

**MINISTERSTVO FINANCÍ**  
**Letenská 15, 118 10 Praha 1**

**INFORMAČNÍ MEMORANDUM**

**k veřejné soutěži**

**o nejvhodnější nabídce 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. st. 65/1, jehož součástí je zem. stavba bez čp/če, k.ú. a obec  
Semechnice, okres Rychnov nad Kněžnou**

**PP č.86643/2001**

## INFORMAČNÍ MEMORANDUM

### veřejná soutěž na prodej majetku organizační složky státu

#### 1. Vymezení privatizované jednotky:

##### Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad  
Adresa: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3  
Identifikační číslo: 01312774  
Právní forma: organizační složka státu

##### Privatizovaná jednotka

Název: **Stodola s pozemkem p.č.st. 65/1, k.ú. a obec Semechnice, okres Rychnov nad Kněžnou**

Adresa: Semechnice, PSČ 518 01

Popis majetku: Jedná se o kamenný objekt na svou dobu rozměrné stodoly, která zůstala prakticky v původním stavu. Doba vzniku je znalcem odhadována na r. 1870, tedy dnes ve stáří kolem 150 let. Technický stav začíná být kritický. Do budovy na desítkách míst zatéká a stav objektu se blíží vydání demoličního výměru.

Dále se jedná o pozemek p.č.st. 65/1 v k.ú. a obci Semechnice, který je veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je z necelé poloviny zastavěn zemědělskou stavbou a zbytek je nádvořím této stavby a současně umožňuje příjezd ze státní silnice. Jde o pozemek v rovinném terénu s možností napojení na inženýrské sítě v obci. Pozemek sousedí s plochou určenou pro sport.

Základní předmět činnosti:

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

*Výkaz zisků a ztráty*

nejsou

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

#### 3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy (bilance) ke dni 1.11.2021 (údaje v tis. Kč)

A.	Aktiva:	259 tis. Kč
-	Z toho:	
-	- Stálá aktiva:	259 tis. Kč
-	- z toho:	

-	-- Dlouhodobý hmotný majetek:	259 tis. Kč
-	-- z toho:	
-	---- Pozemky:	176 tis. Kč
-	---- Stavby:	83 tis. Kč
-	---- Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	nejsou
<b>B.</b>	Cizí zdroje	nejsou
-	z toho:	
-	Dlouhodobé závazky:	
-	Krátkodobé závazky:	
-	Bankovní úvěry a půjčky:	
<b>C.</b>	Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	259 tis. Kč
<b>D.</b>	Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	
<b>E.</b>	Majetek privatizované jednotky celkem – podle privatizačního projektu:	263 tis. Kč

**4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných):**

**5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem):** není

	Pořizovací Cena	Zůstatková cena	Předpokládaná prodejní cena	Ztráta
Prodej				
Likvidace				
Celkem				

**6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví: nejsou**

**7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit: nejsou**

**8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí: nejsou**

**9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky): nejsou**

**10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku:**

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

#### 11. Ekologické závady:

Ekologický audit je nahrazen stanoviskem Ministerstva životního prostředí ze 14.11.2018 a čestným prohlášením o ekologických závazcích ze dne 7.11.2018. Z těchto dokumentů nevyplývá, že výše uvedený majetek je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku.

**12. Omezení ze strany jiných subjektů** (např. věcná břemena na nemovitostech, povinnosti stanovené podle správních předpisů obecním úřadem nebo orgánem státní správy apod.): nejsou

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

**14. Prohlášení, že majetek státu nabízený ve veřejné soutěži není předmětem restitučních nároků:** Majetek není předmětem restitučních nároků (viz. příloha – prohlášení v Seznamu nemovitých věcí).

**15. Další doplňující údaje:** Předmětný majetek není pronajatý. K majetku je volný přístup a příjezd ze státní silnice.

V rámci prodeje předmětné stavby nevznikla pro Státní pozemkový úřad povinnost předložit průkaz energetické náročnosti budovy – energetický štítek (dle zák. č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění - § 7, odst. 5, písm. e)

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

**Mazurová Hana**, tel. 727 927 465, e-mail: [h.mazurova@spucr.cz](mailto:h.mazurova@spucr.cz) (Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Královéhradecký kraj, Kydlinovská 245, 503 01 Hradec Králové)

V Hradci Králové dne 22.11.2021

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad pro Královéhradecký kraj  
Kydlinovská 245/71  
503 01 Hradec Králové

③

.....  
ředitel Krajského pozemkového úřadu  
pro Královéhradecký kraj Ing. Jolana Miškářová  
Ing. Petr Lázňovský zástupce ředitele  
vedoucí oddělení převodu majetku státu

#### Přílohy:

- Rozhodnutí o privatizaci
  - Rozvaha (bilance) ke dni 1.11.2021 ověřená zakladatelem
  - Tabulka výpočtu hodnoty privatizované jednotky
  - Seznam nemovitých věcí (pozemků a staveb)
  - Výpis z katastru nemovitostí, mapa KN
  - Fotografie majetku
  - Znalecký posudek č. 6594-144/2018 ze dne 30.10.2018
- .....



# Rozvaha

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

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

**KPÚ pro Královéhradecký kraj, Kydlinovská 245, Hradec Králové, 503 01**

sestavená k: 1.11.2021

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 86643 PJ 2001

Název PP: Stodola s pozemkem p.č.st. 65/1, k.ú. a obec Semechnice, okres Rychnov nad Kněžnou

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
<b>AKTIVA CELKEM</b>						
<b>A.</b>	<b>Stálá aktiva</b>		259 300,00	0,00	259 300,00	
<b>I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>		259 300,00	0,00	259 300,00	
	1. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	012				
	2. Software	013				
	3. Ocenitelná práva	014				
	4. Povolenky na emise a preferenční limity	015				
	5. Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	018				
	6. Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	019				
	7. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	041				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	051				
	9. Dlouhodobý nehmotný majetek určený k prodeji	035				
<b>II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>		259 300,00	0,00	259 300,00	
	1. Pozemky	031				
	2. Kulturní předměty	032				
	3. Stavby	021				
	4. Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	022				
	5. Pěstitelské celky trvalých porostů	025				
	6. Drobný dlouhodobý hmotný majetek	028				
	7. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	029				
	8. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	042				
	9. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	052				
	10. Dlouhodobý hmotný majetek určený k prodeji	036	259 300,00	0,00	259 300,00	
<b>III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>					
	1. Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	061				
	2. Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	062				
	3. Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	063				
	4. Dlouhodobé půjčky	067				
	5. Termínované vklady dlouhodobé	068				
	6. Ostatní dlouhodobý finanční majetek	069				
	7. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	043				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	053				
<b>IV.</b>	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>					
	1. Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462				
	2. Dlouhodobé pohledávky z postoupených úvěrů	464				
	3. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465				
	4. Dlouhodobé pohledávky z ručení	466				
	5. Ostatní dlouhodobé pohledávky	469				
	6. Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	471				
	7. Dlouhodobé zprostředkování transferů	475				
<b>B.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>					
<b>I.</b>	<b>Zásoby</b>					
	1. Pořízení materiálu	111				
	2. Materiál na skladě	112				
	3. Materiál na cestě	119				
	4. Nedokončená výroba	121				
	5. Polotovary vlastní výroby	122				
	6. Výrobky	123				
	7. Pořízení zboží	131				
	8. Zboží na skladě	132				
	9. Zboží na cestě	138				
	10. Ostatní zásoby	139				



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

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			1	2
			BĚŽNÉ	MINULÉ
	<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>259 300,00</b>	
<b>C.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>		<b>259 300,00</b>	
<b>I.</b>	<b>Jmění účetní jednotky a upravující položky</b>		<b>259 300,00</b>	
1.	Jmění účetní jednotky	401	7 622,93	
2.	Fond privatizace	402		
4.	Kurzové rozdíly	405		
5.	Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
6.	Jiné oceňovací rozdíly	407	251 677,07	
7.	Opravy předcházejících účetních období	408		
<b>II.</b>	<b>Fondy účetní jednotky</b>			
2.	Fond kulturních a sociálních potřeb	412		
3.	Rezervní fond tvořený ze zlepšeného výsledku hospodaření	413		
4.	Rezervní fond z ostatních titulů	414		
<b>III.</b>	<b>Výsledek hospodaření</b>			
1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období			
2.	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431		
3.	Výsledek hospodaření předcházejících účetních období	432		
<b>IV.</b>	<b>Příjmový a výdajový účet rozpočtového hospodaření</b>			
1.	Příjmový účet organizačních složek státu	222		
2.	Zvláštní výdajový účet	223		

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

Sestaveno dne: 1.11.2021

Sestavil: Mazurová Hana

Podpis: 

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Lážňovský Petr

Ing. Jolana Miškářová  
zástupce ředitele  
vedoucí oddělení převodů majetku státu

Podpis: 

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ:

Ing. Lenka Tůmová

Podpis: 

11. 11. 2021



## Příloha k rozvaze

Číslo PP a PJ: 86643/2001

Název: Stodola s pozemkem p.č.st. 65/1, k.ú. a obec Semechnice, okres Rychnov nad Kněžnou

Rozvaha sestavená k: 1.11.2021

### Budovy, stavby a příslušenství:

nemovitost	typ nemovitosti	číslo majetku NAV	aktuální účetní hodnota
zem. stavba	stodola	639-10514343	83 100,00 Kč
Hodnota celkem budovy, stavby a příslušenství:			83 100,00 Kč

### Pozemky a příslušenství:

nemovitost	typ nemovitosti	číslo majetku NAV	aktuální účetní hodnota
KN st. 65/1	parcela	1320642-12514343	176 200,00 Kč
Hodnota celkem:			176 200,00 Kč

Hodnota celkem:	259 300,00 Kč
-----------------	---------------

Sestaveno dne: 1.11.2021

Sestavil: Mazurová Hana

Podpis:





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

ke dni: 1.11.2021


Rozvaha majetku privatizačního projektu č. 86643, privatizované jednotky 2001, název PP: Stodola s pozemkem p.č.st. 65/1, k.ú. a obec Semechnice, okres Rychnov nad Kněžnou zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 259 300,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, název PP: Stodola s pozemkem p.č.st. 65/1, k.ú. a obec Semechnice, okres Rychnov nad Kněžnou ke dni 1.11.2021 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 86643.

V Praze dne ..... - 8. 11. 2021

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Husinecká 1034/11a  
130 00 Praha 3

  
.....  
Ing. Lenka Tůmová

Ředitel/ka odboru ekonomického  
(vlastnoruční podpis, razítko)

Vypracoval: Mazurová Hana   
Telefon: 727 927 465  
Schválil: Ing. Lázňovský Petr

Ing. Jolana Miškářová  
zástupce ředitele  
vedoucí oddělení převodu majetku státu



- 8. 11. 2021



**Výpočet hodnoty majetku  
na základě účetní hodnoty majetku**

Organizace: Státní pozemkový úřad

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

Název privatizované jednotky: Stodola s pozemkem p.č.st. 65/1, k.ú. a obec Semechnice,  
okres Rychnov nad Kněžnou

Variabilní symbol:

Kupující:

Forma privatizace: veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku

---

Hodnota v Kč

---

1. Aktiva celkem	259 300
2. Účetní hodnota majetku	259 300
3. Ostatní majetek nezahrnutý v rozvaze	
4. Hodnota majetku dle rozhodnutí o privatizaci – usnesení vlády ČR	263 300
5. Nabídnutá kupní cena (dle výsledku veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku)	

---

Prohlášení:

Prohlašuji, že v rozvaze je zúčtován veškerý majetek.

V Hradci Králové dne 22.11.2021

Za Státní pozemkový úřad

Vypracoval: Mazurová Hana

Schválil: Ing. Lázňovský Petr

Ing. Jolana Miškářová  
zástupce ředitele  
vedoucí oddělení převodu majetku státu

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad pro Královéhradecký kraj  
Kydlinovská 245/71  
503 01 Hradec Králové

## Seznam nemovitých věcí

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou  
Obec: Semechnice  
Katastrální území: Semechnice  
List vlastnictví: 10002

Parcela	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku
KN st. 65/1	991	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: zem. stavba bez čp/če

Stavba stojí na pozemku p.č.st. 65/1

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

V Hradci Králové dne 22.11.2021

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad pro Královéhradecký kraj  
Kydlinovská 245/71  
503 01 Hradec Králové



③

Ředitel Krajského pozemkového úřadu

pro Královéhradecký kraj  
Ing. Petr Lázňovský

Ing. Jolana Miškářová  
zástupce ředitele  
vedoucí oddělení převodů majetku státu

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost: Mazurová Hana





# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.11.2021 09:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 111 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576751 Semechnice

Kat.území: 747181 Semechnice

List vlastnictví: 10002

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

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

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

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

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	65/1		991	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav						
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 65/1						

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) zn. SPÚ 010556/2013/OMV/1 ze dne 02.01.2013.

Z-699/2013-607

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 22.11.2021 09:50:00

## ZNALECKÝ POSUDEK č. 6594-144/2018



spuess6e40a32c

o ceně určeného pozemku č.65/1 se stavbou, zapsáno na LV č.10002 pro k.ú. a obec  
Semechnice, okres Rychnov nad Kn., kraj Královéhradecký



Objednavatel znaleckého posudku:

Státní pozemkový úřad,  
Krajský pozemkový úřad pro Královéhrad.kraj  
Kydlinovská 245  
50301 Hradec Králové

Účel znaleckého posudku:

Pro potřeby objednatele - Pozemkového fondu ČR.

*Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 30.10.2018 znalecký posudek vypracoval:*

Míroslav ŠMÍDA, znalec  
v oborech ekonomika a stavebnictví  
Karla Michla 887  
518 01 DOBRUŠKA  
telefon: mob.602482195  
e-mail: smida.ocenovani@centrum.cz

Počet stran: 13 včetně titulního listu, 6 příloh (8A4). Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Dobrušce 30.10.2018

Výtisk č. 1

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Ocenění určených pozemků zejména cenou obvyklou, pro potřeby převodu majetku dle zákona č. 92/1991 Sb.

### 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: určený pozemek se stavbou v k.ú. Semechnice  
 Adresa předmětu ocenění: Semechnice  
 518 01 Semechnice  
 LV: 10002  
 Kraj: Královéhradecký  
 Okres: Rychnov nad Kněžnou  
 Obec: Semechnice  
 Katastrální území: Semechnice  
 Počet obyvatel: 412

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 606,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### **Koeficienty obce**

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,60
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv \* O<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = 166,00 Kč/m<sup>2</sup>

### 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.10.2018.

### 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

#### Předané zadavatelem:

Objednávka č. SPÚ 426431/2018/Maz na určení zejména obvyklé ceny určeného pozemku se stavbou – převod majetku dle zák. č.92/1991 Sb. dle §2 zák. č.151/1997 ,

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Semechnice, okres Rychnov nad Kn. list vlastnictví č.10002, vyhotovený z databáze SPÚ ČR.

Kopie katastrální mapy součas. katastru pro obec a k.ú. Semechnice, z databáze SPÚ ČR.

Starší foto (2x) z místa



### Zajištěné znalcem:

Informace (ověřující) z katastru, o sousedících pozemcích dálkovým přístupem - internet, zajistil znalec.

Platný územní plán obce (výřez lokality, legenda) .

Prohlídka znalcem na místě a ověření aktuálního stavu dne 28.10.2018 .

Aktuální foto z místa .

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle údajů z katastru nemovitostí je doposud (ke dni ocenění) jako jediný vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č.10001 pro k.ú. a obec Semechnice zapsáno:

**Česká republika**

*Příslušnost hospodařit s majetkem státu :*

*Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Královéhradecký kraj, Kydlinovská 245,  
50301 Hradec Králové, vlastnictví: výhradní*

## 6. Dokumentace a skutečnost

Jiná dokumentace, než uvedená v oddílu „podklady“, nebyla znalci k dispozici .

Skutečnost na místě víceméně odpovídá písemným a grafickým podkladům, které měl znalec k dispozici (nebo je dozajistil).

Je třeba uvést, že dodnes evidovaná zemědělská i skutečným provedením velmi stará zemědělská stavba (masivní stodola) se vývojem územního plánu nachází v ploše pro bydlení, na rozhraní s plochou pro tělovýchovu a sport .

Pozemek hraničí s pozemky ve vlastnictví hlavně fyzických osob, dále s pozemky obce a dalšími pozemky SPÚ.

## 7. Celkový popis nemovité věci

### **ÚVODEM :**

Hlavním úkolem posouzení je odhadnout zejména obvyklou cenu určeného pozemku (včetně jejich příslušenství, tedy původní stavby a několika porostů), po vzetí v úvahu řady hledisek, které na tuto cenu mají, nebo mohou mít, vliv .

Nejprve bude tedy pomocně zjištěna (jako jedno z hledisek) administrativní cena (obsahuje již řadu tržních prvků).

Po posouzení důležitých skutečností polohy a konfigurace terénu, velikosti a umístění lokality a po seznámení se se stavem v územním plánu, bude dle možností a dostupnosti informací porovnáno s podobnými lokalitami v okolí a pak vysloven názor na cenu tržní - obvyklou .

## **ZJIŠTĚNÍ :**

Oceňovaný pozemek (se stavbou) se nachází v k.ú. a správním území obce Semechnice, a to v lokalitě vnitřní obce, přesněji poblíž sportovního areálu. Pozemek je oceňován dle zák. č.92/1991 Sb. - převod majetku na jiné osoby.

Každá lokalita má svoji určitou jedinečnost a různé účely užití, na základě tohoto zjištění se také liší ceny jednotlivých pozemků i staveb .

### **1)Katastrální území, obec:**

Katastrální území Semechnice, správní území obce Semechnice.

### **2)Druh pozemku dle katastru nemovitostí, dle nálezu na místě**

Pozemek veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Dle nálezu na místě v současné době se jedná o pozemek částečně zastavěný z necelé poloviny zemědělskou stavbou a zbytek je skutečně nádvořím této stavby a současně umožňuje příjezd ze státní silnice.

Jde o pozemek v rovinném terénu, s možností napojení na inženýrské sítě v obci (někdejší napojení na elektřinu zrušeno).

### **3)Popis pozemku - tvar, poloha, přístup, užívání, trvalé porosty**

Pozemek značně nepravidelného tvaru, hraničí s pozemkem zastavěné plochy a nádvoří (65/3) bytového domu čp.71. Sousedí s plochou částečně užívanou a částečně směřovanou pro sport.

Pozemek i stavba prastaré stodoly je převážně užíván nájemníky bytového domu čp.71.Na pozemku se nachází několik náletových trvalých porostů.

### **4)Zařazení v územním nebo regulačním plánu obce:**

Pozemek se nachází dle ÚP obce Semechnice v zastavěném území, v ploše určené k bydlení .

### **5)Bonitace.**

Pozemek není bonitován .

Podrobněji je popis při zjišťování administrativní ceny analytickou metodou i vyslovení názoru na cenu obvyklou - uvedeno níže.

## **8. Základní pojmy a metody ocenění**

Zákon o cenách č.151/1997 Sb a pomocně platná oceňovací vyhláška č.457/2018.

## **9. Obsah znaleckého posudku**

1. Bývalá stodola
2. pp.č. 65/1, zastavěná plocha a nádvoří (991m<sup>2</sup>)
3. porosty na pp.č.65/1



**B. ZNALECKÝ POSUDEK****Oceňovací předpis**

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

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,810$$

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

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

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00



5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci II 0,00  
 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití II 0,00  
 7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - x II 0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,300$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,243$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,300$$

### 1. Bývalá stodola

Jedná se o kamenný objekt na svou dobu rozměrné stodoly, zůstala prakticky v původním stavu. Dobu vzniku odhaduji na r.1870, tedy dnes ve stáří kolem 150 let.

Technický stav začíná být kritický, kdy do budovy na desítkách míst zatéká a objekt se blíží vydání demoličního výměru.

Podrobněji je technický stav prvků a vybavení popsán níže jako součást analytické metody předběžného zjištění ceny .

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: K. skladování a úprava zemědělských produktů  
 Svislá nosná konstrukce: zděná  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
přízemí	25,05*11,30	=	283,07

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	283,07 m <sup>2</sup>	4,00 m	1 132,28
Součet	283,07 m <sup>2</sup>		1 132,28

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 1 132,28 / 283,07 = 4,00 m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 283,07 / 1 = 283,07 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor****Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
přízemí	$(25,05 \cdot 11,30) \cdot (0,15 + 4,95 + 4,25/2)$	=	2 045,14 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	2 045,14 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		2 045,14 m <sup>3</sup>

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	kamenné, klenby nad vraty cihelné	S	100
3. Stropy	jen hlavní nosné trámy	C	100
4. Krov, střecha	krov tesařský sedlový	S	100
5. Krytiny střech	pálené tašky bobrovky na husté lacení	S	100
6. Klempířské konstrukce	--- nejsou	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	převážně bez omítek	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	hrubé dožívající omítky	P	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	--- nejsou	C	100
11. Dveře	---	C	100
12. Vrata	dožitá, proviz. udržovaná, jedny chybí	P	100
13. Okna	---	C	100
14. Povrchy podlah	cihly na plocho	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	zcela dožitá	P	100
17. Bleskosvod	neosazeno	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	---	C	100

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	12,30	100	0,46	5,66
2. Svislé konstrukce	S	29,80	100	1,00	29,80
3. Stropy	C	9,10	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,20	100	1,00	11,20
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	100	0,46	1,47

9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,10	100	0,00	0,00
12. Vrata	P	2,40	100	0,46	1,10
13. Okna	C	4,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	4,90	100	0,46	2,25
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	4,80	100	0,46	2,21
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					56,49
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					0,5649

**Výpočet opotřebení analytickou metodou**

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy vč. zemních prací	P	12,30	100,00	0,46	5,66	10,02	150	170	88,24	8,8416
2. Svislé konstrukce	S	29,80	100,00	1,00	29,80	52,75	150	170	88,24	46,5466
4. Krov, střecha	S	11,20	100,00	1,00	11,20	19,83	150	160	93,75	18,5906
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	4,96	150	155	96,77	4,7998
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	100,00	0,46	1,47	2,60	150	155	96,77	2,5160
12. Vrata	P	2,40	100,00	0,46	1,10	1,95	150	156	96,15	1,8749
14. Povrchy podlah	P	4,90	100,00	0,46	2,25	3,98	150	160	93,75	3,7313
16. Elektroinstalace	P	4,80	100,00	0,46	2,21	3,91	150	150	100,00	3,9100
Opotřebení:										90,8 %

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 468,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9433
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,5649
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1890
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 472,62
<b>Plná cena:</b> 2 045,14 m <sup>3</sup> * 1 472,62 Kč/m <sup>3</sup>	=	3 011 714,07 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 90,8 % /100)	*	0,092
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	277 077,69 Kč
<b>Koeficient pp</b>	*	0,300
<b>Cena stavby CS</b>	=	83 123,31 Kč
<b>Bývalá stodola - zjištěná cena</b>	=	83 123,31 Kč



2. pp.č. 65/1, zastavěná plocha a nádvoří (991m<sup>2</sup>)

## Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00

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

Index polohy pozemku

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Dle územního plánu jde o plochu v zastavěném území obce s charakteristikou plochy bydlení - venkovské .	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
	II	0,00



8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití		
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - x	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,061$$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,061 = 1,061$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	166,-	1,061		176,13

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	65/1	991	176,13	174 544,83
Stavební pozemek - celkem			991		174 544,83

Pp.č. 65/1, zastavěná plocha a nádvoří (991m<sup>2</sup>) - zjištěná cena = 174 544,83 Kč

3. porosty na pp.č.65/1

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč/ jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
jasan ztepilý na pozemku p.č.: 65/1 Listnaté stromy II	11 280,-	- 80 %	15 roků 2 256,-	1,00 ks 2 256,-
jasan ztepilý na pozemku p.č.: 65/1 Listnaté stromy II	660,-	- 80 %	5 roků 132,-	4,00 ks 528,-
Součet:				2 784,-
Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K <sub>3</sub> (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	1 670,40 Kč
Porosty na pp.č.65/1 - zjištěná cena			=	1 670,40 Kč

## C1. REKAPITULACE

1. bývalá stodola	83 123,30 Kč
2. pp.č. 65/1, zastavěná plocha a nádvoří (991m2)	174 544,80 Kč
3. porosty na pp.č.65/1	1 670,40 Kč

**Výsledná cena (zjištěná) - celkem: 259 338,50 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 259 340,- Kč**

*slovy: Dvěstěpadesátdevět tisíc tři sta čtyřicet Kč*

V Dobrušce 30.10.2011



Miroslav ŠMÍDA, znalec  
v oborech ekonomika a stavebnictví  
Karla Máchla 887  
518 01 DOBRUŠKA  
telefon: mob.602482195  
e-mail: smida.ocenovani@centrum.cz

Zpracováno programem NEMExpress A.C. verze: 3.0.10.

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 16.11.1979, č.j.Spr.2426/79, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6594-144/2018 znaleckého deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 659414418.



**ŠMÍDA Miroslav**  
ocenování nemovitostí  
K. Máchla 887 tel: 494 323 460  
mobíl: 602 482 195  
518 01 DOBRUŠKA

## C2. Ceny obvyklé:

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997Sb., o oceňování majetku 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 kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“

Jde o atypickou lokalitu v zastavěném území obce. Stavba zemědělského charakteru, plocha určena pro bydlení, sousedí se sportovním areálem, obepnuta soukromými pozemky, pozemky obce a SPÚ. Oceňované pozemky navazují na lokalitu sportovního charakteru.

Pomocí dálkového přístupu do KN nebyl nalezen dostatečný počet použitelných vzorků z posledních let, ani využitelné nabídkové vzorky realitních kanceláří. Z tohoto důvodu bude pro určení ceny pro pozemky v k.ú. Semechnice použita cena zjištěná (dle platné oceň. vyhlášky), tedy cena dle rekapitulace C1, s příslušným zaokrouhlením (na stovky Kč).

**\* Pozemek č.65/1 (991m2) se stavbou a porosty = 259.300,- Kč**

slovy: dvěšestpadesátdevět tisíc třista Kč



## Čestné prohlášení o neexistenci střetu zájmů a přijetí závazku mlčenlivosti

Já, níže podepsaný Šmída Miroslav tímto prohlašuji, že si nejsem vědom žádného střetu zájmů, v němž bych se mohl nacházet ve vztahu k hospodářským subjektům a osobám, které se týkají oceňované nemovitosti.

Rovněž potvrzuji, že zachovám mlčenlivost o všech záležitostech, které mi jsou svěřeny v souvislosti s výše uvedenou zakázkou.

Nezveřejním žádné důvěrné informace, které mi jsou sděleny nebo jsem zjistil v souvislosti s výše uvedeným znaleckým oceněním.

Jsem si vědom důsledků vědomě nepravdivě podaného posudku (§ 127a OSŘ).

V Dobrušce 29.10.2018

## E. SEZNAM PŘÍLOH

- \* objednávka (3A4)
- \* výpis z katastru (1A4)
- \* snímky map- na podkl. letec. snímku a širších vztahů (1A4)
- \* územní plán (výřez lokality, legenda) (2A4)
- \* foto z místa (1A4)



**ŠMÍDA Miroslav**  
oceňování nemovitostí  
K. Michla 887 t. 494 523 460  
mobil 602 482 195  
518 01 DOBRUŠKA

Šmída Miroslav





## Soupis oceňovaných věcí nemovitých

Věci nemovité ve vlastnictví státu vedené na LV 10002 :

Předmětem převodu je pozemek včetně stavby, obojí ve vlastnictví státu

Obec	katastrální území	pozemek parc.č.	druh pozemku	jehož součástí je stavba čp /bez čp/če	č. nem.
Katastr nemovitostí – stavební Semechnice	Semechnice	65/1	zast. plocha a nádv.	zemědělská stavba (stodola)	639

zapsané na listu vlastnictví č. 10002 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou (dále jen „nemovité věci“).

### Cena služeb

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

**Celková cena za znalecký posudek činí 4 000,- Kč bez DPH**

### Smluvní požadavky na zpracování a převzetí ZP:

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

- se „Standardy zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad“ - je závazné u smluv od 5. 5. 2016.
- U smluv uzavřených před 5. 5. 2016 se znalecké posudky zpracovávají ve smyslu závazných úrovní zpracování ZP. Znalec může postupovat také podle „Standardu“.

### Podle příslušných „smluv“ je mimo jiné součástí ZP:

- Znalecká doložka dle § 13 odst. 4 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících.
- Doložka dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
- Prohlášení o nepodjatosti.
- Objednávka zadavatele ZP.

### Podle příslušné smlouvy objednavatel požaduje:

**Termín předání:** Zhotovitel se zavazuje, že dílo objednateli předá do 30-ti kalendářních dní ode dne převzetí objednávky (dohodnout lze jinou lhůtu).

**Forma odevzdání:** 2 x tištěná podoba znaleckého posudku a 1 x elektronická podoba znaleckého posudku v PDF a doc formě. Elektronická podoba posudku v PDF formátu se musí shodovat s tištěným originálem znaleckého posudku včetně všech příloh, podpisu znalce a otisku pečeti. PDF forma vznikne skenováním originálu ZP.

**Místo a způsob doručení:** KPÚ pro Královéhradecký kraj, poštou nebo osobně

### Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury):

Zhotovitel

Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby

Číslo účtu Zhotovitele

Adresa pro zaslání faktury: KPÚ pro Královéhradecký kraj, Kydlínovská 245, 503 01 Hradec Králové

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

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

S pozdravem

.....  
**Ing. Petr Láznovský**  
ředitel Krajského pozemkového úřadu  
pro Královéhradecký kraj  
Státního pozemkového úřadu

Přílohy: dle oceňovaného majetku

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.09.2018 09:35:02

Vyhoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1070517 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576751 Semechnice

Kat.území: 747181 Semechnice

List vlastnictví: 10002

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

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

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 65/1	991	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 65/1				

B1 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 Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) zn. SPÚ  
010556/2013/OMV/1 ze dne 02.01.2013.

Z-599/2013-607

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód:  
607.

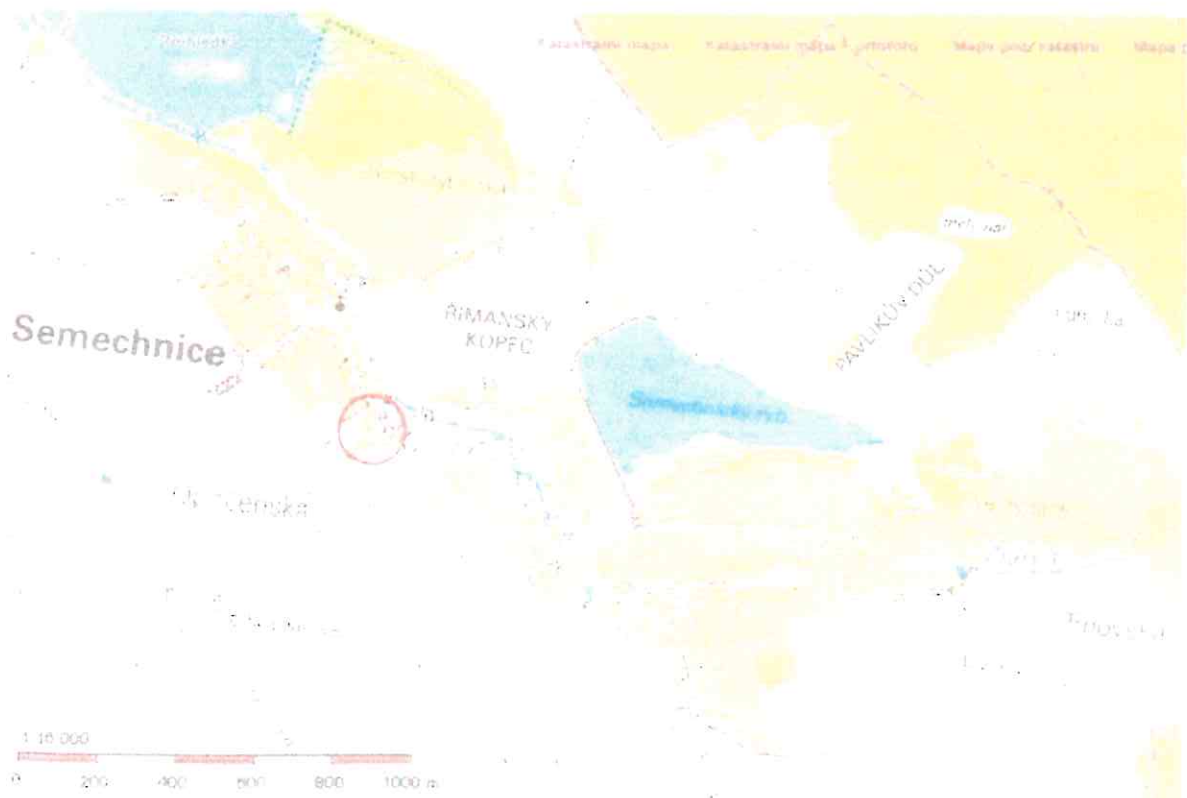
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Vyhoveno: 20.09.2018 09:40:15

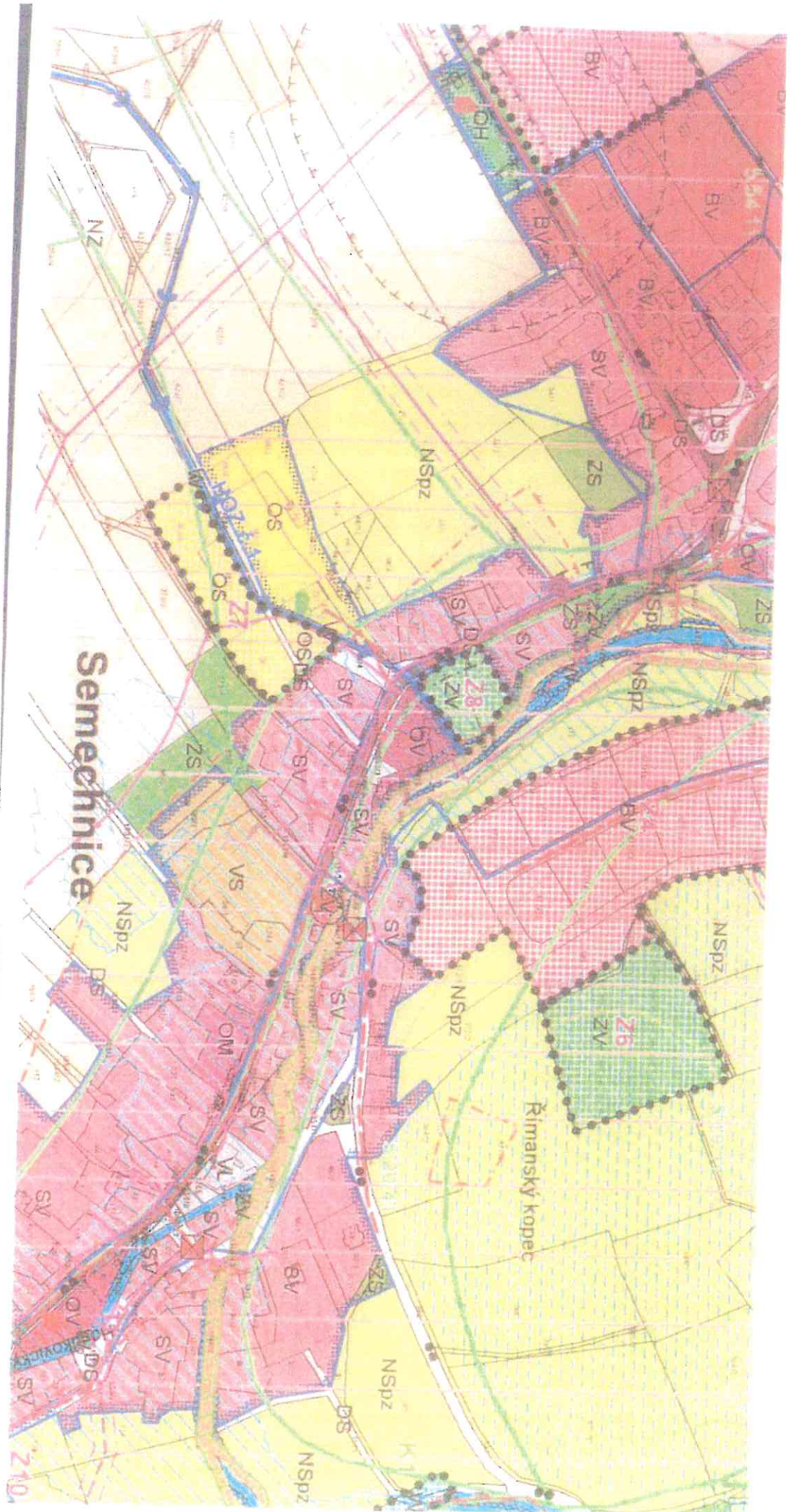




# K.Ú. SEMECHNICE







**Semechnice**










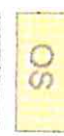






Rimansky kopec

210

# Legenda: - *LIP Nemec & Partner*

-  hranice řešeného území
-  hranice navazujících katastrálních území
-  hranice zastavěného území k 30.4.2017
-  zastavitelné plochy
-  plochy změn v krajině

## Plochy s rozdílným způsobem využití

 plochy stabilizované	 plochy změn	
 BV	 BV	plochy bydlení v rodinných domech - venkovské
 OV		plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura
 OM1		plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední
 OS	 OS	plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
 OH		plochy občanského vybavení - hřbitovy
 SV	 SV	plochy smíšené obytné - venkovské
 DS	 DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční



