

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

k veřejné soutěži

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

kterou tvoří

**Pozemky a stavby včetně příslušenství v zemědělském areálu,
k.ú. Hrušovany u Chomutova, obec Hrušovany, okres Chomutov**

PP č. 87258/2001

Praha

MINISTERSTVO FINANČÍ
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: 87258/2001 - Pozemky a stavby včetně příslušenství v zemědělském areálu, k.ú. Hrušovany u Chomutova, obec Hrušovany, okres Chomutov

Adresa: Hrušovany, 43143, Hrušovany

Základní předmět činnosti: viz znalecký posudek - zemědělský areál živočišné výroby

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

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

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy (bilance) ke dni
10. 6. 2025 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	8 701 660,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	8 701 660,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	8 701 660,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	2 855 370,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	5 778 820,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	67 470,00 Kč
(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	

B. Cizí zdroje:	0,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Krátkodobé závazky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Bankovní úvěry a půjčky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	8 701 660,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0,00 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	8 701 660,00 Kč

4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných): 0,00 Kč
5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem): není
6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví: nejsou
7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit: nejsou
8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí: pojištěno nájemci nebo nepojistitelné
9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky): nejsou
10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku:

Nájemní smlouva č. 541N05/42 ve znění dodatku č. 6:

- předmět nájmu: pozemek p.č.st. 191 se stavbou, pozemky p.č. 769 a 772 v k.ú. Hrušovany u Chomutova,
- název a adresa nájemce: AGROCOM HRUŠOVANY spol. s r.o., Lažany 7, Hrušovany, PSČ 430 01,
- doba pronájmu: od 1. 10. 2005 na dobu neurčitou,
- výše ročního nájemného: 87.159 Kč.

Nájemní smlouva skončí dnem privatizace majetku, tzn. dnem převedení na nového vlastníka.

Nájemní smlouva č.43N25/42:

- předmět nájmu: pozemek p.č.st. 24/3 se stavbou v k.ú. Hrušovany u Chomutova,
- jméno a adresa nájemce: Macák Marcel, Březanec 311, Jirkov, PSČ 431 11,
- doba nájmu: od 1. 5. 2025 na dobu neurčitou,
- výše ročního nájemného: 43.422 Kč.

Nájemní smlouva skončí dnem privatizace majetku, tzn. dnem převedení na nového vlastníka.

11. Ekologické závady:

Ekologický audit byl zpracován v zakladatelském privatizačním projektu státního podniku Statek Střezov Březno, s. p. Z výše uvedeného auditu nevyplývá, že majetek řešený tímto projektem je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku.

12. Omezení ze strany jiných subjektů

Privatizovaný majetek je zatížen předkupním právem vyplývajícím z ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve prospěch vlastníka pozemku parc. č. st. 193 v k.ú. Hrušovany u Chomutova. Kupní smlouva bude s vítězem veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku uzavřena s odloženou účinností a rozvazovací podmínkou.

13. Hlavní rizikové faktory

x

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

Prohlášení je součástí privatizačního projektu.

15. Další doplňující údaje:

Povinnost zpracování průkazu energetické náročnosti budovy (PENB) se na privatizované nemovitě věci nevztahuje podle § 7 odst. 5 písm. e) zákona č. 406/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů (u průmyslových a výrobních provozů, dílenských provozoven a zemědělských budov se spotřebou energie do 195 MWh za rok).

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

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, Husitská 1071/2, Teplice, PSČ 415 02
Bc. Jana Hepilová, tel. 727 956 871

V Teplicích dne 25. 6. 2025

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj

Husitská 1071/2

415 02 Teplice

⑨

.....
Mgr. Jaroslava Kosejková

ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj

Přílohy:

- rozvaha (balance) ke dni 10.6.2025,
- seznam nemovitých věcí (pozemků, budov, hal a staveb),
- výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy,
- stanovisko MŽP,
- znalecký posudek č. 021325/2024,
- kopie NS 541N05/42 a dodatku č. 6,
- kopie NS č. 43N25/42.

Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov

Obec: Hrušovany

Katastrální území: Hrušovany u Chomutova

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc. č.	ID maj.
Hrušovany	Hrušovany u Chomutova	bez čp	stodola ZD 150	PKN - st. 94	1142
Hrušovany	Hrušovany u Chomutova	bez čp	kravín dvouřadý	PKN - st. 194	1242
Hrušovany	Hrušovany u Chomutova	bez čp	kravín čtyřřadý	PKN - st. 191, PKN - st. 193	15642
Hrušovany	Hrušovany u Chomutova	bez čp	přístavek Hrušovany	PKN - st. 24/3	85642

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc. č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - stavební Hrušovany	Hrušovany u Chomutova	24/3	zastavěná plocha a nádvoří	1276943
Katastr nemovitostí - stavební Hrušovany	Hrušovany u Chomutova	94	zastavěná plocha a nádvoří	1276946
Katastr nemovitostí - stavební Hrušovany	Hrušovany u Chomutova	191	zastavěná plocha a nádvoří	227663319
Katastr nemovitostí - stavební Hrušovany	Hrušovany u Chomutova	194	zastavěná plocha a nádvoří	227663321
Katastr nemovitostí - pozemkové Hrušovany	Hrušovany u Chomutova	769	ostatní plocha	227663322
Katastr nemovitostí - pozemkové Hrušovany	Hrušovany u Chomutova	772	ostatní plocha	227663323

Součásti, příslušenství, budovy a stavby nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí:

Obec	Katastrální území	Druh budovy stavby	Na pozemku parc. č.	ID maj.
Hrušovany	Hrušovany u Chomutova	kabel. rozvod Hrušovany dvůr	PKN - st. 191, PKN - st. 194	32142
Hrušovany	Hrušovany u Chomutova	manip. plocha Hrušovany	PKN - poz. 769	37742

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

V Teplicích dne 25. 6. 2025

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

9

.....
Mgr. Jaroslava Kosejková
ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:

.....
Bc. Jana Hepilová

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: Pozemky a stavby včetně příslušenství v zemědělském areálu, k.ú. Hrušovany u Chomutova, obec Hrušovany, okres Chomutov

Adresa: Hrušovany, 43143, Hrušovany

Organizační struktura, územní rozdělení: x

Základní předmět činnosti: viz znalecký posudek – zemědělský areál živočišné výroby

Rozloha pozemků: 12.423 m²

Ekologický audit:

Ekologický audit byl zpracován v zakladatelském privatizačním projektu státního podniku Statek Střezov Březno, s. p. Z výše uvedeného auditu 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	x
Výsledek hospodaření před zdaněním:	x
Počet pracovníků (přepočtený stav):	nejsou

Údaje ke dni 10. 6. 2025 podle účetní závěrky:

Rozvaha (balance)	
Aktiva:	8 701 660,00 Kč
Cizí zdroje:	0,00 Kč
Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	8 701 660,00 Kč
Zvýšení nebo snížení účetní hodnoty:	0,00 Kč
Majetek privatizované jednotky celkem:	8 701 660,00 Kč

V Teplicích dne 12. 6. 2025

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

⑨



Mgr. Jaroslava Kosejková
ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj
Státního pozemkového úřadu

Za Státní pozemkový úřad беру на ведоми údaje uvedené ve stručné charakteristice majetku:



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

12

Ing. Petr Klanica
ředitel Odboru správy majetku státu SPÚ

Příloha:
stanovisko Ministerstva životního prostředí (kopie)

Rozvaha

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

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

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

sestavená k: 10. 6. 2025

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87258/ SPJ 2001

Název PP: Pozemky a stavby včetně příslušenství v zemědělském areálu, k.ú.
Hrušovany u Chomutova, obec Hrušovany, okres Chomutov

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	
	AKTIVA CELKEM		8 701 660,00	0,00	8 701 660,00	
A.	Stálá aktiva		8 701 660,00	0,00	8 701 660,00	
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		8 701 660,00	0,00	8 701 660,00	
1.	Pozemky	031				
2.	Kulturní předměty	032				
3.	Stavby	021				
4.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	022				
5.	Pěstíelské 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	8 701 660,00	0,00	8 701 660,00	
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		8 701 660,00	
C.	Vlastní kapitál		8 701 660,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		8 701 660,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	705 674,72	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	7 995 985,28	
	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: 10. 6. 2025

Sestavil: Bc. Jana Hepilová

Podpis: 

Odpovědná osoba za KPÚ: Mgr. Jaroslava Kosejková, ředitelka KPÚ

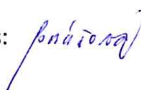
Podpis: 

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



Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

v z. Ing. Vendula Jonášová

Podpis: 

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Husinecká 1024/11a
100 00 Praha 3

16. 06. 2025 

Pozemky a stavby včetně příslušenství v zemědělském areálu, k.ú. Hrušovany u Chomutova, obec Hrušovany, okres Chomutov

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabyvací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Hrušovany u Chomutova	PKN - st. 24/3	Parcela	1276943-12508342	1 514,27 Kč	44 390,00 Kč
Hrušovany u Chomutova	PKN - st. 94	Parcela	1276946-12508342	6 270,75 Kč	143 770,00 Kč
Hrušovany u Chomutova	PKN - st. 191	Parcela	227663319-12508342	8 760,47 Kč	429 130,00 Kč
Hrušovany u Chomutova	PKN - st. 194	Parcela	227663321-12508342	5 137,37 Kč	199 370,00 Kč
Hrušovany u Chomutova	PKN - poz. 769	Parcela	227663322-12508342	70 196,58 Kč	1 928 660,00 Kč
Hrušovany u Chomutova	PKN - poz. 772	Parcela	227663323-12508342	4 487,07 Kč	110 050,00 Kč
Celkem pozemky				96 366,51 Kč	2 855 370,00 Kč

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Hrušovany u Chomutova	stodola ZD 150	Budova	11-10508342	240 647,00 Kč	811 970,00 Kč	226 572,50 Kč	0,00 Kč	14 074,50 Kč
Hrušovany u Chomutova	kravín dvouráď	Budova	12-10508342	905 576,00 Kč	1 957 950,00 Kč	832 994,33 Kč	0,00 Kč	72 581,67 Kč
Hrušovany u Chomutova	kravín čtyřřáď	Budova	156-10508342	1 275 382,00 Kč	2 799 940,00 Kč	1 089 753,59 Kč	0,00 Kč	185 628,41 Kč
Hrušovany u Chomutova	kabelový rozvod Hrušovany	Jiná stavba	321-10508342	364 141,00 Kč	10 980,00 Kč	287 064,26 Kč	0,00 Kč	77 076,74 Kč
Hrušovany u Chomutova	manip.plocha Hrušovany	Jiná stavba	377-10508342	1 509 069,00 Kč	56 490,00 Kč	1 250 012,84 Kč	0,00 Kč	259 056,16 Kč
Hrušovany u Chomutova	přístavek Hrušovany	Budova	856-10508342	2 000,00 Kč	208 960,00 Kč	1 109,27 Kč	0,00 Kč	890,73 Kč
Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství				4 296 815,00 Kč	5 846 290,00 Kč	3 687 506,79 Kč	0,00 Kč	609 308,21 Kč

Celkem PP 87258, SPJ 2001	8 701 660,00 Kč
---------------------------	-----------------

Sestaveno dne: 10. 6. 2025

Sestavila: Bc. Jana Hepilová

Podpis:



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

ke dni: 10. 6. 2025

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87258, privatizované jednotky SPJ 2001, Pozemky a stavby včetně příslušenství v zemědělském areálu, k.ú. Hrušovany u Chomutova, obec Hrušovany, okres Chomutov zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 8 701 660,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, Pozemky a stavby včetně příslušenství v zemědělském areálu, k.ú. Hrušovany u Chomutova, obec Hrušovany, okres Chomutov, ke dni 10. 6. 2025 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87258.

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Husinecká 1024/11a
130 00 Praha 2

V Praze dne

16. 06. 2025

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

✓ z. Ing. Vendula Jonášová

Vypracovala: Bc. Jana Hepilová

Telefon: 727956871

Schválila: Mgr. Jaroslava Kosejková, ředitelka KPÚ pro Ústecký kraj

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

⑨

16. 06. 2025



spu1349132024157c

ZNÁLECKÝ POSUDEK

č. 021325 / 2024

Označení posudku: 59 / D / 2024



Předmět posudku	Ocenění pozemků p.č. st. 24/3, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev., p.č. st. 94, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev., p.č. st. 191, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev., p.č. st. 194, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev., p.č. 769 a p.č. 772, a to včetně všech jejich součástí a příslušenství, zapsaných na LV č. 10002, v obci Hrušovany, k.ú. Hrušovany u Chomutova, okres Chomutov, Ústecký kraj
Obor a odvětví	Ekonomika – Ceny a odhady
Zadavatel	Česká republika-Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, Husitská 1071/2, 415 02 Teplice, IČO: 01312774
Číslo jednací zadavatele	SPU 073529/2024/508100/Hep
Počet stran	Posudek obsahuje 86 stran včetně titulního listu a příloh.
Číslo a počet vyhotovení	Číslo vyhotovení 2. Posudek je předán zadavateli ve 2 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Jedno vyhotovení zůstává v archivu znalce.
Zpracovatel	Ing. Dagmar LEEBOVÁ, K. Tájka 1503/B, IČO: 11268417 250 01 Brandýs nad Labem-Stara Boleslav, tel. 326904075
Datum	28.03.2024

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

OBSAH POSUDKU

1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	4
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM	4
2/ VÝČET PODKLADŮ.....	4
2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT	4
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS	4
2.2.1 Podklady od zadavatele	4
2.2.2 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa.....	5
2.2.3 Povodňový plán České republiky	5
2.2.4 Internetové zdroje	5
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT	5
3/ NÁLEZ.....	6
3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT	6
3.1.1 Postup samotný	6
3.1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci	7
3.1.3 Stanovení kritérií výběru	13
3.1.4 Výčet posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí	14
3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT.....	15
3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT	16
4/ POSUDEK	21
4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	21
4.2 CENA DLE VYHLÁŠKY č. 434/2023 Sb.	21
4.3 CENA OBVYKLÁ	58
4.3.1 Metoda porovnávací	58
4.3.2 Stanovení tržní hodnoty staveb a příslušenství.....	61
4.3.3 Stanovení tržních hodnot pozemků vč. staveb a příslušenství.....	62

4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	63
--------------------------------	----

5/ ODŮVODNĚNÍ	64
----------------------------	-----------

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	64
---	----

5.2 KONTROLA POSTUPU.....	64
---------------------------	----

6/ ZÁVĚR.....	65
----------------------	-----------

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY.....	65
---------------------------------------	----

6.2 ODPOVĚĎ.....	65
------------------	----

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU	65
--------------------------------------	----

6.4 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN PRO POTŘEBY UČETNICTVÍ.....	66
---	----

7/ PŘÍLOHY	69
-------------------------	-----------

7.1 OBJEDNÁVKA.....	69
---------------------	----

7.2 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	73
---------------------------------------	----

7.3 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY	75
----------------------------------	----

7.4 ORTOFOTOMAPA	76
------------------------	----

7.5 POVODŇOVÁ MAPA	77
--------------------------	----

7.6 FOTODOKUMENTACE.....	78
--------------------------	----

7.7 SITUAČNÍ SCHEMA	85
---------------------------	----

7.8 ČSOB INDEX.....	86
---------------------	----

1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

„Jaká je obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění? Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Soupis oceňovaných věcí nemovitých: pozemky zapsané na LV č. 10002 v obci Hrušovany, k.ú. Hrušovany u Chomutova – p.č. st. 24/3, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev., p.č. st. 94, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev., p.č. st. 191, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev., p.č. st. 194, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev., p.č. 769 a p.č. 772.“

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Převod bude realizován formou přímého prodeje majetku předem určenému nabyvateli společnosti AGROCOM HRUŠOVANY spol. s r.o. Žadatel je dlouholetým nájemcem, žadatel se zabývá zemědělskou prvovýrobou.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM

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. Případné nálezy staveb, zpevněných povrchů, případně jiných objektů, které nejsou v objednávce se závazně oceňují. Vyjmutí majetku z ocenění je možné pouze na základě závazného stanoviska KPÚ, které musí být součástí posudku.

2/ VÝČET PODKLADŮ

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření, které se uskutečnilo dne 13.3.2024.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

2.2.1 Podklady od zadavatele

- **Objednávka znaleckého posudku č. SPU 073529/2024/508100/Hep ze dne 26.2.2024, přijatá dne 29.2.2024 (viz příloha č. 7.1)**
- **Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002 vyhotovený dálkovým přístupem dne 15.2.2024 (viz příloha č. 7.2)**
- **Prohlášení o nedohledání nabývacích titulů u budov a staveb ze dne 15.3.2022**
- **Prohlášení o nedohledání nabývacích titulů u budov a staveb ze dne 9.3.2022**
- **Prohlášení o nedohledání nabývacích titulů u budov a staveb ze dne 9.3.2022**
- **Prohlášení o nedohledání nabývacích titulů u budov a staveb ze dne 9.3.2022**
- **Žádost nájemce o přímý prodej majetku podle zákona č. 92/1991 Sb.**
- **Nájemní smlouva č. 541N05/42 ze dne 30.9.2005**
- **Dodatek č. 4 k Nájemní smlouvě č. 541N05/42 ze dne 1.6.2018**

2.2.2 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa

vyhotovené nahlížením do KN dne 21.3.2024 (viz příloha č. 7.3 a příloha č. 7.4)

2.2.3 Povodňový plán České Republiky

Povodňová mapa, stažena z internetu dne 21.3.2024 (viz příloha č. 7.5)

2.2.4 Internetové zdroje:

- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele
- <https://www.cenovamapa.cz/> - databáze zrealizovaných prodejů nemovitých věcí
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <http://www.dppcr.cz/> - povodňový plán České republiky, zpracovatel Ministerstvo životního prostředí ČR
- <https://smlouvy.gov.cz/> - Registr smluv
- [https://mapy.cz/-situační schéma](https://mapy.cz/-situační-schéma) (viz příloha č. 7.7)
- <https://mesto.chomutov.cz/> - územní plán obce Hrušovany
- <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240221> – informace o ČSOB Indexu (viz příloha č. 7.8)
- https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-05-12_Stanovisko-k-problematice-trzni-hodnoty-po-1-lednu-2021.pdf - Stanovisko k problematice tržní hodnoty po 1. lednu 2021 – Stanovisko Odboru cenová politika č. 04/2022

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní jsem zjišťovala osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost.

Věrohodnost (ostatních) zdrojů dat (zejména data z katastru nemovitostí, cenové údaje o zrealizovaných prodejkch, ČSOB Index, informace o povodňových zónách a data z územních plánů) nemohu ověřit, protože jsem se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílela.

3/ NÁLEZ

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

3.1.1 Postup samotný

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele: „Jaká je obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění? Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Soupis oceňovaných věcí nemovitých: pozemky zapsané na LV č. 10002 v obci Hrušovany, k.ú. Hrušovany u Chomutova – p.č. st. 24/3, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev., p.č. st. 94, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev., p.č. st. 191, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev., p.č. st. 194, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev., p.č. 769 a p.č. 772.“

Pro určení ceny zjištěné bude postupováno podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb.

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

Na základě sebraných a vytvořených dat o nemovitosti budou vyhledány prodeje obdobných nemovitých věcí a dále bude sestavena množina vzorků srovnatelných nemovitých věcí.

Úkolem znalce je určit cenu pro jednotlivé součásti oceňovaného majetku samostatně, a to z důvodu evidenčně účetního. Z tohoto důvodu bude určena porovnávací hodnota pro celý areál (soubor pozemků a staveb) a dále bude určena porovnávací hodnota samotných pozemků (bez staveb). Rozdíl takto stanovených porovnávacích hodnot bude určovat hodnotu staveb a příslušenství. Takto stanovená hodnota staveb a příslušenství bude procentuálně rozpočtena, a to na základě poměru hodnot jednotlivých staveb a příslušenství z ceny zjištěné.

Postup:

- A) Ocenění souboru pozemků a staveb porovnávací metodou**
- B) Ocenění pozemků (bez staveb) porovnávací metodou**
- C) Stanovení hodnoty staveb a příslušenství**

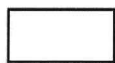
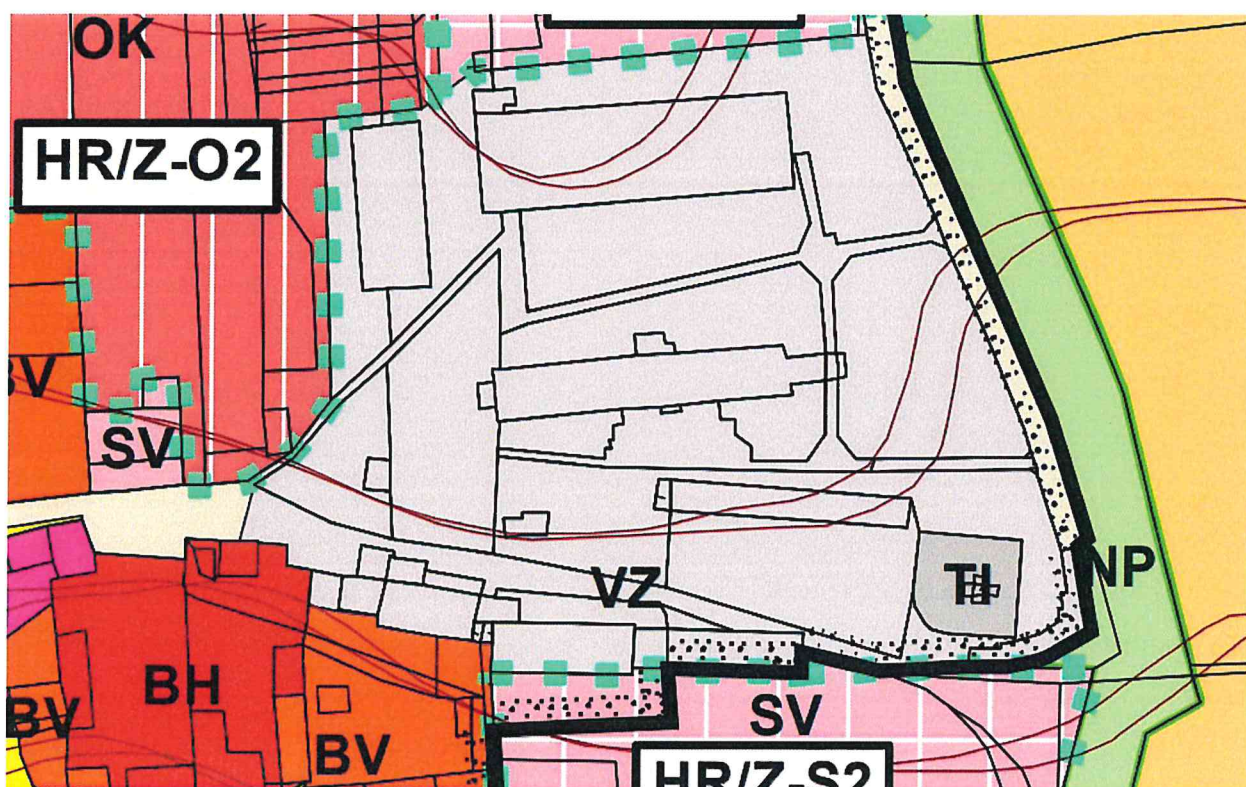
3.1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci

a) Situování nemovité věci:

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v obci Hrušovany, katastrálním území Hrušovany u Chomutova, v okrese Chomutov, v Ústeckém kraji. Obec Hrušovany leží 10 km jihovýchodně od města Chomutov a cca 9 km severozápadně od města Žatec. Obec Hrušovany má tři části – Hrušovany, Lažany a Vysočany. Obec leží při dálnici D7. V obci je minimální občanská vybavenost (obecní úřad, mateřská škola, pošta, hospoda a restaurace, obecní knihovna, fotbalové hřiště, dětské hřiště). Nejbližší kompletní občanská vybavenost je ve městech Chomutov nebo Žatec. Hromadná doprava v obci – bus. Oceňovaná nemovitá věc se nachází na okraji obce.

b) Územní plán:

Dle platného územního plánu obce se oceňované nemovité věci nacházejí v plochách výroby a skladování „VZ – výroba zemědělská“.



výroba zemědělská

c) Identifikace oceňované nemovité věci:

Dle Výpisu z katastru nemovitostí LV č. 10002 pro k.ú. Hrušovany u Chomutova:

Nemovitosti:

Parcelní číslo:	Druh pozemku – způsob využití	Výměra
st. 24/3	zastavěná plocha a nádvoří	163 m ²
Součástí je stavba: zemědělská stavba bez č.p./č.ev. Stavba stojí na pozemku: p.č.st. 24/3		
st. 94	zastavěná plocha a nádvoří	631 m ²
Součástí je stavba: zemědělská stavba bez č.p./č.ev. Stavba stojí na pozemku: p.č.st. 94		
st. 191	zastavěná plocha a nádvoří	1 941 m ²
Součástí je stavba: zemědělská stavba bez č.p./č.ev. Stavba stojí na pozemku: p.č.st. 191, p.č.st. 193, LV č. 89		
st. 194	zastavěná plocha a nádvoří	875 m ²
Součástí je stavba: zemědělská stavba bez č.p./č.ev. Stavba stojí na pozemku: p.č.st. 194		
769	ostatní plocha – jiná plocha	8 330 m ²
772	ostatní plocha – jiná plocha	483 m ²

Vlastnické právo:

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Česká republika	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu:

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Státní pozemkový úřad	Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

Způsob ochrany nemovitosti:

- Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Omezení vlastnického práva:

- Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy:

- Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

d) Popis oceňované nemovité věci:

Jedná se o soubor pozemků a staveb v rámci uzavřeného zemědělského areálu.

Pozemek p.č. st. 24/3

Jedná se o pozemek p.č. st. 24/3, evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku je provedena stavba, evidovaná v katastru nemovitostí jako zemědělská stavba bez č.p./č.ev., pojmenovaná v tomto posudku jako Přístavek. Dále jsou na pozemku zpevněné plochy z betonových panelů.

Přístavek na pozemku p.č. st. 24/3

Jedná se o stavbu, která je součástí pozemku p.č. st. 24/3. Stavba je evidována v KN jako zemědělská stavba bez č.p./č.ev. Objekt je tvořen dvěma částmi – zděným skladem a navazujícím přístřeškem. Objekt má jedno nadzemní podlaží. Svislé nosné konstrukce jsou v části skladu zděné, v části přístřešku jsou svislé nosné konstrukce z ocelových sloupů s jednou vyzděnou stěnou. Střecha je pultová s krytinou z vlnitého eternitu. Stropy jsou z ocelových I nosníků. Podlahy jsou betonové. Okna jsou jednoduchá. Bleskosvod je proveden. Vnitřní i vnější omítky jsou provedeny vápenné. Do objektu je zavedena elektroinstalace. Dle dostupných podkladů bylo odhadnuto, že stavba byla postavena v roce 1980.

Podlaží

1.NP			
Výška			4,40 m
Zastavěná plocha	$(8,2 \times 7,5) + (8,2 \times 5,8)$	=	109,06 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP + zastřešení	$(4,40 + 4,87)/2 \times ((8,2 \times 7,5) + (8,2 \times 5,8))$	=	505,49 m ³
-------------------	--	---	-----------------------

Pozemek p.č. st. 94

Jedná se o pozemek p.č. st. 94, evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku je provedena stavba, evidovaná v katastru nemovitostí jako zemědělská stavba bez č.p./č.ev., pojmenovaná v tomto posudku jako Stodola.

Stodola na pozemku p.č. st. 94

Jedná se o stavbu, která je součástí pozemku p.č. st. 94. Stavba je evidována v KN jako zemědělská stavba bez č.p./č.ev. Objekt je využíván jako stodola pro skladování sena. Stavba je provedena jako hala s jedním nadzemním podlažím. Svislé nosné konstrukce jsou provedeny z ocelových sloupů. Střecha je sedlová, s krovem dřevěným (špatný technický stav), s krytinou z vlnitého eternitu (krytina z velké části chybí). Opláštění je provedeno z betonových dílců. Bleskosvod je proveden. Dle dostupných podkladů bylo odhadnuto, že stavba byla postavena v roce 1970.

Podlaží

1.NP			
Výška			6,15 m
Zastavěná plocha	$15,35 \times 41,1$	=	630,89 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP + zastřešení	$(6,15 \times 15,35 \times 41,1) + (1,85/2 \times 15,35 \times 41,1)$	=	4 463,51 m ³
-------------------	---	---	-------------------------

Pozemek p.č. st. 191

Jedná se o pozemek p.č. st. 191, evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku je provedena stavba, evidovaná v katastru nemovitostí jako zemědělská stavba bez č.p./č.ev., pojmenovaná v tomto posudku jako Kravín I.

Kravín I na pozemku p.č. st. 191 a p.č. st. 193

Jedná se o stavbu, která je součástí pozemku p.č. st. 191 a stojí na pozemcích p.č. st. 191 a p.č. st. 193. Pozemek p.č. st. 193 je ve vlastnictví jiného vlastníka (AGROCOM HRUŠOVANY spol. s r.o. – budoucí kupující). Stavba je evidována v KN jako zemědělská stavba bez č.p./č.ev. Objekt je využíván jako kravín. Dle dostupných podkladů bylo odhadnuto, že stavba byla postavena v roce 1970 a v roce 1987 byla provedena přístavba mléčnice.

Stavba je provedena jako hala s jedním nadzemním podlažím. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Střecha je provedena jako 2x pultová, s krytinou z vlnitého eternitu. Bleskosvod je proveden. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní a vnější omítky jsou vápenné. Vrata jsou dřevěná. Do objektu je zavedena elektroinstalace a vodovod.

Podlaží

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1.NP	3,10 m	77,1×23,3	=	1 796,43 m ²
1.NP - část přístavby a	2,35 m	9,2×6,4	=	58,88 m ²
1.NP - část přístavby b	2,35 m	5,8×9,7	=	56,26 m ²
Součet	7,80 m		=	1 911,57 m ²

Obestavěný prostor OP

Hlavní část

1.NP	3,10 × 77,1×23,3	=	5 568,93 m ³
------	------------------	---	-------------------------

Přístavba

Přístavba a	9,2×6,4×(2,35+2,45)/2	=	141,31 m ³
Přístavba b	5,8×9,7×(2,35+2,45)/2	=	135,02 m ³
Obestavěný prostor – celkem		=	5 845,26 m ³

Pozemek p.č. st. 194

Jedná se o pozemek p.č. st. 194, evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku je provedena stavba, evidovaná v katastru nemovitostí jako zemědělská stavba bez č.p./č.ev., pojmenovaná v tomto posudku jako Kravín II.

Kravín II na pozemku p.č. st. 194

Jedná se o stavbu, která je součástí pozemku p.č. st. 194. Stavba je evidována v KN jako zemědělská stavba bez č.p./č.ev. Dle dostupných podkladů bylo odhadnuto, že stavba byla postavena v roce 1970.

Stavba je provedena jako hala s jedním nadzemním podlažím. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Střecha je provedena sedlová, s krytinou taškovou. Stropy jsou provedeny z ocelových I nosníků + desky Hurdís. Vnitřní a vnější omítky jsou vápenné. Bleskosvod je proveden. Vrata jsou dřevěná svlaková. Do objektu je zavedena elektroinstalace a vodovod.

Podlaží

1.NP			
Výška			4,51 m
Zastavěná plocha	$(72,8 \times 11,7) + (2,6 \times 6,0) + (4,2 \times 1,4)$	=	873,24 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP + zastřešení	$(4,51 \times 72,8 \times 11,7) + (4,0 \times 2,6 \times 6,0) + (4,26 \times 4,2 \times 1,4) + (4,33/2 \times 72,8 \times 11,7) + (2,6 \times 6,0 \times 2 \times 1)$	=	5 804,15 m ³
-------------------	---	---	-------------------------

Pozemek p.č. 769

Jedná se o pozemek p.č. 769, evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, se způsobem využití jiná plocha. Pozemek je využíván jako areálové komunikace a plochy pro skot. Pozemek je nepravidelného tvaru, s částečně zpevněnými plochami a náletovými dřevinami. Na pozemku je vybudována vodoměrná šachta.

Pozemek p.č. 772

Jedná se o pozemek p.č. 772, evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, se způsobem využití jiná plocha. Pozemek slouží jako volná areálová plocha.

e) Zastavěná plocha:

Stavba	Zastavěná plocha (m ²)
Přístavek na p.č.st. 24/3	109,06
Stodola na p.č. st. 94	630,89
Kravín I na p.č. st. 191 a st. 193	1 911,57
Kravín II na p.č. st. 194	873,24
Zastavěná plocha celkem	3 524,76
Zastavěná plocha celkem - zaokrouhleno	3 525

f) Pozemky:

Oceňované pozemky jsou situovány v obci Hrušovany, k.ú. Hrušovany u Chomutova.

p.č.	druh pozemku	na pozemku	výměra (m ²)
st. 24/3	zastavěná plocha a nádvoří	Přístavek	163
st. 94	zastavěná plocha a nádvoří	stodola	631
st. 191	zastavěná plocha a nádvoří	kravín I	1 941
st. 194	zastavěná plocha a nádvoří	kravín II	875
769	ostatní plocha - jiná plocha		8 330
772	ostatní plocha - jiná plocha		483
Pozemky celkem výměra (m²)			12 423

g) Rizika oceňované nemovité věci:

- 1) Oceňované pozemky spadají do zóny se zanedbatelným rizikem povodně.
- 2) Přístup k pozemku p.č. st. 24/3 není dle dostupných informací právně zajištěn, neboť je přes pozemek jiného vlastníka:
 - p.č. 766 (ostatní plocha – jiná plocha), vlastnické právo: Kruliš Josef, č. p. 71, 43143 Hrušovany.
- 3) Přístup k ostatním oceňovaným pozemkům (mimo p.č. st. 24/3) je zajištěn přes pozemky:
 - p.č. 775 (ostatní plocha – jiná plocha), vlastnické právo: Obec Hrušovany, č. p. 15, 43143 Hrušovany;
 - p.č. 776 (ostatní plocha – ostatní komunikace), vlastnické právo: Obec Hrušovany, č. p. 15, 43143 Hrušovany.
 - P.č. 773 (ostatní plocha – jiná plocha), vlastnické právo: AGROCOM HRUŠOVANY spol. s r.o., Lažany 7, 43001 Hrušovany (budoucí kupující).

3.1.3 Stanovení kritérií výběru

Vzhledem k tomu, že se jedná o specifickou nemovitou věc, se kterou se běžně neobchoduje a nebyl k dispozici dostatečný počet zrealizovaných obdobných prodejů v daném místě a čase, bude množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí vytvořena i z prodejů zrealizovaných v delším časovém horizontu a s lokalitou ze širokého okolí.

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria výběru srovnatelných nemovitých věcí z množiny posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:

A) Soubor pozemků a staveb

Kritérium	Popis
Časové hledisko	roky 2020-2024, úprava Koeficientem úpravy ceny
Lokalita	Hrušovany + široké okolí
Typ nemovité věci	zemědělský, příp. výrobní areál; pozemky se zemědělskými stavbami
Velikost zastavěné plochy	nad 900 m ² do 5.000 m ²
Velikost pozemků	nad 5.000 m ² do 15.000 m ²

B) Pozemky (bez staveb)

Kritérium	Popis
Časové hledisko	roky 2021-2024, úprava Koeficientem úpravy ceny
Lokalita	Hrušovany + široké okolí
Typ pozemku	pozemky v zemědělském, příp. výrobním areálu; pod zemědělskými stavbami; ve funkčním celku se zemědělskými stavbami
Velikost	bez vlivu

Časové hledisko:

Pro zohlednění časového odstupe srovnatelných uzavřených prodejů a termínu ocenění bude použit koeficient úpravy ceny, který bude stanoven odborným úsudkem (v případě pozemků bez staveb s využitím ČSOB Indexu jako podpůrné metody).

ČSOB Index (dříve známý jako HB Index) je běžnou znaleckou praxí využíván pro přepočty ceny z jednoho období na jiné období. HB index představila Hypoteční banka jako index vývoje cen nemovitostí v České republice v dubnu roku 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. HB index je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky, člena skupiny ČSOB. Samotný HB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

ČSOB Index (HB index) je stanovován z cen stavebních pozemků. Pro typ pozemků, jako jsou předmětné oceňované pozemky, neexistuje obdobně stanovený index vývoje cen. Avšak lze se oprávněně domnívat, že vývoj cen obdobných pozemků má přibližně podobný vývojový trend a z části kopíruje křivku vývoje cen stavebních pozemků. Pro určení koeficientu úpravy ceny bude tedy ČSOB Index (HB index) využit jako podpůrná metoda.

Velikost:

V daném případě nebylo v rámci kritérií výběru uvažováno hledisko velikosti pozemku, které se běžně u pozemků využívá. Vzhledem k typu oceňovaných pozemků, není hledisko velikosti pozemku zásadním kritériem pro výběr z množiny vzorků.

3.1.4 Výčet posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí**A) Soubor pozemků a staveb****Množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:**

Dle údajů z KN byly za období let 2020-2024 byly uskutečněny prodeje těchto obdobných nemovitých věcí:

č.	k.ú.	p.č.	Převodce	Nabyvatel	č. řízení	datum právních účinků	Cena (Kč)
1	Krásný Dvůr	1278	PO	FO	V-2013/2022-533	07.06.2022	480 000
2	Stará Voda u Mariánských Lázní	st. 447, st. 448, st. 449, 1472/4, 4875	PO	PO	V-449/2021-402	27.01.2021	4 700 000
3	Vstíř	st. 150/2, st. 150/3, st. 150/4, st. 151/1, st. 194/2, st. 210/1, st. 285/4, st. 290/2	PO	PO	V-7944/2021-406	23.12.2021	622 471
4	Libědice	st. 339/1	PO	FO	V-1834/2020-503	25.03.2020	350 000
5	Vintířov u Radonic	st. 15	ČR (MF)	FO	V-3927/2021-503	27.05.2021	609 500
6	Radonice u Kadaně	347/3, 347/10	PO	obec	V-4567/2020-503	22.07.2020	1 500 000
7	Vilémov u Kadaně	108/2, 67/1	FO	FO	V-2915/2020-503	20.05.2020	800 000
8	Verněřov	922	ČR (MF)	FO	V-2115/2022-503	25.03.2022	40 000
9	Bezdrůžice	st. 371, 476/4, 504/2	PO	obec	V-4686/2021-410	11.10.2021	1 000 000
10	Březno u Chomutova	504/2, 504/3, 504/4, 504/5	FO	PO	V-3290/2022-503	09.05.2022	951 000
11	Korozluky	st. 154, st. 155, st. 156, st. 175, 264/5	FO	FO	V-615/2023-508	10.02.2023	3 000 000
12	Hnojnice	147/2, 147/5, 2/8, 147/25	FO	FO	V-2945/2022-507	19.09.2022	930 000
13	Šepetely	st. 59/4	PO	PO	V-39/2023-506	03.01.2023	3 050 000
14	Sobětice u Klatov	st. 100, 55/20	FO	FO	V-2949/2022-404	05.05.2022	3 195 000
15	Křimov	st. 72, st. 86/1, st. 138, st. 140, st. 141, st. 143, st. 144, 285/2, 294/1, 320/11, 539/2, 294/4	PO	FO	V-6055/2021-503	04.08.2021	4 362 120

Pozn.: zkratky: FO = fyzická osoba; PO = právnická osoba; ČR = Česká republika; MF = Ministerstvo financí

Kupní ceny byly převzaty z kupních smluv, s jejímž textem jsem se seznámila a zohlednila údaje uvedené v těchto smlouvách.

Po prostudování podkladů jednotlivých prodejů, po zohlednění stanovených kritérií výběru a Standardů zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad, byly vybrány z množiny posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí 3 zrealizované prodeje, které jsou označené v množině tučným písmem (č. 2, 11 a 12).

B) Pozemky (bez staveb)

Množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:

Dle údajů z KN byly za období let 2021-2024 byly uskutečněny prodeje těchto obdobných nemovitých věcí:

č.	k.ú.	p.č.	Převodce	Nabyvatel	č. řízení	datum právních účinků	Cena (Kč)
1	Místo	337/6, 337/25, 337/32, 337/33	ČR (SPÚ)	FO	V-9129/2021-503	23.11.2021	249 750
2	Osek	st. 77/2	ČR (SPÚ)	PO	V94/2022-208	05.01.2022	142 560
3	Drahotín	podíl 1/2 na p.č. 718/32, 718/33, 1120/21, 1312	FO	PO	V-719/2021-401	17.02.2021	25 000
4	Bezručice	771/40	obec	FO	V-1352/2022-410	04.04.2022	125 000
5	Vendolí	342/2, 371/2, 546/2, 547/2, 645/2, 4413	ČR (SPÚ)	PO	V-1113/2023-609	17.02.2023	1 309 240
6	Vendolí	st. 371/1, st. 372, 4403	FO	PO	V-4340/2023-609	23.06.2023	1 410 320
7	Račetice	podíl 1/2 na p.č. 280/6	FO	FO	V-6571/2022-503	26.09.2022	15 000
8	Krásný Dvůr	583/17	FO	FO	V-3704/2022-533	14.11.2022	26 000
9	Bečov u Mostu	1927/3	ČR (ÚZSVM)	PO	V-5746/2023-508	11.12.2023	272 000

Pozn.: zkratky: FO = fyzická osoba; PO = právnická osoba; ČR = Česká republika; ÚZSVM = Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových; SPÚ = Státní pozemkový úřad

Kupní ceny byly převzaty z kupních smluv, s jejímž textem jsem se seznámila a zohlednila údaje uvedené v těchto smlouvách.

Po prostudování podkladů jednotlivých prodejů, po zohlednění stanovených kritérií výběru a Standardů zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad, byly vybrány z množiny posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí 4 zrealizované prodeje, které jsou označeny v množině tučným písmem (č. 6, 7, 8 a 9).

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

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

Ze zdrojových dat byly stanoveny 2 množiny vzorků (pro soubor pozemků a staveb a zvlášť pro samostatné pozemky), ze kterých byly následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci. U vybraných srovnatelných nemovitostí bude proveden popis souvisejících údajů.

3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

A) Soubor pozemků a staveb

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

1) Srovnatelná nemovitá věc:

Zrealizovaný prodej nemovité věci o zastavěné ploše 2.710 m², pozemky 10.401 m², obec Stará Voda, k.ú. Stará Voda u Mariánských Lázní

Zrealizovaný prodej:

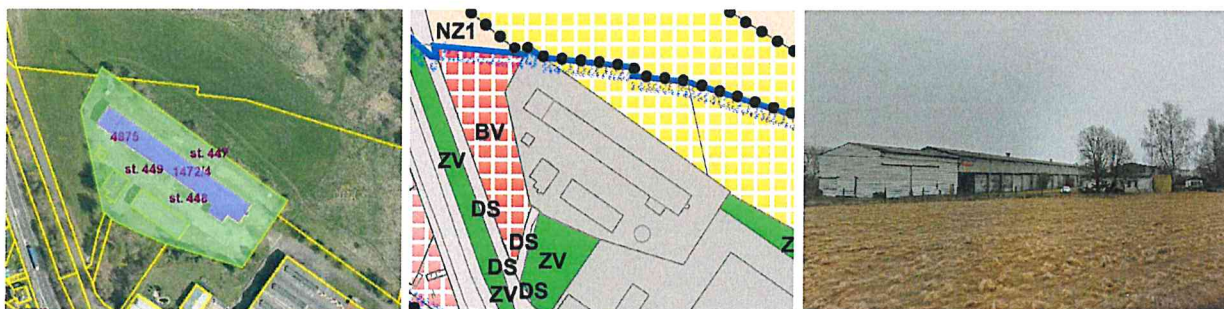
- parcela st. 447, kú: Stará Voda u Mariánských Lázní (1 931 m², Zastavěná plocha a nádvoří), součástí pozemku je zemědělská stavba bez č.p./č.ev.
- parcela st. 448, kú: Stará Voda u Mariánských Lázní (548 m², Zastavěná plocha a nádvoří), součástí pozemku je stavba pro výrobu a skladování bez č.p./č.ev.
- parcela st. 449, kú: Stará Voda u Mariánských Lázní (231 m², Zastavěná plocha a nádvoří), součástí pozemku je jiná stavba bez č.p./č.ev.
- parcela 1472/4, kú: Stará Voda u Mariánských Lázní (7 650 m², Ostatní plochy)
- parcela 4875, kú: Stará Voda u Mariánských Lázní (41 m², Ostatní plochy).

Kupní smlouva podaná na KN dne 27.1.2021, V-449/2021-402. Převodce: právnická osoba. Nabyvatel: právnická osoba.

Jedná se o uzavřený areál se stavbami. Na pozemcích jsou celkem tři stavby – zemědělská stavba bez č.p., stavba pro výrobu a skladování bez č.p. a jiná stavba bez č.p. Areál je v územním plánu veden v ploše „VL – Plochy výroby a skladování – lehký průmysl“.

Zastavěná plocha – 2.710 m². Plocha pozemků celkem – 10.401 m².

Cena: 4.700.000,- Kč. Zdroj informací: cuzk.cz a cenovamapa.cz.



2) Srovnatelná nemovitá věc:

Zrealizovaný prodej nemovité věci o zastavěné ploše 2.137 m², pozemky 11.063 m², obec a k.ú. Korozluky

Zrealizovaný prodej:

- parcela st. 154, kú: Korozluky (231 m², Zastavěná plocha a nádvoří), součástí pozemku je stavba občanského vybavení bez č.p.,
- parcela st. 155, kú: Korozluky (925 m², Zastavěná plocha a nádvoří), součástí pozemku je stavba občanského vybavení bez č.p./č.ev.,
- parcela st. 156, kú: Korozluky (928 m², Zastavěná plocha a nádvoří), součástí pozemku je stavba občanského vybavení bez č.p./č.ev.,
- parcela st. 175, kú: Korozluky (53 m², Zastavěná plocha a nádvoří), součástí pozemku je stavba technického vybavení bez č.p./č.ev.,
- parcela 264/5, kú: Korozluky (8.926 m², ostatní plocha – jiná plocha).

Kupní smlouva podaná na KN dne 10.2.2023, V-615/2023-508. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: fyzická osoba.

Jedná se o uzavřený areál se stavbami. Na pozemcích jsou celkem tři velké stavby občanského vybavení a stavba technického vybavení.

Areál je v územním plánu veden v ploše „Výroba a skladování“.

Zastavěná plocha – 2.137 m². Plocha pozemků celkem – 11.063 m².

Cena: 3.000.000,- Kč. Zdroj informací: cuzk.cz a cenovamapa.cz.



3) Srovnatelná nemovitá věc:

Zrealizovaný prodej nemovité věci o zastavěné ploše 920 m², pozemky 5.052 m², obec Libčevěves, k.ú. Hnojnice

Zrealizovaný prodej:

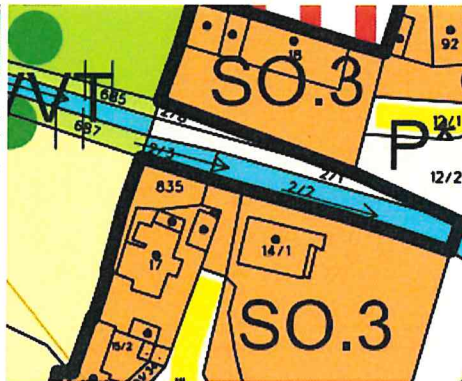
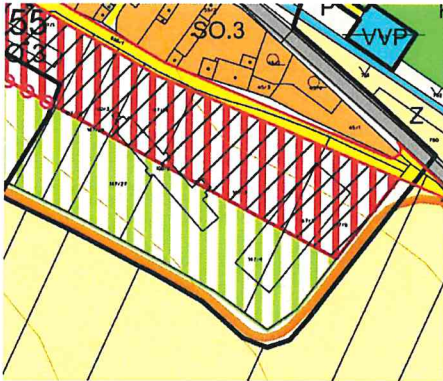
- parcela 147/2, kú: Hnojnice (1.108 m², ostatní plocha),
- parcela 147/5, kú: Hnojnice (2.410 m², ostatní plocha),
- parcela 2/8, kú: Hnojnice (59 m², ostatní plocha),
- parcela 147/25, kú: Hnojnice (1.475 m², ostatní plocha),
- stavba: zemědělská stavba bez č.p./č.ev. stojící na pozemku p.č. st. 100/2.

Kupní smlouva podaná na KN dne 19.2.2022, V-2945/2022-507. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: fyzická osoba.

Jedná se o zemědělskou stavbu, která stojí na pozemku cizího vlastníka (Česká republika, Státní pozemkový úřad) a 3 pozemky (p.č. 147/25, 147/2 a 147/5) související se zemědělskou stavbou. Pozemek p.č. 2/8 na nachází cca 600 m od zemědělské stavby a v územním plánu je zařazen do ploch veřejných prostranství „P* - místní komunikace“. Ostatní pozemky jsou v územním plánu vedeny v plochách územní rezervy pro plochy smíšené obytné, a to z části „SO.3 – vesnické“ a z části „Z – vesnické - zahrady“.

Zastavěná plocha – 920 m². Plocha pozemků celkem – 5.052 m².

Cena: 930.000,- Kč. Zdroj informací: cuzk.cz a cenovamapa.cz.



B) Pozemky (bez staveb)

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

1) Srovnatelná nemovitá věc:

Pozemky o celkové ploše 8.296 m², obec a k.ú. Kopec Vendolí

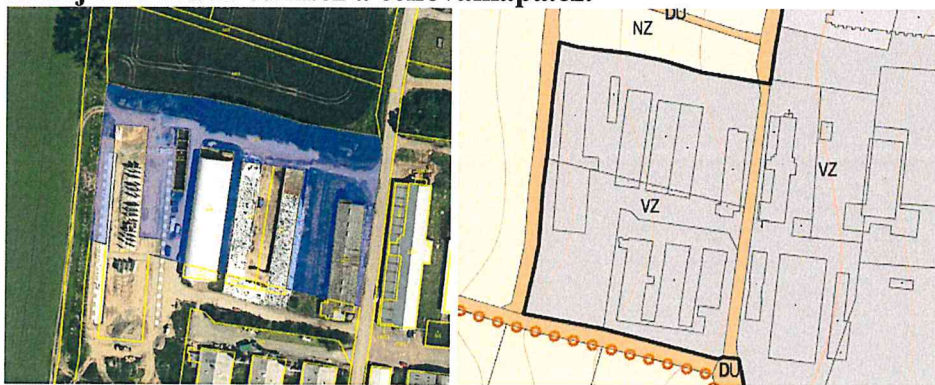
Zrealizovaný prodej pozemků:

- parcela st. 371/1, kú: Vendolí (1.115 m², zastavěná plocha a nádvoří),
- parcela st. 372, kú: Vendolí (193 m², zastavěná plocha a nádvoří),
- parcela 4403, kú: Vendolí (6.988 m², ostatní plocha – manipulační plocha).

Kupní smlouva podána na KN dne 23.06.2023, V-4340/2023-609. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: právnická osoba (Zemědělské družstvo Vendolí). Pozemky se dle územního plánu obce nacházejí v plochách výroby a skladování „VZ – zemědělská výroba“. Stavby stojících na pozemcích byly ve vlastnictví kupujícího a nebyly předmětem převodu.

Cena: 1.410.320 Kč, tj. 170 Kč/m².

Zdroj informací: cuzk.cz a cenovamapa.cz.



2) Srovnatelná nemovitá věc:

Podíl ve výši ½ na pozemku o ploše 225 m², obec a k.ú. Račetice

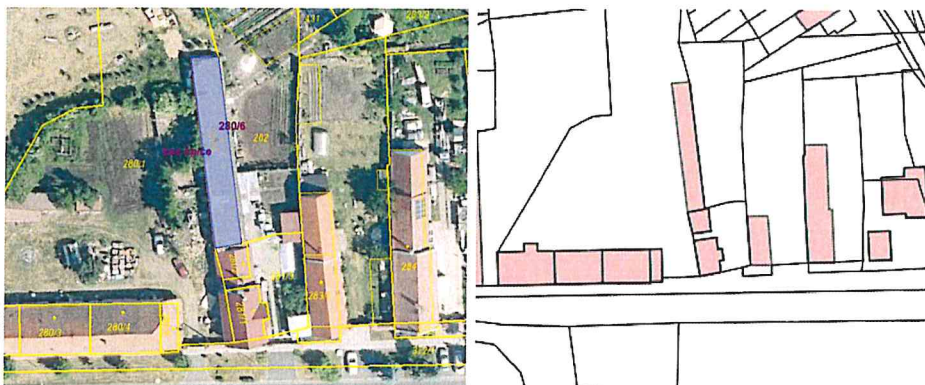
Jedná se o zrealizovaný prodej podílu ve výši ½ na pozemku:

- 280/6 (zastavěná plocha a nádvoří), kú: Račice, 225 m².

Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 26.9.2022, V-6571/2022-503. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: fyzická osoba. Obec nemá v současné době schválený platný územní plán. Pozemek spadá do zastavěného území obce. Na pozemku stojí zemědělská stavba bez č.p./č.ev., která je ve vlastnictví jiného vlastníka a nebyla předmětem převodu.

Plocha pozemku celkem: 225 m².

Cena: 15.000 Kč, tj. 133 Kč/m². Zdroj informací: cuzk.cz, cenovamapa.cz.



3) Srovnatelná nemovitá věc:

Pozemek o ploše 131 m², obec a k.ú. Krásný Dvůr

Jedná se o zrealizovaný prodej pozemku:

- 583/17 (ostatní plocha), kú: Krásný Dvůr, 131 m².

Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 14.11.2022, V-3704/2022-533. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: fyzická osoba. Pozemek je v platném územním plánu obce veden v ploše pro zemědělství „ZR – zemědělská výroba – plochy pro revitalizaci“.

Plocha pozemku celkem: 131 m².

Cena: 26.000 Kč, tj. 198 Kč/m². Zdroj informací: cuzk.cz, cenovamapa.cz.



4) Srovnatelná nemovitá věc:

Pozemky o ploše 1.749 m², obec Bečov, k.ú. Bečov u Mostu

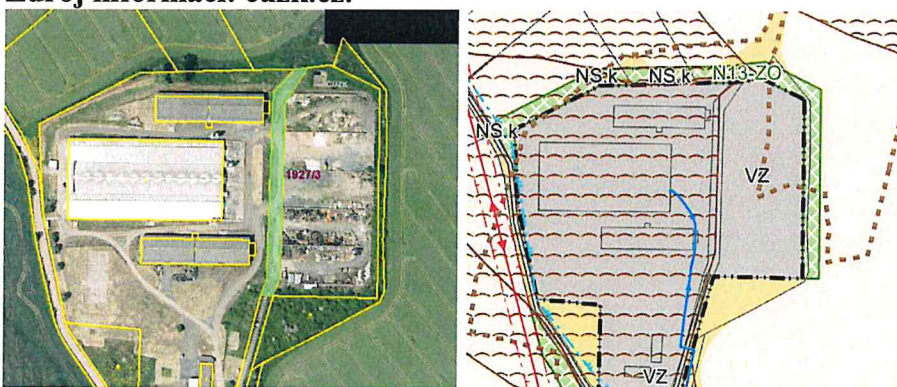
Zrealizovaný prodej pozemků:

- parcela 1927/3, kú: Bečov u Mostu (1.749 m², ostatní plocha – ostatní komunikace).

Kupní smlouva podána na KN dne 11.12.2023, V-5746/2023-508. Převodce: Česká republika (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových). Nabyvatel: právnická osoba (Drůbežářský závod Klatovy a.s.). Pozemek se dle územního plánu obce nachází v ploše „VZ – zemědělská a lesnická výroba“. Jedná se o pozemek, který slouží jako komunikace v uzavřeném zemědělském areálu.

Cena: 272.000 Kč, tj. 156 Kč/m².

Zdroj informací: cuzk.cz.



4/ POSUDEK

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, tj. určení ceny obvyklé a dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů, které jsou v rozmezí 0,80 - 1,20. Je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za 1m² plochy jednotky.

4.2 CENA DLE VYHLÁŠKY č. 434/2023 Sb.

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. o oceňování majetku.

Obsah

1. Pozemek p.č. str. 24/3
 - 1.1. Pozemek – § 4
 - 1.2. Přístavek – § 12
 - 1.3. Plochy z panelů silničních tl. 150 mm – § 18
2. Pozemek p.č. st. 94
 - 2.1. Pozemek – § 4
 - 2.2. Stodola – § 12
3. Pozemek p.č. st. 191
 - 3.1. Pozemek – § 4
 - 3.2. Kravín I – § 12
 - 3.3. Přípojky elektro – § 18
4. Pozemek p.č. st. 194
 - 4.1. Pozemek – § 4

- 4.2. Kravín II – § 12
- 4.3. Přípojky elektro – § 18
- 5. Pozemek p.č. 769
 - 5.1. Pozemek – § 4
 - 5.2. Zpevněné plochy – § 18
 - 5.3. Vodoměrná šachta – § 18
 - 5.4. Vodovodní přípojka – § 18
 - 5.5. Porosty – § 40 - § 47
- 6. Pozemek p.č. 772
 - 6.1. Pozemek – § 4

Index trhu (příloha č. 3, tabulka 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	IV. Ostatní obce	0,90
8	Poloha obce	V. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,02
9	Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90
Index trhu		$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,826$	

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 4, Zemědělství)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30

2	Převažující zástavba v okolí pozemku	V. Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,01
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5	Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
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
Index polohy		$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right)$	= 0,303

1. Pozemek p.č. st. 24/3

Index trhu (příloha č. 3, tabulka 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
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

1.1 Pozemek – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Hrušovany
Název okresu	Chomutov
Základní cena výchozí	ZC _v = 2 497,- Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1	Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85
Základní cena pozemku		$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	= 752,- Kč/m ²

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I _T = 1,000
------------	------------------------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka 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
Index omezujících vlivů		$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	= 1,000

Index polohy	I_P	=	0,303
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	=	0,303

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

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 227,8560 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 24/3	zastavěná plocha a nádvoří	163	37 140,53

Pozemek – zjištěná cena

37 140,53 Kč

1.2 Přístavek – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova	typ Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce	zděná
Polohový koeficient K_S	0,800
Kód klasifikace CZ-CC	127121 Budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů
Kód SKP	46.21.15.3..1 budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů
Koeficient změny cen staveb K_i	3,023

Podlaží

1.NP		
Výška		4,40 m
Zastavěná plocha	$(8,2 \times 7,5) + (8,2 \times 5,8)$	= 109,06 m ²
Průměrná výška podlaží PVP		= 4,40 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP		= 109,06 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP + zastřešení	$(4,40+4,87)/2 \times ((8,2 \times 7,5) + (8,2 \times 5,8))$	=	505,49 m ³
-------------------	--	---	-----------------------

Vybavení

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1.	Základy včetně zemních prací	13,10 %	Standardní	
2.	Svislé konstrukce	30,40 %	Standardní	
3.	Stropy	13,80 %	Nevyskytuje se	50 %
			Standardní	50 %
4.	Krov, střecha	7,00 %	Standardní	
5.	Krytiny střech	2,90 %	Standardní	
6.	Klempířské konstrukce	0,70 %	Nevyskytuje se	

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
7.	Úprava vnitřních povrchů	3,90 %	Standardní	
8.	Úprava vnějších povrchů	2,70 %	Standardní	
9.	Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se	
10.	Schody	1,80 %	Nevyskytuje se	
11.	Dveře	2,40 %	Standardní	
12.	Vrata	3,00 %	Nevyskytuje se	
13.	Okna	3,40 %	Standardní	
14.	Povrchy podlah	3,00 %	Podstandardní	
15.	Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se	
16.	Elektroinstalace	6,10 %	Standardní	
17.	Bleskosvod	0,40 %	Standardní	
18.	Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se	
19.	Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se	
20.	Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se	
21.	Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se	
22.	Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23.	Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se	
24.	Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se	
25.	Ostatní	5,40 %	Nevyskytuje se	
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

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

Úprava koeficientu K₄

3.	Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 13,80 \% \times 50 \%$	–	0,0690
6.	Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \%$	–	0,0070
10.	Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	–	0,0180
12.	Vrata	$-0,54 \times 1,852 \times 3,00 \%$	–	0,0300
14.	Povrchy podlah	$-0,54 \times 3,00 \%$	–	0,0162
25.	Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,40 \%$	–	0,0540
Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄				= 0,8058

Ocenění

Základní cena ZC		2 115,– Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP)	×	0,9805
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP)	×	0,7773
Koeficient vybavení stavby K ₄	×	0,8058
Polohový koeficient K ₅	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,0230
Základní cena upravená ZC _U	=	2 949,63 Kč/m ³
Cena stavby OP × ZC _U	=	1 491 008,47 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou

Konstrukce

1.	Základy včetně zemních prací – standardní		
	opotřebení $44 / (44 + 106) \times 100 = 29,333 \%$		
	$29,333 \% \times 13,10 \% / 0,8058$	+	4,769 %
2.	Svislé konstrukce – standardní		
	opotřebení $44 / (44 + 56) \times 100 = 44,000 \%$		
	$44,000 \% \times 30,40 \% / 0,8058$	+	16,600 %
3.	Stropy – standardní 50 %		
	opotřebení $44 / (44 + 56) \times 100 = 44,000 \%$		
	$44,000 \% \times 13,80 \% \times 50 \% / 0,8058$	+	3,768 %
4.	Krov, střecha – standardní		
	opotřebení $44 / (44 + 56) \times 100 = 44,000 \%$		
	$44,000 \% \times 7,00 \% / 0,8058$	+	3,822 %
5.	Krytiny střech – standardní		
	opotřebení $44 / (44 + 16) \times 100 = 73,333 \%$		
	$73,333 \% \times 2,90 \% / 0,8058$	+	2,639 %
7.	Úprava vnitřních povrchů – standardní		
	opotřebení $44 / (44 + 6) \times 100 = 88,000 \%$		
	$88,000 \% \times 3,90 \% / 0,8058$	+	4,259 %
8.	Úprava vnějších povrchů – standardní		
	opotřebení $44 / (44 + 6) \times 100 = 88,000 \%$		
	$88,000 \% \times 2,70 \% / 0,8058$	+	2,949 %
11.	Dveře – standardní		
	opotřebení $44 / (44 + 6) \times 100 = 88,000 \%$		
	$88,000 \% \times 2,40 \% / 0,8058$	+	2,621 %
13.	Okna – standardní		
	opotřebení $44 / (44 + 6) \times 100 = 88,000 \%$		
	$88,000 \% \times 3,40 \% / 0,8058$	+	3,713 %
14.	Povrchy podlah – podstandardní		
	opotřebení $44 / (44 + 6) \times 100 = 88,000 \%$		
	$88,000 \% \times 3,00 \% \times 0,46 / 0,8058$	+	1,507 %
16.	Elektroinstalace – standardní		
	opotřebení $44 / (44 + 6) \times 100 = 88,000 \%$		
	$88,000 \% \times 6,10 \% / 0,8058$	+	6,662 %
17.	Bleskosvod – standardní		
	opotřebení $44 / (44 + 6) \times 100 = 88,000 \%$		
	$88,000 \% \times 0,40 \% / 0,8058$	+	0,437 %
	Opotřebení analytickou metodou celkem	=	53,746 %
	Odpočet opotřebení $1\,491\,008,47 \text{ Kč} \times 53,746 \%$	–	801 357,41 Kč
	Cena po odečtení opotřebení	=	689 651,06 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	1,000
Index polohy	I_P	=	0,303
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N			= 689 651,06 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$			$\times$ 0,303
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	208 964,27 Kč

Přístavek – zjištěná cena**208 964,27 Kč****1.3 Plochy z panelů silničních tl. 150 mm – § 18****Zatřídění pro potřeby ocenění**

8.3.19. Plochy z panelů silničních tl. 150 mm	
Základní jednotková cena ZJC	1 180,- Kč/m ²
Množství M	53,00 m ²
Polohový koeficient K_5	0,800
Kód klasifikace CZ-CC	211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace
Kód SKP	46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K_i	3,185

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$	62 540,- Kč
------------------------------	-------------

Korekce základní ceny

Polohový koeficient K_5	$\times$	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i	$\times$	3,1850
Cena stavby	=	159 351,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	44 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	6 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	50 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	88,000 %
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %			
Odpočet opotřebení	$159 351,92 \text{ Kč} \times 85,000 \%$	–	135 449,13 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	23 902,79 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	1,000
Index polohy	I_P	=	0,303
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N			= 23 902,79 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$			$\times$ 0,303
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	7 242,55 Kč

Plochy z panelů silničních tl. 150 mm – zjištěná cena**7 242,55 Kč**

2. Pozemek p.č. st. 94

Index trhu (příloha č. 3, tabulka 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

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

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 4, Zemědělství)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	V. Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,01
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5	Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
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

Index polohy	$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right)$	= 0,303
--------------	--	---------

2.1 Pozemek – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Hrušovany		
Název okresu	Chomutov		
Základní cena výchozí	ZC _v	=	2 497,- Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1	Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena pozemku $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 752,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I _T	=	1,000
------------	----------------	---	-------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka 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
Index omezujících vlivů	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	=	1,000
Index polohy	I_P	=	0,303
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	=	0,303

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

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 227,8560 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 94	zastavěná plocha a nádvoří	631	143 777,14

Pozemek – zjištěná cena

143 777,14 Kč

2.2 Stodola – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala	typ K. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce	kovová
Polohový koeficient K_5	0,800
Kód klasifikace CZ-CC	127121 Budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů
Kód SKP	46.21.15.3..2 haly pro skladování a úpravu zemědělských produktů
Koeficient změny cen staveb K_i	3,023

Podlaží

1.NP		
Výška		6,15 m
Zastavěná plocha	15,35×41,1	= 630,89 m ²
Průměrná výška podlaží PVP		= 6,15 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP		= 630,89 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP + zastřešení	$(6,15 \times 15,35 \times 41,1) + (1,85/2 \times 15,35 \times 41,1)$	=	4 463,51 m ³
-------------------	---	---	-------------------------

Vybavení

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1.	Základy včetně zemních prací	12,30 %	Standardní	
2.	Svislé nosné konstrukce	29,80 %	Standardní	
3.	Stropy	9,10 %	Nevyskytuje se	
4.	Krov, střecha	11,20 %	Podstandardní	80 %

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
			Nevyskytuje se	20 %
5.	Krytiny střech	2,80 %	Nevyskytuje se	40 %
			Podstandardní	60 %
6.	Klempířské konstrukce	0,70 %	Nevyskytuje se	
7.	Úprava vnitřních povrchů	6,00 %	Nevyskytuje se	
8.	Úprava vnějších povrchů	3,20 %	Nevyskytuje se	
9.	Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se	
10.	Schody	0,70 %	Nevyskytuje se	
11.	Dveře	2,10 %	Nevyskytuje se	
12.	Vrata	2,40 %	Nevyskytuje se	
13.	Okna	4,40 %	Nevyskytuje se	
14.	Povrchy podlah	4,90 %	Nevyskytuje se	
15.	Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se	
16.	Elektroinstalace	4,80 %	Nevyskytuje se	
17.	Bleskosvod	0,40 %	Podstandardní	
18.	Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se	
19.	Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se	
20.	Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se	
21.	Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se	
22.	Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23.	Vnitřní hygienická vybavení	0,00 %	Neuvažuje se	
24.	Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se	
25.	Ostatní	5,20 %	Nevyskytuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

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

Úprava koeficientu K₄

3.	Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 9,10 \%$	–	0,0910
4.	Krov, střecha	$-0,54 \times 11,20 \% \times 80 \%$	–	0,0484
		$-0,54 \times 1,852 \times 11,20 \% \times 20 \%$	–	0,0224
5.	Krytiny střech	$-0,54 \times 1,852 \times 2,80 \% \times 40 \%$	–	0,0112
		$-0,54 \times 2,80 \% \times 60 \%$	–	0,0091
6.	Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \%$	–	0,0070
7.	Úprava vnitřních povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 6,00 \%$	–	0,0600
8.	Úprava vnějších povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 3,20 \%$	–	0,0320
10.	Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \%$	–	0,0070
11.	Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 2,10 \%$	–	0,0210
12.	Vrata	$-0,54 \times 1,852 \times 2,40 \%$	–	0,0240
13.	Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 4,40 \%$	–	0,0440
14.	Povrchy podlah	$-0,54 \times 1,852 \times 4,90 \%$	–	0,0490
16.	Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 4,80 \%$	–	0,0480
17.	Bleskosvod	$-0,54 \times 0,40 \%$	–	0,0022
25.	Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,20 \%$	–	0,0520
Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄				= 0,4717

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

Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄	0,8000
--	--------

Ocenění

Základní cena ZC		1 468,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁	×	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP)	×	0,9305
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,80 / PVP) ≥ 0,6	×	0,7553
Koeficient vybavení stavby K ₄	×	0,8000
Polohový koeficient K ₅	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,0230
Základní cena upravená ZC _U	=	1 892,29 Kč/m ³
Cena stavby OP × ZC _U	=	8 446 255,34 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou

Konstrukce

1. Základy včetně zemních prací – standardní		
opotřebení 54 / (54 + 46) × 100 = 54,000 %		
54,000 % × 12,30 % / 0,4717	+	14,081 %
2. Svislé nosné konstrukce – standardní		
opotřebení 54 / (54 + 26) × 100 = 67,500 %		
67,500 % × 29,80 % / 0,4717	+	42,644 %
4. Krov, střecha – podstandardní 80 %		
opotřebení 54 / (54 + 6) × 100 = 90,000 %		
90,000 % × 11,20 % × 80 % × 0,46 / 0,4717	+	7,864 %
5. Krytiny střech – podstandardní 60 %		
opotřebení 54 / (54 + 0) × 100 = 100,000 %		
100,000 % × 2,80 % × 60 % × 0,46 / 0,4717	+	1,638 %
17. Bleskosvod – podstandardní		
opotřebení 54 / (54 + 0) × 100 = 100,000 %		
100,000 % × 0,40 % × 0,46 / 0,4717	+	0,390 %
Opotřebení analytickou metodou celkem	=	66,603 %
Odpočet opotřebení 8 446 255,34 Kč × 66,603 %	–	5 625 459,44 Kč
Cena po odečtení opotřebení	=	2 820 795,90 Kč

Snížení ceny stavby v důsledku morálního opotřebení

Velmi špatný technický stav střechy a krytiny. Z tohoto důvodu bylo zvoleno morální opotřebení ve výši 5 %.

Morální opotřebení	5,000 %		
Snížení ceny	2 820 795,90 Kč × 5,000 %	–	141 039,80 Kč
Cena po snížení		=	2 679 756,10 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I _T	=	1,000
Index polohy	I _P	=	0,303
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS _N		=	2 679 756,10 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I _T × I _P		×	0,303
Cena stavby	CS = CS _N × pp	=	811 966,10 Kč

Stodola – zjištěná cena

811 966,10 Kč

3. Pozemek p.č. st. 191

Index trhu (příloha č. 3, tabulka 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	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	-0,03
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
Index trhu		$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,970$	

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 4, Zemědělství)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	V. Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,01
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5	Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
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
Index polohy		$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,303$	

3.1 Pozemek – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Hrušovany		
Název okresu	Chomutov		
Základní cena výchozí	ZC _v	=	2 497,- Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1	Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena pozemku $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 752,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I _T	=	0,970
------------	----------------	---	-------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka 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
Index omezujících vlivů	$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$		= 1,000

Index polohy	I_P	=	0,303
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	=	0,294

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

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 221,0880 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
st. 191	zastavěná plocha a nádvoří	1 941	429 131,81

Pozemek – zjištěná cena **429 131,81 Kč**

3.2 Kravín I – § 12

Přístavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala	typ L. budovy pro zemědělství (živočišná produkce)
Svislá nosná konstrukce	zděná
Polohový koeficient K_5	0,800
Kód klasifikace CZ-CC	127131 Budovy pro živočišnou produkci
Kód SKP	46.21.15.2..2 haly pro živočišnou produkci
Koeficient změny cen staveb K_i	3,023

Podlaží

Název	Výška		Zastavěná plocha
1.NP	3,10 m	77,1×23,3	= 1 796,43 m^2
1.NP - část přístavby a	2,35 m	9,2×6,4	= 58,88 m^2
1.NP - část přístavby b	2,35 m	5,8×9,7	= 56,26 m^2
Součet	7,80 m		= 1 911,57 m^2

Průměrná výška podlaží PVP	=	3,05 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP	=	637,19 m^2

Obestavěný prostor OP

Hlavní část

1.NP	$3,10 \times 77,1 \times 23,3$	=	5 568,93 m^3
------	--------------------------------	---	-----------------------

Přístavba

Přístavba a	$9,2 \times 6,4 \times (2,35 + 2,45) / 2$	=	141,31 m^3
Přístavba b	$5,8 \times 9,7 \times (2,35 + 2,45) / 2$	=	135,02 m^3
Obestavěný prostor – celkem		=	5 845,26 m^3

Vybavení

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy včetně zemních prací	11,30 %	Standardní
2.	Svislé nosné konstrukce	26,20 %	Standardní
3.	Stropy	8,90 %	Standardní
4.	Krov, střecha	10,30 %	Standardní
5.	Krytiny střech	2,90 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7.	Úprava vnitřních povrchů	5,90 %	Standardní
8.	Úprava vnějších povrchů	3,10 %	Standardní
9.	Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se
10.	Schody	0,70 %	Nevyskytuje se
11.	Dveře	2,00 %	Standardní
12.	Vrata	2,40 %	Standardní
13.	Okna	4,30 %	Standardní
14.	Povrchy podlah	4,70 %	Standardní
15.	Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16.	Elektroinstalace	5,90 %	Standardní
17.	Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18.	Vnitřní vodovod	1,40 %	Standardní
19.	Vnitřní kanalizace	1,30 %	Nevyskytuje se
20.	Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21.	Ohřev vody	0,50 %	Nevyskytuje se
22.	Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23.	Vnitřní hygienická vybavení	2,00 %	Nevyskytuje se
24.	Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se
25.	Ostatní	5,10 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Základní koeficient K ₄			1,0000
Úprava koeficientu K ₄			
10.	Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \%$	– 0,0070
19.	Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 1,852 \times 1,30 \%$	– 0,0130
21.	Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	– 0,0050
23.	Vnitřní hygienická vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 2,00 \%$	– 0,0200
25.	Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,10 \%$	– 0,0510
Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄			= 0,9040

Ocenění

Základní cena ZC		1 930,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁	×	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP)	×	0,9304
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,80 / PVP) ≥ 0,6	×	1,2180
Koeficient vybavení stavby K ₄	×	0,9040
Polohový koeficient K ₅	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,0230
Základní cena upravená ZC _U	=	5 140,19 Kč/m ³
Cena stavby OP × ZC _U	=	30 045 747,- Kč

Určení opotřebení analytickou metodou

Konstrukce

1.	Základy včetně zemních prací – standardní
	opotřebení 54 / (54 + 46) × 100 = 54,000 %
	54,000 % × 11,30 % / 0,9040
	+ 6,750 %
2.	Svislé nosné konstrukce – standardní 95 %
	opotřebení 54 / (54 + 46) × 100 = 54,000 %
	54,000 % × 26,20 % × 95 % / 0,9040
	+ 14,868 %
2.	Svislé nosné konstrukce – standardní 5 %
	opotřebení 37 / (37 + 63) × 100 = 37,000 %
	37,000 % × 26,20 % × 5 % / 0,9040
	+ 0,536 %
3.	Stropy – standardní
	opotřebení 54 / (54 + 46) × 100 = 54,000 %
	54,000 % × 8,90 % / 0,9040
	+ 5,316 %
4.	Krov, střecha – standardní 95 %
	opotřebení 54 / (54 + 26) × 100 = 67,500 %
	67,500 % × 10,30 % × 95 % / 0,9040
	+ 7,306 %
4.	Krov, střecha – standardní 5 %
	opotřebení 37 / (37 + 43) × 100 = 46,250 %
	46,250 % × 10,30 % × 5 % / 0,9040
	+ 0,263 %
5.	Krytiny střech – standardní 95 %
	opotřebení 54 / (54 + 6) × 100 = 90,000 %
	90,000 % × 2,90 % × 95 % / 0,9040
	+ 2,743 %
5.	Krytiny střech – standardní 5 %
	opotřebení 37 / (37 + 23) × 100 = 61,667 %
	61,667 % × 2,90 % × 5 % / 0,9040
	+ 0,099 %
6.	Klempířské konstrukce – standardní
	opotřebení 54 / (54 + 16) × 100 = 77,143 %
	77,143 % × 0,70 % / 0,9040
	+ 0,597 %
7.	Úprava vnitřních povrchů – standardní 95 %
	opotřebení 54 / (54 + 6) × 100 = 90,000 %
	90,000 % × 5,90 % × 95 % / 0,9040
	+ 5,580 %
7.	Úprava vnitřních povrchů – standardní 5 %
	opotřebení 37 / (37 + 23) × 100 = 61,667 %
	61,667 % × 5,90 % × 5 % / 0,9040
	+ 0,201 %

8.	Úprava vnějších povrchů – standardní 95 %		
	opotřebení $54 / (54 + 6) \times 100 = 90,000 \%$		
	$90,000 \% \times 3,10 \% \times 95 \% / 0,9040$	+	2,932 %
8.	Úprava vnějších povrchů – standardní 5 %		
	opotřebení $37 / (37 + 23) \times 100 = 61,667 \%$		
	$61,667 \% \times 3,10 \% \times 5 \% / 0,9040$	+	0,106 %
11.	Dveře – standardní		
	opotřebení $54 / (54 + 6) \times 100 = 90,000 \%$		
	$90,000 \% \times 2,00 \% / 0,9040$	+	1,991 %
12.	Vrata – standardní		
	opotřebení $54 / (54 + 6) \times 100 = 90,000 \%$		
	$90,000 \% \times 2,40 \% / 0,9040$	+	2,389 %
13.	Okna – standardní		
	opotřebení $54 / (54 + 6) \times 100 = 90,000 \%$		
	$90,000 \% \times 4,30 \% / 0,9040$	+	4,281 %
14.	Povrchy podlah – standardní		
	opotřebení $54 / (54 + 6) \times 100 = 90,000 \%$		
	$90,000 \% \times 4,70 \% / 0,9040$	+	4,679 %
16.	Elektroinstalace – standardní		
	opotřebení $54 / (54 + 6) \times 100 = 90,000 \%$		
	$90,000 \% \times 5,90 \% / 0,9040$	+	5,874 %
17.	Bleskosvod – standardní		
	opotřebení $54 / (54 + 6) \times 100 = 90,000 \%$		
	$90,000 \% \times 0,40 \% / 0,9040$	+	0,398 %
18.	Vnitřní vodovod – standardní		
	opotřebení $54 / (54 + 6) \times 100 = 90,000 \%$		
	$90,000 \% \times 1,40 \% / 0,9040$	+	1,394 %
	Opotřebení analytickou metodou celkem	=	68,303 %
	Odpčet opotřebení 30 045 747,- Kč $\times 68,303 \%$	-	20 522 146,57 Kč
	Cena po odečtení opotřebení	=	9 523 600,43 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	0,970
Index polohy	I_P	=	0,303
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	9 523 600,43 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		$\times$	0,294
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	2 799 938,53 Kč

Krávín I – zjištěná cena

2 799 938,53 Kč

3.3 Přípojky elektro – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

3.1.1. Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm ² v zemi	
Základní jednotková cena ZJC	140,- Kč/m
Množství M	48,00 m

Polohový koeficient K_s	0,800
Kód klasifikace CZ-CC	2224 Vedení místní elektrická a telekomunikační
Koeficient změny cen staveb K_i	3,075

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$	6 720,- Kč
------------------------------	------------

Korekce základní ceny

Polohový koeficient K_s	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,0750
Cena stavby	=	16 531,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	54 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	6 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	60 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	90,000 %
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %			
Odpočet opotřebení	$16 531,20 \text{ Kč} \times 85,000 \%$	–	14 051,52 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	2 479,68 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	0,970
Index polohy	I_P	=	0,303
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	2 479,68 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	×		0,294
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	729,03 Kč

Přípojky elektro – zjištěná cena

729,03 Kč

4. Pozemek p.č. st. 194

Index trhu (příloha č. 3, tabulka 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
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 (příloha č. 3, tabulka č. 4, Zemědělství)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	V. Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,01
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5	Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
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

Index polohy	$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right)$	= 0,303
--------------	--	---------

4.1 Pozemek – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Hrušovany		
Název okresu	Chomutov		
Základní cena výchozí	ZC _v	=	2 497,- Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1	Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena pozemku $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 752,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I _T	= 1,000
------------	----------------	---------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka 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
Index omezujících vlivů	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	=	1,000
Index polohy	I_P	=	0,303
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	=	0,303

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

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 227,8560 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 194	zastavěná plocha a nádvoří	875	199 374,-

Pozemek – zjištěná cena

199 374,- Kč

4.2 Kravín II – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala	typ L. budovy pro zemědělství (živočišná produkce)
Svislá nosná konstrukce	zděná
Polohový koeficient K_s	0,800
Kód klasifikace CZ-CC	127131 Budovy pro živočišnou produkci
Kód SKP	46.21.15.2..2 haly pro živočišnou produkci
Koeficient změny cen staveb K_i	3,023

Podlaží

1.NP			
Výška			4,51 m
Zastavěná plocha	$(72,8 \times 11,7) + (2,6 \times 6,0) + (4,2 \times 1,4)$	=	873,24 m ²
Průměrná výška podlaží PVP		=	4,51 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP		=	873,24 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP + zastřešení	$(4,51 \times 72,8 \times 11,7) + (4,0 \times 2,6 \times 6,0) + (4,26 \times 4,2 \times 1,4) + (4,33/2 \times 72,8 \times 11,7) + (2,6 \times 6,0 \times 2 \times 1)$	=	5 804,15 m ³
-------------------	---	---	-------------------------

Vybavení

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1.	Základy včetně zemních prací	11,30 %	Standardní	
2.	Svislé nosné konstrukce	26,20 %	Standardní	
3.	Stropy	8,90 %	Standardní	
4.	Krov, střecha	10,30 %	Standardní	
5.	Krytiny střech	2,90 %	Podstandardní	90 %
			Nevyskytuje se	10 %

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
6.	Klempířské konstrukce	0,70 %	Nevyskytuje se	
7.	Úprava vnitřních povrchů	5,90 %	Podstandardní	
8.	Úprava vnějších povrchů	3,10 %	Podstandardní	
9.	Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se	
10.	Schody	0,70 %	Nevyskytuje se	
11.	Dveře	2,00 %	Standardní	
12.	Vrata	2,40 %	Podstandardní	
13.	Okna	4,30 %	Standardní	
14.	Povrchy podlah	4,70 %	Standardní	
15.	Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se	
16.	Elektroinstalace	5,90 %	Standardní	
17.	Bleskosvod	0,40 %	Standardní	
18.	Vnitřní vodovod	1,40 %	Standardní	
19.	Vnitřní kanalizace	1,30 %	Nevyskytuje se	
20.	Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se	
21.	Ohřev vody	0,50 %	Nevyskytuje se	
22.	Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23.	Vnitřní hygienická vybavení	2,00 %	Nevyskytuje se	
24.	Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se	
25.	Ostatní	5,10 %	Nevyskytuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

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

Úprava koeficientu K₄

5.	Krytiny střech	$-0,54 \times 2,90 \% \times 90 \%$	–	0,0141
		$-0,54 \times 1,852 \times 2,90 \% \times 10 \%$	–	0,0029
6.	Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \%$	–	0,0070
7.	Úprava vnitřních povrchů	$-0,54 \times 5,90 \%$	–	0,0319
8.	Úprava vnějších povrchů	$-0,54 \times 3,10 \%$	–	0,0167
10.	Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \%$	–	0,0070
12.	Vrata	$-0,54 \times 2,40 \%$	–	0,0130
19.	Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 1,852 \times 1,30 \%$	–	0,0130
21.	Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	–	0,0050
23.	Vnitřní hygienická vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 2,00 \%$	–	0,0200
25.	Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,10 \%$	–	0,0510
Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄				= 0,8184

Ocenění

Základní cena ZC		1 930,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁	×	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP)	×	0,9276
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,80 / PVP) ≥ 0,6	×	0,9208
Koeficient vybavení stavby K ₄	×	0,8184
Polohový koeficient K ₅	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,0230
Základní cena upravená ZC _U	=	3 507,40 Kč/m ³
Cena stavby OP × ZC _U		= 20 357 475,71 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou

Konstrukce

1.	Základy včetně zemních prací – standardní
	opotřebení 54 / (54 + 46) × 100 = 54,000 %
	54,000 % × 11,30 % / 0,8184 + 7,456 %
2.	Svislé nosné konstrukce – standardní
	opotřebení 54 / (54 + 46) × 100 = 54,000 %
	54,000 % × 26,20 % / 0,8184 + 17,287 %
3.	Stropy – standardní
	opotřebení 54 / (54 + 46) × 100 = 54,000 %
	54,000 % × 8,90 % / 0,8184 + 5,872 %
4.	Krov, střecha – standardní
	opotřebení 54 / (54 + 16) × 100 = 77,143 %
	77,143 % × 10,30 % / 0,8184 + 9,709 %
5.	Krytiny střech – podstandardní 90 %
	opotřebení 54 / (54 + 0) × 100 = 100,000 %
	100,000 % × 2,90 % × 90 % × 0,46 / 0,8184 + 1,467 %
7.	Úprava vnitřních povrchů – podstandardní
	opotřebení 54 / (54 + 6) × 100 = 90,000 %
	90,000 % × 5,90 % × 0,46 / 0,8184 + 2,985 %
8.	Úprava vnějších povrchů – podstandardní
	opotřebení 54 / (54 + 6) × 100 = 90,000 %
	90,000 % × 3,10 % × 0,46 / 0,8184 + 1,568 %
11.	Dveře – standardní
	opotřebení 54 / (54 + 6) × 100 = 90,000 %
	90,000 % × 2,00 % / 0,8184 + 2,199 %
12.	Vrata – podstandardní
	opotřebení 54 / (54 + 0) × 100 = 100,000 %
	100,000 % × 2,40 % × 0,46 / 0,8184 + 1,349 %
13.	Okna – standardní
	opotřebení 54 / (54 + 6) × 100 = 90,000 %
	90,000 % × 4,30 % / 0,8184 + 4,729 %
14.	Povrchy podlah – standardní
	opotřebení 54 / (54 + 6) × 100 = 90,000 %
	90,000 % × 4,70 % / 0,8184 + 5,169 %

16.	Elektroinstalace – standardní		
	opotřebení $54 / (54 + 6) \times 100 = 90,000 \%$		
	$90,000 \% \times 5,90 \% / 0,8184$	+	6,488 %
17.	Bleskosvod – standardní		
	opotřebení $54 / (54 + 6) \times 100 = 90,000 \%$		
	$90,000 \% \times 0,40 \% / 0,8184$	+	0,440 %
18.	Vnitřní vodovod – standardní		
	opotřebení $54 / (54 + 6) \times 100 = 90,000 \%$		
	$90,000 \% \times 1,40 \% / 0,8184$	+	1,540 %
	Opotřebení analytickou metodou celkem	=	68,258 %
	Odpočet opotřebení $20\,357\,475,71 \text{ Kč} \times 68,258 \%$	–	13 895 605,77 Kč
	Cena po odečtení opotřebení	=	6 461 869,94 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	1,000
Index polohy	I_P	=	0,303
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	6 461 869,94 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×	0,303
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	1 957 946,59 Kč

Kravín II – zjištěná cena

1 957 946,59 Kč

4.3 Přípojky elektro – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

3.1.1. Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm ² v zemi	
Základní jednotková cena ZJC	140,– Kč/m
Množství M	26,00 m
Polohový koeficient K_S	0,800
Kód klasifikace CZ-CC	2224 Vedení místní elektrická a telekomunikační
Koeficient změny cen staveb K_i	3,075

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$		3 640,– Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K_S	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,0750
Cena stavby	=	8 954,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	54 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	6 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	60 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	90,000 %
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %			
Odpočet opotřebení	$8\,954,40 \text{ Kč} \times 85,000 \%$	–	7 611,24 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	1 343,16 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	1,000
Index polohy	I_P	=	0,303
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	1 343,16 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×	0,303
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	406,98 Kč

Přípojky elektro – zjištěná cena**406,98 Kč****5. Pozemek p.č. 769****Index trhu** (příloha č. 3, tabulka 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	IV. Ostatní obce	0,90
8	Poloha obce	V. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,02

9	Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90
Index trhu		$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$	= 0,826

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 4, Zemědělství)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	V. Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,01
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5	Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
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
Index polohy		$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right)$	= 0,303

5.1 Pozemek – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Hrušovany
Název okresu	Chomutov
Základní cena výchozí	ZC _V = 2 497,- Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1	Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00

5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena pozemku $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 752,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I_T	=	1,000
------------	-------	---	-------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost 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
Index omezujících vlivů	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	=	1,000
Index polohy	I_P	=	0,303
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	=	0,303

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

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 227,8560 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
769	ostatní plocha - jiná plocha	8 330	1 898 040,48

Pozemek – zjištěná cena

1 898 040,48 Kč

5.2 Zpevněné plochy – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.3.19. Plochy z panelů silničních tl. 150 mm	
Základní jednotková cena ZJC	1 180,- Kč/m ²
Množství M	501,00 m ²
Polohový koeficient K ₅	0,800
Kód klasifikace CZ-CC	211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód SKP	46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K_i	3,185

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$	591 180,- Kč
------------------------------	--------------

Korekce základní ceny

Polohový koeficient K_5	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,1850
Cena stavby	=	1 506 326,64 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	54 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	6 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	60 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	90,000 %
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %			
Odpočet opotřebení	$1\,506\,326,64 \text{ Kč} \times 85,000 \%$	–	1 280 377,64 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	225 949,- Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	0,826
Index polohy	I_P	=	0,303
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	225 949,00 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	×		0,250
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	56 487,25 Kč

Zpevněné plochy – zjištěná cena

56 487,25 Kč

5.3 Vodoměrná šachta – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

1.2. Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem	
Základní jednotková cena ZJC	3 500,- Kč/m ³ OP
Množství M	$2,0 \times 1,7 \times 12,0 = 40,80 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Polohový koeficient K_5	0,800
Kód klasifikace CZ-CC	2222 Vedení vody místní trubní
Koeficient změny cen staveb K_i	3,344

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$	142 800,- Kč
------------------------------	--------------

Korekce základní ceny

Polohový koeficient K_5	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,3440
Cena stavby	=	382 018,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	54 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	6 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	60 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	90,000 %
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %			
Odpočet opotřebení	$382\,018,56 \text{ Kč} \times 85,000 \%$	–	324 715,78 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	57 302,78 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	0,826
Index polohy	I_P	=	0,303
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	57 302,78 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×	0,250
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	14 325,69 Kč

Vodoměrná šachta – zjištěná cena**14 325,69 Kč****5.4 Vodovodní přípojka – § 18****Zatřídění pro potřeby ocenění**

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm	
Základní jednotková cena ZJC	340,– Kč/m
Množství M	128,00 m
Polohový koeficient K_s	0,800
Kód klasifikace CZ-CC	2222 Vedení vody místní trubní
Koeficient změny cen staveb K_i	3,344

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$	43 520,– Kč
------------------------------	-------------

Korekce základní ceny

Polohový koeficient K_s	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,3440
Cena stavby	=	116 424,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	54 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	6 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	60 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	90,000 %
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %			
Odpočet opotřebení	$116\,424,70 \text{ Kč} \times 85,000 \%$	–	98 961,– Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	17 463,70 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	0,826
------------	-------	---	-------

Index polohy	I_P	=	0,303
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	17 463,70 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		$\times$	0,250
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	4 365,92 Kč

Vodovodní přípojka – zjištěná cena

4 365,92 Kč

5.5 Porosty – § 40 - § 47

Okrasné rostliny – § 46 (příloha č. 39)

Polohový koeficient K_5		0,800					
Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K_z	Celková cena
1 ks	javor mléč	769	20 r.	11 280,– Kč		0,45	4 060,80 Kč
1 ks	javor mléč	769	10 r.	3 280,– Kč		0,45	1 180,80 Kč
1 ks	jasan ztepilý	769	15 r.	11 280,– Kč		0,45	4 060,80 Kč
2 ks	bez černý	769	15 r.	1 090,– Kč		0,45	784,80 Kč
7 ks	kdoule obecná	769	10 r.	730,– Kč		0,45	1 839,60 Kč
Okrasné dřeviny § 46 – celkem						=	11 926,80 Kč

Porosty – zjištěná cena

11 926,80 Kč

6. Pozemek p.č. 772

Index trhu (příloha č. 3, tabulka 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	IV. Ostatní obce	1,00
8	Poloha obce	V. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,00
9	Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	1,00
Index trhu		$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,826$	

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 4, Zemědělství)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	V. Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,01
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00

5	Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
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
Index polohy		$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,303$	

1.1 Pozemek – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Hrušovany
Název okresu	Chomutov
Základní cena výchozí	ZC _V = 2 497,- Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1	Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena pozemku $ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 752,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlена na celé koruny.)

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I _T = 1,000
------------	------------------------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka 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
Index omezujících vlivů		$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	= 1,000
Index polohy		I_P	= 0,303
Index cenového porovnání		$I = I_T \times I_O \times I_P$	= 0,303

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

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 227,8560 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
772	ostatní plocha - jiná plocha	483	110 054,45

Pozemek – zjištěná cena

110 054,45 Kč

REKAPITULACE CENY ZJIŠTĚNÉ

1. Pozemek p.č. st. 24/3

Výsledná cena

1. Pozemek	37 140,53 Kč
2. Přístavek	208 964,27 Kč
3. Plochy z panelů silničních tl. 150 mm	7 242,55 Kč
Výsledná cena činí celkem	253 347,35 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	253 350,- Kč

2. Pozemek p.č. st. 94

Výsledná cena

1. Pozemek	143 777,14 Kč
2. Stodola	811 966,10 Kč
Výsledná cena činí celkem	955 743,24 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	955 740,- Kč

3. Pozemek p.č. st. 191

Výsledná cena

1. Pozemek	429 131,81 Kč
2. Kravín I	2 799 938,53 Kč
3. Přípojky elektro	729,03 Kč
Výsledná cena činí celkem	3 229 799,37 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	3 229 800,- Kč

4. Pozemek p.č. st. 194

Výsledná cena

1. Pozemek	199 374,- Kč
2. Kravín II	1 957 946,59 Kč
3. Přípojky elektro	406,98 Kč
Výsledná cena činí celkem	2 157 727,57 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	2 157 730,- Kč

5. Pozemek p.č. 769

Výsledná cena

1. Pozemek	1 898 040,48 Kč
2. Venkovní úpravy	
2.1. Zpevněné plochy	56 487,25 Kč
2.2. Vodoměrná šachta	14 325,69 Kč
2.3. Vodovodní přípojka	4 365,92 Kč
3. Porosty	11 926,80 Kč
Výsledná cena činí celkem	1 985 146,14 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	1 985 150,- Kč

6. Pozemek p.č. 772

Výsledná cena

1. Pozemek	110 054,45 Kč
Výsledná cena činí celkem	110 054,45 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	110 050,- Kč

7. Součet cen

Cena po zaokrouhlení podle § 50	8 691 820,- Kč
---------------------------------	----------------

Zjištěná cena: 8 691 820,- Kč

Cena slovy: osmmilionůšestsetdevadesátjeden tisíc osm set dvacet Kč

4.3 CENA OBVYKLÁ

4.3.1 Metoda porovnávací

A) Soubor pozemků a staveb

a) srovnatelné nem. věci	1	2	3
Pozemky celkem (m²)	10 401	11 063	5 052
Zastavěná plocha ZP (m²)	2 710	2 137	920
Cena (Kč)	4 700 000	3 000 000	930 000
Koeficient úpravy ceny	1,25	1,02	1,20
Cena po úpravě (Kč)	5 875 000	3 060 000	1 116 000
Jednotkové ceny JC			
- za ZP (Kč/m²)	2 168	1 432	1 213
Koeficienty pro výpočet indexu			
Lokalita	1,05	1,00	1,00
Účel užití	1,00	1,00	1,00
Opotřebení	1,00	1,00	1,02
Velikost	1,00	1,05	1,15
Vybavení a příslušenství	1,00	1,00	1,00
Pozemek	1,02	1,00	1,20
Riziko - stavba na cizím pozemku	1,00	1,00	1,10
Součin dílčích koeficientů I_s	1,07	1,05	1,55
Jednotkové ceny JCP	po přepočtení I_s		
- za ZP (Kč/m²)	2 322	1 504	1 878
Váha dat	1	1	1
- za ZP (Kč/m²)	1 901		
b) oceňovaná nem. věc			
Pozemky celkem (m²)	12 423		
Zastavěná plocha celkem (m²)	3 525		
Koef.pro výpočet indexu oceňované nemovitosti			
Lokalita	1,00		
Účel užití	1,00		
Opotřebení	1,00		
Velikost	1,06		
Vybavení a příslušenství	1,00		
Pozemek	1,05		
Součin dílčích koeficientů	1,11		
Porovnávací jednotková hodnota			
- za ZP (Kč/m²)	2 116		
Porovnávací hodnota			
- za ZP (Kč)	7 458 241		
Porovnávací hodnota - zaokrouhleno	7 500 000 Kč		

B) Pozemky (bez staveb)

Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou					
a) srovnávací pozemek		1	2	3	4
Poloha pozemku:		Vendolí	Račetice	Krásný Dvůr	Bečov u Mostu
Výměra pozemku (m²):		8 296	225	131	1 749
Cena pozemku (Kč):		1 410 320	15 000	26 000	272 000
Podíl:		1/1	1/2	1/1	1/1
Jednotková cena pozemku (Kč/m²):		170	133	198	156
Koeficient úpravy ceny		1,00	1,10	1,05	1,00
Jednotková cena upravená (Kč/m²) :		170	147	208	156
Váha		1	1	1	1
Průměrná cena pozemků (Kč/m²)		170			
Koeficienty pro výpočet indexu					
1	Lokalita	1,00	1,00	1,00	1,00
2	Účel užití	1,00	1,00	1,00	1,00
3	Velikost	1,00	1,05	1,05	1,01
4	Vybavenost	1,00	1,00	1,00	1,00
5	Ostatní vlivy	1,00	1,00	1,00	1,00
Celkový index srovnávacího pozemku		1,00	1,05	1,05	1,01
Průměrný celkový index srovnávacích pozemků		1,028			
b) oceňovaný pozemek					
Poloha oceňovaného pozemku:		obec Hrušovany, k.ú. Hrušovany u Chomutova			
Výměra oceňovaného pozemku (m²) :		12 423			
1	Lokalita	1,00			
2	Účel užití	1,00			
3	Velikost	0,98			
4	Vybavenost	1,00			
5	Ostatní vlivy	1,00			
Celkový index oceňovaného pozemku		0,980			
Poměr indexů		0,954			
Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m²):		162			

p.č.	výměra (m²)	Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m²)	Porovnávací hodnota (Kč)	Porovnávací hodnota (Kč) - zaokrouhleno
st. 24/3	163	162	26 406	26 410
st. 94	631	162	102 222	102 220
st. 191	1 941	162	314 442	314 440
st. 194	875	162	141 750	141 750
769	8 330	162	1 349 460	1 349 460
772	483	162	78 246	78 250
	12 423			2 012 530

4.3.2 Stanovení tržní hodnoty staveb a příslušenství

Tržní hodnota staveb a příslušenství bude stanovena jako rozdíl porovnávací hodnoty celého areálu a porovnávací hodnoty pozemků. Takto stanovená tržní hodnota staveb a příslušenství bude procentuálně rozpočtena na jednotlivé pozemky, a to na základě poměru hodnot jednotlivých staveb a příslušenství z ceny zjištěné.

A) Stanovení celkové hodnoty staveb a příslušenství

Pro určení tržní hodnoty všech staveb a příslušenství je vycházeno z porovnávací hodnoty celého areálu (oddíl 4.3.1., A) tohoto znaleckého posudku). Od této hodnoty je odpočtena porovnávací hodnota pozemků (oddíl 4.3.1., B tohoto znaleckého posudku).

Porovnávací hodnota	Kč
Porovnávací hodnota - celý areál	7 500 000
Porovnávací hodnota - pozemky	-2 012 530
Tržní hodnota staveb a příslušenství	5 487 470

B) Stanovení jednotlivých tržních hodnot staveb a příslušenství

Pro určení jednotlivých tržních hodnot staveb a příslušenství, je vycházeno z procentuálního rozdělení celkové tržní hodnoty těchto staveb a příslušenství. Procentuální rozdělení bylo stanoveno pomocí zjištěné ceny (oddíl 4.2 tohoto znaleckého posudku). Procenta tedy vyjadřují poměr hodnot zjištěných cen jednotlivých staveb a příslušenství ku celkové zjištěné ceně těchto staveb a příslušenství.

P.č.	Stavba/příslušenství	Zjištěná cena staveb a příslušenství - zaokr.	%
st. 24/3	Přístavek	208 960	3,5
	Zpevněná plocha	7 240	0,1
st. 94	Stodola	811 970	13,8
st. 191	Kravín I	2 799 940	47,8
	Přípojka elektro	730	0,1
st. 194	Kravín II	1 957 950	33,3
	Přípojka elektro	410	0,1
769	Zpevněné plochy	56 490	1,0
	Vodoměrná šachta	14 330	0,2
	Vodovodní přípojka	4 370	0,1
772	-	-	-
Celkem		5 862 390	100

Celková tržní hodnota staveb a příslušenství (stanovená v oddíle 4.3.2., A tohoto znaleckého posudku) je rozdělena procentuálně.

P.č.	Tržní hodnota staveb a příslušenství celkem	%	Tržní hodnota staveb a příslušenství
st. 24/3	5 487 470	3,5	192 060
		0,1	5 490
st. 94		13,8	757 270
st. 191		47,8	2 623 010
		0,1	5 490
st. 194		33,3	1 827 330
		0,1	5 490
769		1,0	54 870
		0,2	10 970
		0,1	5 490
772		-	-
Celkem	5 487 470	100	5 487 470

4.3.3 Stanovení tržních hodnot pozemků vč. staveb a příslušenství

Hodnota jednotlivých pozemků vč. staveb je určena jako součet hodnoty pozemku (oddíl 4.3.1 tohoto znaleckého posudku) a hodnoty staveb a příslušenství (oddíl 4.3.2 tohoto znaleckého posudku).

P.č.	Porovnávací hodnota pozemku	Stavba a příslušenství	Tržní hodnota staveb a příslušenství	Tržní hodnota celkem
st. 24/3	26 410	Přístavek	192 060	223 960
		Zpevněná plocha	5 490	
st. 94	102 220	Stodola	757 270	859 490
st. 191	314 440	Kravín I	2 623 010	2 942 940
		Přípojka elektro	5 490	
st. 194	141 750	Kravín II	1 827 330	1 974 570
		Přípojka elektro	5 490	
769	1 349 460	Zpevněné plochy	54 870	1 420 790
		Vodoměrná šachta	10 970	
		Vodovodní přípojka	5 490	
772	78 250	-	-	78 250
Celkem	2 012 530		5 487 470	7 500 000

4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Byla určena zjištěná cena dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb. o oceňování majetku.

Porovnávací metodou byla určena porovnávací hodnota celého areálu (soubor pozemků a staveb). Ve srovnávací analýze byly porovnány vzorky realizovaných cen. Celková obvyklá cena všech oceňovaných nemovitých věcí byla určena ve výši porovnávací hodnoty.

	Zjištěná cena (Kč)	Obvyklá cena (Kč)
Celkem	8 691 820	7 500 000

Úkolem znalce bylo určit cenu pro jednotlivé součásti oceňovaného majetku samostatně, a to z důvodu evidenčně účetního. Z tohoto důvodu byla určena dále porovnávací hodnota samotných pozemků (bez staveb). Rozdíl celkové obvyklé ceny souboru pozemků a staveb a porovnávací hodnoty samotných pozemků určil tržní hodnotu staveb a příslušenství, která byla procentuálně rozpočtena. Výsledná tržní hodnota každého pozemku byla určena jako součet jednotlivých porovnávacích hodnot pozemků a tržních hodnot staveb a příslušenství.

P.č.	Zjištěná cena (Kč)	Tržní hodnota (Kč)
st. 24/3	253 350	223 960
st. 94	955 740	859 490
st. 191	3 229 800	2 942 940
st. 194	2 157 730	1 974 570
769	1 985 150	1 420 790
772	110 050	78 250
Celkem	8 691 820	7 500 000

5/ ODŮVODNĚNÍ

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny.

Pro určení obvyklé ceny bylo vycházeno ze sjednaných cen uskutečněných prodejů obdobných nemovitých věcí, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na obvyklou cenu a po zvážení všech okolností, byla současná obvyklá cena určena na úrovni hodnoty porovnávací.

Pro určení cen jednotlivých součástí oceňovaného majetku byla určena porovnávací hodnota samotných pozemků (bez staveb). Rozdílem obvyklé ceny a porovnávací hodnoty pozemků byla určena celková tržní hodnota staveb a příslušenství, která byla následně procentuálně rozpočtena na jednotlivé stavby a příslušenství.

Výsledná tržní hodnota každého pozemku byla určena jako součet jednotlivých porovnávacích hodnot pozemků a tržních hodnot staveb a příslušenství.

5.2 KONTROLA POSTUPU

Zdrojová data byla zvolena ze zrealizovaných cen obdobných nemovitých věcí v širokém okolí. Byla stanovena množina vzorků, ze které byly následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci svým charakterem, technickým stavem, účelem užití a velikostí. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty byly zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance. Výsledkem je obvyklá cena.

Výsledné ocenění jednotlivých pozemků včetně staveb a příslušenství je určeno jako tržní hodnota, a to jako součet tržní hodnoty staveb a příslušenství a porovnávací hodnoty pozemku.

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

6/ ZÁVĚR

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

„Jaká je obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění? Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Soupis oceňovaných věcí nemovitých: pozemky zapsané na LV č. 10002 v obci Hrušovany, k.ú. Hrušovany u Chomutova – p.č. st. 24/3, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev., p.č. st. 94, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev., p.č. st. 191, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev., p.č. st. 194, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev., p.č. 769 a p.č. 772.“

6.2 ODPOVĚĎ

Ke dni místního šetření tj. 13.3.2024 byla určena celková zjištěná cena a celková obvyklá cena pozemků p.č. st. 24/3, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev., p.č. st. 94, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev., p.č. st. 191, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev., p.č. st. 194, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev., p.č. 769 a p.č. 772, a to v následující výši:

	Zjištěná cena (Kč)	Obvyklá cena (Kč)
Celkem	8 691 820	7 500 000

Ke dni místního šetření tj. 13.3.2024 byla určena zjištěná cena a tržní hodnota jednotlivých pozemků p.č. st. 24/3, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev., p.č. st. 94, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev., p.č. st. 191, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev., p.č. st. 194, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev., p.č. 769 a p.č. 772, a to v následující výši:

P.č.	Zjištěná cena (Kč)	Tržní hodnota (Kč)
st. 24/3	253 350	223 960
st. 94	955 740	859 490
st. 191	3 229 800	2 942 940
st. 194	2 157 730	1 974 570
769	1 985 150	1 420 790
772	110 050	78 250
Celkem	8 691 820	7 500 000

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU

Uvedený závěr platí za podmínky, že údaje sebrané z katastru nemovitostí o prodejších nemovitých věcí, jsou správné a úplné. Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena a tržní hodnota se pohybuje kolem určené částky. Další podmínky či skutečnosti snižující přesnost závěru nebyly stanoveny.

6.4 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN PRO POTŘEBY UČETNICTVÍ

Pozemek p.č.	Cena zjištěná (Kč)	Tržní hodnota (Kč)
st. 24/3	44 390	31 900
st. 94	143 770	102 220
st. 191	429 130	314 440
st. 194	199 370	141 750
769	1 928 660	1 365 920
772	110 050	78 250

Stavba, příslušenství	Cena zjištěná (Kč)	Tržní hodnota (Kč)
Stavba na pozemku p.č.st. 24/3 (Přístavek)	208 960	192 060
Stavba na pozemku p.č.st. 94 (Stodola)	811 970	757 270
Stavba na pozemku p.č.st. 191 (Kravín I)	2 799 940	2 623 010
Stavba na pozemku p.č.st. 194 (Kravín II)	1 957 950	1 827 330
Elektrorozvody (ID majetku 321)	1 140	10 980
Zpevněné plochy (ID majetku 377)	56 490	54 870

Předpisy a literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. In: Sbírka zákonů. 01.01.1998. ISSN 1211 – 1244.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů
- *Úřední oceňování majetku 2024*. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7623-119-1.
- *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, II. doplněné vydání 2021*. Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. ISBN 978-80-7623-0668-8.

Konzultant – nebyl přibrán

Odměna znalce – byla sjednána smluvní odměna

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Čestné prohlášení o nepodjatosti

Čestně prohlašuji, že nemám žádný poměr 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.

Dále čestně prohlašuji, že budu zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž jsem se dozvěděla v souvislosti se svou činností.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **021325/2024**.



Otisk znalecké pečeti

.....
Podpis znalce

V Brandýse nad Labem 28.03.2024

7/ PŘÍLOHY

7.1 OBJEDNÁVKA



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

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

Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj

adresa pro doručování: Husitská 1071/2, 415 02 Teplice

Váš dopis zn.:

ze dne:

Naše zn.: SPU 073529/2024/508100/Hep

Spisová zn.: SZ SPU 039606/2022

UID: spuzp788fe66fc5f6476cbb99e2ed8812c04c

Vyřizuje: Bc. Jana Hepilová

Telefon: 727956871

ID DS: z49per3

E-mail: j.hepilova@spucr.cz

Datum: 26. 2. 2024

Leebová Dagmar, Ing.
Karla Tájka 1503
Brandýs nad Labem
250 01

Objednávka znaleckého posudku

Objednatel:

Česká republika-Státní pozemkový úřad

Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj

IČO: 01312774

Kontaktní osoba za SPÚ: Bc. Jana Hepilová

Zhotovitel:

Název: Leebová Dagmar, Ing.

IČO: 11268417

Sídlo: Karla Tájka 1503 Brandýs nad Labem, PSČ 250 01

Vážená paní Leebová,

podle Rámcové smlouvy č. SPU 429790/2023/508207/Vět uzavřené dne 2. 11. 2023 (dále jen „Smlouva“) mezi objednatelem a zhotovitelem objednávané u Vás „**Znalecký posudek**“:

Účel znaleckého posudku:

Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Převod bude realizován formou přímého prodeje majetku předem určenému nabyvateli společnosti AGROCOM HRUŠOVANY spol. s r.o. Žadatel je vlastníkem souvisejícího majetku a převodem dojde k ucelení vlastnictví, žadatel je dlouholetým nájemcem, žadatel se zabývá zemědělskou prvovýrobou.

Požadované ceny:

Obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

Období platnosti ceny se nestanovuje.

Součinnost objednatele a zhotovitele:

Objednavatel poskytne zhotoviteli:

- komentář MF k obvyklé ceně,
- výklad MF k ocenění,
- výpis z katastru nemovitostí,
- ortofoto mapa,
- nájemní smlouva 541N05/42 a dodatek č. 4,
- kopie žádosti s kontaktními údaji na žadatele-nájemce,
- doklady ke stavbám.

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 - stavební Hrušovany	Hrušovany u Chomutova	24/3	zastavěná plocha a nádvoří	přístavek Hrušovany bez čp.
Katastr nemovitostí - stavební Hrušovany	Hrušovany u Chomutova	94	zastavěná plocha a nádvoří	stodola ZD 150 bez čp.
Katastr nemovitostí - stavební Hrušovany	Hrušovany u Chomutova	191	zastavěná plocha a nádvoří	kravín čtyřřadý bez čp.
Katastr nemovitostí - stavební Hrušovany	Hrušovany u Chomutova	194	zastavěná plocha a nádvoří	kravín dvouřadý bez čp.

Předmětem převodu jsou pouze pozemky

Obec	Katastrální území	Pozemek parc. č.	Druh pozemku
Katastr nemovitostí - pozemkové Hrušovany	Hrušovany u Chomutova	769	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Hrušovany	Hrušovany u Chomutova	772	ostatní plocha

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

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

Obec	Katastrální území	Druh budovy stavby/souvi- sejícího maj.	Způsob využití	Na pozemku parc. č.	ID majetku
Hrušovany	Hrušovany u Chomutova	Elektrozvody	kabelový rozvod	Hrušovany dvůr PKN - st 191, PKN - st 194	321
Hrušovany	Hrušovany u Chomutova	Zpevněné plochy	manip.plocha	Hrušovany PKN - poz 769	377

Případné nálezy staveb, zpevněných povrchů, případně jiných objektů, které nejsou v objednávce se závazně oceňují. Vyjmutí majetku z ocenění je možné pouze na základě závazného stanoviska KPÚ, které musí být součástí posudku.

Specifické požadavky objednatele:

Cenu určit pro jednotlivé součásti oceňovaného majetku, tj. pro každou nemovitou věc (pozemek; stavbu; pozemek, jehož součástí je stavba) a pro každou movitou věc, samostatně včetně zaokrouhlení. Samostatné vyčíslení ceny jednotlivých součástí má důvod pouze evidenčně účetní. Pro účely volby způsobů ocenění se převáděný majetek podřizuje logice převodu jako soubory pozemků a objektů.

Cena služeb

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

Celková cena za znalecký posudek činí 42.200 Kč bez DPH

(4x zemědělská stavba á 9.000 Kč + 2x pozemek á 3.100 Kč)

Smluvní požadavky na zpracování a převzetí ZP:

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

- se „Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad“.
- Cena zjištěná určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění bude určena striktně dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.
- V případech odůvodněného použití ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu dle § 31 a § 32 OV odst. 2, pokud je nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění. Výše obvyklého nájemného musí být doložena. To při respektování komentáře MF v praxi znamená doložení obvyklého nájemného realizovanými nájemními smlouvami (nikoliv nabídkami dle realitní inzerce). V případech, kdy nájemné v nájemních smlouvách není zjevně obvyklé a nelze prokazatelně určit obvyklou cenu nájemného, postupuje se u ocenění specifických případů zemědělských areálů pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. podle výkladu Ministerstva financí č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23. 3. 2020 (viz příloha).

Podle příslušných „smluv“ je mimo jiné součástí ZP:

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

Podle příslušné smlouvy objednavatel požaduje:

Termín předání: Zhotovitel se zavazuje, že dílo objednateli předá do 30 kalendářních dní ode dne převzetí objednávky.

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

Místo a způsob doručení: podatelna KPÚ pro Ústecký kraj.

Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury):

Zhotovitel: Ing. Dagmar Leebová

Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby: 42.200 Kč + DPH 21 % 8.862 Kč = 51.062 Kč

Číslo účtu Zhotovitele: 210332329/0800

Adresa pro zaslání faktury: KPÚ pro Ústecký kraj, Husitská 1071/2, Teplice, PSČ 415 02

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

„elektronicky podepsáno“

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

Přílohy:

Výklad Ministerstva financí: č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23. 3. 2020.
Dle oceňovaného majetku

7.2 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2024 09:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: SZ SPU 039606/2022 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563072 Hrušovany

Kat.území: 648779 Hrušovany u Chomutova

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. 24/3	163	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 24/3				
St. 94	631	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 94				
St. 191	1941	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 191, St. 193, LV 89				
St. 194	875	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 194				
769	8330	ostatní plocha	jiná plocha	
772	483	ostatní plocha	jiná plocha	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

Z-1339/2013-503

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

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

01312774

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2024 09:55:02

Obec: 563072 Hrušovany

List vlastnictví: 10002

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

o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene SPU-105201/2017 ze dne 21.12.2017. Právní moc dne 08.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2017 10:36:39. Zápis proveden dne 08.01.2018; uloženo na prac. Chomutov

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

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

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 Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.**

Vvhotovil:

Vyhotoveno: 15.02.2024 10:17:28

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

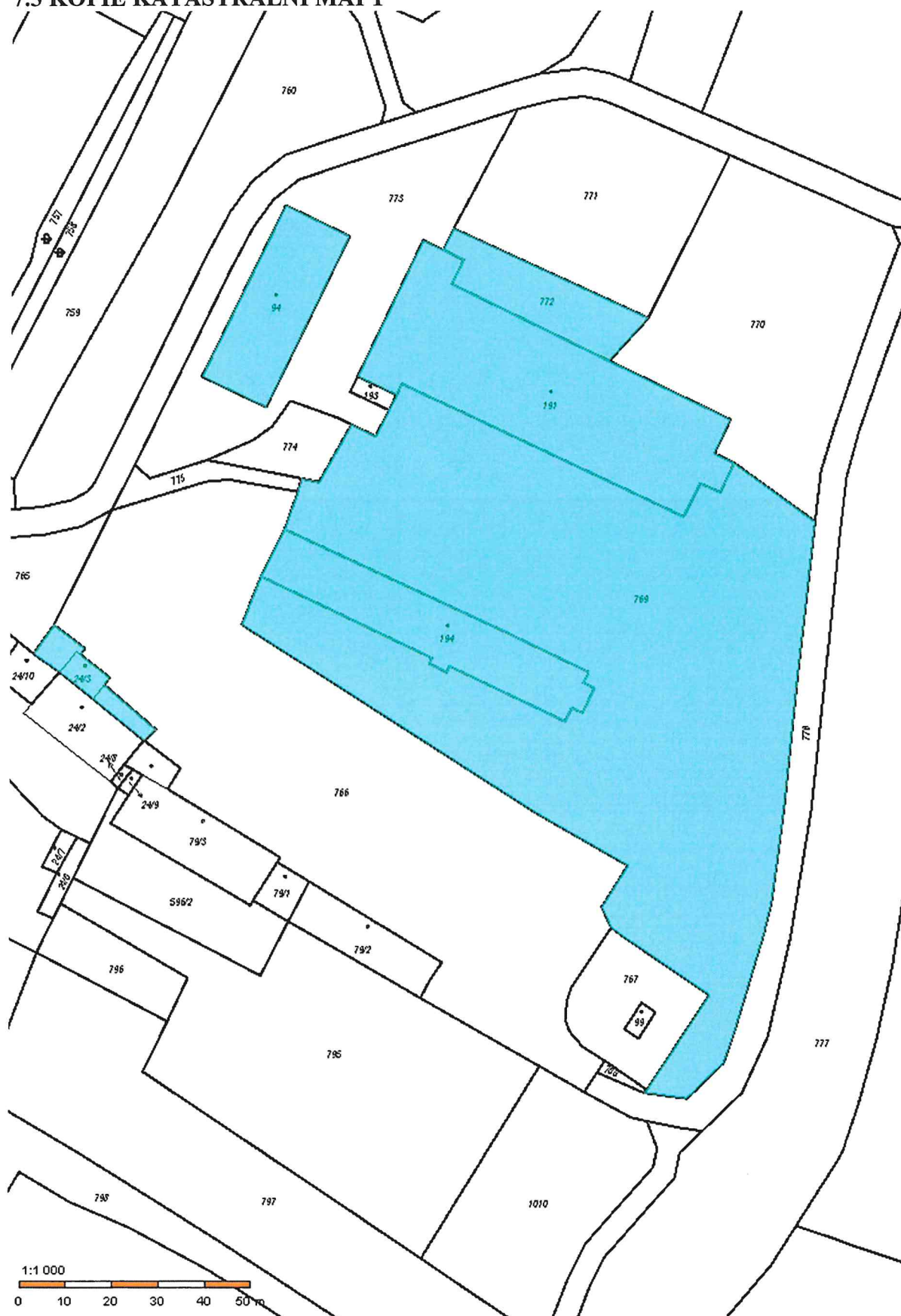
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

strana 2

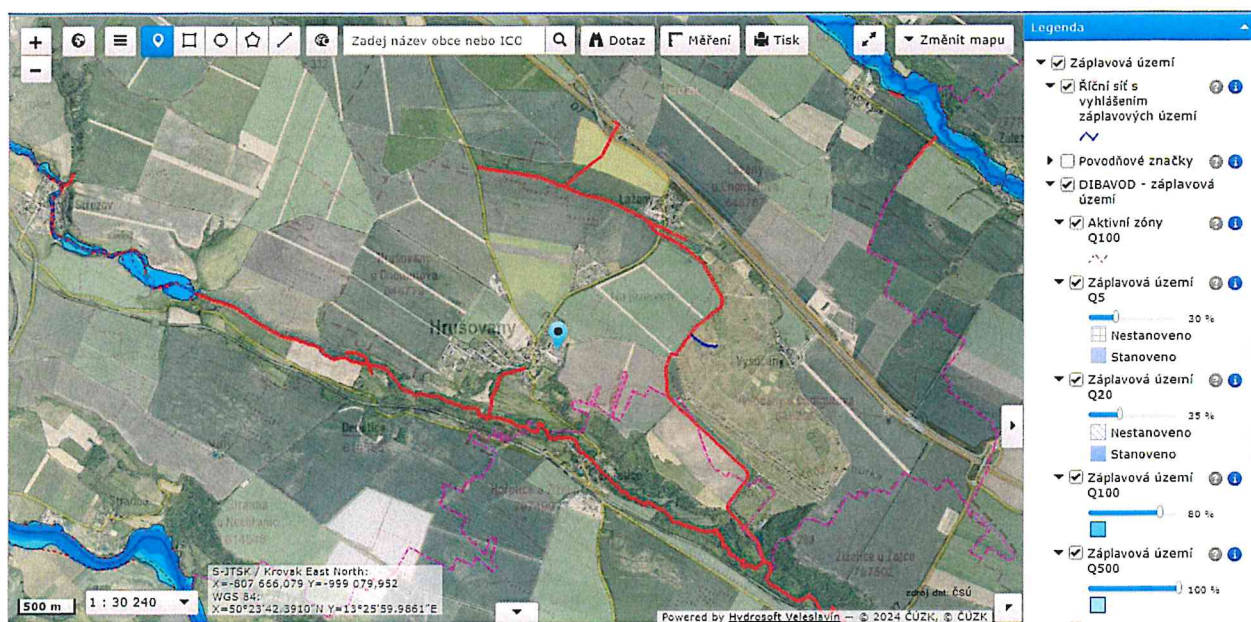
7.3 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY



7.4 ORTOFOTOMAPA



7.5 POVODŇOVÁ MAPA



Zdroj: <https://www.dppcr.cz/>

7.6 FOTODOKUMENTACE

POHLEDY NA NEMOVITOU VĚC ze dne 13.3.2024

Pozemek p.č. st. 24/3 a přístavek

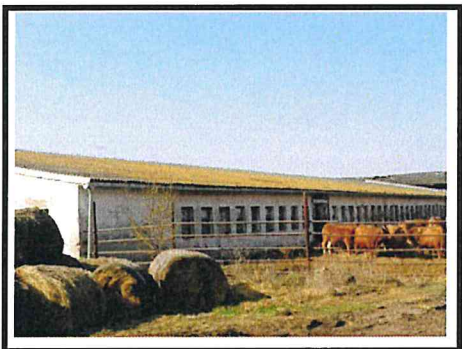




Pozemek p.č. st. 94 a stodola



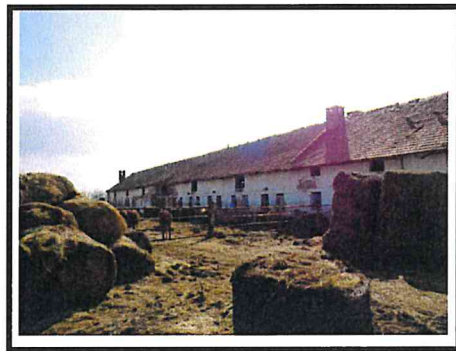
Pozemek p.č. st. 191 a kravín I





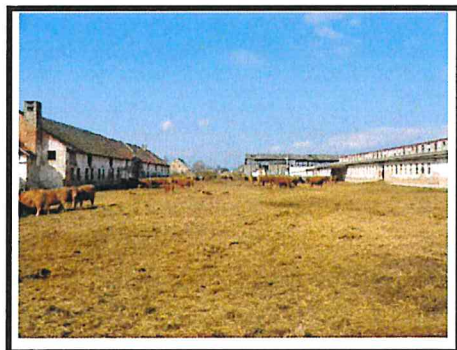
Pozemek p.č. st. 194 a kravín II

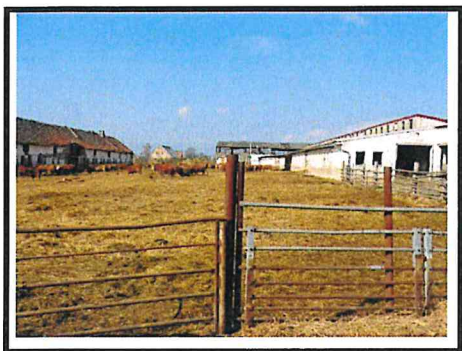




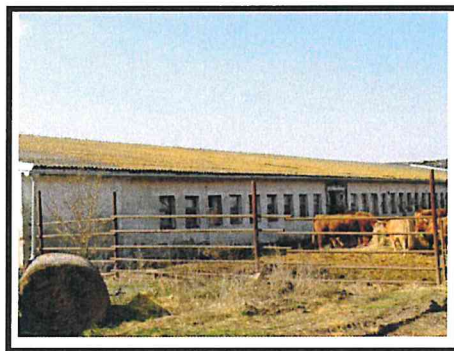
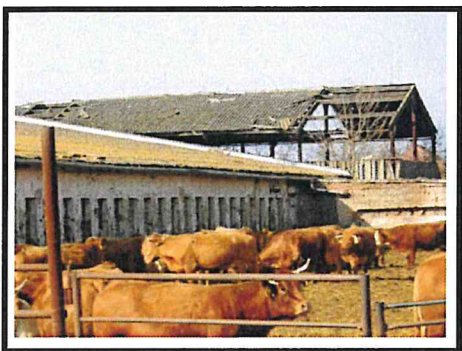
Pozemek p.č. 769



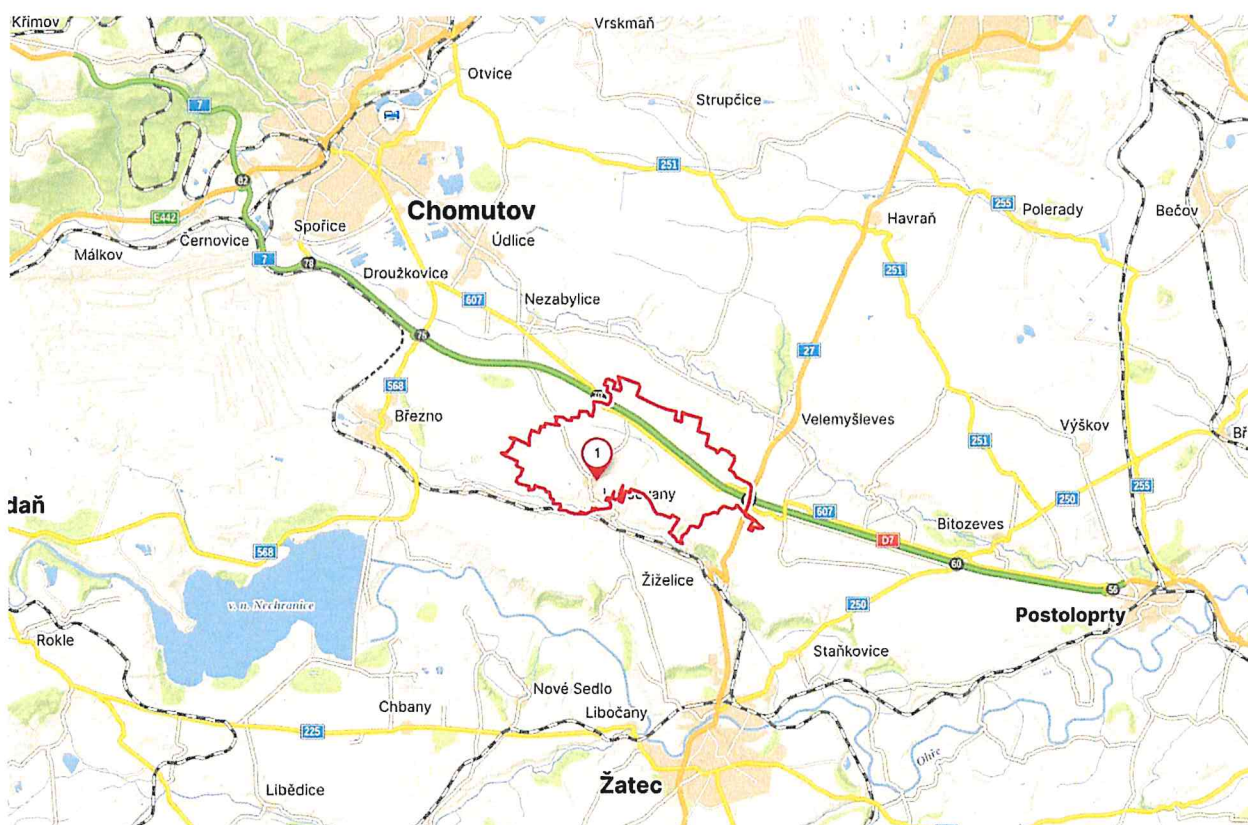
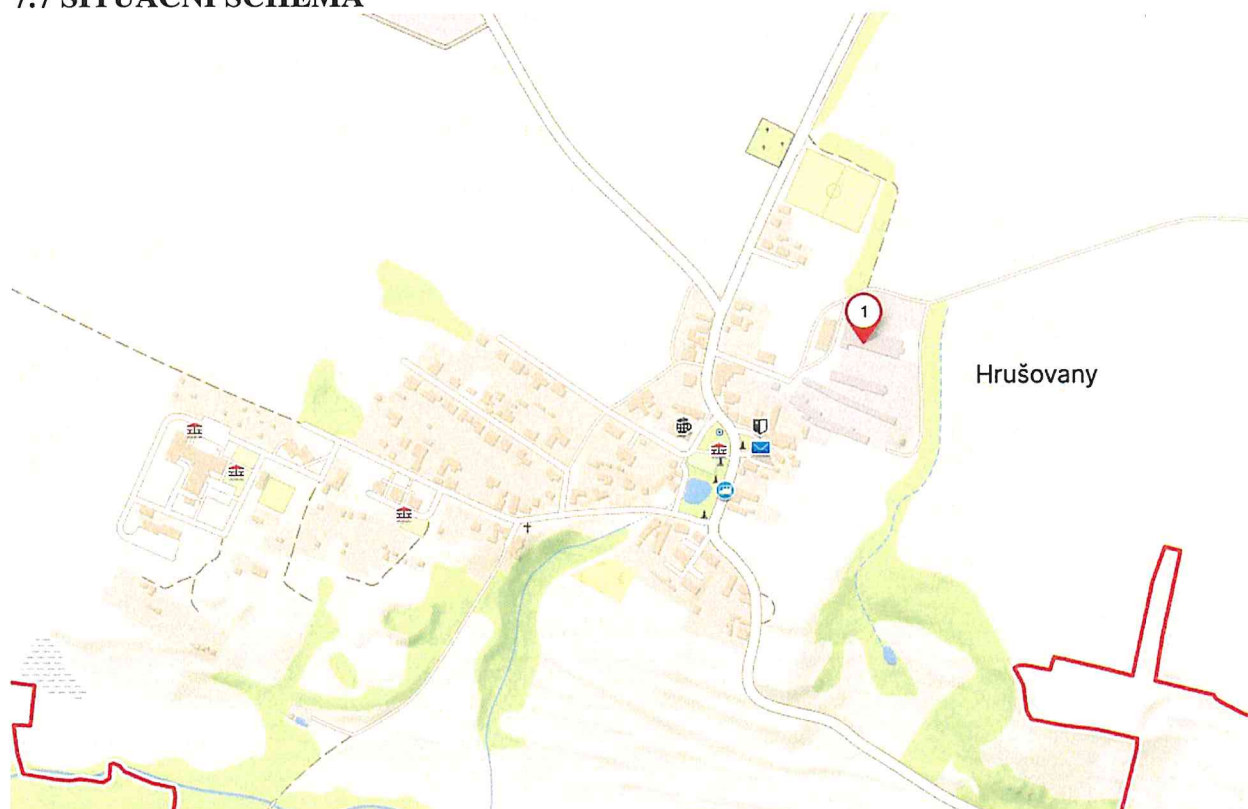




Pozemek p.č. 772



7.7 SITUAČNÍ SCHEMA



7.8 ČSOB INDEX

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2022	5,6	240,9	20,1%
Q2/2022	5,7	254,6	
Q3/2022	4,8	266,8	
Q4/2022	4,5	278,8	
Q1/2023	3,8	289,4	

čtvrtletí	mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	meziroční změna (%)
Q4/2022	+4,5	278,8	7,2 %
Q1/2023	+3,8	289,4	
Q2/2023	+2,0	295,2	
Q3/2023	+1,1	298,5	
Q4/2023	+0,1	298,5	

Zdroj: <https://www.csob.cz/>

Čj.: 23797/05

Pozemkový fond České republiky, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3,
zastoupený Ing. Jiřím Görgem pověřený vedením Územního pracoviště PF ČR v Chomutově
IČO: 457 97 072 DIČ: CZ45797072

Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. A, vložka 6664
(dále jen „pronajímatel“)

- na straně jedné -

a

--
společnost zastoupená jednatelem
zapsaná u Krajského soudu
(dále jen "nájemce")
- na straně druhé -

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

NÁJEMNÍ SMLOUVU č. 541N05/42

Čl. I

Pronajímatel spravuje ve smyslu zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o půdě“), tyto nemovitosti ve vlastnictví státu vedené u

Pronajímatel spravuje ve smyslu zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o půdě“), nemovitosti ve vlastnictví státu specifikované v příloze č. 1 této smlouvy vedené Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Chomutov

Příloha č. 1 je nedílnou součástí této smlouvy.

Čl. II

Pronajímatel přenechává nájemci nemovitosti uvedené v čl. I do užívání za účelem: provozování zemědělské výroby

Čl. III

Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ke dni 1. 10. 2005, a to ve stavu v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy, kterou je aktualizována nájemní smlouva č. 188N01/42.

Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přebírá.

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 8:00hod. do 15:00hod, 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 havarijní 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 nájemního vztahu,
- 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 jakýchkoliv jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v nemovitostech, v nichž se nachází předmět nájmu,
- f) zajistit v předmětu nájmu na své náklady běžný úklid,
- g) plnit všechny povinnosti vlastníka předmětu nájmu vyplývající pro oblast požární ochrany ze zákona o požární ochraně a předpisů na něj navazujících, pro oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ze zákoníku práce a předpisů na něj navazujících;
náklady spojené s plněním uvedených povinností a s udržováním uvedených prostředků v použitelném stavu, tj. provádění pravidelných revizí, údržby a odstraňování závad včetně obměny těchto prostředků, hradí nájemce,
- h) na svůj náklad pojistit předmět nájmu ve prospěch pronajímatele.

Čl. VI

- 1) Tato smlouva se uzavírá od **1. 10. 2005** na dobu neurčitou
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí.
- 3) Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Tříměsíční výpovědní lhůta se vztahuje i na pozemky patřící do zemědělského půdního fondu.
- 4) Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit z důvodu opakovaného porušení ustanovení této smlouvy, a to ke dni doručení odstoupení.

Čl. VII

- 1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.
- 2) Nájemné se platí **ročně pozadu** vždy k 1.10. běžného roku.
- 3) Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši **20 026,- Kč** (slovy: dvacet tisíc dvacet šest korun českých).
- 4) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u **GE Money Bank a.s. Chomutov**, číslo účtu: **1105406-714/0600**, variabilní symbol: **54110542**.

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

- 5) Nedodrží-li nájemce lhůtu pro úhradu nájemného, je povinen podle ust. § 517 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zaplatit pronajímateli úrok z prodlení.
- 6) Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy, které zakládá právo pronajímatele od smlouvy odstoupit.

Čl. VIII

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.

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



Čl. IX

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

Čl. X

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

Čl. XI

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

Čl. XII

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

Čl. XIII

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

Čl. XIV

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

V Chomutově dne 30. 9. 2005
Pozemkový fond
České republiky
Chomutov

.....
ÚP PF ČR v Chomutově
Ing. Jiří Görg

Za správnost: Sýkorová Dagmar

.....

DODATEK č. 6
k NÁJEMNÍ SMLOUVĚ č. 541N05/42

Smluvní strany:

Česká republika – Státní pozemkový úřad

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

IČO: 01312774

DIČ: CZ01312774

za kterou právně jedná Ing. Vladislava Hartmannová, vedoucí pobočky Chomutov

adresa: Jiráskova 2528, 43001 Chomutov,

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

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 60011-3723001/0710

ID DS: z49per3

(dále jen „pronajímatel“)

– na straně jedné –

a

sídlo:

IČO:

DIČ:

zapsána v OR vedeném Krajským soudem v

oprávněný jednat za právnickou osobu

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „nájemce“)

– straně druhé –

uzavírají tento dodatek č. 6 k nájemní smlouvě č. 541N05/42 ze dne 30.09.2005, ve znění dodatku č. 1 - 5 (dále jen „smlouva“), kterým se mění předmět nájmu a výše ročního nájemného.

1. Na základě Čl. V smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli roční nájemné ve výši 161 000 Kč (slovy: jedno sto šedesát jedna tisíc korun českých).

2. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemné specifikované v bodě 1. tohoto dodatku bude sníženo z důvodu ukončení nájemní smlouvy k níže uvedeným pozemkům a majetku na částku 87 159 Kč (slovy: osmdesát sedm tisíc jedno sto padesát devět korun českých) ke dni 30.04.2025:

Část 3 330 m² pozemku p. č. 769 + část panelové komunikace IDMaj 37742

Pozemek p. č. 94 + stavba IDMaj 1142

Pozemek p. č. 24/3 + stavba IDMaj 85642

Pozemek p. č. 194 + stavba IDMaj 1242, 32142

K 1.10.2025 je nájemce povinen zaplatit částku 82 365 Kč (slovy: osmdesát dva tisíc tři sta šedesát pět korun českých).

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

4. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem 30.04.2025, nejdříve však dnem uveřejnění v registru smluv dle ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

Uveřejnění tohoto dodatku v registru smluv zajistí pronajímatelel.

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

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

V Chomutově dne 30.04.2025

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
Pobočka Chomutov
Jiráskova 2628
430 03 Chomutov

②

Ing. Vladislava Hartmanňová
vedoucí pobočky Chomutov

pronajímatelel

nájemce

Za správnost: Zdeňka Jiříčková

Tento dodatek byl uveřejněn v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

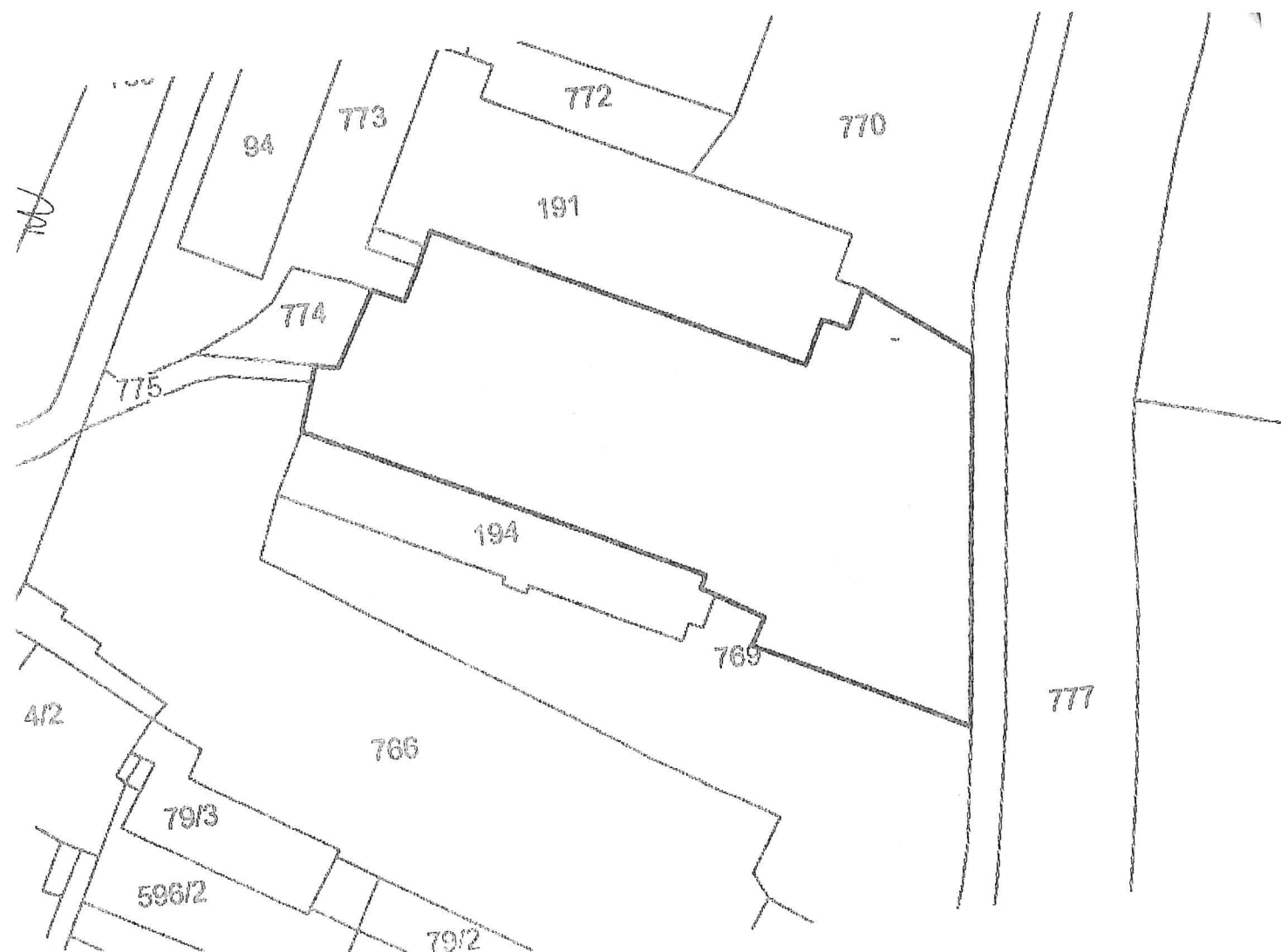
Datum registrace 30.04.2025

ID dodatku 3101480

ID verze 31104904

Registraci provedla Zdeňka Jiříčková

V Chomutově dne 30.04.2025



Výpočet nájmu k dodatku č. 6 nájemní smlouvy č. 541N05/42

Datum tisku: 30.04.2025

Spočítáno k datu splátky: 1. 10. 2025

Vydané parcely:

Poznámka	Parcela	/	Díl	Skup.	Výměra [m ²]	Datum zahájení nájmů	Datum ukončení nájmů	Počet dní	Nájem [Kč]
Katastr: Hrušovany u Chomutova									
IDMaj 85642	24		3	1	163,00	01.10.2005	31.01.2025	123	78,58 Kč
IDMaj 85642	24		3	1	163,00	01.02.2025	30.04.2025	89	180,70 Kč
IDMaj 1142	94			1	631,00	01.10.2005	31.01.2025	123	517,39 Kč
IDMaj 1142	94			1	631,00	01.02.2025	30.04.2025	89	2 375,79 Kč
IDMaj 15642,32142	191			1	1 941,00	08.01.2018	31.01.2025	123	2 660,83 Kč
IDMaj 1242,32142	194			1	1 002,00	08.01.2018	31.01.2025	123	1 441,41 Kč
IDMaj 1242,32142	194			1	875,00	01.02.2025	30.04.2025	89	8 305,14 Kč
ID 37742	769			2	8 202,00	08.01.2018	31.01.2025	123	1 760,86 Kč
IDMaj 37742	769			2	8 330,00	01.02.2025	30.04.2025	89	15 101,40 Kč
	772			2	483,00	08.01.2018	31.01.2025	123	103,69 Kč
Celkem za katastr					22 421,00				32 525,79 Kč
Celkem vydané parcely					22 421,00				32 525,79 Kč

Stávající parcely:

Poznámka	Parcela	/	Díl	Skup.	Výměra [m ²]	Datum zahájení nájmů	Datum ukončení nájmů	Počet dní	Nájem [Kč]
Katastr: Hrušovany u Chomutova									
IDMaj 15642,32142	191			1	1 941,00	01.02.2025		242	35 508,72 Kč
IDMaj 37742,část	769			2	5 000,00	01.05.2025		153	13 680,44 Kč
	772			2	483,00	01.02.2025		242	640,47 Kč
Celkem za katastr					7 424,00				49 829,63 Kč
Celkem stávající parcely					7 424,00				49 829,63 Kč
Celkem									82 355

Příloha nájemní smlouvy č.541N05/42

Variabilní symbol: 54110542

Uzavřeno: 30.09.2005

Roční nájem: 87 159 Kč

Datum tisku: 11.04.2025

Účinná od: 01.10.2005

Nájemci:

Název

Adresa

Nemovitosti:

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp. Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m ²]	VO	%	Inflace	Nájem pozemky [Kč]	Nájem stavby [Kč]	Nájem celkem [Kč]
Katastr: Hrušovany u Chomutova														
IDMaj 15642,32142	191		1	13	10002	m ²	4,00	1 941	Ř			7 764,00	45 792,54	53 556,54
IDMaj 37742,část	769		2	14	10002	m ²	2,00	5 000	Ř			10 000,00	22 636,35	32 636,35
	772		2	14	10002	m ²	2,00	483	Ř			966,00	0,00	966,00
Celkem za katastr								7 424				18 730,00	68 428,89	87 158,89
Celkem								7 424				18 730	68 429	87 159

Vysvětlivky k typu sazby:

ha...za hektar

jdn...za jednotku

pc/ha...průměrná cena za hektar

m²...za m²

a nájemní smlouvy č.541N05/42

lní symbol: 54110542

Uzavřeno: 30.09.2005

Roční nájem: 87 159 Kč

Datum tisku: 11.04.2025

Účinná od: 01.10.2005

Vysvětlivky k výrobním oblastem (VO):

H...horská

BO...bramborářsko-ovesná

B...bramborářská

K...kukuřičná

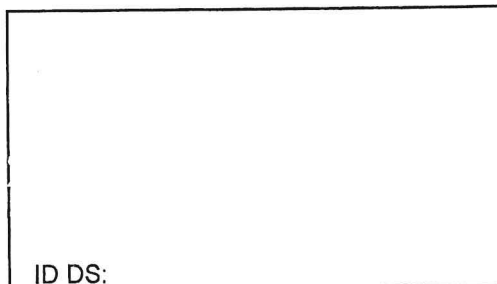
Ř...řepařská

9...neurčená

Váš dopis zn.:
Ze dne:
Naše značka: SPU 187604/2024/508100/Hep
Spis. značka: SZ SPU 039606/2022
UID: spuess920adfc3

Vyřizuje.: I
Tel.: 7
ID DS:
E-mail: i

Datum: 14. 5. 2024



Informace o přípravě privatizace předmětu nájemní smlouvy a následné možnosti zániku nájemní smlouvy č. 541N05/42

Vážený jednatele,

dne 30. 9. 2005 jste uzavřeli jako nájemce s PF ČR jako pronajímatelem nájemní smlouvu č. 541N05/42, jejímž předmětem je nájem dále uvedených nemovitých věcí:

- pozemek p.č.st. 24/3, jehož součástí je zemědělská stavba v k.ú. Hrušovany u Chomutova, obec Hrušovany,
- pozemek p.č.st. 94, jehož součástí je zemědělská stavba v k.ú. Hrušovany u Chomutova, obec Hrušovany,
- pozemek p.č.st. 191, jehož součástí je zemědělská stavba v k.ú. Hrušovany u Chomutova, obec Hrušovany,
- pozemek p.č.st. 194, jehož součástí je zemědělská stavba v k.ú. Hrušovany u Chomutova, obec Hrušovany,
- pozemek p.č. 769 v k.ú. Hrušovany u Chomutova, obec Hrušovany,
- pozemek p.č. 772 v k.ú. Hrušovany u Chomutova, obec Hrušovany,

Nemovitý majetek, který je předmětem uzavřené nájemní smlouvy, 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.

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 informováni.

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

S pozdravem

„elektronicky podepsáno“

.....
Ing. Lenka Strnadová
vedoucí oddělení převodu majetku státu
Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj
Státního pozemkového úřadu

Na vědomí:
oddělení správy majetku státu příslušného KPÚ

Za správnost:
Bc. Jana Hepilová

Česká republika – Státní pozemkový úřad

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

IČO: 01312774

DIČ: CZ01312774

za kterou právně jedná Ing. Vladislava Hartmannová, vedoucí pobočky Chomutov

adresa: Jiráskova 2528, 43001 Chomutov,

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

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 60011-3723001/0710

ID DS: z49per3

(dále jen „pronajímatel“)

– na straně jedné –

a

bankovní spojení:

(dále jen „nájemce“)

– na straně druhé –

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

NÁJEMNÍ SMLOUVU č. 43N25/42

Čl. I

Pronajímatel je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit s pozemkem, jehož součástí je stavba (dále jen „nemovitá věc“) ve vlastnictví státu vedeným u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov.

obec	kat. území	druh evidence	parc. č.	částečný pronájem	výměra	druh pozemku	využití, resp. specifikace stavby
Hrušovany	Hrušovany u Chomutova	KN st.	st. 24/3	NE	163	zastavěná plocha a nádvoří	IDMaj 85642 -skladovací prostor

Čl. II

Pronajímatel přenechává nájemci nemovitou věc uvedenou v čl. I do užívání za účelem: skladovací prostory.

Čl. III

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

2) Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ke dni 01.05.2025.

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

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

Čl. IV

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

Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 08:00 hod. do 14:00 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen.

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

Čl. V

Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájmu,
- b) hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy,
- c) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu,
- d) oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly uvnitř a vně předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla,
- e) zdržet se jakýchkoli jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních uživatelských práv v nemovité věci, v níž 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 oblasti v použitelném stavu, tj. provádění pravidelných revizí, údržby a odstraňování závad včetně obměny těchto prostředků, hradí nájemce,

- h) platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovitých věcí za nemovitou věc, jež je 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 01.05.2025 na dobu neurčitou.
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit vzájemnou písemnou dohodou smluvních stran nebo jednostrannou písemnou výpovědí.
- 3) Nájem lze v souladu s ustanovením § 2231 OZ vypovědět v tříměsíční výpovědní době, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 4) Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 2232 OZ vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti, a to ke dni doručení výpovědi nájemci. Neužívá-li nájemce předmět nájmu v souladu se smlouvou nebo nedodržuje-li nebo porušuje-li nájemce ustanovení této smlouvy, jedná se pro účely této smlouvy o porušení povinností zvláště závažným způsobem.
- 5) Tato smlouva zaniká dnem úmrtí nájemce.
- 6) Smluvní strany vylučují obnovení nájmu, pokračuje-li nájemce v užívání předmětu nájmu po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k vyklizení a předání předmětu nájmu.
- 7) V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu a nepředá předmět nájmu pronajímateli do desátého dne po skončení nájmu, sjednává se smluvní pokuta ve výši 500 Kč za každý den prodlení se splněním těchto povinností počínaje jedenáctým dnem ode dne skončení nájmu. Smluvní pokutu nájemce uhradí na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 19-3723001/0710 pod variabilním symbolem, který mu pronajímatel písemně sdělí.

Právo na náhradu škody zůstává tímto ujednáním nedotčeno.

Čl. VII

- 1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.
- 2) Nájemné se platí ročně dopředu vždy k 1. 10. běžného roku.
- 3) Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši 43 422 Kč (slovy: čtyřicet tři tisíce čtyři sta dvacet dvě koruny české).
- 4) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 60011-3723001/0710, variabilní symbol 4312542.
- Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.
- 5) Nedodrží-li nájemce datum splatnosti úhrady nájemného, je povinen podle ustanovení § 1970 OZ zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, a to na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 180013-3723001/0710.

6) Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem, které zakládá právo pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní doby (ustanovení § 2232 OZ).

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

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

Základem pro výpočet zvýšeného nájemného bude nájemné sjednané před tímto zvýšením.

V případě, že meziroční míra inflace přestane být z jakéhokoli důvodu nadále publikována, nahradí jej jiný podobný index nebo srovnatelný statistický údaj vyhlášený příslušným orgánem, který pronajímatel dle svého rozumného uvážení zvolí.

Čl. VIII

1) Nájemné za období od účinnosti smlouvy do 30. 9. 2025 včetně činí 18 202 Kč (slovy: osmnáct tisíc dvě sta dva korun českých) a bude uhrazeno do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 60011-3723001/0710, variabilní symbol 4312542.

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

Čl. IX

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

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

Čl. X

Nájemce je oprávněn přenechat pronajatou nemovitou věc nebo její část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. XI

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



Čl. XIII

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

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

Čl. XVI

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

Čl. XVII

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

V Chomutově dne 30.04.2025

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
Pobočka Chomutov
Jiráskova 2528
430 03 Chomutov

②

.....
Ing. Vladislava Hartmannová
vedoucí pobočky Chomutov

pronajímatel

.....
nájemce

Za správnost: Zdeňka Jiříčková

Tato smlouva byla uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

Datum registrace: 30.5.2025

ID smlouvy: 41014372

ID verze: 44107412

Registraci provedl: Zdeňka Jiříčková

V Chomutově dne 30.05.2025



.....



Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše značka: SPU 239307/2025/508100/Hep

Spis. značka: SZ SPU 039606/2022

UID: spuess98018d8b

Vyřizuje.:

Tel.:

ID DS:

E-mail:

7

z49per3

Datum:

12. 6. 2025

Informace o přípravě privatizace předmětu nájemní smlouvy a následné možnosti zániku nájemní smlouvy č. 43N25/42

Vážený pane Macáku,

dne 30. 4. 2025 jste uzavřel jako nájemce s SPÚ jako pronajímatelem nájemní smlouvu č. 43N25/42, jejímž předmětem je nájem dále uvedené nemovité věci: pozemek p.č.st. 24/3, jehož součástí je zemědělská stavba, v k.ú. Hrušovany u Chomutova, obec Hrušovany

Nemovitý majetek, který je předmětem uzavřené nájemní smlouvy, je v současné době připravován k privatizaci podle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů.

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

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

.....
Ing. Lenka Strnadová

vedoucí oddělení převodu majetku státu

Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj

Státního pozemkového úřadu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.06.2025 12:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: SZ SPU 039606/2022 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563072 Hrušovany

Kat.území: 648779 Hrušovany u Chomutova

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. 24/3 163 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 24/3

St. 94 631 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 94

St. 191 1941 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 191, St. 193, LV 89

St. 194 875 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 194

769

8330 ostatní plocha

jiná plocha

772

483 ostatní plocha

jiná plocha

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

Z-1339/2013-503

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

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

01312774

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.06.2025 12:55:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563072 Hrušovany

Kat.území: 648779 Hrušovany u Chomutova

List vlastnictví: 10002

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

Listina

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene SPU-105201/2017 ze dne 21.12.2017. Právní moc ke dni 08.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2017 10:36:39. Zápis proveden dne 08.01.2018; uloženo na prac. Chomutov

Z-9289/2017-503

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

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

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 Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 25.06.2025 12:59:36

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

