Čl. I

1.a) 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 se stavbou (dále jen „nemovitá věc“) ve vlastnictví státu evidovanou ve hmotném majetku Státního pozemkového úřadu
Pozemek je ve vlastnictví nájemce.

obec	kat.území	druh evidence	parc. č.	výměra (m ²)	druh pozemku	využití, resp. specifikace budovy/stavby
Vrbovec	Vrbovec	KN	1493/3	2607	orná půda	studna IDMaj 115827

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

1.b) 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 pozemkem, jehož součástí je budova (dále jen „nemovitě věci“) ve vlastnictví státu vedená u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj Katastrální pracoviště Znojmo

obec	kat. území	druh evidence	parc. č.	výměra (m ²)	druh pozemku	využití, resp. specifikace budovy/stavby
Vrbovec	Vrbovec	KN	2971	914	zastavěná plocha	vodojem IDMaj 115427

Nedílnou součástí je grafické zobrazení předmětu nájmu, které tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

Čl. II

Pronajímatel přenechává nájemci nemovitě věci uvedené v čl. I do užívání za účelem: nepodnikání – nakládání s podzemními vodami.

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 smluvenému 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 5.4.2019.

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.

Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 8,00 hod. do 16,30 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 v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit 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 věcí, 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 ně navazujících;
náklady spojené s plněním uvedených povinností a s udržováním prostředků pro uvedené oblasu 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 nemovité věci, 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 1.5.2019** na dobu neurčitou.
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí.
- 3) Nájem lze v souladu s ustanovením § 2231 NOZ 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 NOZ vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti, a to ke dni doručení výpovědi nájemci.
- 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
číslo účtu _____ 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 dopředu** vždy k 1. 10. běžného roku.

3) Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši **3.856,- Kč** (slovy: třítisíceosmsetpadesátšest korun českých).

4) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u
číslo účtu _____ variabilní symbol _____

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

5) Nedodrží-li nájemce lhůtu pro úhradu nájemného, je povinen podle ustanovení § 1970 NOZ zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, a to na účet pronajímatele vedený u
číslo účtu _____

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 § 2228 odst. 4 NOZ).

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 nájemci pronajímatelem vrácena.

Čl. VIII

1) Nájemné za období od účinnosti smlouvy do 30. 9. 2019 včetně činí 1.616,- Kč (slovy: jedentisícšestsetšestnáct korun českých) a bylo uhrazeno **před podpisem této smlouvy** na účet pronajímatele vedený u
číslo účtu _____ variabilní symbol _____

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

Čl. IX

1) Nájemce je oprávněn provádět v a na 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 NOZ.

Čl. XIII

Státní pozemkový úřad jako správce dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a platného nařízení (EU) 2016/679 (GDPR), tímto informuje uživatele jako subjekt údajů, že jeho údaje uvedené v této dohodě zpracovává pro účely realizace, výkonu práv a povinností dle této dohody. Uživatel si je vědom svého práva přístupu ke svým osobním údajům, práva na opravu svých osobních údajů, jakož i dalších práv vyplývajících z výše uvedené legislativy. Státní pozemkový úřad se zavazuje, že při správě a zpracování osobních údajů bude dále postupovat v souladu s aktuální platnou a účinnou legislativou. Postupy a opatření se Státní pozemkový úřad 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.

Tento souhlas ve stejném rozsahu udělují i osoby zastupující uživatele na základě plné moci, popř. další osoby v této dohodě uvedené.

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 ve dvou 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.

Ve Znojmě dne11-04-2019

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

.....
Zdeněk Pliska
nájemce

Za správnost: Ilona Burgetová

.....
podpis

Možná k nájemní smlouvě č. 36N19/27
variabilní symbol č. .

Účinná od: 1.5.2019
Roční nájemné: 3 856,- Kč

Zdeněk Pliska

katastr	parcela	/	díl	par	sкуп	kultura	LV	cena za m ² ZC (20 % z PC)	výměra (v m ²)	%	Nájem
Vrbovec											
studna bez pozemku IDMaj 115827	1 493	3	0	2	2	1 168		1000 Kč (20% z PC)		10,00	100,00 Kč
vodojem IDMaj 115427	2 971	0	0	2	13	10 002		1000 Kč (20% z PC)		10,00	100,00 Kč
pozemek	2 971	0	0	2	13	10 002		4,00 Kč	914		3 656,00 Kč

CELKEM nájemné dohodou za pozemek a stavby

3 856,00 Kč

k.ú. Vrbovec

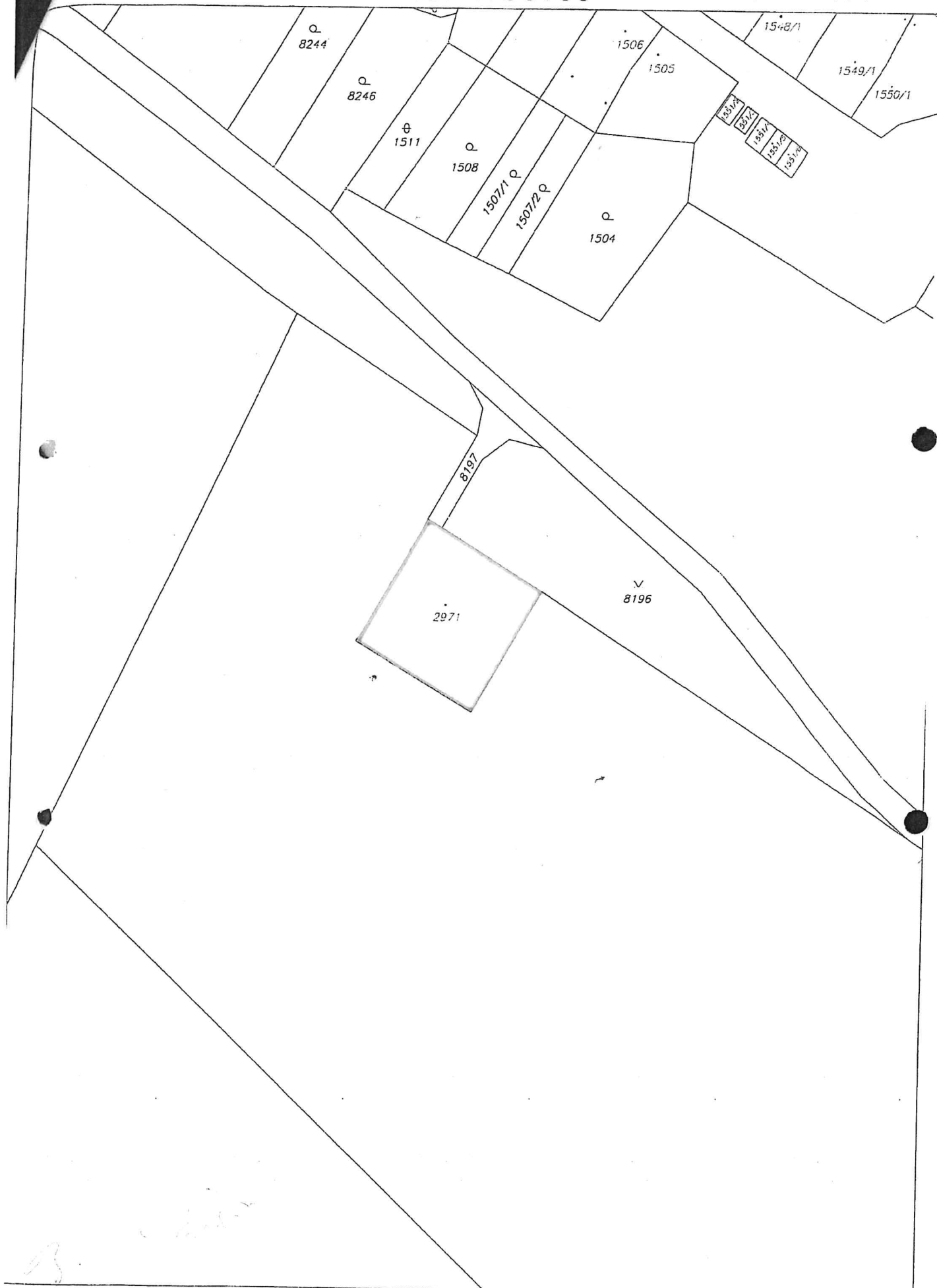
18.10.4 + 8.7



1:1000

k.ú. Vrbovec

PRÍLOHA E.2



DODATEK č. 1 k NÁJEMNÍ SMLOUVĚ č. 36N19/27

Smluvní strany:

Česká republika – Státní pozemkový úřad

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

IČO: 01312774

DIČ: CZ 01312774

za který právně jedná RNDr. Dagmar Benešová, vedoucí pobočky Znojmo Krajského
pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj

adresa: nám. Armády 1213/8, 669 02 Znojmo,

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

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „pronajímatel“)

– na straně jedné –

a

pan **Zdeněk Pliska**

r. č.

bytem

PSČ:

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „nájemce“)

– straně druhé –

uzavírají tento dodatek č. 1 k nájemní smlouvě č. 36N19/27 ze dne 11.4.2019 (dále jen
„smlouva“), kterým se mění předmět nájmu

1. Na základě Čl. VII smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli roční nájemné ve výši
3.856,- Kč (slovy: třítisíceosmsetpadesátšest korun českých).

2. Na základě rozdělení a sloučení pozemků v katastru nemovitostí, zápisem dle
geometrického plánu č. 1521-116/2018 byl změněn předmět nájmu v této části následovně:

Dosavadní stav	Nový stav
KN 1493/3 orná půda o výměře 2607 m ²	KN 1492/23 trvalý travní porost o výměře 1233 m ²

Nedílnou součástí je grafické zobrazení změněného nájmu, které tvoří přílohu č. 1 a 2 tohoto
dodatku.

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

K 1.10.2022 je nájemce povinen zaplatit částku 3.856,- Kč (slovy: třítisíceosmsetpadesátšest korun českých).

4. Dále se smluvní strany dohodly na tom, že

Čl. V smlouvy se doplňuje o nový odstavec tohoto znění:

j) dodržovat veškeré povinnosti uložené zákonem č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví, ve znění pozdějších předpisů, týkající se značek geodetického bodu zřízených ve veřejném zájmu na pozemcích, jež jsou předmětem pachtu. Informace o značkách a poloze bodů lze získat z aplikace Databáze bodových polí Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.

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

6. Ostatní ustanovení smlouvy nejsou tímto dodatkem č. 1 dotčena.

7. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.3.2022.

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

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

Ve Znojmě dne 28-02-2022

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

.....
Zdeněk Pliska
nájemce

Za správnost: Ilona Burgetová

.....
podpis

nájemní smlouvě č. 36N19/27 - dodatek č. 1

Zdeněk Pliska

ni symbol č.

Účinný od: 1.3.2022

Roční nájemné: 3 856,- Kč

str	parcela	/	díl parskup	kultura	LV	cena za m ² ZC (20 % z PC)	výměra (v m ²)	%	Nájem
Vrbovec									
studna bez pozemku IDMaj 115827	1 492	23	0	2	2	1 168	1000 Kč (20% z PC)	10,00	100,00 Kč
vodojem IDMaj 115427	2 971	0	0	2	13	10 002	1000 Kč (20% z PC)	10,00	100,00 Kč
pozemek	2 971	0	0	2	13	10 002	4,00 Kč	914	3 656,00 Kč

CELKEM nájemné dohodou za pozemek a stavby

3 856,00 Kč

Handwritten signature

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

Váš dopis zn.:
Ze dne:
Naše značka: SPU 025953/2024/Smu
Spis. značka: SZ SPU 276040/2023
UID: spuess92086f49

Vyřizuje.: Mgr. Simona Smutná
Tel.: +420 727 957 130
ID DS: z49per3
E-mail: s.smutna@spucr.cz

Datum: 22.1.2024

Pan
Zdeněk Pliska

Informace o přípravě privatizace (veřejné soutěže) části předmětu nájemní smlouvy a následné možnosti zániku nájemní smlouvy č. 36N19/27

Dne 11.4.2019 jste uzavřel jako nájemce se Státním pozemkovým úřadem jako pronajímatelem nájemní smlouvu č. 36N19/27, jejímž předmětem je nájem dále uvedených nemovitých věcí:

Pozemku p.č. 2971 o výměře 914 m², jehož součástí je stavba technického vybavení (vodárny) a stavby studny na p.č. 1492/23 k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec, okres Znojmo

Nemovitý majetek - pozemek p.č. 2971 o výměře 914 m², jehož součástí je stavba technického vybavení (vodárny) v k.ú. a obci Vrbovec - je v současné době připravován k privatizaci dle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů formou veřejné soutěže.

Na základě § 45, odst. 3 téhož zákona dojde dnem vynětí části majetku podniku resp. přechodu vlastnického práva nemovitých věcí v rámci privatizovaného majetku na nového vlastníka, k zániku výše uvedené nájemní smlouvy.

O datu zániku nájemní smlouvy budete informován.

Z titulu zániku nájmu ze zákona nelze vůči SPÚ resp. České republice uplatňovat žádné finanční nároky včetně náhrady škod.

S pozdravem

Ing. Renata Číhalová

ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
Státního pozemkového úřadu

Na vědomí: pobočka Znojmo KPÚ pro Jmk







