

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

k veřejné soutěži

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

kterou tvoří

pozemek p.č. 604/1, včetně rybníka a hráze na pozemku p.č. 638
(bez tohoto pozemku), k.ú. Nová Ves u Křižovatky,
obec Křižovatka, okres Cheb

PP č. 87229/2001

Praha - 2025

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

veřejná soutěž
na prodej majetku organizační složky státu

1. Vymezení privatizované jednotky:

Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

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

Identifikační číslo: 01312774

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

Privatizovaná jednotka

Název: 87229/2001 - Rybník včetně pozemku a hráze v k. ú. Nová Ves u Křižovatky

Adresa: Křižovatka 103, 35134, Křižovatka

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

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

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy
(bilance) **ke dni 10.9.2025** (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	833 490,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	833 490,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	833 490,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	351 760,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	481 730,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	0,00 Kč
(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	
 B. Cizí zdroje:	 0 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	

Krátkodobé závazky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Bankovní úvěry a půjčky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	

C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	833 490,00 Kč
--	---------------

D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0 Kč
--	------

E. Majetek privatizované jednotky celkem:	0 Kč
---	------

4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných):	0 Kč
--	------

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

Pořizovací cena	Zůstatková cena	Předpokládaná prodejní cena	Ztráta
Prodej			0
Likvidace			0
Celkem			0

6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví:

/

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

/

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

/

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

/

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

- Smlouvy dle obchodního a občanského zákoníku: /
- Smlouvy o pronájmu majetku (předmět pronájmu, název nebo jméno a adresa nájemce, doba pronájmu, výše ročního nájemného): /
- Nájemní smlouvy (předmět nájmu, název nebo jméno a adresa pronajímatele, doba nájmu, výše ročního nájemného):

17N18/02 - nájemní smlouva – předmět: rybník p.č. 604/1 – nájemce: Vladimír Melničuk, bytem Celní 401, Plesná, PSČ 351 35 – na dobu neurčitou – výše ročního nájemného: 1394,00 Kč

6M24/02 - dohoda o přičlenění honebních pozemků – předmětem je soupis pozemků včetně privatizovaného majetku p.č. 604/1 – nájemce: Honební společenstvo Skalná, IČ: 196 58 150, se sídlem: Tovární 479, Skalná, PSČ 351 34 – na dobu neurčitou – výše ročního nájemného za privatizovaný majetek: 27,42 Kč

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

(Uvedené smlouvy budou zájemcům o účast v soutěži k dispozici při prohlídce privatizované jednotky).

11. Ekologické závady:

(Ekologický audit jako příloha nebo uvést, kde bude k dispozici):

Ekologický audit je nahrazen stanoviskem ČIŽP, MŽP a čestným prohlášením o ekologických závazcích. Z těchto dokumentů nevyplývá, že majetek řešený tímto projektem je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku.

12. Omezení ze strany jiných subjektů

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

Privatizovaný majetek se nachází v ploše chráněného ložiskového území Nová Ves u Křižovatky. Specifikace:

CHLÚ	Nová Ves u Křižovatky, číslo 19720000
Ložisko	Nová Ves – Chebská, číslo 3114600, číslo dle SurIS 311460000
Druh ložiska	Výhradní ložisko vyhrazené nerostné suroviny
Surovinový druh	Jíly keramické nežáruvzdorné, Jíly žáruvzdorné ostatní

13. Hlavní rizikové faktory

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

Majetek se nachází v ploše chráněného ložiskového území.

Hráz rybníka se nachází na pozemku p.č. 638 v k.ú. Nová Ves u Křižovatky, vlastník Vladimír Melničuk (LV 195)

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

KPÚ pro Karlovarský kraj prohlašuje, že pozemek p.č. 604/1 v k. ú. Nová Ves u Křižovatky není předmětem restitučního nároku.

15. Další doplňující údaje:

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

Ing. Bc. Petra Herzogová – oddělení převodu majetku státu, tel. 355 311 705,
e-mail: petra.herzogova@spu.gov.cz, adresa: Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj,
Chebská 48/73, 36006 Karlovy Vary

v Karlových Varech dne 10.9.2025

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj
Chebská 48/73
360 06 Karlovy Vary

.....
Ing. Šárka Václavíková
ředitelka Krajského pozemkového úřadu
pro Karlovarský kraj
Státní pozemkový úřad

Ing. Tomáš Valina

Přílohy:

- Rozvaha (balance) ke dni 10.9.2025 včetně potvrzení o ověření účetní rozvahy
- Stručná charakteristika privatizovaného majetku
- Mapa KN a mapa ortofoto
- Seznam nemovitých věcí
- Karta majetku ID 1779 (p.č. 604/1 v k.ú. Nová Ves u Křižovatky)
- Karta majetku ID 1935 (hráz na cizím pozemku)
- Částečný výpis LV 10002, p.č. 604/1 v k.ú. Nová Ves u Křižovatky
- Částečný výpis LV 195, p.č. 638 v k.ú. Nová Ves u Křižovatky
- Znalecký posudek č. 033517/2023 - rybník včetně hráze – Leebová
- Znalecký posudek č. 001512/2025 - dodatek č. 1 - hráz – Leebová
- Znalecký posudek č. 066723-2024 - ložiska – Růžička
- Fotodokumentace
- Nájemní smlouva 17N18/02, včetně dodatku č. 1
- Dohoda o přičlenění honebních pozemků 6M24/02, včetně dodatku č. 1
- Čestné prohlášení o ekologických závazcích
- Vyjádření ČIŽP
- Stanovisko MŽP

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 Karlovarský kraj, Chebská 48/73, 360 06 Karlovy Vary

sestavená k: 10.9.2025

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: **87229/2001**

Název PP: **Rybník včetně pozemku a hráze v k.ú. Nová Ves u Křižovatky**

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	
	AKTIVA CELKEM		833 490,00	0,00	833 490,00	
A.	Stálá aktiva		833 490,00	0,00	833 490,00	
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		833 490,00	0,00	833 490,00	
	1. Pozemky	031				
	2. Kulturní předměty	032				
	3. Stavby	021				
	4. Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	022				
	5. Pěstitelské celky trvalých porostů	025				
	6. Drobný dlouhodobý hmotný majetek	028				
	7. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	029				
	8. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	042				
	9. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	052				
	10. Dlouhodobý hmotný majetek určený k prodeji	036	833 490,00	0,00	833 490,00	
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				

22-09-2025

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			
C.	Vlastní kapitál		833 490,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		833 490,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	27 540,64	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	805 949,36	
	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: 10.9.2025

Sestavil: Ing. Bc. Petra Herzogová

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Šárka Václavíková

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

Podpis: 

Podpis:  STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj
Chebská 48/73
360 06 Karlovy Vary ⑤

Podpis:  STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Husinecká 1024/11a
130 00 Praha 3 17

SOUHLASA 22-09-2025 

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

ke dni: 10.9.2025

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87229, privatizované jednotky SPJ 2001, „Rybník včetně pozemku a hráze v k. ú. Nová Ves u Křižovatky“ zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 833 490,00 Kč.

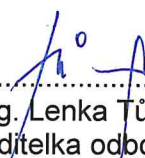
Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, „Rybník včetně pozemku a hráze v k. ú. Nová Ves u Křižovatky“, ke dni 10.9.2025 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87229

V Praze dne 22 -09- 2025

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

17


.....
Ing. Lenka Tůmová
ředitelka odboru ekonomického
Státní pozemkový úřad

Vypracovala: Ing. Bc. Petra Herzogová
Telefon: 355311705

Schválila: Ing. Šárka Václavíková
ředitelka KPÚ pro Karlovarský kraj


STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj
Chebská 48/73
360 06 Karlovy Vary

⑤

PP 87229, SPJ 2001

Rybník včetně pozemku a hráze v k. ú. Nová Ves u Křižovatky

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Nová Ves u Křižovatky	PKN - poz. 604/1	Parcela	37603-12529302	24 952,20 Kč	351 760,00 Kč
Celkem pozemky				24 952,20 Kč	351 760,00 Kč

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Nová Ves u Křižovatky	Rybník p. č. 604/1 - 67664	Jiná stavba	1779-10529302	5 484,00 Kč	383 880,00 Kč	3 674,28 Kč	0,00 Kč	1 809,72 Kč
Nová Ves u Křižovatky	Hráz nádrže - 676641 Nov	Budova	1935-10529302	1 099,00 Kč	97 850,00 Kč	320,28 Kč	0,00 Kč	778,72 Kč
Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství				6 583,00 Kč	481 730,00 Kč	3 994,56 Kč	0,00 Kč	2 588,44 Kč

Celkem PP 87229, SPJ 2001	833 490,00 Kč
---------------------------	---------------

Sestaveno dne: 10.9.2025

Sestavila: Ing. Bc. Petra Herzogová

Podpis:



Karta majetku

Okres: Cheb

Číslo nemovitosti	1779
Název	rybník p. č. 604/1
Inventární číslo	0000000000
Katastr	Nová Ves u Křižovatky (676641)
Kategorie budovy - stavby	21 - Ostatní stavby
Kategorie majetku	Privatizace --
Skupina budov - staveb	Vodní nádrže
Číslo popisné	
Datum pořízení	
Pořizovací cena	5 484,00 Kč
Oprávky celkem	3 674,28 Kč
Zůstatková cena	1 809,72 Kč
Návrh privatizace	-

Související parcely

KN 604/1 - Nová Ves u Křižovatky (676641) 5 484,00 m2 LV:10002

Karta majetku

Okres: Cheb

Číslo nemovitosti	1935
Název	hráz nádrže
Inventární číslo	
Katastr	Nová Ves u Křižovatky (676641)
Kategorie budovy - stavby	21 - Ostatní stavby
Kategorie majetku	Privatizace --
Skupina budov - staveb	Vodní nádrže
Číslo popisné	
Datum pořízení	
Pořizovací cena	1 099,00 Kč
Oprávky celkem	320,28 Kč
Zůstatková cena	778,72 Kč
Návrh privatizace	

Související parcely

KN 638 - Nová Ves u Křižovatky (676641) 1 099,00 m2 LV:195

prokazující stav evidovaný k datu 09.09.2025 14:55:02

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554596 Křižovatka

Kat.území: 676641 Nová Ves u Křižovatky

List vlastnictví: 195

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Melničuk Vladimír, Celní 401, 35135 Plesná	760527/1817	

B *Nemovitosti*

Pozemkv

Parcela

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
638	1099	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území

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 Smlouva kupní ze dne 22.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2021 13:32:16.
Zápis proveden dne 04.11.2021.

Pro: Melničuk Vladimír, Celní 401, 35135 Plesná

V-6707/2021-402

RČ/IČO: 760527/1817

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 Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 09.09.2025 15:05:43

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/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.09.2025 14:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 364754/2025 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554596 Křižovatka

Kat.území: 676641 Nová Ves u Křižovatky

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
604/1	5484	vodní plocha	rybník	chráněná ložisková území

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 správy nemovitosti Pozemkovým fondem č.j.-3545/2009 ze dne 23.03.2009.

Z-5158/2009-402

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) Státní pozemkový úřad č.j.-010213/2013 /OMV/1 ze dne 02.01.2013; uloženo na prac. Cheb

Z-695/2013-402

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

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 Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

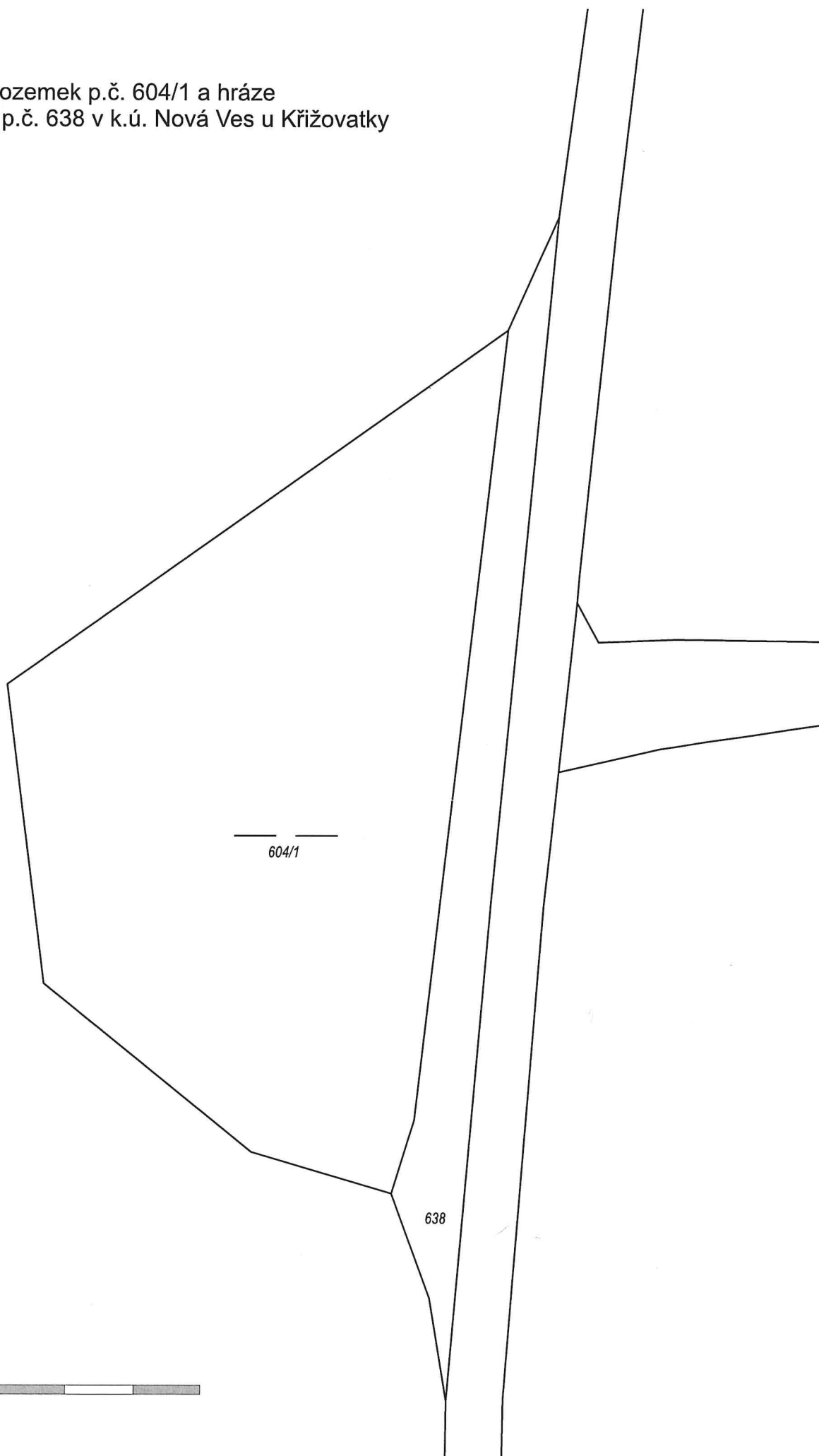
Vyhotovil:

Vyhотовeno: 09.09.2025 15:03:30

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.

Mapa KN - pozemek p.č. 604/1 a hráze
na pozemku p.č. 638 v k.ú. Nová Ves u Křižovatky



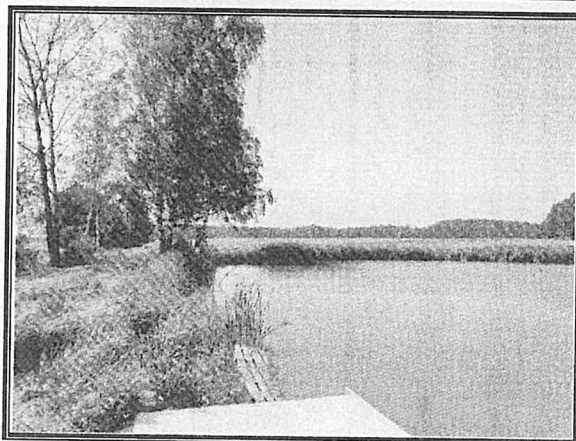
Ortofoto pozemku p.č. 604/1 a hráze na p.č. 638
v k.ú. Nová Ves u Křižovatky



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 033517 / 2023

Označení posudku: 155 / D / 2023



Předmět posudku	Pozemek p.č. 604/1 a hráz na pozemku p.č. 638, v obci Křižovatka, k.ú. Nová Ves u Křižovatky, okres Cheb, Karlovarský kraj
Druh posudku	Obvyklá cena, cena zjištěná
Obor a odvětví	Ekonomika – Ceny a odhady
Zadavatel	Česká republika-Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, Chebská 48/73, 360 06 Karlovy Vary, IČO: 01312774
Číslo jednací zadavatele	SPU 242929/2023/129/Bart
Účel posudku	Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů
Předpis pro ocenění	Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 337/2022 Sb.
Vyhotoveno ke dni	22.6.2023
Počet stran	Posudek obsahuje 32 stran včetně titulního listu a příloh.
Číslo a počet vyhotovení	Číslo vyhotovení 1. 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-Stará Boleslav, tel. 326904075
Místo, datum zpracování	V Brandýse nad Labem, dne 14.7.2023
Podpis	

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

S O U H R N

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

Zjištěná cena

199 540,- Kč

Cena slovy: Jednostodevadesátdevěttisícpětsetčtyřicet Kč

Tržní hodnota

301 620,- Kč

Cena slovy: Třistajednatisícšestsetdvacet Kč

OBSAH POSUDKU

1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5
1.1 Odborná otázka zadavatele.....	5
1.2 Účel posudku	5
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem	5
2/ VÝČET PODKLADŮ.....	5
2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT	5
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS.....	5
2.2.1 Zákon č. 151/1997 Sb.,	5
2.2.2 Vyhláška MF č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 337/2022 Sb.	5
2.2.3 Úřední oceňování majetku	5
2.2.4 Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2023	5
2.2.5 Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2023.....	5
2.2.6 Software pro ocenění	5
2.2.7 Místní šetření	5
2.2.8 Informace o pozemku	5
2.2.9 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa.....	5
2.2.10 Podklady od zadavatele	6
2.2.11 Internetové zdroje.....	6
2.2.12 Zákon č. 92/1191 Sb.	6
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT	6
3/ NÁLEZ.....	7
3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT	7
3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT.....	7
3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT.....	7
3.4 IDENTIFIKACE OCEŇOVANÉHO MAJETKU.....	8
3.5 POPISY	8
3.6 RIZIKA NEMOVITÉ VĚCI.....	9

4/ POSUDEK	10
4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	10
4.2 CENA DLE VYHLÁŠKY č. 337/2022 Sb.	10
4.3 CENA OBVYKLÁ	13
4.3.1 Metoda porovnávací	13
4.3.2 Metoda nákladová.....	18
4.3.3 Tržní hodnota	18
4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	18
5/ ODŮVODNĚNÍ	19
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY.....	19
5.2 KONTROLA POSTUPU.....	19
6/ ZÁVĚR.....	20
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY.....	20
6.2 ODPOVĚĎ.....	20
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU	20
6.4 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN PRO POTŘEBY UČETNICTVÍ.....	20
7/ PŘÍLOHY	
7.1 OBJEDNÁVKA ZNALECKÉHO POSUDKU.....	21
7.2 INFORMACE O POZEMKU.....	24
7.3 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY.....	26
7.4 ORTOFOTOMAPA.....	28
7.5 FOTODOKUMENTACE.....	30
7.6 SITUAČNÍ SCHEMA.....	31

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?
1.2 Účel posudku	Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem	Dle sdělení zadavatele bude realizován formou přímého prodeje majetku předem určenému nabyvateli (Vladimír Melničuk). Žadatel je vlastníkem pozemku p.č. 638, na kterém je umístěna hráz řešené vodní plochy.

2/ VÝČET PODKLADŮ

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT

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

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

- 2.2.1 Zákon č. 151/1997 Sb.,**
ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů.
- 2.2.2 Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 337/2022 Sb.,**
kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- 2.2.3 Úřední oceňování majetku**
Prof. Ing. Alber Bradáč, DrSc., Ing. Petr Polák, CERM, s.r.o. Brno, leden 2023
- 2.2.4 Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2023**
DT ČSVTS Ostrava s.r.o.
- 2.2.5 Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2023**
časopis znalců ČR
- 2.2.6 Software pro ocenění Delta-NEM** ze dne 22.3.2014, vyhotovený firmou Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3, včetně aktualizací.
- 2.2.7 Místní šetření**
bylo provedeno 22.6.2023 za účasti znalce.
- 2.2.8 Informace o pozemku**
LV č. 10002 a LV č. 195 pro k.ú. Nová Ves u Křižovatky vyhotovená nahlížením do KN
- 2.2.9 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa**
vyhotovené nahlížením do KN

2.2.10 Podklady od zadavatele

- **Objednávka znaleckého posudku č. SPU 242929/2023/129/Bart ze dne 12.6.2023**
- **Karta majetku**

2.2.11 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
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- <http://www.dppcr.cz/> - povodňový plán České republiky
- <https://www.obeckrizovatka.cz/> - územní plán obce Křižovatka
- <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/page:1/> - informace o HB Indexu
- <https://smlouvy.gov.cz/> - registr smluv
- [https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-05-12 Stanovisko-k-problematice-trzni-hodnoty-po-1-lednu-2021.pdf](https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-05-12%20Stanovisko-k-problematice-trzni-hodnoty-po-1-lednu-2021.pdf)

2.2.12 Zákon č. 92/1991 Sb.

zákon o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

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

3/ NÁLEZ

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

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

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

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

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

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

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

3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

- Objednávka znaleckého posudku č. SPU 242929/2023/129/Bart ze dne 12.6.2023
- Informace o pozemku LV č. 10002 a LV č. 195 pro k.ú. Nová Ves u Křižovatky vyhotovené nahlížením do KN
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- Zákon č. 92/1991 Sb., Zákon o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů
- Místní šetření oceňovaných nemovitých věcí, vč. zaměření a pořízení fotodokumentace.

3.4 IDENTIFIKACE OCEŇOVANÉHO MAJETKU

Dle Informace o pozemku – LV č. 10002 pro k.ú. Nová Ves u Křižovatky:

Vlastnické právo:

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Česká republika	

Právo hospodařit s majetkem státu:

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

Nemovitosti:

Parcelní číslo: 604/1	vodní plocha - rybník	5 484 m ²
-----------------------	-----------------------	----------------------

Omezení vlastnického práva a jiné zápisy:

- Bez omezení

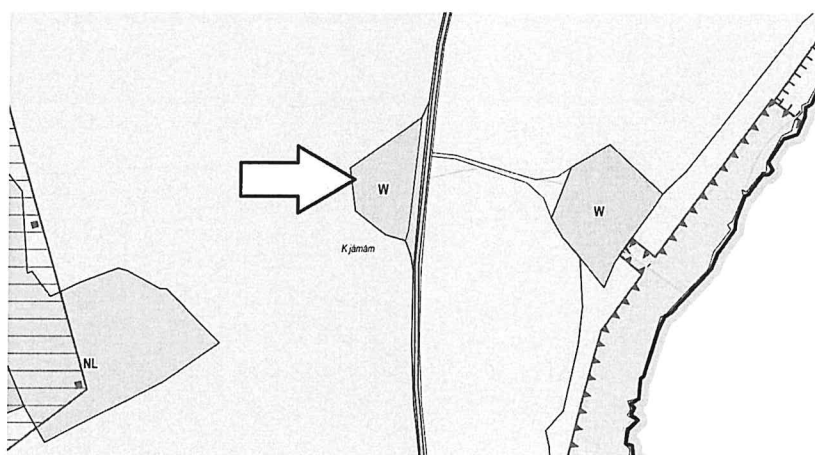
3.5 POPISY

Situování nemovité věci:

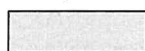
Oceňovaná nemovitá věc se nachází v obci Křižovatka, katastrálním území Nová Ves u Křižovatky. Křižovatka se nachází 11 km severovýchodně od Františkových Lázní. Obecní úřad Křižovatka zajišťuje správu nad katastrálním územím Křižovatka, Nová Ves u Křižovatky a Mostek u Křižovatky. V obci je minimální občanská vybavenost (OÚ, obchod potravin, obecní knihovna, dětské hřiště). Oceňovaná nemovitá věc je situována mimo zastavěnou část obce, ve vzdálenosti cca 4,50 km od centra obce Křižovatka. Hromadná doprava v obci – bus.

Územní plán

Dle územního plánu obce se nemovitá věc nachází v ploše „W – plochy vodní a vodohospodářské“.



Plochy ostatní



W - plochy vodní a vodohospodářské

Pozemek p.č. 604/1

Jedná se o pozemek p.č. 604/1, evidovaný v KN jako vodní plocha – rybník. Pozemek je nepravidelného tvaru, rovinný a je na něm proveden rybník. Odhadnuté stáří rybníku je cca 50 let. Hráz rybníka je umístěna na cizím pozemku p.č. 638 (vlastníkem pozemku je budoucí kupující pan Vladimír Melničuk).

3.6 RIZIKA NEMOVITÉ VĚCI

- 1) Oceňované nemovitá věc je řádně zapsána v KN.
- 2) Přístup k oceňované nemovité věci je přes pozemek:
 - p.č. 829/2 (ostatní plocha – ostatní komunikace), vlastnické právo: Obec Křižovatka, č. p. 103, 35134 Křižovatka;
 - p.č. 638 (ostatní plocha – jiná plocha), vlastnické právo: Melničuk Vladimír, Celní 401, 35135 Plesná (budoucí kupující).
- 3) Oceňovaná nemovitá věc spadá do zóny se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

4/ POSUDEK

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

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. 337/2022 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. Množina prvků je stanovena z historických cen za průměrný časový úsek.

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována průměrná homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů, které jsou použity v rozmezí 0,80 - 1,20. Při použití koeficientů je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za 1m² plochy jednotky. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytežit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty.

4.2 CENA DLE VYHLÁŠKY č. 337/2022 Sb.

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

a) Rybník – § 22

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ vodní plochy:	ostatní rybníky
Typ hráze:	hráze zahloubených rybníků
Délka hráze (L):	112,00 m
Šířka koruny hráze (Š):	1,50 m
Normální výška hladiny (h):	1,80 m
Převýšení koruny hráze (h_I):	0,40 m
Stáří:	50 let

Ocenění

Cena hráze:

Výška hráze maximální:	$V = h + h_I$	2,20 m
Objem hráze:	$S = 0,4 \times L \times V \times (\check{S} + 2 \times V)$	581,50 m ³
Jednotková cena hráze:	$c = 300 + 100 \times V$	520,- Kč/m ³
Cena hráze:	$C_H = S \times c$	302 382,08 Kč

Cena rybníční stoky:	$C_S = 150,00 \text{ m} \times 200,- \text{ Kč}$	30 000,- Kč
-----------------------------	--	-------------

Základní cena stavby rybníka:	$CS = C_H + C_S$	332 382,08 Kč
--------------------------------------	------------------	---------------

Úprava základní ceny stavby rybníka:

Koeficient opotřebení K_{R1} :	×	0,250
Koeficient vodohospodářského významu K_{R2} :	×	0,500
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,807
Upravená reprodukční cena stavby rybníka:	=	116 624,56 Kč

Rybník – zjištěná cena:	116 624,56 Kč
--------------------------------	----------------------

b) Pozemky – § 8

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Křižovatka

Název okresu: Cheb

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
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 výchozí: $ZC_v = 932,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 216,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

§ 8 odst. 3 – Pozemky vodní plochy rybníku nebo malé vodní nádrže

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times k_z$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	k_z	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
604/1	vodní plocha - rybník	5 484	0,07	15,1200	82 918,08

Pozemky – zjištěná cena:	82 918,08 Kč
---------------------------------	---------------------

REKAPITULACE

Výsledné ceny včetně opotřebení:

a) Rybník	116 624,56 Kč
b) Pozemky	82 918,08 Kč
Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	199 542,64 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	199 540,- Kč

Zjištěná cena: 199 540,- Kč

Cena slovy: jednotodevadesátdevěttisícpětsetčtyřicet Kč

4.3 CENA OBVYKLÁ

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

4.3.1 Metoda porovnávací

Jedná o specifickou nemovitou věc a nepodařilo se zjistit dostatečný počet zrealizovaných cen nemovitých věcí v dané lokalitě a blízkém okolí za přiměřený časový úsek, které by byly svým charakterem srovnatelné s oceňovanou nemovitou věcí. Z výše uvedeného důvodu, je pro ocenění porovnávací metodou sestavena množina vzorků s použitím zrealizovaných cen dle ČÚZK a cenovamapa.cz v letech 2019-2023, a to s využitím vzorků i ze vzdálenějších lokalit. Kupní ceny byly převzaty z kupních smluv, s jejímž textem jsem se seznámila a zohlednila údaje uvedené v těchto smlouvách.

Množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:

Dle údajů z KN byly v blízkém i širším okolí uskutečněny prodeje těchto obdobných nemovitých věcí:

č.	k.ú.	p.č.	Převodce	Nabyvatel	č. řízení	datum právních účinků	Cena (Kč)
1	Chrastavice	1145/30, 1145/35, 1440/28	FO	obec	V-1686/2020-401	14.05.2020	24 000
2	Dehetná	493/3	ČR (MF)	PO	V-4998/2019-410	12.12.2019	13 658
3	Tušovice	podíl 2/16 na p.č. 540	ČR (ÚZSVM)	FO	V-12144/2021- 211	13.12.2021	39 400
4	Chlum u Blatné	2117, 2113	ČR (ÚZSVM)	FO	V-2020/2023-307	24.04.2023	211 400
5	Pecka	475/2, 477, 480/1	ČR (ÚZSVM)	FO	V-3294/2022-604	30.05.2022	2 100 000
6	Polánky nad Dědinou	540/2, 533/4	ČR (ÚZSVM)	PO	V-1616/2021-602	11.02.2021	60 000
7	Hnidousy	370/2	ČR (ÚZSVM)	FO	V-409/2022-203	14.01.2022	61 000
8	Zvěrotice	1926	obec	FO	V-8602/2021-308	26.10.2021	95 000

Pozn.: Zkratky: FO – fyzická osoba, PO – právnická osoba, ÚZSVM – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, MF – Ministerstvo financí

Z množiny posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí nebyl vybrán pro porovnávací metodu dostatečný počet nejvhodnějších vzorků. Z výše uvedeného důvodu bude určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení obvyklé ceny. Zejména budou zváženy všechny okolnosti, které mají na výši tržní hodnoty vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu

zvláštní oblíbenosti.

Vzhledem k tomu, že se jedná o specifickou nemovitou věc a nepodařilo se zjistit dostatečný počet zrealizovaných cen nemovitých věcí v dané lokalitě a blízkém okolí za přiměřený časový úsek, které by byly svým charakterem srovnatelné s oceňovanou nemovitou věcí, bude tržní hodnota určena kombinací nákladové metody a porovnávací metody s použitím zrealizovaných cen a nabídkových cen uveřejněných na realitních serverech.

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

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

1) Srovnatelná nemovitá věc:

Pozemky o celkové ploše 480 m², obec a k.ú. Chrastavice, okr. Domažlice

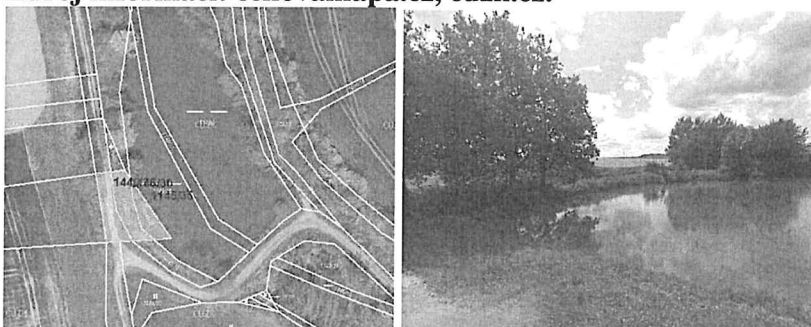
Zrealizovaný prodej pozemků:

- parcela 1145/30, kú: Chrastavice (184 m², ostatní plocha);
- parcela 1145/35, kú: Chrastavice (121 m², vodní plocha - rybník);
- parcela 1140/28, kú: Chrastavice (175 m², ostatní plocha).

Kupní smlouva podána na KN dne 14.5.2020, V-1686/2020-401. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: obec. Výměra celkem – 480 m².

Cena za nemovitou věc: 24.000,- Kč, tj. 50,- Kč/m².

Zdroj informací: cenovamapa.cz, cuzk.cz.



2) Srovnatelná nemovitá věc:

Podíl ve výši 2/16 na pozemku o celkové ploše 2.798 m² (s vodní plochou), obec a k.ú. Tušovice, okr. Příbram

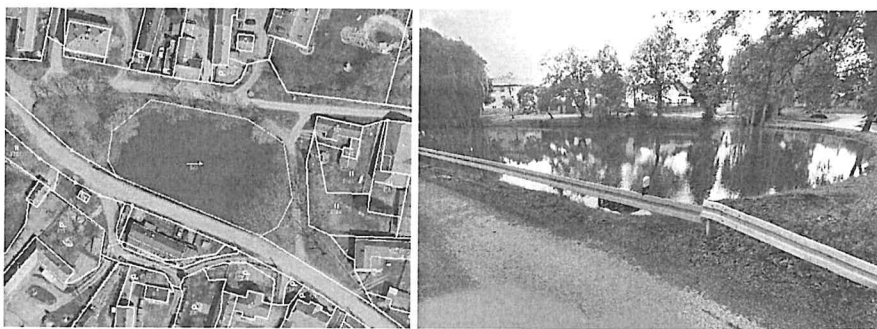
Zrealizovaný prodej podílu ve výši 2/16 na pozemku:

- parcela 540, kú: Tušovice (2.798 m², vodní plocha – koryto vodního toku přirozené nebo upravené),

Kupní smlouva podána na KN dne 13.12.2021, V-12144/2021-211. Převodce: Česká republika (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových). Nabyvatel: fyzická osoba. Předmětem převodu byl pozemek včetně všech součástí (nádrž, přírodní dno, hráz a technická vybavenost nutná k regulaci vodní hladiny). Jedná se o udržovaný chovný rybník.

Cena za nemovitou věc: 39.400,- Kč, tj. 113,- Kč/m².

Zdroj informací: cenovamapa.cz, cuzk.cz.



3) Srovnatelná nemovitá věc:

Nabídka prodeje podílu 1/60 na pozemcích - rybníků (vodních ploch) 27.358 m², obec Studený, okr. Benešov

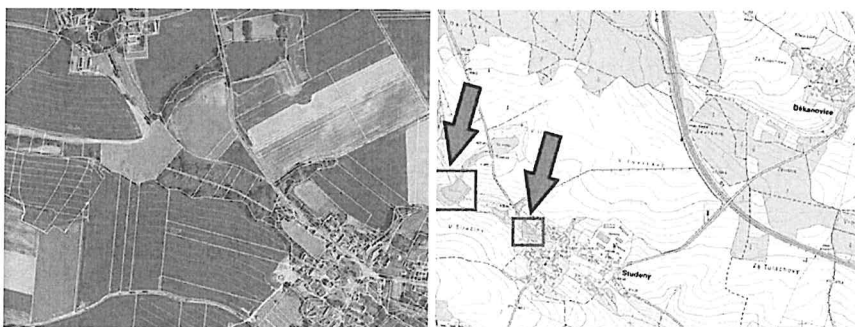
Nabídka prodeje podílu ve výši 1/60 na pozemcích v katastrálním území Studený, v okrese Benešov, LV č. 250:

- Parcela č. 158 - o výměře 5.909 m²
- Parcela č. 1855 - o výměře 21.449 m²

Cena za nemovitou věc: 23.967,- Kč, tj. 53,- Kč/m².

Zdroj informací: sreality.cz – ID: 1601565772

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/podily/pozemek/rybnik/studený--/1601565772#fullscreen=false>



4) Srovnatelná nemovitá věc:

Nabídka prodeje podílu 73/512 na pozemcích - rybníků (vodních ploch) 21.695 m², obec Rakovice, okr. Písek

Nabídka prodeje podílu ve výši 73/512 na pozemcích v katastrálním území Rakovice, v okrese Písek, LV č. 942:

- Parcela č. 810/1 - o výměře 10.132 m²
- Parcela č. 810/2 - o výměře 784 m²
- Parcela č. 812/1 - o výměře 10.042 m²
- Parcela č. 812/2 - o výměře 737 m²

Cena za nemovitou věc: 318.224,- Kč, tj. 103,- Kč/m².

Zdroj informací: sreality.cz – ID: 2162664524

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/podily/pozemek/rybnik/rakovice--/2162664524>

Výpočet porovnávací hodnoty

Ocenění nemovité věci indexovou porovnávací metodou					
a) srovnávací nemovitá věc		1	2	3	4
Poloha pozemku:		Chrastavice	Tušovice	Studený	Rakovice
Výměra pozemku (m²):		480	2 798	27 358	21 695
Cena (Kč):		24 000	39 400	23 967	318 224
Spoluvlastnický podíl:		1/1	2/16	1/60	73/512
Jednotková cena pozemku (Kč/m²):		50	113	53	103
Koeficient úpravy ceny		1,15	1,00	0,90	0,90
Jednotková cena upravená (Kč/m²):		58	113	47	93
Váha		1,00	1,00	1,00	1,00
Průměrná cena (Kč/m²):		78			
Koeficienty pro výpočet indexu					
1	účel užití	1,00	1,00	1,00	1,00
2	poloha	1,00	1,20	1,20	1,20
3	poloha v obci-účel užití	1,00	1,20	1,00	1,00
4	vybavenost a technický stav	1,00	1,00	1,00	1,00
5	velikost a tvar	1,00	1,00	1,00	1,00
6	komerční využití	1,00	1,00	1,00	1,00
7	názor znalce	1,00	1,00	1,00	1,00
Celkový index srovnávací nem. věci		1,00	1,44	1,20	1,20
Průměrný celkový index srovnávacích nem. věcí		1,210			
b) oceňovaná nemovitá věc					
Poloha oceňovaného pozemku:		obec Křižovatka, k.ú. Nová Ves u Křižovatky			
Popis oceňovaného pozemku:		vodní plocha - rybník			
Výměra oceňovaného pozemku (m²) :		5 484			
Koeficienty pro výpočet indexu					
1	účel užití	1,00			
2	poloha	0,90			
3	poloha v obci-účel užití	1,00			
4	vybavenost a technický stav	0,95			
5	velikost a tvar	1,00			
6	komerční využití	1,00			
7	názor znalce	1,00			
Celkový index oceňovaného pozemku		0,855			
Poměr indexů		0,707			
Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m²)		55			
Porovnávací hodnota (Kč)		301 620			

Poznámka pro výpočet porovnávací hodnoty:

- U srovnatelné nemovité věci č. 1 byl zvolen koeficient úpravy ceny ve výši 1,15 pro zohlednění časového odstupu realizace prodeje a současné doby. Kupní smlouva byla podána na KN v květnu 2020. Vzhledem k tomu, že se jedná o specifický typ nemovité věci, nelze v daném případě použít HB Index, který se pro takovouto nemovitou věc nestanovuje. Hodnota koeficientu byla zvolena odborným odhadem znalce po zvážení rostoucích cen pozemků a zohlednění, že ceny vodních ploch nestoupají tak strmě jako jiné nemovité věci.
- U srovnatelných nemovitých věcí č. 3 a č. 4 byl zvolen koeficient úpravy ceny ve výši 0,90. Tato hodnota byla zvolena na základě odborného odhadu, vycházejícího z dlouhodobého sledování vývoje cen a vztahu mezi nabídkovými a realizovanými cenami.

4.3.2 Metoda nákladová

Ocenění rybníku je provedeno nákladovou metodou. Nákladový způsob ocenění věci vychází z vyjádření nákladů, které by byly zapotřebí k pořízení obdobné (srovnatelné) věci v daném místě a čase.

Pro zjištění výchozí hodnoty staveb bude využito zjištěné výchozí ceny staveb nákladovým způsobem podle oceňovací vyhlášky. Výchozí cena staveb byla určena v oddíle 4.2 tohoto znaleckého posudku.

Rybník – nákladová hodnota	116 624,56 Kč
Rybník – nákladová hodnota - zaokrouhleno	116 620,- Kč

4.3.3 Tržní hodnota

Tržní hodnota oceňované nemovité věci je určena ve výši porovnávací hodnoty (stanovená v oddíle 4.3.1 tohoto znaleckého posudku). Hodnota rybníku je určena nákladovou metodou (v oddíle 4.3.2 tohoto znaleckého posudku). Tržní hodnota pozemku bez rybníku je určena jako rozdíl porovnávací a nákladové hodnoty.

Tržní hodnota - pozemek vč. rybníku	301 620 Kč
Nákladová hodnota - rybník	-116 620 Kč
Tržní hodnota - pozemek bez rybníku	185 000 Kč

4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Byla určena zjištěná cena dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku.

Tržní hodnota byla určena ve výši porovnávací hodnoty (pozemek vč. rybníku). Nákladovou metodou byla určena hodnota rybníku.

	Zjištěná cena (Kč)	Tržní hodnota (Kč)
Pozemek p.č. 604/1 vč. všech součástí a příslušenství	199 540 Kč	301 620 Kč

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 nebyly dostupné uskutečněné prodeje obdobných nemovitých věcí, v dané lokalitě a blízkém okolí za přiměřený časový úsek, které by byly svým charakterem a rozsahem srovnatelné s oceňovanou nemovitou věcí. Byla tedy určena tržní hodnota za použití zrealizovaných prodejů i nabídkových cen obdobných nemovitých věcí (pozemků s vodními plochami). Nákladovou metodou byla určena hodnota rybníku.

5.2 KONTROLA POSTUPU

Zdrojová data byla zvolena ze zrealizovaných cen obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě a širokém okolí. Byla stanovena množina vzorků, ze které však nebyly následně vybrány pro porovnávací metodu vhodné srovnatelné nemovité věci. Nebylo možné zjistit skutečně zrealizované ceny dostatečného počtu vzorků srovnatelných nemovitých věcí vzhledem k jedinečnosti této věci, neboť se s ní v dané lokalitě a čase neobchodovalo. Byla tedy určena tržní hodnota. Hodnota pozemku včetně rybníku byla určena porovnávacím způsobem ze 2 nabídkových cen a 2 zrealizovaných prodejů. Hodnota rybníku byla určena nákladovou metodou s využitím ceny staveb nákladovým způsobem podle oceňovací vyhlášky. Tržní hodnota pozemku (bez rybníku) byla určena jako rozdíl porovnávací a nákladové hodnoty.

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

6/ ZÁVĚR

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

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

6.2 ODPOVĚĎ

Zjištěná cena

199 540,- Kč

Cena slovy: Jednostodevadesátdevětisícpětsetčtyřicet Kč

Tržní hodnota

301 620,- Kč

Cena slovy: Třistajednatisícšestsetdvacet Kč

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU

Podmínky či skutečnosti snižující přesnost závěru nebyly stanoveny.

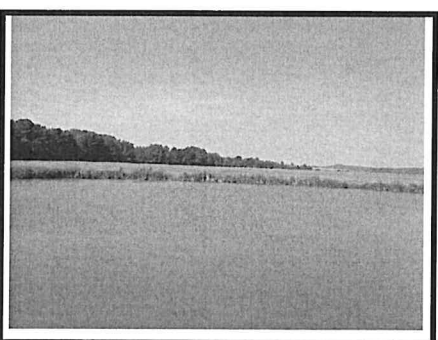
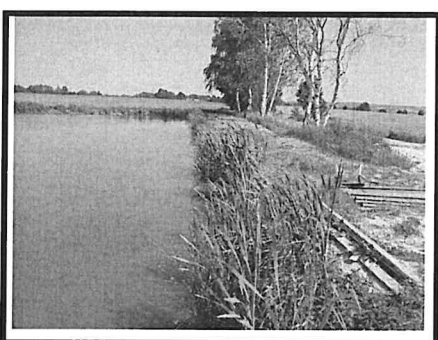
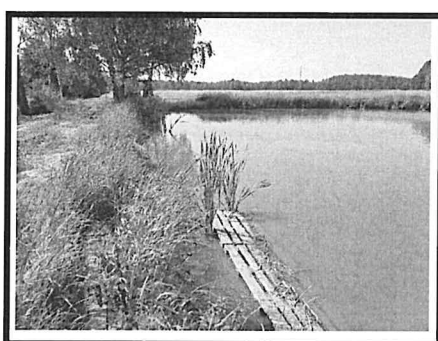
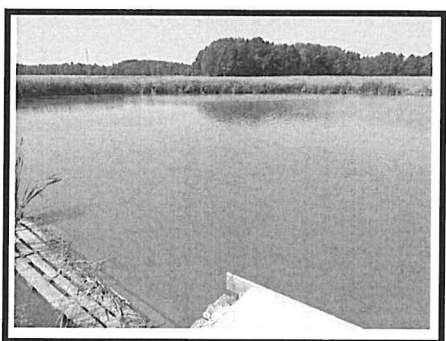
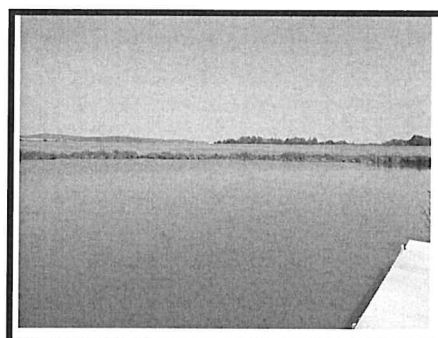
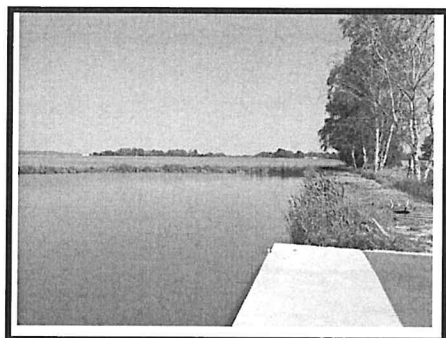
6.4 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN PRO POTŘEBY UČETNICTVÍ

Pozemek p.č.	Zjištěná cena (Kč)	Tržní hodnota (Kč)
604/1	82 920 Kč	185 000 Kč

Stavba, příslušenství	Zjištěná cena (Kč)	Nákladová hodnota (Kč)
rybník na pozemku p.č. 604/1 (vč. hráze na pozemku p.č. 638)	116 620 Kč	116 620 Kč

POHLEDY NA NEMOVITOU VĚC

p.č. 604/1 ze dne 22.6.2023



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.

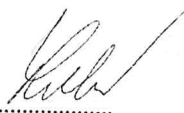
Dále čestně prohlašuji, že budu zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž jsem se dozvěděla v souvislosti se svou činností.

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 **033517/2023**.

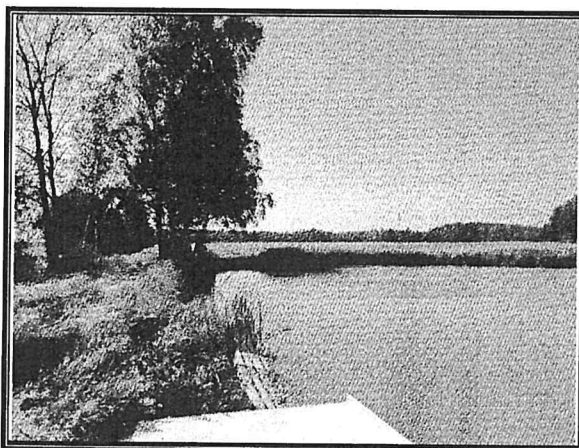



.....
Podpis znalce

V Brandýse nad Labem 14.7.2023

DODATEK č. 1
č. 001513 / 2025
KE ZNALECKÉMU POSUDKU
č. 033517 / 2023

Označení posudku: 155 / D / 2023-dodatek



Předmět dodatku	Předmětem ocenění je stavba hráze na pozemku p.č. 638 v obci Křižovatka, k.ú. Nová Ves u Křižovatky, okres Cheb, Karlovarský kraj.
Obor a odvětví	Ekonomika – Ceny a odhady
Zadavatel	Česká republika-Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, Chebská 48/73, 360 06 Karlovy Vary, IČO: 01312774
Číslo jednací zadavatele	SPU 466250/2024/129/Bart
Počet stran	Dodatek obsahuje 24 stran včetně titulního listu a příloh.
Číslo a počet vyhotovení	Číslo vyhotovení 1. Dodatek je předán zadavateli ve 2 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Jedno vyhotovení zůstává v archivu znalce. Tento dodatek je nutné předkládat společně s původním posudkem.
Znalec	Ing. Dagmar LEEBOVÁ, K. Tájka 1503/B, IČO: 11268417 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, tel. 326904075
Místo, datum zpracování	V Brandýse nad Labem, dne 14.1.2025
Poznámka	Tento dodatek nahrazuje původní posudek č. 033517 / 2023 v plném rozsahu a není ho nutné předkládat společně.

Ing. Dagmar LEEBOVÁ
ODHADCE NEPOVĚŘENÝ
K. TÁJKA 1503/B
250 01 Brandýs nad Labem
Tel.: 326 904 075
sp.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.....	4
2.2.3 Povodňový plán České republiky	4
2.2.4 Internetové zdroje	4
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT	5
3/ NÁLEZ.....	5
3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT	5
3.1.1 Postup samotný	5
3.1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci	6
3.1.3 Stanovení kritérií výběru	7
3.1.4 Výčet posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí	7
3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT.....	7
4/ POSUDEK	8
4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	8
4.2 CENA ZJIŠTĚNÁ.....	8
4.2.1 Cena dle vyhlášky č. 370/2024 Sb.	8
4.2.2 Rekapitulace zjištěných hodnot.....	9
4.3 OBVYKLÁ CENA	10
4.3.1 Metoda nákladová.....	10
4.3.2 Metoda nákladová – položkovým rozpočtem	10
4.3.3 Stanovení tržní hodnoty	13

4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	13
5/ ODŮVODNĚNÍ	14
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	14
5.2 KONTROLA POSTUPU.....	14
6/ ZÁVĚR.....	15
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY.....	15
6.2 ODPOVĚĎ.....	15
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU	15
7/ PŘÍLOHY	18
7.1 OBJEDNÁVKA.....	18
7.2 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	21
7.3 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY, ORTOFOTOMAPA	22
7.4 POVODŇOVÁ MAPA	23
7.5 FOTODOKUMENTACE.....	23
7.6 SITUAČNÍ SCHEMA	24

1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

„Jaká je obvyklá cena a cena zjištěná stavby hráze na pozemku p.č. 638, v obci Křižovatka, k.ú. Nová Ves u Křižovatky, okres Cheb, Karlovarský kraj, a to určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění?“

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

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

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM

Dle sdělení zadavatele bude převod realizován formou přímého prodeje majetku předem určenému nabyvateli (Vladimír Melničuk). Žadatel je vlastníkem pozemku p.č. 638 v k.ú. Nová Ves u Křižovatky, na kterém je situovaná hráz, která je evidována v majetku SPÚ. **Předmětem ocenění je pouze stavba hráze (bez pozemku a rybníku).**

2/ VÝČET PODKLADŮ

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT

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

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

2.2.1 Podklady od zadavatele

- **Objednávka dodatku** zn. č. SPU 466250/2024/129/Bart ze dne 18.11.2024 (viz příloha č. 7.1)
- **Výpis z katastru nemovitostí** LV č. 195, pro k.ú. Nová Ves u Křižovatky, prokazující stav evidovaný k datu 11.11.2024, vyhotovený bezúplatně dálkovým přístupem (viz příloha č. 7.2)
- **Karta majetku SPÚ ČR** číslo nemovitosti: 1935

2.2.2 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa

vyhotovené nahlížením do KN dne 7.1.2025 (viz příloha č. 7.3)

2.2.3 Povodňový plán České Republiky

Povodňová mapa, stažena z internetu dne 7.1.2025 (viz příloha č. 7.4)

2.2.4 Internetové zdroje:

- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahliznidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do KN pro registrované uživatele
- <https://www.cenovamapa.cz/> - databáze zrealizovaných prodejků nemovitých věcí
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- <https://www.dppcr.cz/> - povodňový plán ČR, zpracovatel MŽP ČR
- <https://smlouvy.gov.cz/> - Registr smluv
- <https://mapy.cz/> - situační schéma (viz příloha č. 7.6)
- <https://www.obeckrizovatka.cz/uzemni-plan> - územní plán obce Křižovatka
- 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
- <https://ags.cuzk.cz/archiv/> - archivní snímky a mapové podklady Zeměměřičského úřadu
- <https://www.urs.cz/software-a-data/cenova-soustava-urs> - cenová soustava ÚRS

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 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 dodatku znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele: „Jaká je obvyklá cena a cena zjištěná stavby hráze na pozemku p.č. 638, v obci Křižovatka, k.ú. Nová Ves u Křižovatky, okres Cheb, Karlovarský kraj, a to určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění?“

Pro určení ceny zjištěné bude postupováno podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 370/2024 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.

Jedná se o stavbu hráze nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí. Vzhledem k tomu, že se jedná o specifickou nemovitou věc, je předpoklad, že se s obdobnými nemovitými věcmi běžně neobchoduje a nebude v daném místě a čase dostatečný výběr vzorků pro porovnávací metodu. V takovém případě by následovalo ocenění nákladovou metodou a určení tržní hodnoty. Nákladová metoda bude vycházet z položkového rozpočtu a zjištěné nákladové ceny z oceňovací vyhlášky. Výsledná tržní hodnota bude určena kombinací těchto hodnot.

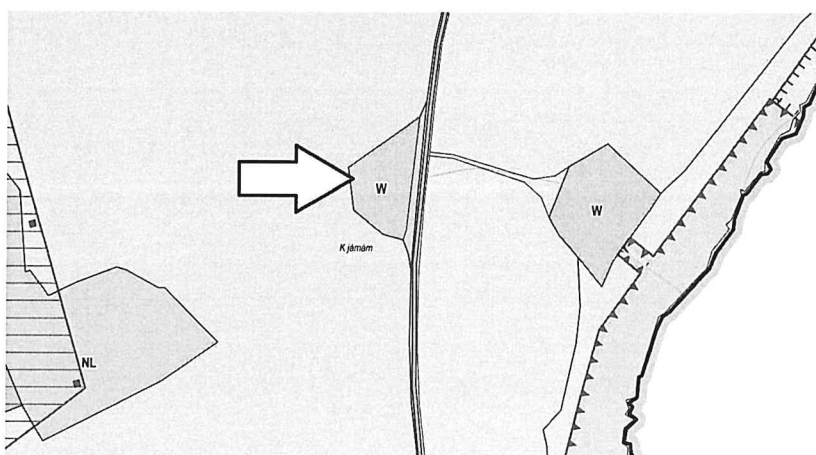
3.1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci

a) Situování nemovité věci:

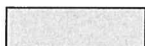
Oceňovaná nemovitá věc se nachází v obci Křižovatka, katastrálním území Nová Ves u Křižovatky. Křižovatka se nachází 11 km severovýchodně od Františkových Lázní. Obecní úřad Křižovatka zajišťuje správu nad katastrálním územím Křižovatka, Nová Ves u Křižovatky a Mostek u Křižovatky. V obci je minimální občanská vybavenost (OÚ, obchod potravin, obecní knihovna, dětské hřiště). Oceňovaná nemovitá věc je situována mimo zastavěnou část obce, ve vzdálenosti cca 4,50 km od centra obce Křižovatka. Hromadná doprava v obci – bus.

b) Územní plán:

Dle územního plánu obce se nemovitá věc nachází v ploše „W – plochy vodní a vodohospodářské“.



Plochy ostatní



W - plochy vodní a vodohospodářské

c) Identifikace oceňované nemovité věci:

Dle Výpisu z katastru nemovitostí LV č. 195 pro k.ú. Nová Ves u Křižovatky:

Nemovitosti:

Parcelní číslo:	Druh pozemku – způsob využití	Výměra
638	ostatní plocha – jiná plocha	1 099 m ²

Vlastnické právo:

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Melničuk Vladimír	Celní 401, 35135 Plesná

Způsob ochrany nemovitosti:

- Chráněná ložisková území

Omezení vlastnického práva:

- Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy:

- Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Oceňovaná nemovitá věc:

- Předmětná oceňovaná nemovitá věc (stavba hráze) nepodléhá zápisu do katastru nemovitostí

d) Popis oceňované nemovité věci:**Stavba hráze na pozemku p.č. 638**

Jedná se o stavbu hráze nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí. Odhadnuté stáří stavby je cca 50 let. Hráz rybníka je umístěna na cizím pozemku p.č. 638 (vlastníkem pozemku je budoucí kupující pan Vladimír Melničuk).

e) Rizika oceňované nemovité věci:

- 1) Přístup k oceňované nemovité věci je přes pozemek:
 - p.č. 829/2 (ostatní plocha – ostatní komunikace), vlastnické právo: Obec Křižovatka, č. p. 103, 35134 Křižovatka;
 - p.č. 638 (ostatní plocha – jiná plocha), vlastnické právo: Melničuk Vladimír, Celní 401, 35135 Plesná (budoucí kupující).
- 2) Oceňovaná nemovitá věc spadá do zóny se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

3.1.3 Stanovení kritérií výběru

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

Kritérium	Popis
Časové hledisko	roky 2023-2025, úprava koeficientem úpravy ceny
Lokalita	Křižovatka + široké okolí
Poloha v obci	mimo zastavěné území obce
Typ nemovité věci	stavba hráze
Účel užití	vodní dílo

3.1.4 Výčet posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí**Množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:**

Dle údajů z KN nebyly za období let 2023-2025 v blízké lokalitě a širokém okolí oceňované nemovité věci uskutečněny prodeje obdobných nemovitých věcí (samostatná hráze bez pozemku a rybníku).

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. Po provedené analýze trhu bylo zjištěno, že se s obdobnými nemovitými věci v blízkém okolí a v době do cca 1 roku neobchodovalo. Vzhledem k typu předmětné oceňované nemovité věci (stavba hráze bez pozemku a bez rybníku) nebyly nalezeny žádné prodeje srovnatelných nemovitých věcí. Z výše uvedeného důvodu nebylo možno určit obvyklou cenu porovnáním ze

sjednaných cen. Bude tedy určena tržní hodnota, a to na základě kombinace nákladových metod vycházejících z položkového rozpočtu a dále nákladové hodnoty určené dle platné oceňovací vyhlášky.

4/ POSUDEK

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

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. 370/2024 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny.

4.2 CENA ZJIŠTĚNÁ

4.2.1 Cena dle vyhlášky č. 370/2024 Sb.

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 370/2024 Sb. o oceňování majetku.

Vzhledem k charakteru oceňované nemovité věci (samostatná stavba hráze bez pozemku) bude cena určena jako cena rybníka bez ocenění rybníčních objektů a rybníčních stok.

b) ostatní rybníky a malou vodní nádrž se určí podle vzorce

$$CS_O = CS \times K_{R1} \times K_{R2} \times K_i,$$

kde

CS_Ocena stavby ostatního rybníku nebo malé vodní nádrže v Kč,

CS.....základní cena stavby rybníka nebo malé vodní nádrže v Kč, určená podle odstavce 2,

K_{R1}.....koeficient opotřebení uvedený v příloze č. 19 k této vyhlášce,

K_{R2}.....koeficient vodohospodářského významu uvedený v příloze č. 19 k této vyhlášce,

K_ikoeficient změn cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce.

(2) Základní cena stavby rybníka a malé vodní nádrže se určí podle vzorce

$$CS = C_H + \cancel{C_O} + \cancel{C_S},$$

kde

C_H.....cena hráze v Kč určená podle odstavce 3,

C_O.....cena rybníčních objektů v Kč určená podle odstavce 4,

C_S..... cena stok v Kč určená podle odstavce 5.

1. Rybník – § 22

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ vodní plochy	ostatní rybníky
Typ hráze	hráze zahloubených rybníků
Délka hráze L	112,00 m
Šířka koruny hráze $\check{S}$	1,50 m
Normální výška hladiny h	1,80 m
Převýšení koruny hráze h_1	0,40 m
Stáří	52 roků

Ocenění

Výška hráze maximální	$V = h + h_1$	2,20 m
Objem hráze	$S = 0,4 \times L \times V \times (\check{S} + 2 \times V)$	581,50 m ³
Jednotková cena hráze	$c = 300 + 100 \times V$	520,- Kč/m ³
Cena hráze	$C_H = S \times c$	302 382,08 Kč
Základní cena stavby rybníka	$CS = C_H$	302 382,08 Kč

Úprava základní ceny stavby rybníka

Koeficient opotřebení K_{R1}	×	0,200
Koeficient vodohospodářského významu K_{R2}	×	0,500
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,162
Upravená reprodukční cena stavby rybníka	=	95 613,21 Kč
Rybník – zjištěná cena		95 613,21 Kč

4.2.2 Rekapitulace zjištěných hodnot

Výsledná cena

1. Rybník	95 613,21 Kč
Výsledná cena činí celkem	95 613,21 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	95 610,- Kč

Zjištěná cena: 95 610,- Kč

Cena slovy: devadesát pět tisíc šest set deset Kč

4.3 OBVYKLÁ CENA

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

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

4.3.1 Metoda nákladová

Ocenění stavby hráze je provedeno nákladovou metodou. Nákladový způsob ocenění vychází z vyjádření nákladů, které by byly zapotřebí k pořízení obdobné (srovnatelné) věci v daném místě a čase.

Pro zjištění výchozí hodnoty staveb bude využito zjištěné výchozí ceny staveb nákladovým způsobem podle oceňovací vyhlášky. Výchozí cena staveb byla určena v oddíle 4.2 tohoto znaleckého posudku.

Stavba hráze – nákladová hodnota	95 613,21 Kč
Stavba hráze – nákladová hodnota - zaokrouhleno	95 610 Kč

4.3.2 Metoda nákladová – položkovým rozpočtem

Pro položkový rozpočet byla uvažována realizace hráze dle následujícího postupu:

- sejmutí ornice a její odvoz a ukládku na deponii (12 km – nejbližší skládka dle mapových podkladů) – bez poplatku, s ornici se nesmí v tomto pojetí obchodovat
- úpravu pláně
- dovoz zeminy vhodné pro těleso hráze (cca 80% množství) a dovoz zeminy pro těsnicí vrstvu (cca 20% - s příměsí jílu), jejich ukládání po vrstvách a hutnění. Vše ze skládky vzdálené 12 km - nejbližší skládka dle mapových podkladů
- svahování líců hráze
- pohoz ze štěrkopísku v tl. 15 cm

- a) **Položkový rozpočet – zpracovaný konzultantem rozpočtářem Ing. Filipem Klimešem**
Položkový rozpočet byl vyhotoven na základě cenové soustavy ÚRS.

REKAPITULACE ČLENĚNÍ SOUPISU PRACÍ

Kód dílu - Popis	Cena celkem [CZK]
Náklady ze soupisu prací	750 674,03
HSV - Práce a dodávky HSV	733 809,38
1 - Zemní práce	583 315,15
4 - Vodorovné konstrukce	91 270,99
998 - Přesun hmot	59 223,24
VRN - Vedlejší rozpočtové náklady	16 864,65
VRN3 - Vedlejší rozpočtové náklady	16 864,65

SOUPIS PRACÍ

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
Náklady soupisu celkem							750 674,03
	D	HSV	Práce a dodávky HSV				733 809,38
	D	1	Zemní práce				583 315,15
1	K	121151113	Sejmutí ornice plochy do 500 m2 tl vrstvy do 200 mm strojně	m2	360,640	18,99	6 848,55
	VV		"plocha hráze - šířka hráze x délka hráze" 3,22*112		360,640		
2	K	162751117	Vodorovné přemístění přes 9 000 do 10000 m výkopku/sypaniny z horniny třídy těžitelnosti I skupiny 1 až 3	m3	653,688	204,77	133 855,69
	P		Poznámka k položce: předpoklad - skládka vzdálenost 12 km				
	VV		"dovoz vhodné zeminy pro těleso hráze" 581,56		581,560		
	VV		"sejmutá ornice v místě hráze - odvoz na deponii" 360,64*0,2		72,128		
	VV		Součet		653,688		
3	K	162751119	Příplatek k vodorovnému přemístění výkopku/sypaniny z horniny třídy těžitelnosti I skupiny 1 až 3 ZKD 1000 m přes 10000 m	m3	1 307,376	15,53	20 303,55
	P		Poznámka k položce: předpoklad - skládka vzdálenost 12 km				
	VV		"vodorovný přesun zemina těleso" 581,56		581,560		
	VV		"vodorovný přesun ornice" 72,128		72,128		
	VV		Součet		653,688		
	VV		653,688*2 'Přepočtené koeficientem množství		1 307,376		
4	K	167151111	Nakládání výkopku z hornin třídy těžitelnosti I skupiny 1 až 3 přes 100 m3	m3	653,688	36,20	23 663,51
	VV		"vhodná zemina pro těleso hráze" 581,56		581,560		

VV			"ornice - odvoz na deponii" 360,64*0,2		72,128		
VV			Součet		653,688		
5	K	171103201	Uložení sypanin z horniny třídy těžitelnosti I a II skupiny 1 až 4 do hrází nádrží se zhutněním 100 % PS C s příměsí jílu do 20 %	m3	465,248	72,27	33 623,47
VV			"zemina těleso hráze - zemina pro stabilizační část hráze - předpoklad 80% množství" 581,56*0,8		465,248		
6	K	172153101	Zřízení těsnicího jádra nebo vrstvy š do 1 m z hornin třídy těžitelnosti I a II skupiny 1 až 4 zhutněných do 100 % PS C	m3	116,312	247,30	28 763,96
VV			"zemina těleso hráze - zemina pro těsnicí část hráze - předpoklad 20% množství" 581,56*0,2		116,312		
7	M	103641R1	zemina vhodná pro těleso hráze i pro těsnicí vrstvu	t	1 046,808	275,00	287 872,20
VV			581,56*1,8 'Přepočtené koeficientem množství		1 046,808		
8	K	171251201	Uložení sypaniny na skládky nebo meziskládky	m3	72,128	14,43	1 040,81
VV			"ornice - ukládka na deponii" 360,64*0,2		72,128		
VV			Součet		72,128		
9	K	181951112	Úprava pláně v hornině třídy těžitelnosti I skupiny 1 až 3 se zhutněním strojně	m2	360,640	16,97	6 120,06
VV			"základna hráze x délka hráze" 3,22*112		360,640		
10	K	182211121	Svahování násypů ručně	m2	528,640	77,98	41 223,35
VV			"povrch hráze - návodní a vzdušní líc" (2,36+2,36)*112		528,640		
VV							
D	4		Vodorovné konstrukce				91 270,99
11	K	464571111	Pohoz ze šterkopísku zrno do 63 mm z terénu	m3	104,496	873,44	91 270,99
VV			"povrch hráze - návodní líc, koruna a vzdušní líc, tl. 15 cm" (2,36+1,5+2,36)*112*0,15		104,496		
VV							
D	998		Přesun hmot				59 223,24
12	K	998321011	Přesun hmot pro hráze přehradní zemní a kamenité	t	209,410	282,81	59 223,24
D	VRN		Vedlejší rozpočtové náklady				16 864,65
D	VRN3		Vedlejší rozpočtové náklady				16 864,65
13	K	030001000	Vedlejší rozpočtové náklady	%	6 745,861	2,50	16 864,65

REKAPITULACE OBJEKTŮ STAVBY A SOUPISŮ PRACÍ

Kód: 250108

Stavba: Hráz na pozemku p.č. 638

Místo: obec Křižovatka, k.ú. Nová Ves u Křižovatky, okres Cheb, Karlovarský kraj

Kód	Popis	Cena bez DPH [CZK]
-----	-------	--------------------

Náklady z rozpočtů	750 674,03
250108 Hráz na pozemku p.č. 638	750 674,03

b) Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 52 roků

Předpokládaná další životnost: 8 roků

$100 \times 52 / (52 + 8) = 100,000 \%$		
Odpočet opotřebení: 750 674,03 Kč × 86,667 %	=	650 586,66 Kč
Nákladová hodnota po odečtení opotřebení	=	100 087,37 Kč
Nákladová hodnota po odečtení opotřebení - zaokrouhleno	=	100 090,- Kč

4.3.3 Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota oceňované nemovité věci je určena jako aritmetický průměr nákladových hodnot stanovených různými metodami v oddílech 4.3.1 a 4.3.2 tohoto znaleckého posudku.

Nákladová hodnota – dle oceňovací vyhlášky	95 610 Kč
Nákladová hodnota – položkovým rozpočtem	100 090 Kč
Tržní hodnota – stavba hráze na pozemku p.č. 638	97 850 Kč

4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Byla určena zjištěná cena dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb. o oceňování majetku.

Tržní hodnota byla určena ve výši průměrné nákladové hodnoty.

	Zjištěná cena (Kč)	Tržní hodnota (Kč)
Pozemek p.č. 604/1 vč. všech součástí a příslušenství	95 610 Kč	97 850 Kč

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 nebyly dostupné uskutečněné prodeje obdobných nemovitých věcí, v dané lokalitě a blízkém okolí za přiměřený časový úsek, které by byly svým charakterem a rozsahem srovnatelné s oceňovanou nemovitou věcí. Byla tedy určena tržní hodnota za použití nákladové hodnoty.

5.2 KONTROLA POSTUPU

Byla provedena analýza trhu a bylo zjištěno, že s obdobnými nemovitými věcmi nebylo v dané lokalitě a čase obchodováno. Nebylo možné zjistit skutečně zrealizované ceny dostatečného počtu vzorků srovnatelných nemovitých věcí vzhledem k jedinečnosti této věci, neboť se s ní v dané lokalitě a čase neobchodovalo. Byla tedy určena tržní hodnota, a to kombinací dvou nákladových metod. První nákladová hodnota hráže byla určena nákladovou metodou s využitím ceny staveb zjištěné nákladovým způsobem podle oceňovací vyhlášky a druhá nákladová hodnota vycházela z položkového rozpočtu (položkový rozpočet zpracoval příbraný konzultant rozpočtář Ing. Filip Klimeš – oddíl 4.3.2 a) tohoto znaleckého posudku). Tržní hodnota hráže (bez rybníku a pozemku) byla určena jako průměrná hodnota nákladových hodnot.

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 a cena zjištěná stavby hráze na pozemku p.č. 638, v obci Křižovatka, k.ú. Nová Ves u Křižovatky, okres Cheb, Karlovarský kraj, a to určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění?“

6.2 ODPOVĚĎ

Zjištěná cena

95 610 Kč

Cena slovy: Devadesát pět tisíc šest set deset Kč

Tržní hodnota

97 850,- Kč

Cena slovy: Devadesát sedm tisíc osm set padesát Kč

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU

Stanovená tržní hodnota je platná ke dni ocenění a její platnost je 12 měsíců, pokud se zásadně nezmění podmínky trhu. Další podmínky či skutečnosti snižující přesnost závěru nebyly stanoveny.

Konzultant: Byl přibrán rozpočtář Ing. Filip Klimeš, pro zodpovězení dílčí otázky a to sestavení položkového rozpočtu pro určení nákladové hodnoty (oddíl 4.3.2 a) tohoto znaleckého posudku)

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 001513/2025.

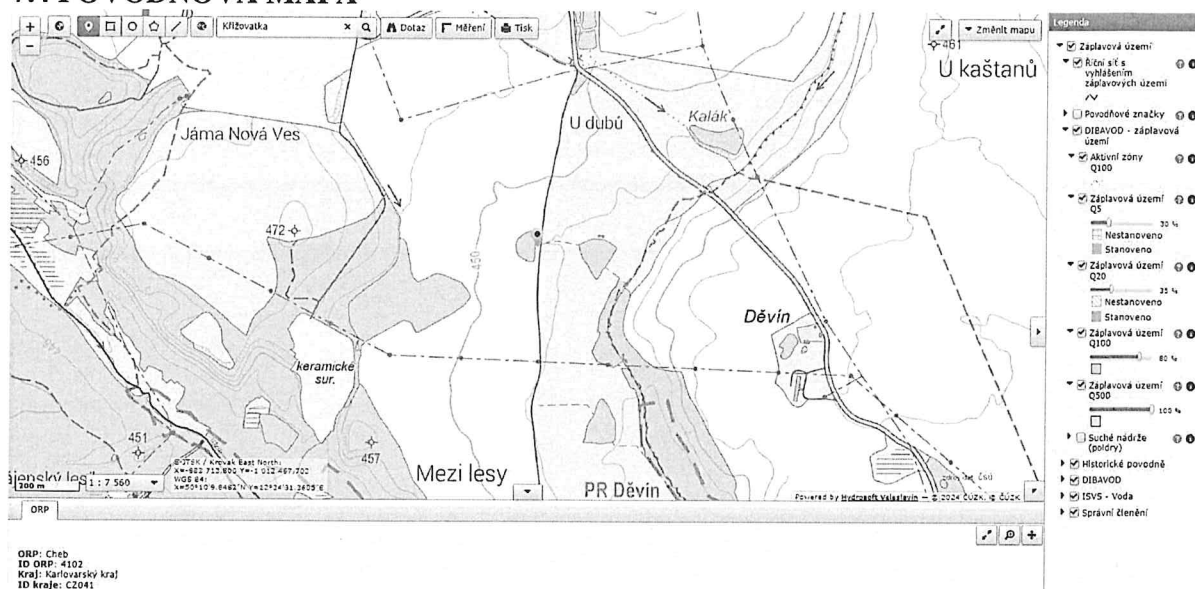


Otisk znalecké pečeti

Podpis znalce

V Brandýse nad Labem 14.1.2025

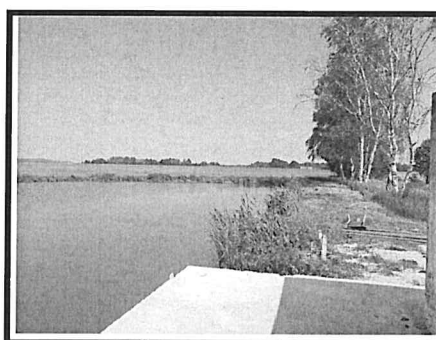
7.4 POVODŇOVÁ MAPA



7.5 FOTODOKUMENTACE

POHLEDY NA NEMOVITOU VĚC

Stavba hráze na pozemku p.č. 638



ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: : 066723/2024
ZNALEC : Ing. Jiří Růžička, CSc., Láz 126, 262 41, Bohutín IČO 71453971
OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE : Obor Ekonomika, specializace ceny a odhady, specializace oce-
vání ložisek nerostných surovin
ZADAVATEL : SPÚ, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, v zastoupení pa-
ní ing. Evy Šobáňové, ředitelky odboru převodu majetku státu,
IČO 01312774
ČÍSLO JEDNACÍ : SPU 317351/2024, ze dne 21.08.2024
PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Ocenění zásob suroviny nalézající se pod pozemkem parc. č. 604/1 v katastrálním území Nová Ves u Křižovatky a stanovení celkové obvyklé a celkové zjištěné ceny tohoto pozemku
(Privatizace majetku dle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů)

Stručný popis předmětu znaleckého posudku:
Zadavatel požaduje stanovit obvyklou cenu suroviny in situ, obvyklou ZCU pozemku určeného pro těžební aktivity a obvyklou cenu vodní plochy, což je zcela nestandardní postup a má charakter dvojího ocenění, na což znalec zadavatele upozornil, avšak zadavatel toto ocenění striktně požaduje. Pozemek je kryt CHLÚ Nová Ves u Křižovatky a ložiskem Nová Ves - Chebská. Vodní plocha byla v posledních letech zcela renovována

POČET VYHOTOVENÍ ZNALECKÉHO POSUDKU 3.
ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 1/3
DATUM 26.09.2024
POČET STRAN : 38
POČET KAPITOL: Detailní strukturalizace znaleckého posudku je uvedena na str. 2 a 3
POČET PŘÍLOH : 5
SEZNAM PŘÍLOH:

Číslo přílohy	Příloha	počet stran
Příloha číslo 1a	Objednávka – krycí list	1
	Vlastní objednávka	3
Příloha číslo 1d	Poučení konzultanta o mlčenlivosti	1
Příloha číslo 1b	Smlouva o ceně znaleckého posudku	1
Příloha číslo 1c	Odsouhlasení konzultanta	1
Příloha číslo 2	Mapová dokumentace krycí list + 4strany	1 + 4
Příloha číslo 2a	Výsek z ortofoto mapy	1
Příloha číslo 2b	Výsek z katastrální mapy	1
Příloha číslo 2c	Výsek z mapy surovinného informačního systému	1
Příloha číslo 2d	Výsek z geologické mapy	1
Příloha číslo 3	Výpisy z katastru nemovitostí	1
Příloha číslo 4	Fotodokumentace – krycí list + 2 strany fotodokumentace	1 + 2
Příloha číslo 5	Prohlášení o nepodjatosti	1

Obsah znaleckého posudku

	Strana
Obsah znaleckého posudku	2
Seznam zkratk neobvyklých slovních spojení	4
1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5
1.1. Odborná otázka zadavatele	5
1.2. Účel znaleckého posudku	5
1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku	5
2. VÝČET PODKLADŮ	6
2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	6
2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a podkladů	6
2.3. Věrohodnost zdrojů dat	7
3. NÁLEZ	8
3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat	8
3.2. Popis postupu při zpracování dat	9
3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat	9
3.3.1. Lokalizace zájmové oblasti	9
3.3.2. Geologické poměry	10
3.3.2.1. Geologická pozice ložiska, jeho stratigrafie, geneze	10
3.3.2.2. Petrografické poměry	10
3.3.2.3. Strukturní a tektonické poměry	10
3.3.2.4. Hydrogeologické poměry	10
3.3.2.5. Podloží a nadloží ložiska	10
3.3.3. Jakostně technologická charakteristika suroviny	11
3.3.4. Zařazení ložiska dle báňské legislativy	12
3.3.5. Výsledky rekognoskace terénu a studia dokumentace	12
3.3.6. Stav zásob nerostné suroviny	13
3.3.7. Vztah k pozemkům a k báňským právům	13
3.3.7.1. Báňská práva	13
3.3.7.2. Pozemek	13
3.3.8. Základní údaje o zájmových pozemcích	13
3.3.9. Analýza trhu	13
3.3.10. Metody oceňování ložisek nerostných surovin	18
3.3.10.1. Metoda výnosová	18
3.3.10.2. Metoda porovnávací	18
3.3.10.3. Metoda nabídkových cen	18
3.3.10.4. Obvyklá cena pozemků v rámci ložisek nerostných surovin	19
3.3.10.4.1. Obvyklá základní cena pozemků	20
3.3.10.4.2. Obvyklá cena suroviny in situ	20
3.3.10.4.3. Stanovení celkové obvyklé ceny pozemků v rámci výhradních ložisek	22
3.3.10.5. Zhodnocení všech metod pro stanovení ceny LNS	22
3.3.11. Rekapitulace zjištěných dat	22
3.3.11.1. Data pro ocenění suroviny in situ	22
3.3.11.2. Data pro stanovení základních upravených cen pozemků	22
4. ZNALECKÝ POSUDEK	23

4.1. Popis postupu znalce při analýze dat	23
4.2. Výsledky analýzy dat	23
4.2.1. Obvyklá cena zájmového pozemků	24
4.2.1.1. Obvyklá cena suroviny in situ	24
4.2.1.1.1. Rozčlenění zásob na jednotlivé prvky odbytové produkty.	24
4.2.1.1.2. Stanovení zisku a výpočet ceny suroviny in situ	24
4.2.1.2. Obvyklá ZCU zájmového pozemku	25
4.2.1.2.1. Základní informace	25
4.2.1.2.2. Vlastní stanovení obvyklé ZCU zájmových pozemků	27
4.2.1.2.2.1. Stanovení ZC m ² pozemku	27
4.2.1.2.2.2. Stanovení indexu polohy a koeficientu pro úpravu základní ceny	27
4.2.1.2.2.3. Stanovení indexu trhu I _r	28
4.2.1.2.2.4. Výpočet obvyklé základní ceny upravené m ²	29
4.2.1.2.2.5. Výpočet celkové obvyklé základní ceny upravené zájmového pozemku	29
4.2.1.2.2.6. Výpočet výsledné obvyklé celkové ceny zájmového pozemku	29
4.2.1.3. Stanovení obvyklé ceny vodní plochy	29
4.2.1.3.1. Základní informace	29
4.2.1.4. Celková obvyklá cena p.p.č. 604/1 k.ú. Nová Ves u Křižovatky	31
4.2.2. Zjištěná cena zájmových pozemků	31
4.2.2.1. Základní informace	31
4.2.2.2. Vlastní ocenění vodní plochy	33
4.2.2.2.1. Stanovení základní ceny m ² p.p.č. 604/1, k.ú. Nová ves u Křižovatky	33
4.2.2.2.2. Výsledná zjištěná cena m ² p.p.č. 604/1, k.ú. Nová ves u Křižovatky	33
4.2.2.2.3. Výsledná zjištěná cena p.p.č. 604/1, k.ú. Nová ves u Křižovatky	33
5. ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU	34
5.1. Interpretace výsledků analýzy	34
5.2. Kontrola postupu	34
6. ZÁVĚR	35
6.1. Citace zadáných odborných otázek	35
6.2. Odpověď na otázky zadání	35
6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti, které snižují jeho přesnost	35
6.3.1. Cena suroviny in situ	36
6.3.2. Vstupní parametry pro výpočet ZCU	36
6.4. Zvláštní upozornění	37

Seznam zkratk neobvyklých slovních spojení

ČPHZ	Činnost prováděná hornickým způsobem
ČPHZŠSS	Činnost prováděná hornickým způsobem činnost v širším slova smyslu, jedná se o veškeré činnosti nutné pro vedení vlastních dobývacích prací a následné zušlechťování vydobyté suroviny.
ČPHZŠUS	Činnost prováděná hornickým způsobem činnost v užším slova smyslu, jedná se o vlastní dobývací práce – dobývání nerostné suroviny
HČ	Hornická činnost
ČGS	Česká geologická služba
HČŠSS	Hornická činnost v širším slova smyslu, jedná se o veškeré činnosti nutné pro vedení vlastních dobývacích prací a zušlechťování vydobyté suroviny.
HČUSS	Hornická činnost v užším slova smyslu, jedná se o vlastní dobývací práce – dobývání nerostné suroviny
DP	Dobývací prostor
JC	Jednotková cena
LNN	Ložisko, ložiska nevyhrazených nerostů
VL	Výhradní ložisko, výhradní ložiska
PVLNN	Plán využívání ložiska nevyhrazeného nerostu
POPD	Plán otvírky, přípravy a dobývání
MPZPOP	Metoda podílu ze zisku z prvního prodejního odbytového produktu
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
OBÚ	Obvodní báňský úřad Sokolov, Boženy Němcové 1932, 356 01 Sokolov
O _h	Objemová hmotnost
Zadavatel znaleckého posudku	SPÚ, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, v zastoupení pa-ní ing. Evy Šobáňové, ředitelky odboru převodu majetku státu, IČO: 01312774
POP	Prvý odbytový produkt
P _p	Podílové procento
RPČPHZ	Rozhodnutí o povolení činnosti prováděné hornickým způsobem
RPHČ	Rozhodnutí o povolení hornické činnosti
RVÚ	Rozhodnutí o využití území
SBS	Státní báňská správa
SurIS	ČGS – surovinový informační systém
ZPF	Zemědělský půdní fond
Nabyvatel	Vladimír Melničuk Celní 401, 35135 Plesná, (vlastník pozemku parc.č. 638 Nová Ves u Křižovatky , na kterém se nachází hráz nádrže)
Těžební organizace těžící blízké ložisko	Organizace LB MINERALS, s.r.o. – závod Skalná u Chebu, Tovární 270, 351 34, Skalná, IČO 27994929
Zájmový pozemek	parc. č. 604/1, k. ú. Nová Ves u Křižovatky

1.1. Odborná otázka zadavatele

Kapitolu zpracoval znalec, Ing. Jiří Růžička, CSc. Jedná se o data převzatá a vytvořená.

Předmětem znaleckého posudku je objednávka č.j. SPU 317351/2024, ze dne 21.08.2024. V objednávce se požaduje zpracovat znalecký posudek:

Ocenění zásob suroviny nalézající se pod pozemkem parc. č. 604/1 v katastrálním území Nová Ves u Křižovatky a stanovení celkové obvyklé a celkové zjištěné ceny tohoto pozemku

(Privatizace majetku dle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů)

V objednávce zadavatel požaduje odpovědět na dvě otázky:

Odborná otázka č. 1:

Jaká je zjištěná cena pozemku parc. č. 604/1 k.ú. Nová Ves u Křižovatky (včetně vodní nádrže), a to dle aktuálního cenového předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů a aktuálně platná vyhláška). K takto zjištěné ceně se připočte cena součástí a příslušenství k pozemku.

Odborná otázka č. 2:

Jaká je obvyklá cena pozemku parc. č. 604/1 k.ú. Nová Ves u Křižovatky (včetně vodní nádrže) podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se zohledněním suroviny. Obvyklá cena je určena včetně součástí a příslušenství pozemku.

Poznámka: Zadavatel požaduje stanovit obvyklou cenu suroviny in situ, obvyklou ZCU pozemku určeného pro těžební aktivity a obvyklou cenu vodní plochy, což je zcela nestandardní postup a má charakter dvojího ocenění, na což znalec zadavatele upozornil, avšak ten toto ocenění striktně požaduje.

1.2. Účel znaleckého posudku

Kapitolu zpracoval znalec, Ing. Jiří Růžička, CSc. Jedná se o data převzatá.

Znalecký posudek bude sloužit jako podklad pro privatizace majetku dle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

(v souladu s § 40, odst. 1 písm. c), vyhl. 503/2020 Sb.).

Kapitolu zpracoval znalec, Ing. Jiří Růžička, CSc. Jedná se o data převzatá

Zadavatelem byly poskytnuty následující skutečnosti tohoto typu.

- Výpis z katastru nemovitostí
- Mapový podklad
- Karta majetku
- Přehledová tabulka
- Odsouhlasení konzultanta

- Smlouva o stanovení ceny ZP
Poznámka: Veškeré skutečnosti poskytnuté zadavatelem ZP byly znalcem ověřovány.
Vypracování znaleckého posudku bylo zahájeno dne 22.08.2024.

1. VÝČET PODKLADŮ

(v souladu s §41, odst. 1, vyhl. 503/2021)

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Kapitolu zpracoval znalec, Ing. Jiří Růžička, CSc. Jedná se o data převzatá a vytvořená.

Znalec provádí oceňování ložisek nerostných surovin již 34 let. Jedná se o velmi specifickou specializaci.

Stanovení ceny zjištěné, která je v naprosté většině případů u ložisek nerostných surovin podstatně nižší, než cena obvyklá se provádí dle aktuálně platného oceňovacího předpisu, tj. dle vyhlášky číslo 441/2013 Sb., v platném znění.

Stanovení ceny obvyklé nelze provést způsobem dle § 1a, § 1b a § 1c vyhlášky číslo 441/2013 sb., v platném znění. Důvodem je velká variabilita báňsko – technických a ostatních podmínek nejen mezi jednotlivými ložisky v zájmové oblasti, ale i v rámci jednoho ložiska. Z tohoto důvodu jsou většinou rozdíly v cenách pozemků i v rámci jednoho ložiska nerostné suroviny. Podrobně je tato problematika řešena v kapitole 3.3.10.4. To znamená, že cenu obvyklou zájmového pozemku nelze stanovit z cen, jichž bylo dosaženo v minulosti. Navíc není v podstatě žádná použitelná databáze.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem byla pro stanovení obvyklé ceny pozemků v rámci ložisek nerostných surovin (ať již se surovinou in situ nebo pozemků jednotlivých zázemí provozu) vyvinuta metodika, která postihuje variabilitu báňsko – technických, administrativních a ostatních podmínek, včetně veškeré vybavenosti a infrastruktury dotčených obcí. V této metodice je uvedeno, jaká data jsou nezbytná a kde je získat. To znamená, že výběr zdrojů dat a vlastních dat je předurčen.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Kapitolu zpracoval znalec, Ing. Jiří Růžička, CSc. Jedná se o data převzatá a vytvořená.

Pro zpracování znaleckého posudku znalec vybral následující zdroje dat:

- Databáze ČGS, Kostelní 364/26, Praha Praha 7 – Holešovice, IČO: 00025798.
- ČGS – Geofond, Kostelní 364/26, Praha Praha 7 – Holešovice, IČO: 00025798.
- Databáze Obvodního báňského úřadu Sokolov, Boženy Němcové 1932, 356 01 Sokolov.
- Materiály MŽP a SBS týkající ložiska Nová Ves - Chebská a jeho okolí.
- Organizace LB MINERALS, s.r.o. - závod Skalná u Chebu, Tovární 270, 351 34 Skalná, IČO: 27994929, která těží sousední ložisko
- Český statistický úřad
- Rekognoskace terénu

- Archiv znalce
- Katastr nemovitostí
- Portál územní samosprávy Města a obce on line
- Vyhláška 441/2013 Sb., v platném znění
- Zákon 44/1988 Sb., v platném znění

Konkrétní zdroje dat

1.	Ministerstvo financí	Vyh. Ministerstva financí číslo 441/2013, o provedení některých ustanovení zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona 303/2013 – oceňovací vyhláška, v platném znění.
2.	ČGS	Databáze ČGS
3.	ČBÚ	Databáze ČBÚ
4.	MŽP	Databáze MŽP
5.	LB Minerals,	Provozní dokumentace organizace LB Minerals s.r.o., závod Skalná.
6.	Štěpánek, M.	Výpočet zásob nerostné suroviny pod pozemkem parc. č. 604/1, k. ú. Nová Ves u Křižovatky, Skalná 2024
7.	Štěpánek, M.	Jakostní a technologická charakteristika suroviny nalézající se pod pozemkem parc. č. 604/1, k. ú. Nová Ves u Křižovatky, Skalná 2024
8.	Štěpánek, M	Soupis blokačních faktorů vztahujících se na k DP Nová Ves u Křižovatky a pozemku parc. č. 604/1, k. ú. Nová Ves u Křižovatky, Skalná 2024
9.	Štěpánek, M	Geologická stavba ložiska Nová Ves – Chebská, Skalná 2024
10.		Výpis z katastru nemovitostí
11.		Výsek z katastrální mapy
12.	Růžička, J.	Archiv znalce

2.3. Věrohodnost zdrojů dat

Kapitolu zpracoval znalec, ing. Jiří Růžička, CSc. Jedná se o data vytvořená.

Zdroj	Věrohodnost zdroje
Databáze ČGS, Kostelní 364/26, Praha Praha 7 – Holešovice, IČO: 00025798.	Plně věrohodný
ČGS – Geofond, Kostelní 364/26, Praha Praha 7 – Holešovice, IČO: 00025798.	Plně věrohodný
Portál územní samosprávy, města a obce on line	Není plně věrohodný*)
LB MINERALS, s.r.o. - závod Skalná u Chebu, Tovární 270, 35134, Skalná, IČO 27994929	Věrohodný
Český statistický úřad	Plně věrohodný
Archiv znalce	Plně věrohodný
Rekognoskace terénu	Plně věrohodný

Databáze MŽP	Plně věrohodný
Zákon 44/1988 Sb., v platném znění	Plně věrohodný
Vyhláška č. 441/2013, v platném znění	Plně věrohodný
Databáze SBS	Plně věrohodný
Katastr nemovitostí	Není plně věrohodný**)

*) Některá data portálu územní samosprávy, města a obce on line, neodpovídají skutečnosti a je nutno je ověřovat.

**) Některá data portálu katastru nemovitostí, neodpovídají skutečnosti a je nutno je ověřovat.
Velmi často jsou chybné následující údaje:

- Krytí pozemků DP, CHLÚ a CHÚZZK
- Způsob využití a druh pozemků

2. NÁLEZ

(v souladu s §41 odst. 2, vyhl. 503/2021)

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Kapitolu zpracoval znalec, Ing. Jiří Růžička, CSc. Jedná se o data převzatá a vytvořená.

Chronologický postup znalce při sběru a tvorbě dat byl následující:

- Prostudování geologie ložiska Nová Ves – Chebská. Byla získána data týkající se geologické stavby ložiska a data týkající se vlivu geologických faktorů na exploatační činnost.
- Prostudování databáze ČGS, Kostelní 364/26, Praha Praha 7 – Holešovice. Byla získána data o geologické stavbě širšího okolí ložiska Nová Ves – Chebská a o jeho legislativním zařazení.
- ČGS – Geofond Praha, Kostelní 364/26, Praha Praha 7 – Holešovice. Byly získány informace o provedených geologických průzkumech.
- Prostudování výpočtu zásob nerostné suroviny nalézající se pod p.p.č. 604/1 k. ú. Nová Ves u Křižovatky. Výpočet provedl pan Miroslav Štěpánek, zaměstnanec organizace LB MINERALS, s.r.o. – závod Skalná u Chebu, Tovární 270, 351 34, Skalná, IČO 27994929, Tato organizace vlastní a těží sousední ložisko.
- Portál územní samosprávy města a obce on line. Bylo zjištěno, že některá data neodpovídají skutečnosti a bylo nutno je ověřovat na obecním úřadu.
- Provozní dokumentace organizace LB MINERALS, s.r.o. – závod Skalná u Chebu, Tovární 270, 351 34, Skalná, IČO 27994929. Tato organizace vlastní a těží sousední ložisko.

- Český statistický úřad. Byl použit Malý lexikon obcí ČR, byla získána data o počtu obyvatel v obci Křižovatka.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění. V přílohách vyhlášky byla získána data nezbytná pro stanovení obvyklé základní upravené ceny vlastního pozemku a zjištěné základní upravené ceny vlastního pozemku.
- Rekognoskace terénu. Při ní byla ověřena některá data získaná z podkladů těžební organizace, Geofondu a rozhodnutí SBS a dále pak byly získány informace o přístupnosti lokality a zájmového pozemku.
- Archiv znalce. Byla převzata metodika ocenění.
- Katastr nemovitostí, byla získána data týkající se zájmového pozemku.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Kapitolu zpracoval znalec Ing. Jiří Růžička, CSc.

Data získaná z výše uvedených zdrojů jsou uvedena v kapitole číslo 3.3., a byla použita při zpracování kapitoly číslo 4 – Znalecký posudek. Vlastní stanovení celkové obvyklé ceny zájmového pozemku je provedeno podle metody MPZPOP.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Zjištěná data, která jsou podstatná pro zpracování ZP, jsou následující:

3.3.1. Lokalizace zájmové oblasti a základní administrativní údaje

Kapitolu zpracoval znalec, Ing. Jiří Růžička, CSc. Jedná se o data převzatá a vytvořená.

Zájmový pozemek	parc. č. 604/1, k. ú, Nová Ves u Křižovatky
Ložisko	Nová Ves – Chebská, číslo 3114600, číslo dle SurIS 311460000
Katastrální území	Nová Ves u Křižovatky
Druh ložiska	Výhradní ložisko vyhrazené nerostné suroviny
Surovinový druh	Jíly keramické nežáruvzdorné, Jíly žáruvzdorné ostatní
Dobývací prostor	Zrušen
CHLÚ	Nová Ves u Křižovatky, číslo 19720000
Obce, do nichž CHLÚ zasahuje	Křižovatka
Okres	Cheb
Kraj	Karlovarský

Poznámka: Tato část CHLÚ Nová Ves u Křižovatky byla v minulosti kryta DP, který kryl i sousední ložisko nalézající se západně, které je těženo. Vlastníkem – držitelem

tohoto DP byla organizace LB MINERALS, s.r.o. – závod Skalná u Chebu, Tovární 270, 351 34, Skalná, IČO 27994929. Vzhledem k nízké kvalitě zásob tato část DP byla zrušena.

3.3.2. Geologické poměry

Kapitolu zpracoval znalec, Ing. Jiří Růžička, CSc. Jedná se o data převzatá a vytvořená.

3.3.2.1. Geologická pozice ložiska, jeho stratigrafie a geneze

Ložisková oblast skalenských jíílů je geneticky i prostorově součástí terciérní Chebské pánve, která se nalézá na rozhraní dvou regionálních oblastí, stýkajících se na podkrušnohorské oslabené zóně. Na severu to je oblast krušnohorskó–durynského krystalinika, na jihu metamorfovaná oblast tepelsko–barrandienská.

3.3.2.2. Petrografické poměry

Petrografická stavba ložiska a jeho nadloží je následující:

- **Kvartér** je zastoupen ornici o průměrné mocnosti 20 až 35 cm, dále písčitojílovitými hlínami šedých a pestrých barev, převážně značně limonitizovanými. Je součástí nejvyšších poloh skrvky a dosahuje mocností 1 až 3 metry, ojediněle i více.
- **Terciér** je tvořen hlavně neogénními sedimenty, které jsou vyvinuty v celé mocnosti. Těžba jíílů se uskutečňuje pouze v nejvyšším *vildštejnském souvrství* pliocénního stáří. Stratigrafickó – petrografický profil terciérních sedimentů je následující:
 - a) Vildštejnské souvrství se dělí na svrchní *vrstvy novoveské* a spodní *vrstvy vonšovské* s výskytem vazných žáruvzdorných jíílů. Ve svrchních vrstvách *novoveských* se vyskytují jílovité píscky až písčité jíly novoveských vrstev, místně přecházející do nepravidelných a čóčkovitých jílovitých poloh. Charakter těchto jíílů je kaolinitický, mocnější polohy proto někdy odpovídají značkovým jíílům a v případě bilančních výskytů mohou být také těženy. Hlavní jílová poloha mocná až 14 m je ve *vrstvách vonšovských*. Na bázi se vyskytují kameninové jíly kvalitativně horší kvality, pak následuje poloha čistých vazných jíílů.
 - b) Bezprostředně pod vonšovskými vrstvami vystupují zelené a cyprisové jíly *sokolovského souvrství*, s jejichž těžbou se neuvažuje a které již desítky let představují ochranný horizont františkolázeňských pramenů.

3.3.2.3. Strukturní a tektonické poměry

Terciérní sedimenty chebské pánve jsou postiženy pouze rupturní tektonikou a celá oblast má od paleozoika germanotypní stavbu.

3.3.2.4. Hydrogeologické poměry

V rámci ložiska se nepředpokládá nafárání pramenů podzemní vody.

3.3.2.5. Podloží a nadloží ložiska.

Nadloží ložiska jsou kvartérní sedimenty, podloží terciéru jsou krystalické horniny.

3.3.3. Jakostně technologická charakteristika suroviny

Vyskytují se zde vazné jíly typu Nová Ves 2 v horších kvalitách – druhy BS a nebilanční BN převažují nad druhy B4, B3, B2 a ojedinělými B1 a B14. Především vlivem nepříznivého skrývkového poměru je většina vrtů nebilanční (blok č. 105).

Produktivní poloha vonšovských vrstev s vaznými jíly má v severním předpolí ložiska mocnost cca 10 m, mocnost bilančních vazných jílu dosahuje v průměru 6–8 metrů.

Jíly žáruvzdorné vazné z vonšovských vrstev vytváří na ložisku Nová Ves u Křižovatky 2 pět základních technologických typů B1, B2, B3, BS, B4, jejich varianty B10, B14 a nebilanční typ BN. Spolu s vaznými jíly je zpravidla pojednáván i nebilanční nežáruvzdorný jíl K. Nevhodné partie tvoří silně písčité jíly až písky.

Hlavní jílová poloha o mocnosti až 10 m se nalézá v hloubce kolem 30 m ve vrstvách vonšovských. Ve svrchních částech se vyskytují menší polohy jílu písčitého, pak následuje mocná střední poloha čistých vazných jílu a na bázi se vyskytují kameninové jíly kvalitativně

Vazné jíly B2, B3 a BS se používají při výrobě obkladaček, dlaždic a stavební kameniny. Žáruvzdorné slínavé jíly B1, B10, B14 a B4 jsou vhodné zejména jako vazná složka ve výrobě vysoce ostřených šamotových známek, smaltů, keramických dlaždic a hutných obkladaček, elektroporcelánu i zdravotní keramiky.

Novoveské vrstvy nejsou v zájmovém území zastoupeny v produktivním vývoji. Vložky jílu jsou povětšinou nevyužitelné. Novoveské vrstvy (vč. porovinových jílu) představují spolu s málo mocným kvartérem skrývku nad vaznými jíly o mocnosti cca 40 až 42 metrů.

Parametry suroviny na ložisku Nová Ves – Chebská.

Parametr	HC	HCR	CH	IBV	IB	NO	NF	Pluto
Zbytek > 2,0 mm (%)	Max.1	Max.1	Max.1	0	0	Max..3	Max.1	Max.1
Zbytek 0,09-2,0mm > 0,09mm (%)	10-20	10-15	5-10	2-5	pod 2	5-10	2-5	2-5
Obsah Fe ₂ O ₃ (%)	1,5-2,0	max. 2	1,5-2,0	1,3-1,8	1,0-1,4	0,9-1,7	1,3-1,8	1,4-2,0
Obsah Al ₂ O ₃ (%)	27-31	29-31	29 - 33	32-36	34-37	20-28	28-31	28-32
Žáruvzdornost (°C)	1650-1710	1680-1730	1690-1750	1720-1760	1730-1760	1670-1730	1670-1730	1690-1720
Ztráta žíháním (%)	7-11	8-11	9-12	10-13	11-14	25-50	18-25	13-18
Nasákavost (%)	11-15	11-15	10-14	7-13	9-14	15-45	6-14	0,8-8,0

Charakteristika jednotlivých značek

B1 – vazný šedomodrý bez písku a slídy

B14 – vazný šedomodrý až tmavě šedý jíl bez písku a kousků fosilního dřeva

B10 – vazný světle šedomodrý bez písku a slídy

B2 – vazný světle šedomodrý slabě až středně písčité jíl bez slídy

- B20 – vazný světle šedý slabě písčitý jíł bez slídy /méně písku než B2/
 B3 – tuhý písčitý světle šedý jíł, místy slída
 BS – tuhý silně písčitý světle šedý jíł, místy slída
 BN – tuhý velmi silně písčitý světle šedý až šedomodřý jíł, místy slída
 B4 – velmi vazný tmavě šedý až nahnědlý jíł bez písku s občasnými kousky fosilního dřeva
 K – černošedé až nazelenalé rozpadavé jíly velmi slabě písčité

3.3.4. Zařazení ložiska dle báňské legislativy

Nerostnou surovinou, která se nalézá na zájmovém ložisku, jsou pórovinové a žáruvzdorné jíly ostatní. Tyto „nerosty“ jsou uvedeny v §3, odst. k zák. č. 44/1988Sb. (Horní zákon), v platném znění. Tato surovina jednoznačně patří mezi nerosty vyhrazené, a spadá pod §3, ost. 1, pís. k zákona 1988Sb. v platném znění. Jedná se o výhradní ložisko vyhrazené nerostné surovině, které je kryto CHLÚ Nová Ves u Křiřovatky.

3.3.5. Výsledky rekognoskace terénu a studia dokumentace

Kapitolu zpracoval znalec, ing. Jiří Růžička, CSc. Jedná se o data vytvořené.

Rekognoskace terénu byla provedena dne 24.08.2024. Při rekognoskaci terénu byly zjiřtěny následující skutečnosti:

- Na zájmovém ložisku není a dosud nebyla prováděna exploatační činnost.
- Blokační faktory v době zpracování ZP nejsou známy. Tyto vyvstanou až při řízení o povolení hornické činnosti.
- Do roku 2018 byla „vodní plocha“ zcela bez vody a zarůstala plevelnými křovinami a travinami
- Zájmový pozemek je kryt pouze CHLÚ Nová Ves u Křiřovatky.
- Do konce roku 2020 byl rybník v dezolátním stavu, jednalo se pouze o bahnisko. Poté byl zcela revitalizován.
- Zájmový pozemek není komunikačně dostupný.
- Charakteristika zájmového pozemku je následující:

Pozemek p.p.č. 604/1 katastrální území Nová Ves u Křiřovatky	
Dle KN	Druh pozemku vodní plocha, způsob využití rybník, pozemek je kryt chráněným ložiskovým územím.
Ve skutečnosti	Druh pozemku vodní plocha, způsob využití rybník, pozemek je kryt chráněným ložiskovým územím. Pozemek je nepřístupný po veřejné komunikaci.

3.3.6. Stav zásob nerostné suroviny

Kapitolu zpracoval znalec, Ing. Jiří Růžička, CSc. Jedná se o data vytvořená.

V rámci zájmové oblasti byl proveden klasický ložiskový průzkum. Při něm byly stanoveny zásoby nerostné suroviny v rámci jednotlivých bloků zásob. Zásoby pod jednotlivými pozemky stanoveny nebyly. Tyto zásoby pod zájmovým pozemkem vyhodnotil pan Miroslav Štěpánek, zaměstnanec organizace LB MINERALS, s.r.o. - závod Skalná u Chebu, Tovární 270, 35134, Skalná, IČO 27994929

p.p.č.	Výmě- ra (m ²)	Zásoby suroviny (tuna)				
		Geologické	Nebilanční	Bilanční	Ztráty	Vytěžitelné
604/1	5.484	52.000	16.000	36.000	19.000	17.000

Ztráty jsou v ochranném pásmu komunikace, závěrném sesvahování a ve vnitřním výklizu

3.3.7. Vztah k pozemkům a k báňským právům

Kapitolu zpracoval znalec, Ing. Jiří Růžička, CSc. Jedná se o data vytvořená.

3.3.7.1. Báňská práva

V současné době se k zájmovému pozemku vztahují následující báňská práva:

- Osvědčení o ložisku
- Správcovství ložiska
- Chráněné ložiskové území

Všechna báňská jsou ve vlastnictví České geologické služby, Kostelní 364/26 Praha, Praha 7 – Holešovice, IČO: 00025798.

3.3.7.2. Pozemek

Vlastníkem zájmového pozemku je Česká republika, příslušnost hospodařit s majetkem státu má Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3.

3.3.8. Základní údaje o zájmovém pozemku

Kapitolu zpracoval znalec, Ing. Jiří Růžička, CSc. Jedná se o data převzatá a vytvořená.

Veškeré nezbytné informace o zájmových pozemcích jsou uvedeny v kapitolách č. 3.3.6. – stav zásob a 3.3.5 – výsledky rekognoskace terénu a studia dokumentace.

3.3.9. Analýza trhu

Kapitolu zpracoval znalec, ing. Jiří Růžička, CSc. Jedná se o data vytvořená.

Níže uvedený přehled prodejů pozemků nalézajících se v rámci ložisek nerostných surovin je nutno brát jako orientační. V žádném případě není možno na jeho základě stanovit

obvyklou cenu zájmového pozemku. Důvodem velká variabilita báňsko – technických a ostatních podmínek, která způsobuje to, že jsou často výrazně odlišné ceny pozemků i v rámci jednoho ložiska nerostné suroviny. Podrobně je tato problematika zhodnocena v kapitole. 3.3.10.4. Ve všech případech se jedná o ceny pozemků, při jejichž stanovení byla zohledněna báňská práva, ale tato nebyla oceněna (zadavatel ZP jejich ocenění nepožadoval).

Časové rozpětí analýzy trhu je rok 2000 – rok 2024. Jako první jsou uvedeny ceny z roku 2000, jako poslední pak ceny z roku 2024

Ložisko	Cena Kč/m ²	Nájem Kč/m ² /rok	Poznámka	Pozice
Votice	276,10	--	Se zásobami žula	V DP
Otovice	78,75	--	Se zásobami kaolín	V DP
Otovice	78,75	--	Nutný pro těžbu bez zásob	V DP
Hroznětín	56,71	--	Nutný pro těžbu	V DP
Dřenice	148,00	7,4	Nezbytný pro dobývání písek	V DP
Bohdaneč,	84,97	3,40	DP Bohdaneč, amfibol, drtě	V DP
Měňany	147,52	--	Pozemky se zásobami, vápenec	V DP
Bílkovice	71,43	3,29	Pozemek pod stavbou	V DP
Kozárovice	-	5,0	Téměř vytěženo – žula	V DP
Prachovice	37,16	--	Pozemky bez zásob – nepotřebné	V DP
Kamenná	106,23	--	Se zásobami durbachit	V DP
Masty	119,86	--	Pozemek se zásobami – drtě	V DP
Suchomasty	147,52	--	Pozemky se zásobami – drtě	V DP
Krásný Dvůr	136,50	--	Pozemky bez zásob	V DP
Krásný Dvůr	139,50-153,60	--	Pozemky se zásobami	V DP
Hněvětice	152,57	--	Pozemky se zásobami drtě	V DP
Nučnický	106,71	--	Se zásobami šterkopísek	V DP
Dolní Lutyně	47,08	--	Se zásobami šterkopísek	0
Studenec	68 – 197	--	Různá mocnost zásob	RVÚ
Nová Ves u Kři- Žovatky	68,01	4,64	Jíly, pozemky se zásobami	DP
	42,04	1,40	Pozemky bez zásob	DP
Libodřice	137,71-258,97	6,26 -12,64	Mocnost suroviny pro výrobu drtí různá, až 70m	DP, RVÚ
Libodřice	62,59	2,50	Pozemky bez zásob	Mimo
Hulín	177,33	--	Pozemek se zásobami	CHLÚ
Grygov	186,-	--	Šterkopísek, se zásobami.	DP
Panské Dubenky	--	11,38	Žlutý granodiorit	DP
Krásno	--	11,00	Živce – těžba Lesy ČR	DP
	--	9,00	Pozemky bez těžby Lesy ČR	DP
Krásno	--	9,50	Pozemky bez rozlišení – Obec	DP
Pavlov	--	4,50	Světlešedá atraktivní žula.	DP
Horka	--	5,00	Dvoislídná žlutá žula	DP
Lipnice	--	5,00	Dvoislídná žlutá a šedá žula	DP
Božanov	--	5,00	Kvalitní pískovec.	DP
Žulová, Lom IV RALUX s.r.o	--	7,00-12,00	Světlá žula, nájem dle pozice a významu pozemku.	DP
Žulová	--	5,33	Světle šedá žula – GRANITES.	DP
Vápenice	--	3,50	Běžná žula	DP
Horní Lipová	--	7,50	Mramor	DP
Řeka	--	8,60	Pískovec	DP
Sumrakov	--	7,14	Žlutá mrákotínského typu.	DP

Černá Studnice	--	9,30	Žula	DP
Solopysky	--	13,73	Jemnozrnný, granodiorit.	DP
Kolinec	--	18,00	Šedý granodiorit	RVÚ
Tis u Blatna	--	7,52	Tmavý granodiorit.	DP
Podlesí u Sadova	--	14,14	Kaolin (lesy České republiky)	DP
Otovice	--	24,72	Kaolin (lesy ČR, lesní porost zvláštní důležitosti)	DP
Kozárovice Švorc	--	14,00	Granodiorit	RVÚ
Most	357,52-250,10	--	Hnědé uhlí	DP
Dolní Olešnice	78,70	7,86	Český granát	DP
Lužice	182,80	--	Podzemní dobývání – nafta	DP
Ondratice	210 – 300	--	Štěrkopísek	DP
Kluk u Poděbrad	119,69	--	Štěrkopísek	DP
Svržno	--	5,47	Drtě	DP
Nová Ves u Křiž.	72,32	3,916	Pórovinné jíly	DP
Háje u Chebu	139-179	4,65-5,89	Tavný čedič, se zásobami	DP
Božičany	113,11		Pozemek bez zásob	CHLÚ
Zbraslav	657,61	-	Zásoby suroviny pro výrobu drtí	DP
Krásná	134,75	4,49	Zemní plyn	DP
Ledce u Židlochovic	93,14	2,33	Štěrkopísek, nevydáno RPHČ	DP
Polešovice	80,91	-	Štěrkopísek, nestanoven DP	CHLÚ
Krásný Dvůr	85,70-173,67	0,81 – 1,74	Bentonit	CHLÚ
Veselí n. Lužnicí	67,86	-	Štěrkopísek, těžba „z vody“	LNN
Ledce	93,14	2,32	Štěrkopísek, nevydáno RPHČ	DP
Jenišov	139,40	-	Kaolin	DP
Nová Ves u Křižov.	44,99	1,50	Jíly, bez zásob	DP
Český Brod	27,28	0,91	Cihlářská surovina, rekultivace	DP
Hroznětín	33,72-55,71	-	Kaolin	DP
Hrušov	377,23	15,09	Hořlavý plyn	DP
Milhostov	48,72	-	Bez zásob	PÚ
Milhostov	77,16	-	Zásoby štěrkopísku	PÚ
Velký Luh	38,28		Kaolin – blok. chatami	CHLÚ
Libodřice	67,57 – 263,60	-	Drtě, mocnost 0 – 70 m	DP RVÚ
Nepomyšl	92,42 – 130,28	0,92 -1,30	Bentonit, není vydáno RPHČ	DP
Zadní Kopanina	729,74	-	Vápenec, chem.-tech. Účely	DP
Skalná	71,88		Jíly, pozemky bez zásob	DP
Nová Ves u Křižovatky	71,88	2,40	Jíly, pozemky bez zásob	DP
Podlesí u Sadova	187,10	-	Kaolin	DP
Slapany – východ	167,90		Tavný čedič	DP
Hartoušov.	35,73-36,09		Pórovinové jíly, blok. Faktory	CHLÚ
Braňany	69,28		Bentonit	DP
Krty	449,87-555,27	-	Vápenec, erlán, ruly.	DP
Božičany	215,22-225,08	6,15 - 6,31	Kaolin	DP
Jimlíkov	222,80-229,46	3,6 - 6,6	Kaolin	DP
Ruprechtov	181,17	-	Kaolin	DP
Mírová	57,13 – 121,31	-	Kaolin	Není
Mírová-Zátiší	58,35 – 12,31	-	Některé pozemky – nepoužitelné	Není
Nová Ves u Křižov.	42,93-58,68	-	Žáruvzdorné jíly	DP
Děvín	37,62	-	Jíly	Není

Děpoltovice	168,29 – 310,84	8,3	Čedič – drtě	DP
Straškov	75,12 -77,03		Štěrkopísek	DP
Straškov-Vodoch.	61,29 ,– 77,93		Štěrkopísek	DP
Počaply u Terez.	51,56 – 55,52		Štěrkopísek	DP
Želeč-Černoc	62,73 – 69,00		Štěrkopísek	DP
Háje II	73,37 – 94,55		Tavný čedič	DP
Háje I	92,92 – 144,00		Tavný čedič	DP
Otovice	138,51	5,54	Kaolin	DP
Záhoří u Semil	38,07	1,29	Čedič, nepotřebný, zásoby 0	DP
Skalná	71,88		Jíly, pozemky bez zásob	DP
Záhoří u Semil	176,36	5,88	Podstatná část vytěžena	DP
Bělce	109,80-315,87	-	Kontaktní rohovec	DP
Dřenice	83,95	-	Zásoby 0, nepoužívané	DP
Panské Dubenky	-	4,3	UKV	DP
Mariánská skála	460,66	25,67	Lom v Ústí nad Labem	DP
Kozárovice žula	-	5,0	Pozemky se zásobami žula	DP
Prachovice	285,16	--	Mocnost 84m – vápenec	DP
Bystřec	85,54	-	Žula – drcené kamenivo	DP
Stříbrná Skalice	92,46	-	Bez zásob	DP
Přibice	161,07-173,65	-	Štěrkopísek	LNN
Mírošov u Bob.	61,83		Pouze HČŠSS	DP
Mírová	-1,2,9		Téměř nepoužitelný pozemek	Není
Horní Bousov	95,06	3,16	Likvidační práce	DP
Omice	94,35-136,20		Drcené kamenivo	DP
Božičany	70,46		Bez zásob	DP
Jímlíkov	122,86-161,16		Kaolin	DP
Podbořany	121,16		Kaolin	DP
Nepomyšl	40,35 – 78,79		Kaolin	CHLÚ
Kluk	224,50		Štěrkopísky	DP
Leštinka	72,41		Žula, UKV	DP
Dětaň	40,53-78,79	0,78-0,47	Kaolin	Není
Smolín	63,79		Téměř bez zásob štěrkopísku	DP
Chrástovice	373,00		Drtě, velká mocnost	Není
Mokrá u Chyší	104,77-198,67		Drtě, kvalitní čedič	RVÚ
Stará Lysá	89,77		Štěrkopísek	DP
Přibice	149,74-176,70		Štěrkopísek	LNN
Kluk u Poděbrad	222,30		Štěrkopísek	DP
Jeníkov – Lahošť	36,423		Křemenec, pozemky bez zásob	DP
Jeníkov – Lahošť	39,94 – 60,65		Křemenec, pozemky se zásob.	DP
Pertoltice p. Ralsk	55,33		Štěrkopísek	DP
Jímlíkov	122,11-168,48		Kaolin	DP
Božičany	56,25		Kaolin	DP
Selibice – Lišany	41,43-49,95	2,49	Štěrkopísek, malá mocnost	DP
Lochenice	273,51		Štěrkopísek	DP
Čavyně	150		Štěrkopísek	RVÚ
Lochenice	273,51		Štěrkopísek	DP
Veselíčko	248,75		Drcené kamenivo, droba	DP
Otovice	83,64-141,59	3,34-5,66	Kaolin	DP
Děpoltovice	166,41-302,72	5,54-10,09	Drcené kamenivo, čedič	DP
Ledce	94,55		Štěrkopísek	DP

Podbořany	99,22-165,02	0,99-1,65	Kaolin, nevydáno RPHČ	DP
Mírová	127,61		Kaolin, nestanoven DP	----
Braňany	119,03	4,76	Bentonit, Nevydáno RPHČ	DP
Stará Lysá	82,39		Štěrkopísek	----
Lhota pod Libčany	72,60 – 85,51		Štěrkopísek	LNN
Černá v Pošumaví	340,12		Pararula, vápenec	CHLÚ
Těšovice I	272,19		Pararuly	DP
Těšovice II	310,61		Pararuly	DP
Kaplice	568,96		Granodiorit, migmatity	DP,RVÚ
Kocbeře	440,-		Pískovec	RPČPHZ
Stříbrná Skalice	102,10-644,60		Surovina pro výrobu drtí	DP
Velký Luh	140,96		Kaolin	CHLÚ
Hartoušov	42,65		Jíly – kaolin	CHLÚ
Dušníky n. Vltavou	76,51-78,36		Štěrkopísek – SPÚ	----
Dušníky n. Vltavou	92,67		Štěrkopísek, České štěrkopísky	----
Mlékojedy	98,77		Štěrkopísek	----
Prosmyky	98,77		Štěrkopísek	----
Moravský Písek	87,75		Štěrkopísek	----
Žizníkov	104,30	5,43	Štěrkopísek	----
Rožmitál	185,30	7,41	Surovina pro výrobu DK, zásoby	DP
Dolní Morava	85,00		Metakvarcit	----
Lipová-lázně	411,41	10,29	Vápenec pro chemic. tech. účely	DP
Lipence, Lipence 1	518,50	----	Štěrkopísek	DP
Ústí nad Labem	378,63		Surovina pro výrobu DK, znělec	CHLÚ
Lišany	58,25		Štěrkopísek – nebilanční zásoby	DP
Ouštice	312,07		Rohovce, drcené kamenivo	DP
Medlov	117,86-132,23		Štěrkopísky	DP
Ledenice	127,44-143,10		Diatomit, žáruvzdorné vazné jíly	DP
Smolín II	65,69		Štěrkopísek	CHLÚ
Hrušovany u Brna	39,00		Štěrkopísek bez zásob, rekultivace	DP
Žabčice	84,68		Štěrkopísek (nevhodný tvar poz.)	DP
Přeštice	56,75-59,73		Cihlářská surovina (nízká kvalita)	CHLÚ
Valtice	136,64		Štěrkopísek	DP
Želešice	241,58-709,53		Mag. horniny, drcené kamenivo	DP
Suchá u Skalné	50,10-72,93		Pórovinové jíly	DP
Kozárovice	222,37	9,97-10,08	Mag. Horniny HKV ca UKV	RVÚ
Kozárovice	238,87	2,388	Mag. Horniny HKV ca UKV	----
Nová Ves u Křižov.	72,93		Vazné pórovinové jíly	DP
Omice	185,51		Rohovce, pararuly, hlubinné vyv..	DP
Stará Role	198,26		Kaolin	CHLÚ
Černá v Pošumaví	960,53		Erlány, pararuly, diorit	DP
Děvín	130,89		Kaolin – jíly pórovinné	CHLÚ
Počerny	150,08		Kaolin	CHLÚ
Mírová	157,41		Kaolin	CHLÚ
Jimlíkov	160,92		Kaolin	CHLÚ

3.3.10. Metody oceňování ložisek nerostných surovin

Kapitolu zpracoval znalec, Ing. Jiří Růžička, CSc. Jedná se o data vytvořená.

V naší republice dosud není legislativní akt, který by komplexně řešil problematiku oceňování ložisek nerostných surovin a jejich částí a stanovování výše jejich pachtovného. Na základě požadavku zadavatele znalec ve ZP uvádí přehled nejpoužívanějších metod oceňování LNS a jejich krátké zhodnocení. Nejpoužívanější metody jsou:

- Metoda výnosová
- Metoda porovnávací
- Metoda podílu ze zisku z prvního prodejného odbytového produktu – obvyklá cena
- Metoda nabídkových cen

3.3.10.1. Metoda výnosová

Je použitelná při oceňování funkčních báňských podniků jako celku. To znamená suroviny in situ, pozemků se zásobami nerostné suroviny, pozemků bez zásob nerostné suroviny, avšak nezbytných pro vedení exploatačních prací a pro následné zušlechťování vydobyté suroviny, strojního zařízení, budov a tzv. báňských práv. Tato metoda však selhává, pokud se oceňuje pouze surovina in situ, nebo pozemky, pod nimiž se surovina nalézá.

Dalším problémem je případ, kdy je funkční báňský podnik dlouhodobě ve ztrátě. Dle výnosové metody by vycházela cena 0, nebo cena záporná. Avšak i když bude podnik uzavřen a zlikvidován, surovina v podzemí zůstává a má svou hodnotu. Jsou známy četné případy, kdy byl báňský podnik z ekonomických důvodů uzavřen a prodán a nový majitel na ložisku úspěšně podniká (např. Horní Dvorce, Tis u Blatna, Deštno, Božanov, Libná, Horka, Krhanice, Panské Dubenky, Kamenná u Brna, Mrákotín – Zedníček, Lom Kozárovice, Drahenický Málkov, Nehodiv Dřenice u Chebu atd.)

3. 3.10.2. Metoda porovnávací

Její princip spočívá v tom, že se porovnávají zájmové pozemky se surovinou in situ s obdobnými pozemky, které byly, v rámci zájmového ložiska nebo v rámci obdobných ložisek (stejně, nebo alespoň obdobné báňsko-technické a ostatní podmínky), prodány v minulosti. Pro zájmový pozemek se nalézající se v rámci zájmového ložiska v oblasti Skalná je metoda nepoužitelná, neboť neexistuje dostatečná databáze. Důvody jsou tři:

- Velká variabilita báňsko-technických a ostatních podmínek, která vede k tomu, že jsou často výrazně rozdílné ceny pozemků i v rámci jednoho ložiska nerostné suroviny.
- V posledních letech střídavě rostla a klesala cena ložisek nerostných surovin a prodeje ložisek, nebo jejich částí, tohoto genetického a surovinového typu, které mají stejné nebo obdobné báňsko-technické a ostatní podmínky, nejsou příliš časté.
- V prvních letech po roce 1989 v řadě případů zcela nesmyslně výrazně „vyletěly“ ceny pozemků v rámci ložisek nerostných surovin a poté zase klesly, a to často i o 90 a i více procent. Objektivní databáze není k dispozici.

3. 3.10.3. Metoda nabídkových cen

Je velmi často doporučovaná. Je však při oceňování pozemků, krytých DP, CHLÚ, v podstatě nepoužitelná. Důvodem je skutečnost, že tyto pozemky mají svou cenu pouze pro

majitele – držitele DP a CHLÚ. Vzhledem k tomu, že jsou zákonem 44/1988Sb., v platném znění, práva vlastníků pozemků v DP a CHLÚ pro těžbu výrazně omezena a těžbu suroviny in situ může provádět pouze majitel – držitel DP, jsou nabídkové ceny ostatních subjektů zpravidla velmi nízké.

3. 3.10.4. Obvyklá cena pozemků v rámci ložisek nerostných surovin

Způsob, jak stanovit obvyklou cenu jak pozemků, tak i jiných nemovitých věcí je uveden § 1a, § 1b a § 1c vyhlášky 441/2013 Sb., v platném znění. Pozemky v rámci ložisek nerostných surovin tímto způsobem oceňovat nelze. Důvody jsou následující:

- Cenu a výši pachtovného pozemků, v rámci ložisek nerostných surovin, ovlivňuje celá řada faktorů. Z tohoto důvodu bývá v naprosté většině případů značně rozdílná i cena pozemků a výše pachtovného i v rámci jednoho ložiska. Jedná se zejména o následující faktory:
 - stěžečnost pozemku z hlediska provádění exploatační činnosti na ložisku,
 - plocha a tvar pozemku,
 - časté výrazně změny ceny POP,
 - možnost či nemožnost samostatné těžby suroviny pod zájmovým pozemkem,
 - blokační faktory,
 - vlastnictví tzv. báňských práv, zejména DP,
 - vybavenost lokality jednotlivými zázemími provozu a jejich vlastnictví,
 - změny jakostní a technologické charakteristiky suroviny,
 - stav legislativní připravenosti lokality k těžbě a stav střetů zájmů,
 - doba platnosti rozhodnutí o povolení hornické činnosti,
 - kvalitativní parametry suroviny,
 - tonáž a kvalita zásob pod jednotlivými pozemky,
 - dostupnost inženýrských sítí příslušné obce a její vybavenost,
 - dopravní dostupnost,
 - regionální pozice ložiska vůči velkým odběratelům,
 - atd.
- Podstatným faktorem je krytí:
 - a) V případě výhradního ložiska krytí ložiska DP a RPHČ, a to z následujících důvodů:
 - V DP je možnost využití pozemků značně omezena, a to zejména z hlediska případné stavební činnosti.
 - Oprávnění k dobývání výhradního ložiska vzniká pouze majiteli – držiteli DP.
 - Pokud jsou zájmové pozemky kryty RPHČ, je na nich možno provádět pouze hornickou činnost. V tomto případě dosud DP nestanoven, RPHČ vydáno nebylo.
 - Práva vlastníků pozemků nalézajících se v DP a CHLÚ jsou omezena výrazně, a v případě, že jsou pozemky kryty navíc RPHČ, je omezení práv vlastníků pozemků velmi výrazné.
 - DP jeho majiteli – držiteli, stejně tak jako RPHČ, v podstatě není možno odejmout.
 - b) V případě ložiska nevyhrazeného nerostu se jedná o krytí ložiska RVÚ pro těžbu a RPČPHZ.

- Prodej pozemků v rámci ložisek nerostných surovin není zcela běžný a vzhledem ke změnám cen je zpracování objektivní databáze a získání objektivních podkladů v podstatě nemožné.
- Ceny z prodeje pozemků v okolí ložiska nerostné suroviny nelze použít.
- Důležitou skutečností je rovněž výrazná disproporce v cenách pozemků v rámci ložisek nerostných surovin, ke které docházelo v minulosti. Je nutno zdůraznit, že v posledních cca 10-ti letech obecně rostly a klesaly vyhláskové ceny stavebních pozemků, ze kterých se vychází při stanovení základních cen upravených pozemků v rámci ložisek nerostných surovin. V případě vyjmenované obce Cheb byla tato v letech 2013 – 2023 v podstatě konstantní a pohybovala se v rozmezí 940 Kč/m² až 932 Kč/m². V průběhu roku 2023 vzrostla na dnešních 1996 Kč/m².
- Problémem je i skutečnost, že těžební organizace vysoké ceny zpravidla nezveřejňují. Dalším problémem je skutečnost, že v některých případech je část ceny vyplacena bez účetního dokladu.

Analýza cen pozemků, pod nimiž jsou zásoby různých nerostných surovin, je uvedena v kapitole 3.3.9. Tuto analýzu je nutno považovat za orientační.

Z výše uvedených důvodů byla vyvinuta metoda pro stanovení obvyklé ceny pozemků v rámci ložisek nerostných surovin, která se vžila pod názvem metoda podílu ze zisku z prodeje prvního odbytového produktu. Obvyklá cena zájmového pozemku se v tomto případě skládá z:

- Ceny suroviny in situ
- Základní ceny upravené vlastního pozemku

3.3.10.4.1. Obvyklá základní cena pozemků

Při stanovení obvyklé základní ceny pozemků v rámci výhradních ložisek je podstatné, zda pro zájmovou část ložiska byl stanoven DP a případně bylo vydáno i RPHČ. Pokud zájmové pozemky jsou kryty výše uvedenými báňskými právy, nebo pokud jimi kryty nejsou, ale mají bezprostřední vazbu na exploatační činnost, tak se vychází z platného oceňovacího předpisu, tj. z vyhlášky 441/2013 Sb., v platném znění, § 9, odstavce 3, dříve odstavec 2, vyhláška Ministerstva financí, o provedení některých ustanovení zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona 303/2013, (oceňovací vyhláška), v platném znění. Postup uvedený v této vyhlášce, který je platný pro zjištěnou cenu, je pro cenu obvyklou upraven a doplněn. Surovina nalézající se pod zájmovým pozemkem, jíly pórovinové – žáruvzdorné, spadá do kategorie vyhrazených nerostů a zájmové ložisko je výhradním ložiskem.

V některých regionech jsou však základní ceny pozemků extrémně vysoké a jejich použití by vedlo k znemožnění těžby ložisek nerostných surovin. Jedná se zejména o hlavní město Prahu, krajská města, některá okresní města a některá lázeňská města. V těchto extrémních případech se používají ceny z ložisek a pozemků stejného nebo, obdobného typu z regionů sousedních.

3.3.10.4.2. Obvyklá cena suroviny in situ

Pokud se stanovuje cena suroviny in situ, nebo cena pozemku s ohledem na existenci ložiska pod zájmovým pozemkem, tak se musí vycházet z velikosti zásob pod zájmovým pozemkem, z ceny tzv. prvního odbytového produktu, z krytí zájmového pozemku báňskými právy a z blokačních faktorů, které se k ložisku vztahují. Z legislativního hlediska je podstatné, zda se

jedná o ložisko výhradní, nebo ložisko nevyhrazeného nerostu. V prvním případě je surovina v podzemí de jure ve vlastnictví České republiky, ovšem de facto ne, neboť žádný vlastník pozemku neprodá pozemek, aniž by byla zohledněna surovina in situ. V druhém případě pak je surovina in situ součástí pozemku, pod nímž se nalézá, a to dle §7 zákona 44/1988 Sb. v platném znění.

Ocenění zásob nerostných surovin in situ se v naší republice provádí podle různých metod. Nejpoužívanější z nich je metoda podílu ze zisku z prvního odbytového produktu. Podle této metody se provádí dva základní druhy ocenění surovin in situ, a to:

- Klasické ocenění, které slouží jako podklad pro prodej či propachtování pozemků, případně celé lokality pro další těžbu. Tato hodnota se používá při prodeji, koupi a pachtu ložisek nerostných surovin a jejich částí, dále pak při jejich zastavování za účelem získání úvěru, jako vklad pro navyšování kmenového mění firem atd. Tato cena se stanovuje jako určitá část z čistého zisku z prvního prodejného odbytového produktu, který opouští těžební závod. Jedná se o zisk, kterého je dosahováno, nebo kterého lze, při racionálním využívání ložiska, dosáhnout. Při zastavování ložisek za účelem získání úvěru má tato hodnota velmi úzkou vazbu na podnikatelský záměr a na výši poskytnutého úvěru. Čistý zisk se rozděluje na dvě části. Jedna náleží prodávajícímu a druhá pak kupujícímu. V této transakci je zvýhodněn kupující, který bude provozovat těžební činnost a nese veškerá rizika z toho vyplývající. Konkrétní podíly závisí na báňsko-technických podmínkách lokality, stavu legislativní přípravy lokality k těžbě, kvalitě a ceně tzv. prvního odbytového produktu. Maximální výše tohoto procenta je 35%, to znamená, že prodávající obdrží max. 35% z čistého zisku z POP. U většiny ložisek se tato výše pohybuje do 30%.
- Ocenění pro případ tzv. násilného ukončení exploatační činnosti, které je v rozporu se zájmy a plány majitele – držitele DP, nebo tzv. násilná likvidace ložiska, na kterém dosud není prováděna exploatační činnost, která je v rozporu se zájmy a plány majitele – držitele DP, nebo CHLÚ. V tomto případě se pozemky, pod nimiž se nalézá nerostná surovina, rozdělují do tří skupin:
 - Skupina I – pozemky, které jsou ve vlastnictví majitele – držitele DP. Prodávajícímu (majiteli – držiteli DP) náleží v tomto případě celý čistý zisk, kterého lze při výrobě a prodeji prvního odbytového produktu dosáhnout (zpravidla se používá výše zisku, kterého je na obdobných ložiscích dosahováno).
 - Skupina II – pozemky, které má majitel – držitel DP propachtovány. Prodávající v tomto případě obdrží 40% – 70% z čistého zisku, kterého lze při výrobě a prodeji prvního odbytového produktu dosáhnout.
 - Skupina III – pozemky, ke kterým, v době ocenění, nemá majitel – držitel DP žádný právní vztah. Majitel – držitel DP v tomto případě obdrží 30% – 40% z čistého zisku, kterého lze při výrobě a prodeji prvního odbytového produktu dosáhnout.

Poznámky: 1) Ve II. pololetí 2022 došlo ke snížení procent z čistého zisku u skupin II a III.

2) Výpočet se zpravidla neprovádí pro veškeré zásoby suroviny na ložisku, ale pouze pro zásoby, které je reálně možno vytěžit za 30 – 50 let. Doba se stanovuje dle stavu báňských práv, blokačních faktorů a infrastruktury, která je

na ložisku k dispozici.

Velmi často se setkáváme s oceňováním ložisek a suroviny in situ přes cenu výrobků, které lze ze suroviny v podzemí vyrobit, a to bez ohledu na náklady na exploatační činnost a následné zpracování suroviny a zpravidla i bez ohledu na ztráty při dobývání a následném zpracování suroviny. Jedná se vysloveně o orientační údaj, který bývá často zcela chybně zaměňován za tržní cenu suroviny in situ.

3.3.10.4.3. Stanovení celkové obvyklé ceny pozemků v rámci výhradních ložisek

V případě prodeje části pozemků je celková cena pozemků součtem ceny suroviny in situ pod těmito pozemky a tzv. základní ceny upravené vlastních pozemků. Pokud se prodává celá lokalita včetně báňských práv, je výsledná cena rovna součtu ceny za surovinu in situ bez ohledu na vlastnictví pozemků a ceny pozemků, které jsou ve vlastnictví majitele – držitele DP (tj. prodávajícího).

3.3.10.5. Zhodnocení všech metod pro stanovení ceny LNS

Základním problémem všech používaných metod je skutečnost, že nejsou schopny postihnout obrovskou variabilitu báňsko-technických a ostatních faktorů, které ovlivňují cenu jednotlivých pozemků v rámci ložisek nerostných surovin. Jedinou metodou, která tyto faktory zohledňuje, je metoda podílu ze zisku z prodeje POP.

3.3.11. Rekapitulace zjištěných dat

Kapitolu zpracoval znalec, Ing. Jiří Růžička, CSc. Jedná se o data vytvořená.

3.3.11.1. Data pro ocenění suroviny in situ

Na zájmovém ložisku se nalézají zásoby jílu keramických nežáruvzdorných a jílu žáruvzdorných ostatních. Zásoby jsou uvedeny v kapitole č. 3.3.6. Na ložisku je a bude získáván jeden první odbytový produkt, a to vytěžená surovina od stěny, a to bez jakékoliv úpravy. Cena jedné tuny POP činí 380 Kč, výše hrubého zisku činí 10% a výše podílového procenta rovněž 10%.

3.3.12.2. Data pro stanovení základních upravených cen pozemku

Parametr	Cena obvyklá	Cena zjištěná
Vyjmenovaná obec	Cheb	Cheb
Základní cena výchozí (ZC _v) Kč/m ²	1.996	1.996
Základní cena (ZC)	274,85	274,85
Počet obyvatel v obci, dle Malého lexikonu obcí ČR	265	265
Velikost obce podle počtu obyvatel	0,5	0,5
Hospodářsko – správní význam obce	0,6	0,6
Poloha obce	0,6	0,6

Technická infrastruktura v obci, voda, plyn, kanalizace, elektřina	1,00	1,00
Dopravní obslužnost obce, pouze autobus	0,9	0,9
Občanská vybavenost obce	0,85	0,85
Výsledný koeficient pro stanovení ZC pozemku	0,1377	0,1377
Druh a účel užití stavby na pozemku – výroba	0,40	0,40
Převažující zástavba v okolí – pouze výroba	0,00	0,00
Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	-0,10	-0,10
Dopravní dostupnost.	-0,10	-0,10
Parkovací možnosti nejsou žádné	-0,05	-0,05
Výhodnost hlediska komerční využitelnosti	0,04	0,04
Ostatní vlivy neuvedené	0,10	0,10
Výsledný index polohy	0,356	0,356
Poptávka – nabídka	-0,06	Nestanovuje se
Vlastnické vztahy – rozdílní vlastníci	-0,03	Nestanovuje se
Změny v okolí – bez vlivu	0,00	Nestanovuje se
Vliv právních vztahů	-0,03	Nestanovuje se
Ostatní vlivy - neuvedené	+0,05	Nestanovuje se
Zóna se zanedbatelným nebezpečím vzniku záplav	1,00	Nestanovuje se
Výsledný index trhu	0,93	Nestanovuje se
Koeficient pro úpravu základní ceny (k)	0,60	0,60

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Kapitolu zpracoval znalec, Ing. Jiří Růžička, CSc., jedná se o data vytvořená.

Postup znalce při analýze dat byl velmi jednoduchý. Zjištěná data jsou v naprosté většině případů jednoznačná a jsou přímo použitelná pro vlastní výpočet metodou podílu ze zisku z prvního odbytového produktu. Jediné problémy byly u následujících dat:

- Stanovení koeficientů pro výpočet indexu polohy v případě ceny zjištěné.
- Stanovení koeficientů pro výpočet indexu trhu a indexu polohy v případě ceny obvyklé

Obě tato data jsou velmi úzce vázána na báňská práva vztahující se k zájmovým pozemkům, na blokační faktory, které limitují exploatační práce a na údaje týkající se dotčené obce. Bylo nutno provést analýzu blokačních faktorů na ložisku a rozhodnutí SBS a zjistit informace o obci Křižovatka.

4.2. Výsledky analýzy dat

Kapitolu zpracoval znalec, Ing. Jiří Růžička, CSc. Jedná se o data vytvořená.

Výsledky analýzy zjištěných dat jsou použity a uvedeny v odpovědích na otázky zadání, kterými je stanovení obvyklé ceny a zjištěné ceny zájmového pozemku.

4.2.1. Obvyklá cena zájmového pozemku

Obvyklá cena pozemků v rámci ložisek nerostných surovin se skládá ze dvou položek:

- Obvyklá cena suroviny in situ
- Obvyklá cena vlastních pozemků určených k těžbě

V tomto případě zadavatel požaduje ještě stanovení ceny vodní plochy – rybníku. Při oceňování pozemků určených k těžbě se jedná o zcela nestandardní požadavek, který má charakter dvojího ocenění jedné nemovité věci. Znalec na tuto skutečnost zadavatele upozornil, ale ten tento způsob ocenění striktně požaduje.

4.2.1.1. Obvyklá cena suroviny in situ

4.2.1.1.1. Rozčlenění zásob na jednotlivé prvky odbytové produkty.

Pod pojmem prvý odbytový produkt se rozumí surovina oddělená od horninového či zemního masívu, a to bez jakékoliv další úpravy. Výjimkou je případný tzv. vnitřní výkliz, který se odtěžuje selektivně. Na sousedním ložisku se provádí, těžební organizací je však nazýván pouze jako výkliz. Oceňují se pouze bilanční vytěžitelné a využitelné zásoby nerostné suroviny oproštěné o ztráty.

Pod zájmovým pozemkem se nalézá jeden POP, a to jíly keramické nežáruvzdorné a jíly žáruvzdorné ostatní. Tento POP těžební organizace neprodává. Na ložisku není prováděna exploatační činnost. Z tohoto důvodu bude použita cena POP z ložisek okolních, která činí 340 – 420 Kč/tuna. Pro další výpočet bude použita průměrná cena 380 Kč/tuna.

4.2.1.1.2. Stanovení zisku a výpočet ceny suroviny in situ.

Na ložisku není prováděna exploatační činnost a výše zisku při výrobě POP není známa. Z tohoto důvodu bude použita výše zisku, jaké je dosahováno u okolních ložisek obdobného typu, která se pohybuje zpravidla v rozmezí 10 – 20%. Pro další výpočet je použita hodnota 10%. Důvodem je poměrně nízká kvalita suroviny, což je důvodem, že o ložisko není zájem a stále je ve vlastnictví ČR, správcem je státní organizace ČGS, Kostelní 364/26, Praha Praha 7 – Holešovice, IČO: 00025798.

Výše podílového procenta závisí na vlastnictví tzv. báňských práv, zájmových pozemků, jejich ploše a tvaru a na blokačních faktorech, které se k zájmovému ložisku vztahují. V době zpracování znaleckého posudku je zájmový pozemek kryt pouze CHLÚ. Za těchto okolností se zpravidla používá výše podílového procenta ve vztahu k majiteli zájmového pozemku 10% - 15%. Pro ocenění, a to vzhledem k nezájmu těžebních organizací o ložisko bude použito 10%.

p.p.č.	Tonáž POP	JC (Kč)	Cena POP	Hrubý zisk 10%	Čistý Zisk 81%	P _p %	Cena POP	
							Celková	Pod m ²
604/1	17.000	380	6.460.000	646.000	523.260	10	52.326	9,54 Kč

Cena suroviny in situ se stanovuje jako určité procento z čistého zisku, kterého lze, při racionálním dobývání ložiska a optimálním využití suroviny, dosáhnout. Jedná se o zisk z POP produktu, který opouští těžební závod. Velikost tohoto procenta se pohybuje v rozmezí od 3 – 30%, výjimečně až 35% (plně vybavené lokality, bez blokačních faktorů, špičková surovina, s novou technologií a technickým a sociálním zázemím), a to dle následujících faktorů:

Vlastnictví báňských práv	P.p.č. 604/1 je kryt CHLÚ. Správcem je ČR
Současný stav	V rámci ložiska Nová Ves – Chebská není a dosud nebyla prováděna exploatační činnost.
Pozice zájmového pozemku	Zájmový pozemek se nalézá v rámci CHLÚ Nová Ves
Přítomnost faktorů, které budou usnadňovat exploatační činnost	Nejsou známy
Stav otvírky a přípravy	Na zájmovém pozemku tyto práce nebyly provedeny
Kvalitativní parametry suroviny	Podprůměrné.
Poměr veřejnosti vůči těžbě	Negativní.
Existence technologie pro výrobu POP.	Neexistuje.
Existence sociálního a administrativního zázemí provozu	Neexistuje.
Technické zázemí provozu pro zušlechťování vydobytých nerostů	Neexistuje.
Způsob těžby	Povrchovým jámovým lomem
Existence blokačních faktorů, které omezují a budou podstatně omezovat vedení dobývacích prací.	Dosud nejsou známy, vyvstanou až při řízení o povolení hornické činnosti a při řízení o stanovení dobývacího prostoru.
Existence ostatních blokačních faktorů.	Dosud nejsou známy, vyvstanou až při řízeních o stanovení DP a vydání povolení hornické činnosti.
Možnost využití zájmového pozemku pro jiné účely než těžbu.	Pouze pro těžbu a nekomerční pěstování ryb.
Zvláštní okolnosti	Nejsou.
Stav prozkoumání ložiska	Byl proveden podrobný ložiskový průzkum.

Po zhodnocení veškerých výše uvedených skutečností a stanovení opravných koeficientů bylo zjištěno, že výše podílového procenta, ve vztahu k majiteli zájmového pozemku, je pouze 10%. Důvodem je nízká kvalita suroviny a nezájem o ložisko. Celková cena suroviny nalézající se pod zájmovým pozemkem, po zaokrouhlení činí:

5 2 . 3 2 6 Kč

tj. slovy: padesát dva tisíc tři sta dvacet šest korun českých

4.2.1.2. Obvyklá ZCU vlastního zájmového pozemku

4.2.1.2.1. Základní informace

Základní obvyklá upravená cena pozemku určeného k těžbě se stanovuje dle platného oceňovacího předpisu, vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, a to s následujícími rozdíly:

- Index trhu se u ZCU obvyklé přímo stanovuje, dle výše citované vyhlášky. U ceny zjištěné pozemků v DP a RVÚ roven vždy jedné.
- Na rozdíl od oceňovací vyhlášky se zohledňuje v případě výhradních ložisek:
 - krytí zájmových pozemků DP, případně pouze CHLÚ
 - krytí zájmových pozemků RPHČ
 - skutečnost, pokud je pozemek mimo DP, CHLÚ, avšak je pro vedení exploatačních prací nezbytný.
- U ložisek nevyhrazených nerostů skutečnost, zda je ložisko v evidenci ČGS a zda se zájmový pozemek nalézá v rámci oficiální plochy ložiska, byť prognózního nebo nebilancovaného. Zohledňuje i skutečnost, kdy zájmový pozemek není kryt žádným ložiskem, ale prokazatelně se pod ním nalézají bilanční zásoby nerostné suroviny.
- U ložisek nalézajících se v katastru vyjmenovaných obcí, oblastí, nebo jiných mateřských obcí, pokud se ložisko nalézá v blízkosti samostatné osady, jejíž okraj povrchové zástavby je vzdálen více jak 1.000 – 1.500 (dle lokálních podmínek) od okraje povrchové zástavby vyjmenované obce, vyjmenované oblasti, nebo jiné mateřské obce, zohledňuje se technická infrastruktura předmětné osady a její dopravní dostupnost, a ne vlastní vyjmenované obce, vyjmenované oblasti, nebo mateřské obce.
- V případech, kdy je základní cena výchozí anomální (např. Krajská města, některé oblasti vyjmenovaných obcí, některé vyjmenované obce a některá lázeňská města), používá se výchozí cena z vyjmenované obce sousední.

Cena v pozemku v DP, v RVÚ pro těžbu, nebo alespoň v ploše ložiska se stanovuje (s výše uvedenými rozdíly) dle §9, odst. 3, vyhlášky č. 441/2013Sb., v platném znění, přičemž se vychází ze základní ceny stavebního pozemku. Při stanovení ceny obvyklé se stejným způsobem se postupuje, pokud zájmový pozemek je kryt pouze CHLÚ nebo navazuje na DP nebo CHLÚ, a jsou pod ním zásoby nerostné suroviny, nebo pokud pod ním nejsou zásoby suroviny, ale je pro vedení exploatačních prací nezbytný. V tomto konkrétním případě je zájmový pozemek kryt pouze CHLÚ Nová Ves u Křižovatky.

Základní upravená obvyklá cena pozemku určeného k těžbě se stanovuje dle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I_T \times I_P \times k$$

ZC – Základní cena pozemku určená dle §3, vyhlášky 441/2013 Sb., v platném znění

I_T – Index trhu. Určuje se dle odst. 1, § 4 a přílohy č. 3, tabulka. č. 1, vyhlášky číslo 441/2013Sb., v platném znění. Při stanovení ceny zjištěné, u pozemků určených k těžbě se u povrchově dobývaných ložisek bere $I_T = 1$. Při stanovení ceny obvyklé se přímo stanovuje dle výše citované přílohy.

I_P – Index polohy

k – Koeficient pro úpravu základní ceny pozemku v DP, nebo pozemku určeného RVÚ pro těžební činnosti na povrchu se stanovuje dle §9, odst. 3, vyhlášky č. 441/2013, v platném znění. Výhradní ložisko Nová Ves – Chebská je kryté CHLÚ Nová Ves u Křižovatky. CHLÚ i ložisko zasahují pouze do katastru obce Křižovatka. Koeficient k je 0,6.

ZC_v – Základní cena výchozí – cena stavebního pozemku dle tab. č. 1, příloha č. 2, vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

O_{1-6} – Koeficienty pro úpravu základních cen vyjmenovaných obcí O_1 až O_6 pro výpočet základní

ceny pozemku se stanovují dle §3, písmene b a dle (přílohy č.2, tabulky č. 2) vyhlášky číslo 441/2013 Sb.

4.2.1.2.2. Vlastní stanovení obvyklé ZCU zájmového pozemku

Zájmový pozemek je kryt CHLÚ Nová Ves u Křižovatky. Na pozemku není možno provádět žádné činnosti, které by znemožňovaly nebo ztěžovaly vydobytí zásob výhradního ložiska. Pozemek je možno využít kromě těžebních aktivit pro velmi omezený, neprůmyslový chov ryb.

4.2.1.2.2.1. Stanovení ZC m² pozemku

Obec Křižovatka spadá pod vyjmenovanou obec Cheb, kde je základní cena výchozí cena m² stavebního pozemku 1.996 Kč. Základní cena m² se stanovuje v tomto případě dle §3 písmene b, a to dle vzorce:

$$\begin{aligned} ZC &= ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 \\ ZC &= 1.996 \times 0,1377 \\ ZC &= 274,85 \text{ Kč/m}^2 \end{aligned}$$

Stanovení koeficientů O₁ až O₆ pro výpočet ZC pozemku dle §3, písmene b (příloha 2, tabulka č. 2). Dle aktuálního malého lexikonu obcí ČR má obec Křižovatka celkem 265 obyvatel.

Koef. O ₁₋₆	Obsah koeficientu	Hodnota koef. O ₁₋₆
O ₁	Velikost obce podle počtu obyvatel (počet obyvatel 265)	0,50
O ₂	Hospodářsko – správní význam obce	0,60
O ₃	Poloha obce	0,60
O ₄	Technická infrastruktura v obci, kompletní, vodovod, kanalizace, plyn a elektřina	1,00
O ₅	Dopravní obslužnost obce, pouze autobus	0,90
O ₆	Občanská vybavenost obce	0,85
O _v	Výsledný koeficient	0,1377

4.2.1.2.2.2. Stanovení indexu polohy a koeficientu pro úpravu základní ceny

Stanovení koeficientů pro výpočet I_p se provádí dle přílohy číslo 3, tabulka číslo 4 výše citované vyhlášky.

$$\begin{aligned} I_p &= P_1 \times (1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7) \\ I_p &= 0,4 \times (1 + 0,00 - 0,10 - 0,10 - 0,05 + 0,04 + 0,10) \\ I_p &= 0,356 \end{aligned}$$

Koeficient P ₁₋₇	Obsah koeficientu	Hodnota koef. P ₁₋₇
P ₁	Druh a účel užití stavby na pozemku – výroba	0,40
P ₂	Převažující zástavba v okolí – výroba, zemědělství	0,00

P ₃	Zájmový pozemek nelze napojit na žádné inženýrské sítě	- 0,10
P ₄	Dopravní dostupnost zájmového pozemku je nulová	- 0,10
P ₅	Parkovací možnosti – žádné	- 0,05
P ₆	Výhodnost pozemku z hlediska komerční využitelnosti	+0,04
P ₇	Ostatní vlivy neuvedené	+0,10
I _p	Výsledný koeficient	0,356
K	Koeficient pro úpravu základní ceny	0,60

Zdůvodnění koeficientů

- Koeficient P₃ – Zájmový pozemek nelze napojit na žádné IS v obci, ani v okolních obcích.
- Koeficient P₄ – Zájmový pozemek, není dopravně přístupný po veřejné komunikaci ani po jiné oficiální komunikaci. Není přístupný ani po veřejných pozemcích, které nejsou vedeny v KN jako komunikace, ale jezdí se po nich.
- Koeficient P₆ – Zájmový pozemek se nalézá v CHLÚ Nová Ves u Křižovatky a je určen k těžbě. Těžba na něm dosud nebyla a není prováděna.
- Koeficient P₇ – Pod pozemkem 604/1, k. ú. Nová Ves u Křižovatky se nalézají bilanční, vytěžitelné zásoby nerostné suroviny jíly keramické nežáruvzdorné a jíly žáruvzdorné ostatní.

4.2.1.2.2.3. Stanovení indexu trhu I_T

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5)$$

$$I_T = 1,00 \times (1 - 0,06 - 0,03 + 0,00 - 0,03 + 0,05)$$

$$I_T = 0,93$$

Stanovení koeficientů pro výpočet I_T se provádí dle přílohy číslo 3, tabulka číslo 1 výše citované vyhlášky.

Koeficient P ₁₋₆	Obsah koeficientu	Hodnota koef. P ₁₋₆
P ₁	Situace na trhu s nemovitými věcmi	- 0,06
P ₂	Vlastnické vztahy – oddělené vlastnictví pozemků a DP	- 0,03
P ₃	Změny v okolí – bez vlivu	0,00
P ₄	Vliv právních vztahů – oddělené vlastnictví pozemků a DP	- 0,03
P ₅	Ostatní vlivy – neuvedené	+ 0,05
P ₆	Zóna se zanedbatelným nebezpečím vzniku záplav	1,00
P ₇	Hospodářsko – správní význam obce	U ložisek nerostných surovin v extravilánu obcí se nestanovují
P ₈	Poloha obce	
P ₉	Občanská vybavenost obce	
I _T	Výsledný index trhu	0,93

Zdůvodnění jednotlivých koeficientů

- Koeficient P₁. Obecně je v zájmovém regionu poptávka po pozemcích v podstatě v rovnováze s nabídkou. Opačná je situace v případě pozemků, pod nimiž jsou zásoby nerostných surovin. U těchto pozemků je poptávka výrazně vyšší než nabídka, ovšem pokud se jedná o pozemek krytý DP nebo CHLÚ který má svého vlastníka – držitele, tak poptávka po těchto pozemcích zpravidla konverguje k nule, až na tři výjimky:
 - Prvou je majitel – držitel DP, který se naopak snaží tyto pozemky získat.
 - Druhou je případ, kdy se prodávají pozemky včetně DP.
 - Třetí pak je nákup pozemků ze spekulativních důvodů.
- Koeficient P₂. Je odděleno vlastnictví pozemku a vlastnictví báňských práv.
- Koeficient P₃. Z hlediska změn v okolí – bez vlivu.
- Koeficient P₄. Je odděleno vlastnictví pozemku a vlastnictví báňských práv.
- Koeficient P₅. Zájmový pozemek bude sloužit pro vedení HČŠSS a HČUSS. Jeho pozice v CHLÚ Nová Ves u Křižovatky je taková, že bez něj by bylo možno provádět nepodstatně omezenou exploatační činnost na ložisku.
- Koeficient P₆. Pozemek se nalézá v zóně zanedbatelného rizika vzniku povodní.

4.2.1.2.2.4. Výpočet obvyklé základní ceny upravené m²

$$\begin{aligned} ZCU &= ZC \times I_T \times I_P \times k \\ ZCU &= 274,85 \times 0,356 \times 0,93 \times 0,6 \\ ZCU &= 54,60 \text{ Kč/m}^2 \end{aligned}$$

4.2.1.2.2.5. Výpočet výsledné obvyklé ZCU zájmového pozemku

	p.p.č.	Výměra (m ²)	Katastrální území	Výsledná obvyklá ZCU	
				m ²	Celkem
1	604/1	5.484	Nová Ves u Křižovatky	54,60 Kč	299.426,40 Kč

4.2.1.2.2.6. Výpočet výsledné obvyklé celkové ceny zájmového pozemku

p.p.č.	Výměra (m ²)	ZCU (Kč)		Cena suroviny in situ (Kč)		Celková cena (Kč)	
		m ²	Celkem	m ²	Celkem	m ²	Celkem
604/1	5.484	54,60	299.426,40	9.541575	52.326	64,141575	351.752,40

4.2.1.3. Stanovení obvyklé ceny vodní plochy

4.2.1.3.1. Základní informace

Dle katastru nemovitostí je p.p.č. 604/1 k.ú. Nová Ves u Křižovatky klasifikován následovně: druh pozemku vodní plocha, způsob využití rybník. S touto vodní plochou jsou při stanovení ceny obvyklé spojeny následující problémy:

- Zcela zásadním problémem je hráz vodní plochy – rybníka. Téměř celá hráz je kryta pozemkem p.p.č. 638 k. ú. Nová Ves u Křižovatky. Tento pozemek není ve vlastnictví ČR, ale pana Vladimír Melničuk Celní 401, 35135 Plesná.

- Jediný přístup k vodní ploše je přes pozemek p.p.č. 638 k. ú. Nová Ves u Křižovatky, který navazuje na veřejnou komunikaci. Ta je ve vlastnictví obce Křižovatka.
- Vodní plocha není přístupná po žádné veřejné, ani neveřejné komunikaci. Je přístupná pouze po pozemku p.p.č. 638 k.ú. Nová Ves u Křižovatky (ostatní plocha, jiná plocha) a po pozemku 634/1 k.ú. Nová Ves u Křižovatky, který je ve vlastnictví pana Ing. Jana Šimečka, Větrná hůrka 455/11, 35101 Františkovy Lázně. Jedná se o ornou půdu.
- Vodní plocha je bez přítoku, odtok je občasný, a to po období dešťů a jarním tání.
- Zcela zásadním problémem je skutečnost, jaký byl vývoj této vodní plochy v minulosti. Z historických ortofotomap vyplývají následující skutečnosti:
 - Rok 2003 a dříve. Pouze dolík (deprese) v terénu, bez vody. Bez přítoku.
 - Rok 2004 – 2007. Ve středu plochy nepatrná mělká „louže“. Bez přítoku.
 - Rok 2010 – 2012. Téměř zcela osušeno. Bez přítoku.
 - Rok 2013 – 2015. Zcela bez vody, pozemek zarůstá plevelnými travinami a křovinami. Bez přítoku.
 - Rok 2016 – 2018. Zcela suché. Bez přítoku.
 - Rok 2018 – 2021. Situace po zahájení revitalizačních prací. Vodní hladina velmi nízká, jsou velmi dobře patrné ostrůvky travin v rámci vodní plochy. Bez přítoku.
 - Rok 2024. Aktuální stav. Revitalizace ukončena, z celé plochy odbagrovány dlouhodobé bahnité mocné splachy. Rybník zavodněn. Bez přítoku, jedná se o klasický „nebeský rybník“.

Veškeré revitalizační práce prováděl a financoval nájemce, pan Vladimír Melničuk, Celní 401, 35135 Plesná, (vlastník pozemku parc. č. 638 k.ú. Nová Ves u Křižovatky, na kterém se nachází hráz nádrže). Přítok v minulosti nebyl a aktuálně rovněž není. Odtok je občasný, a po období dešťů a po jarním tání.

Znalec si ověřoval aktuální obvyklé ceny vodních ploch. Ani v jednom případě nebyl dohledán žádný případ prodeje vodní plochy, kde by hráz a pozemek hráze nebyly součástí prodeje vodní plochy a aby vodní plocha nebyla přístupná po obecní či jiné komunikaci. Takovéto vodní plochy – rybníky, které jsou bez pozemku na němž je hráz a bez přístupu jsou jen velmi obtížně prodejné.

Znalci se nepodařilo dohledat žádný prodej obdobně vodní plochy, která by byla bez ceny hráze a pozemku na němž je hráz a byla zcela nepřístupná. Nabídkové ceny se pohybují ve velmi širokém rozmezí, a to od většinou od 69,90 Kč/m² (k.ú. Dvorec) do 400 Kč/m², v některých případech jsou i vyšší. Ve všech případech se jednalo o vodní plochy přístupné, včetně hráze a pozemku na němž je hráz. U obdobných přístupných vodních ploch, které mají přítok, včetně hráze se tyto nabídkové ceny zpravidla pohybují v rozmezí 70 – 190 Kč/m². Vzhledem k závažným hendikepům, které má zájmová plocha znalec doporučuje použít obvyklou cenu ve výši 70 Kč/m².

Celková cena m ² vodní plochy zájmového pozemku.	70 Kč/m ²
Celková cena vodní plochy zájmového pozemku.	383.880 Kč

4.2.1.4. Celková obvyklá cena p.p.č. 604/1 k.ú. Nová Ves u Křižovatky

Celková obvyklá cena zájmového pozemku je součtem třech položek, a to ceny skutečné vodní plochy, ceny suroviny in situ a ceny pozemku k těžebním aktivitám.

	Plocha (m ²)	Katastrální území	Cena (Kč) *)	
			m ²	Celkem
Cena suroviny pod pozemkem	5.484	Nová Ves u Křižovatky	9,54	52.326,00
ZUC pozemku určeného k těžbě	5.484	Nová Ves u Křižovatky	54,60	299.426,40
Cena vodní plochy	5.484	Nová Ves u Křižovatky	70,0	383.880,00
Celková obvyklá cena pozemku	5.484	Nová Ves u Křižovatky		735632,40
Průměrná cena m ² zájmového pozemku				134,14

Při zpracování znaleckého posudku znalec ověřoval aktuální obvyklé ceny pozemků stejného typu. Nebyl zjištěn prodej obdobného pozemku. Takovéto pozemky bez výpustního systému a hráze a přítoku nalézají mimo intravilán obcí jsou většinou jen obtížně prodejné.

4.2.2. Zjištěná cena pozemku – č.k. 604/1 k.ú. Nová Ves u Křižovatky

4.2.2.1. Základní informace

Při výpočtu ceny zjištěné u pozemků krytých pouze CHLÚ se cena pozemku určeného k těžbě nestanovuje. Rovněž se nestanovuje cena suroviny in situ. Pozemek se oceňuje pouze dle jeho druhu a způsobu využití dle katastru nemovitostí.

Dle katastru nemovitostí je celý pozemek vodní plochou. Dle KN je zájmový pozemek klasifikován jako způsob využití rybník, druh pozemku vodní plocha.

Zcela zásadní problémy této vodní plochy, z hlediska stanovení ceny zjištěné, jsou stejné jako u ceny obvyklé a jsou následující:

- Zcela zásadním problémem je hráz vodní plochy – rybníka. Téměř celá hráz je kryta pozemkem p.p.č. 638 k. ú. Nová Ves u Křižovatky. Tento pozemek není ve vlastnictví ČR, ale pana Vladimíra Melničuka, Celní 401, 35135 Plesná.
- Jediný přístup k vodní ploše je přes pozemek p.p.č. 638 k. ú. Nová Ves u Křižovatky, který navazuje na veřejnou komunikaci, která je ve vlastnictví obce Křižovatka.
- Vodní plocha není přístupná po žádné veřejné, ani neveřejné komunikaci. Je přístupná pouze po pozemku p.p.č. 638 k.ú. Nová Ves u Křižovatky (ostatní plocha, jiná plocha) a po pozemku 634/1 k.ú. Nová Ves u Křižovatky, který je ve vlastnictví pana Ing. Jana Šimečka, Větrná hůrka 455/11, 35101 Františkovy Lázně. Jedná se o ornou půdu.
- Vodní plocha nemá přítok
- Zcela zásadním problémem je skutečnost, jaký byl vývoj této vodní plochy v minulosti. Z historických ortofotomap vyplývají následující skutečnosti:

- Rok 2003 a dříve. Pouze dolík (deprese) v terénu, bez vody. Bez přítoku.
- Rok 2004 – 2007. Ve středu plochy nepatrná mělká „louže“. Bez přítoku.
- Rok 2010 – 2012. Téměř zcela osušeno. Bez přítoku.
- Rok 2013 – 2015. Zcela bez vody, pozemek zarůstá plevelnými travinami a křovinami. Bez přítoku.
- Rok 2016 – 2018. Zcela suché. Bez přítoku.
- Rok 2018 – 2021. Situace po zahájení revitalizačních prací. Vodní hladina velmi nízká, jsou velmi dobře patrné ostrůvky travin v rámci vodní plochy.
- Rok 2024. Aktuální stav. Revitalizace ukončena, z celé plochy odbagrovány dlouhodobé splachy. Rybník zavodněn. Bez přítoku, jedná se o klasický „nebeský rybník“.

Veškeré revitalizační práce prováděl a financoval nájemce, pan Vladimír Melničuk, Celní 401, 35135 Plesná, (vlastník pozemku parc.č. 638 k.ú. Nová Ves u Křižovatky, na kterém se nachází hráz nádrže). Přítok v minulosti nebyl a aktuálně rovněž není. Odtok je občasný, a po období dešťů a po jarním tání.

Ocenění je provedeno podle §8, odst. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., který zní:

(3) Základní cena upravená pozemku rybníku nebo malé vodní nádrže, včetně jeho části pod hrází a jeho dalších stavebních součástí, vedeného v katastru nemovitostí jako vodní plocha, jakož i pozemku, který je určen regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo veřejnoprávní smlouvou ke stavbě rybníku a malé vodní nádrže, se určí podle § 3 a vynásobí se koeficientem 0,08 u pozemku v zastavěném území, nebo 0,07 u pozemku v nezastavěném území.

§3, odst. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., zní:

(1) Základní cena stavebního pozemku na území obce se určí pro

- a) vyjmenované obce, nebo její oblasti v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce uvedenou základní cenou ZC v Kč za m²,
- b) obce nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6,$$

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC_v základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m² uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce

1. vyjmenované obce okresu, ve kterém se obec nachází, kromě Františkových Lázní, Mariánských Lázní, Poděbrad a Luhačovic; je-li vyjmenovaná obec členěna na oblasti, považuje se za základní cenu stavebního pozemku (ZC_v) nejnižší ze základních cen oblastí vyjmenované obce,
 2. vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází,
- O₁ hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

- O₂ hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
- O₃ hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
- O₄ hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
- O₅ hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
- O₆ hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce.

4.2.2.2. Vlastní ocenění vodní plochy

4.2.2.2.1. Stanovení základní ceny m² p.p.č. 604/1, k.ú. Nová ves u Křižovatky

Obec Křižovatka spadá pod vyjmenovanou obec Cheb, kde je základní cena výchozí cena m² stavebního pozemku 1.996 Kč. Základní cena m² se stanovuje v tomto případě dle §3 písmene b, a to dle vzorce:

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

$$ZC = 1.996 \times 0,1377$$

$$ZC = 274,85 \text{ Kč/m}^2$$

Stanovení koeficientů O₁ až O₆ pro výpočet ZC pozemku dle §3, písmene b (příloha 2, tabulka č. 2). Dle aktuálního malého lexikonu obcí ČR má obec Křižovatka celkem 265 obyvatel.

Koef. O ₁₋₆	Obsah koeficientu	Hodnota koef. O ₁₋₆
O ₁	Velikost obce podle počtu obyvatel (počet obyvatel 265)	0,50
O ₂	Hospodářsko – správní význam obce	0,60
O ₃	Poloha obce	0,60
O ₄	Technická infrastruktura v obci, kompletní, vodovod, kanalizace, plyn a elektřina	1,00
O ₅	Dopravní obslužnost obce, pouze autobus	0,90
O ₆	Občanská vybavenost obce	0,85
O _v	Výsledný koeficient	0,1377

4.2.2.2.2. Výsledná zjištěná cena m² p.p.č. 604/1, k.ú. Nová ves u Křižovatky

$$ZC_{vp} = ZC \times 0,07$$

$$ZC_{vp} = 274,85 \times 0,07$$

$$ZC_{vp} = 19,24 \text{ Kč/m}^2$$

4.2.2.2.3. Výsledná zjištěná cena p.p.č. 604/1, k.ú. Nová ves u Křižovatky

$$C_z = ZC_{vp} \times V$$

$$C_z = 19,24 \times 5.484$$

$$C_z = 105.512,16 \text{ Kč}$$

V Výměra (m²)

5. ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU

Kapitolu zpracoval Ing. Jiří Růžička, CSc.,

(ve smyslu § 41, odst. 4 vyhlášky č. 503/2020 Sb., včetně kontroly znalce dle §52, písm. a) až e),
vyhlášky 503/2020 Sb. a ve smyslu §28, odst. 2, písm. f, zákona 254/2019 Sb.)

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Veškerá získaná data nutná pro zpracování znaleckého posudku, jsou zcela konkrétní a jsou nezpochybnitelná. Tato data byla převzata ze zdrojů uvedených v kapitole 2.2. Část dat byla v rámci vypracování ZP vytvořena, a to ve všech případech v souladu s oceňovací legislativou a převzatými daty. Tato data byla použita při výpočtu ceny zjištěné dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění a ceny obvyklé dle metody podílu ze zisku z prvního odbytového produktu. V této metodice není žádný prostor na provádění interpretace výsledků analýzy dat, nýbrž je nutno provést konkrétní výpočty.

5.2. Kontrola postupu

Dle § 52 písm. f) znalec zkontroloval svůj postup a veškeré úkony v souladu s § 52 písm. a) až e), vyhlášky 503/2020 Sb. Kontrola postupu byla následující:

- Bylo zjištěno, že postup při zpracování vlastního znaleckého posudku (kapitola 4) je plně v souladu s použitou metodikou ocenění.
- Opakované ověření geologické stavby horninového masívu a jakostní a technologické charakteristiky suroviny. Nebyly zjištěny rozpory a nedostatky.
- Ověření parametrů pro stanovení indexu trhu, indexu polohy a základní upravené ceny zájmového pozemku. Jedná se o data, která byla převzata z vyhlášky číslo 441/2013 Sb., v platném znění. Nebylo zjištěno pochybení.
- Revize použitých ekonomických podkladů převzatých z těžební organizace. Nebylo zjištěno pochybení.
- Revize cen POP ložisek, která těží pelitické sedimenty vhodné pro keramický průmysl a pro výrobu žáruvzdorných materiálů. Nebylo zjištěno pochybení.
- Revize blokačních faktorů – nebyly zjištěny žádné difference.
- Revize výsledků rekognoskace terénu – nebyly zjištěny žádné difference.

Pokud by došlo k přezkumu znaleckého posudku, je nutno počítat s tím, že některá vstupní data se s časem mohou měnit. Přehled těchto dat je uveden v tabulce v kapitole 6.3.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadaných odborných otázek

Odborná otázka číslo 1

Jaká je zjištěná cena pozemku parc. č. 604/1 k.ú. Nová Ves u Křižovatky (včetně vodní nádrže), a to dle aktuálního cenového předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů a aktuálně platná vyhláška). K takto zjištěné ceně se připočte cena součástí a příslušenství k pozemku.

Odborná otázka číslo 2

Jaká je obvyklá cena pozemku parc. č. 604/1 k.ú. Nová Ves u Křižovatky (včetně vodní nádrže) podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se zohledněním suroviny. Obvyklá cena je určena včetně součástí a příslušenství pozemku

6.2. Odpověď na otázky zadání

Veškerá zaokrouhlení cen, označeno *), a jsou provedena dle § 50 vyhlášky č. 441/2013Sb., v platném znění.

Odpověď odbornou na otázku číslo 1

Celková zjištěná cena zájmového pozemku je následující:

p.p.č.	Výměra (m ²)	ZCU (Kč)		Cena suroviny in situ		Celková cena (Kč)	
		m ²	Celkem	m ²	Celkem	m ²	Celkem *)
267/2	5484	19,24	105.512,16	0	0	19,24	105.510

Odpověď odbornou na otázku číslo 2

Obvyklá cena obvyklá cena zájmového pozemku je následující:

	Plocha (m ²)	Katastrální území	Cena (Kč) *)	
			m ²	Celkem
Cena suroviny pod pozemkem	5.484	Nová Ves u Křižovatky	9,54	52.330,00
ZUC pozemku určeného k těžbě	5.484	Nová Ves u Křižovatky	54,60	299.430,40
Cena vodní plochy	5.484	Nová Ves u Křižovatky	70,0	383.880,00
Celková obvyklá cena pozemku	5.484	Nová Ves u Křižovatky		735640,00
Průměrná cena m ² zájmového pozemku				134,14

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti, které snižují jeho přesnost

Stanovení ceny obvyklé je provedeno dle rozšíření metody podílu ze zisku z prvního obytného produktu. Stanovení ceny zjištěné pak dle aktuálně platného oceňovacího předpisu, tj.

vyhlášky číslo 441/2013 Sb., v platném znění. Po revizi celého znaleckého posudku dospěl znalec k závěru, že existují následující faktory, které mohou v budoucnu ovlivnit přesnost závěrů znaleckého posudku.

6.3.1. Cena suroviny in situ

Je ovlivněna cenou POP, která v budoucnu bezesporu, v důsledku inflace, poroste.

6.3.2. Vstupní parametry pro výpočet ZCU

Parametr	Možnost změny
Vyjmenovaná obec	Vyloučeno
Základní cena výchozí (ZC _v)	Případá v úvahu při změně oceňovací vyhlášky.
Počet obyvatel v obcích Skalná a Křižovatka	Změna limitního počtu obyvatel vyloučena
Velikost obcí podle počtu obyvatel	Změna limitního počtu obyvatel vyloučena
Hospodářsko–správní význam obcí	Případá v úvahu při změně oceňovací vyhlášky
Poloha obcí a ložiska	Změna vyloučena
Technická infrastruktura v obci	Změna vyloučena
Dopravní obslužnost obcí	Změna vyloučena
Občanská vybavenost obcí	Změna v dohledné době vyloučena
Druh a účel užití stavby	Změna vyloučena
Převažující zástavba v okolí	Změna prakticky vyloučena
Možnost napojení na inženýrské sítě	Změna vyloučena.
Dopravní dostupnost pozemků	Změna vyloučena.
Parkovací možnosti	Změna vyloučena
Výhodnost zájmových pozemků z hlediska komerční využitelnosti	Změna vyloučena
Ostatní vlivy neuvedené	Změna vyloučena.
Poptávka – nabídka	Změna v dohledné době vyloučena
Vlastnické vztahy	Do prodeje zájmového pozemku změna vyloučena.
Změny v okolí	Změna v dohledné době vyloučena
Vliv právních vztahů	Do doby prodeje pozemku změna vyloučena.

Ostatní vlivy - neuvedené	Změna vyloučena
Nebezpečí záplav	Změna vyloučena

6.4. Zvláštní upozornění

Znalec zdůrazňuje, že analýza trhu uvedená v kap. 3.3.9. má pouze orientační charakter. Vlastní cena pozemků v rámci ložisek nerostných surovin, pokud pomineme vlivy infrastruktury a regionální pozice ložiska, závisí na celé řadě báňsko-technických faktorů, jejichž výčet je uveden v kap. 3.3.10. Z tohoto důvodu je celková cena pozemků určených pro těžební aktivity velmi často zcela rozdílná i v rámci jednotlivých DP, CHLÚ a RVÚ pro těžbu.

Znalec zdůrazňuje, že v případě pozemku p.p.č. 604/1 katastrální území Nová Ves u Křižovatky se jedná o pozemek, který není přístupný po veřejné, ani jiné komunikaci.

Údaje dle §46 odst. 1, vyhlášky č. 503/2020 Sb.

§46 odst. 1 písm. a), údaj, zda znalec přibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek, a případně též označení konzultanta a důvod, pro který jej znalec přibral
V souladu s §46 odst. 1 písm. a), zákona 254/2019 S., byla přizvána jako konzultant paní ing. Pavla Knoblochová, IČO 13298518, Soudní znalec oboru EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady nemovitostí, jmenována Krajským soudem v Praze, se sídlem Spálená ulice č. 2, Praha 2, pod č.j. Spr. 1104/89, ze dne 03.03.1990, bytem Pod Branou 7, 260 01 Příbram. Jmenovaná spolupracovala při stanovení ZCU obvyklé a ZCU zjištěné.

§46 odst. 1 písm. b), c), d)
Neuvádí se, platí pro znalecké posudky vypracované znaleckými ústavy

§46 odst. 1 pís. e) náhrada nákladů
Odměna za výkon znalecké činnosti byla sjednána písemnou smlouvou se zadavatelem.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu § 127a občanského soudního řádu.
--

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu § 127a občanského soudního řádu.
Znalecká doložka
Znalecký posudek podávám jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 12. 6. 1989, pod č.j. 152/1989, a to pro základní obory, odvětví a specializace:
- EKONOMIKA , odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace, oceňování ložisek nerostných surovin
- TĚŽBA , odvětví těžba nerostů, specializace geologie, geomechanika, vlivy dobývání na povrch.
- BEZPEČNOST PRÁCE , odvětví bezpečnost práce v hornictví

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 066723/2024 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu 42/2024

§46 odst. 1 písm. g) – otisk znalecké pečeti, h) datum a podpis osob, které mají povinnost znalecký posudek podepsat.

Láz, 26.09.2024



Ing. Jiří Růžička, CSc.

Láz 126

262 41 Bohutín

Tel. 602 366 533

IČO 71453971

Linterka@seznan.cz

Příloha číslo 4, ke znaleckému posudku číslo 066723/2024, počet stran 3 + krycí list

FOTODOKUMENTACE

Příloha č. 4 ke znaleckému posudku č. 066723/2024, počet stran 3, strana č. 1



Obr. 1 Pohled na centrální část vodní plochy – pozemek p.p.č. 604/1, k.ú. Nová Ves u Křižovatky



Obr. 2 Pohled na severní část vodní plochy – pozemek p.p.č. 604/1, k.ú. Nová Ves u Křižovatky

Příloha č. 4 ke znaleckému posudku č. 066723/2024, počet stran 3, strana č. 2



Obr. 3 Pohled na jižní část vodní plochy – pozemek p.p.č. 604/1, k.ú. Nová Ves u Křižovatky



Obr. 4 Pohled na jižní část p.p.č. 638 - hráz, k.ú. Nová Ves u Křižovatky



Obr. 5 Pohled na severní část p.p.č. 638 - hráz, k.ú. Nová Ves u Křižovatky

PROHLÁŠENÍ O NEPODJATOSTI

Místopřísežně prohlašuji, že k panu Vladimíru Melničukovi Celní 401, 35135 Plesná nemám, a ani jsem dosud neměl žádný pracovní právní ani jiný vztah.

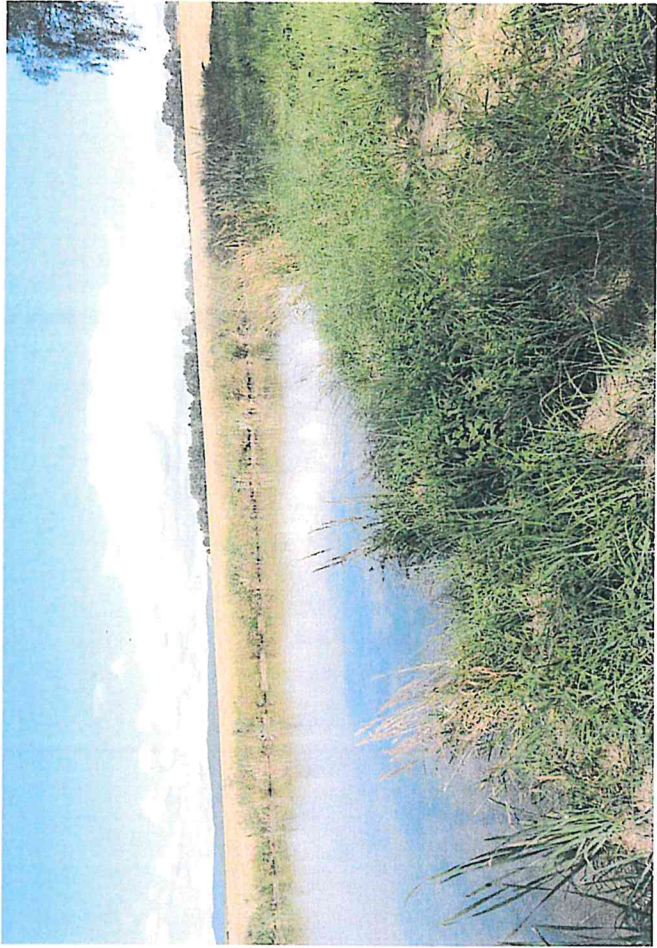
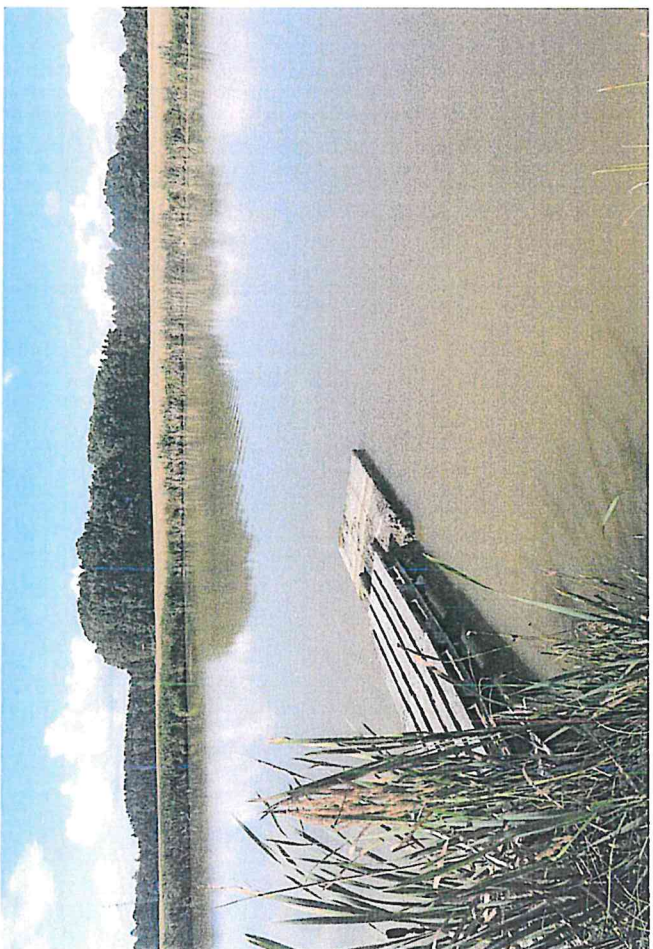
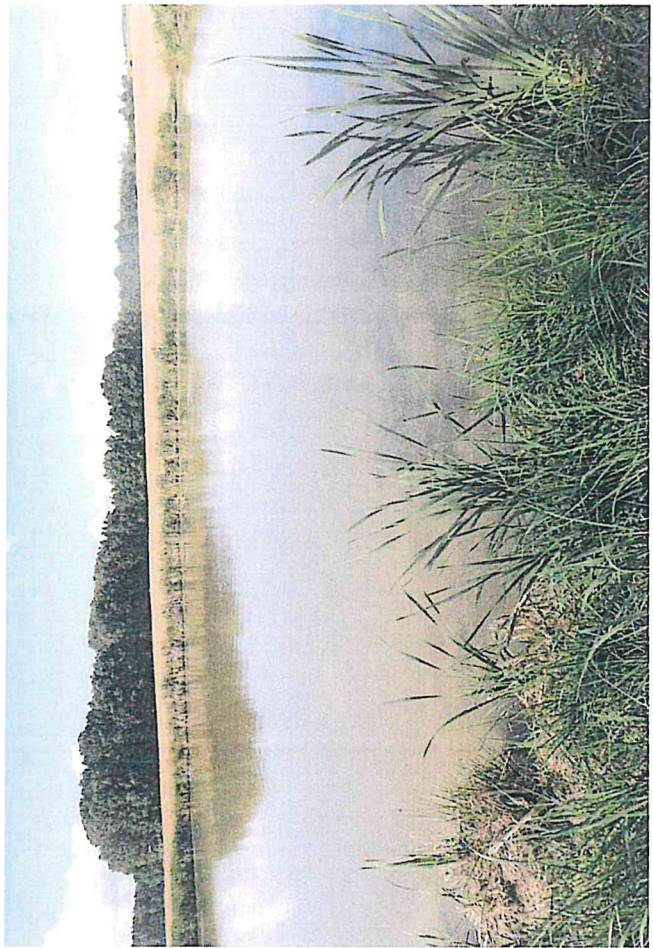
Totéž platí pro mé rodinné příslušníky.

V Lázu, dne 26.09.2024

Ing. Jiří Růžička, CSc.

Soudní znalec







Česká republika – Státní pozemkový úřad

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

IČO: 01312774

DIČ: CZ 01312774

za který právně jedná Ing. Šárka Václavíková ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Karlovarský kraj, Chebská 48/73, 36006 Karlovy Vary

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

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 130016-3723001/0710

(dále jen „pronajímatel“)

– na straně jedné –

a

pan Vladimír Melničuk

(dále jen „nájemce“)

– na straně druhé –

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

**NÁJEMNÍ SMLOUVU
o nájmu rybníka
č. 17N18/02**

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 nemovitou věcí ve vlastnictví státu specifikovanou v čl. II této smlouvy vedenou u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj u Katastrálního pracoviště Cheb

Čl. II

Předmětem této nájemní smlouvy je rybník „**rybník p.č. 604/1**“, zřízený na parc. č. 604/1 druh pozemku vodní plocha, v obci Křižovatka, katastrálním území Nová Ves u Křižovatky, který je ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů, vodním dílem IV. kategorie.

Předmětem pronájmu jsou dále pozemky parc. č. 604/1 v k.ú. Nová Ves u Křižovatky.

Technické údaje o předmětu nájmu:

- 1) název rybníka: rybník p.č. 604/1
- 2) vodní plocha v ha 0,5484
- 3) ochranný (retenční) prostor: p.p.č. 638 v k.ú. Nová Ves u Křižovatky (nelze pronajmout – dotčen soudním sporem s Obcí Křižovatka – HMO)

- 4) popis stávajícího stavu – dle místního šetření ze dne 12. 2. 2018 – na pozemku p.p.č. 604/1 v k.ú. Nová Ves u Křižovatky se nachází zbytky vodního díla a pozemek p.p.č. 638 tvoří hráz rybníka

Čl. III

1) Pronajímatel přenechává nemovitou věc uvedenou v čl. II (dále jen „předmět nájmu“) nájemci za účelem:

- **provozování rybolovu, rybníkářské činnosti a činností, které s rybníkářstvím bezprostředně souvisí, zejména chovu ryb, výkonu rybářského práva**

včetně obnovy, údržby, oprav a revizí předmětu nájmu a dále tak kontroly a potřebného technicko-bezpečnostního dohledu nad předmětem nájmu, a to vše v souladu v příslušnými předpisy.

2) Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a předmět nájmu shledal způsobilým k zamýšlenému způsobu užívání.

3) Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není možné měnit účel užívání stanovený touto smlouvou.

Čl. IV

1) Tato smlouva se uzavírá **od 1. 4. 2018 na dobu neurčitou.**

2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí.

3) Nájemní smlouvu lze vypovědět v šestiměsíční výpovědní lhůtě, a to vždy jen k 1. 11. běžného roku výpovědi doručenou druhé smluvní straně nejpozději do šesti měsíců před tímto dnem.

4) Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 2232 NOZ vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže nájemce porušuje zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a to ke dni doručení výpovědi nájemci. Neužívá-li nájemce předmět nájmu v souladu se smlouvou, pozbyl-li nájemce potřebná oprávnění či povolení k provozování předmětu nájmu nebo nedodržuje-li nebo porušuje-li nájemce ustanovení této smlouvy, jedná se pro účely této smlouvy o porušení povinností zvlášť závažným způsobem. Mezi porušení povinností zvlášť závažným způsobem patří i nedoložení povolení k nakládání s vodami ve lhůtě dané ustanovením Čl. VI bod c).

5) Tato smlouva zaniká dnem úmrtí nájemce.

6) Pro případ, že by ke dni ukončení nájmu nájemce neslovil rybí obsádku, souhlasí nájemce s tím, že pronajímatel zajistí slovení na své náklady s tím, že slovená obsádka bude realizována na trhu v obvyklých cenách. Nájemci bude uhrazen výtěžek z prodeje snížený o náklady spojené se slovením, realizací prodeje a event. o nedoplatek nájemného z této smlouvy.

Čl. V

1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.

2) Nájemné se platí **ročně pozadu** vždy k 1. 11. běžného roku.

3) Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši **1 155,- Kč** (slovy: tisícstopadesátpět korun českých).

4) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu **130016-3723001/0710**, variabilní symbol **1711802**.

5) Nájemné za období od účinnosti smlouvy (1. 4. 2018) do 31. 10. 2018 včetně činí **676,- Kč** (slovy: šestsetšedesátšest korun českých) a bude uhrazeno k 1. 11. 2018.
Výpočet: 214 dní x 3,16 Kč/den = 676,- Kč.

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

6) Nedodrží-li nájemce lhůtu pro úhradu nájemného, je povinen podle ustanovení § 1970 NOZ zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, a to na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 180013-3723001/0710.

7) Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem, které zakládá právo pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní doby (ustanovení § 2228 odst. 4 NOZ).

8) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn vždy k 1. 11. 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.

ČI. VI

Nájemce je povinen:

a) užívat předmět nájmu v rozsahu a pouze k účelu podle této smlouvy, a to po celou dobu nájmu a platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovité věci, jež je předmětem nájmu,

b) udržovat na své náklady předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby nedocházelo k ohrožení bezpečnosti osob, majetku a jiných chráněných zájmů,

c) oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly 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 jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla; je-li třeba k odvrácení hrozící škody neodkladně zakročit, je nájemce povinen zakročit.

d) dodržovat platné předpisy vztahující se k jeho činnosti a k užívání předmětu nájmu, zejména zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, zákon č. 99/2004 Sb., o rybářství a zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů jakož i další předpisy o bezpečnosti, hygienické, protipožární, ekologické (počítaje v to i předpisy o likvidaci odpadů). Platné předpisy je nájemce povinen dodržovat i v rámci běžné údržby, běžných oprav a revizí, přičemž je povinen dbát zvýšené opatrnosti s ohledem na ekologickou a krajínotvornou funkci předmětu nájmu. Při těchto činnostech nájemce úzce spolupracuje s orgány životního prostředí. V případě porušení některého z ustanovení uvedených předpisů nájemcem nenese pronajímatel z tohoto titulu žádnou odpovědnost.

Povolení k nakládání s vodami musí nájemce doložit pronajímateli nejpozději do 3 měsíců od data uzavření této smlouvy,

e) při péči o rybník důsledně zajišťovat:

„Metodický pokyn k provádění technickobezpečnostního dohledu na hrázích malých vodních nádrží IV. Kategorie“ – Ministerstvo zemědělství ČR č.j. 37380/2010-15000 – Metodický pokyn 37380/2010-15000 (Voda, eAGRI)

f) oznámit pronajímateli minimálně čtrnáct dnů předem datum vypuštění rybníka a umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě prohlídku vypuštěné rybníka. Nájemce je povinen při vypouštění rybníka dbát na to, aby nedocházelo k úniku sedimentů z rybníka.

g) veškeré údržbové, případně stavební, práce provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce je odpovědný za všechny škody na předmětu nájmu způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci, zákazníky, dodavateli a dalšími osobami. Této odpovědnosti není možné se zprostit.

h) pojistit na svůj náklad ve prospěch pronajímatele hráz rybníka proti živelní události. Pronajímatel nebude hradit náklady na slovení rybí obsádky v případě poklesu hladiny, nebo vypuštění rybníka za účelem manipulace s vodou v případě havarijního stavu hráze, výpustního zařízení, v důsledku ochrany bezpečnosti osob nebo majetku, apod.,

i) umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup na předmět nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a k provádění nutných oprav a dále, jestliže to vyžádá náhle vzniklý havarijní stav či živelní událost. O vstupu na předmět nájmu pronajímatel nájemce neprodleně uvědomí, jestliže nájemce nebyl informován předem,

j) trpět věcná břemena a služebnosti, pokud jsou spojená s předmětem nájmu,

k) zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích práv vztahujících se k předmětu nájmu, případně sousedských práv.

l) na své náklady dále zajistit následující práce:

- 2x ročně kosení porostu na hrázi, březích rybníka, včetně odklizení pokosené hmoty,
- péči o doprovodnou zeleň, odstranění suchých stromů z hráze a bezprostředního okolí rybníka,
- zajištění nutné manipulace,
- údržbu objektů rybníka,

Tyto činnosti je povinen nájemce provádět v souladu s příslušnými právními předpisy.

Čl. VIII

Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že předmět nájmu nebo jeho část může být pronajímatelem převedena na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním.

Čl. IX

Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě změny vlastnictví platí ustanovení § 2221 a § 2222 NOZ.

Čl. X

Pronajímatel jako správce dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 101/2000 Sb.“), tímto informuje nájemce jako subjekt údajů, že jeho údaje uvedené v této smlouvě zpracovává pro účely její realizace a výkonu práv a povinností dle této smlouvy, když tyto údaje zpracovává automatizovaně v elektronické formě. Nájemce si je vědom svého práva přístupu k osobním údajům, práva na opravu svých osobních údajů, jakož i dalších práv vyplývajících z ustanovení § 12 a § 21 zákona č. 101/2000 Sb. Propachtovatel se zavazuje, že nejpozději k datu 25. 5. 2018 uvede veškeré své postupy a přijme veškerá interní opatření do souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679 („GDPR“) a dalšími souvisejícími právními předpisy.

Čl. XI

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 účastníků smlouvy, 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. XII

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

Čl. XIII

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

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 Karlových Varech dne 23. 2. 2018

9. 3. 2018

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj
Chebská 48/73
360 06 Karlovy Vary

Ing. Šárka Václavíková
ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro
Karlovarský kraj

pronajímatel

Vladimír Melničuk

nájemce

Za správnost: Nada Boorová

Příloha k nájemní smlouvě č. 17N18/02

Melničuk Vladimír

Variabilní symbol: 1711802

Uzavřeno:

Roční nájem:

Datum tisku: 20.2.2018

Účinná od: 1.4.2018

1 155 Kč

Katastr	Parcela	/	Díl	Skup.	Kultura	Číslo LV	Cena za ha [Kč]	Výměra [m2]	%	Nájem [Kč]
Nová Ves u Křižovatky										
	604	1	0	2	11	10 002	200 000	5 484	1,0	1 154,80
								5 484		1 154,80
CELKEM:								5 484		1 155 Kč

DODATEK č. 1 k NÁJEMNÍ SMLOUVĚ č. 17N18/02

Smluvní strany:

Česká republika – Státní pozemkový úřad

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

IČO: 01312774

DIČ: CZ 01312774

za který právně jedná Ing. Šárka Václavíková ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Karlovarský kraj, Chebská 48/73, 36006 Karlovy Vary

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

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 130016-3723001/0710

ID DS: z49per3

(dále jen „pronajímatel“)

– na straně jedné –

a

pan Vladimír Melničuk

(dále jen „nájemce“)

– straně druhé –

uzavírají tento dodatek č. 1 k nájemní smlouvě č. 17N18/02 ze dne 9. 3. 2018 (dále jen „smlouva“), kterým se aktualizuje výše ročního nájemného

1. Na základě Čl. V smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli roční nájemné ve výši 1 155,- Kč (slovy: tisícstopadesát pět korun českých).

2. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemné specifikované v bodě 1. tohoto dodatku bude **upraveno** z důvodu **schváleného postupu Státního pozemkového úřadu ČR při zvyšování nájemného** na částku **1 394,- Kč** (slovy: tisíc třístadevadesát čtyři korun českých).

K 1. 11. 2025 je nájemce povinen zaplatit částku **1 385,- Kč** (slovy: tisíc třistaosmdesát pět korun českých).

3. Vznikne-li k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti pronajímatele anebo pro realizaci veřejně prospěšné stavby nebo z důvodu jinak určeného veřejného zájmu, potřeba uvolnit předmět nájmu nebo jeho část, tj. např. jednotlivý pozemek nebo jeho část, má pronajímatel právo jednostranně zúžit předmět této smlouvy a ukončit nájem pozemku či jeho části před dobou sjednanou ve smlouvě tak, že skončí uplynutím tří měsíců ode dne doručení oznámení pachtýři o zúžení předmětu této smlouvy. Ostatní pronajaté pozemky či části pozemků nedotčené touto potřebou zůstávají nadále předmětem této smlouvy.

UID: spuess920ec78b

č.j.: SPU 456723/2024/129/Boo.

Nájemce s jednostranným ukončením nájmu pozemku či jeho části z důvodu potřeby uvolnění k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti pronajímatele anebo pro realizaci veřejně prospěšné stavby nebo z důvodu jinak určeného veřejného zájmu výslovně souhlasí a stvrzuje, že nebude z titulu tohoto ukončení smlouvy uplatňovat žádné jiné náhrady ani majetkové nároky a sankce. Bude-li se na pozemku nacházet rozpracovaná výroba a požádá-li nájemce o kompenzaci, náleží mu náhrada ve výši prokázaných nákladových položek na ni vynaložených, v daném místě a čase obvyklých za obvyklé ceny.

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

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

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

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

V Karlových Varech dne 29 -11- 2024

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj
Chebská 48/73
360 06 Karlovy Vary

.....
Ing. Šárka Václavíková
ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro
Karlovarský kraj

pronajímatel

.....
Vladimír Melničuk

nájemce

Za správnost: Nadja Boorová

.....
podpis

Příloha nájemní smlouvy č.17N18/02

Variabilní symbol: 1711802 Uzavřeno: 09.03.2018 Roční nájem: 1 394 Kč
Datum tisku: 14.11.2024 Účinná od: 01.04.2018

Nájemci:

Název Adresa

Melničuk Vladimír

Nemovitosti:

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m²]	VO	%	Inflace	Nájem pozemky [Kč]	Nájem stavby [Kč]	Nájem celkem [Kč]
Katastr: Nová Ves u Křižovatky															
	604	1	2	11	10002	ha		2 200,00	5 484	B			1 206,48	188,00	1 394,48
Celkem za katastr									5 484				1 206,48	188,00	1 394,48
Celkem									5 484				1 206	188	1 394

Vysvětlivky k typu sazby:

ha...za hektar
jdn...za jednotku
pc/ha...průměrná cena za hektar
m²...za m²

Vysvětlivky k výrobním oblastem (VO):

H...horská
BO...bramborářsko-ovesná
B...bramborářská
K...kukuřičná
Ř...řepařská
9...neurčená

14

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad
Chebská 48/73
360 06 Karlovy Vary

Společenstevní honitba Skalná

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

SPU 085915/2024/129/Rub
UID spuess9209598d

za který právně jedná Ing. Šárka Václavíková
ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Karlovarský kraj
adresa: Chebská 48/73, 360 06 Karlovy Vary
na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu SPÚ účinného ke dni
právního jednání
Bankovní spojení: Česká národní banka
číslo účtu: 130016-3723001/0710

(dále jen „SPÚ“)

- na straně jedné –

a

Honební společenstvo Skalná

sídlo: Tovární 479, Skalná
PSČ 35134
IČO: 19658150

zapsáno v rejstříku honebních společenstev vedeném v registru ekonomických subjektů ČSÚ
den registrace 22.08.2023
zastoupeno

- Jan Hoffmann - honební starosta
- Jan Strachota – honební místostarosta

(dále jen „držitel honitby“)

tuto

DOHODU o přičlenění honebních pozemků č. 6 M24/02

Čl. I

SPÚ ke dni podpisu této dohody je příslušný dle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, hospodařit s pozemky vedenými u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálního pracoviště Cheb na listu vlastnictví č. 10002 (dále jen „honební pozemky“).

Příloha č. 1 je nedílnou součástí této dohody.

Čl. II

Rozhodnutím orgánu státní správy myslivosti Městského úřadu Cheb, odboru stavební a životního prostředí ze dne 20.07.2023 pod č.j. MUCH 75457/2023 došlo k registraci Honebního společenstva Skalná, se sídlem Tovární 479, Skalná, PSČ 35134, k uznání společenstevní honitby Skalná v souladu s ustanovením § 18 odst. 1 a 4, § 29 odst. 1 a 3 zákona o myslivosti č. 449/2001 Sb. s datem nabytí právní moci dne 22.08.2023 a na základě Rozhodnutí orgánu státní správy myslivosti Městského úřadu Cheb, odboru

stavební a životního prostředí ze dne 06.12.2023 pod č.j. MUCH 123070/2023 s datem nabytím právní moci dne 06.01.2024 došlo k přičlenění honebních pozemků ke společenstevní honitbě Skalná podle ustanovení § 30 odst. 1 zákona o myslivosti.

SPÚ a držitel honitby se ve smyslu § 18 odst. 4 a dle § 30 odst. 1 zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů, dohodli o přičlenění honebních pozemků uvedených v čl. I. této dohody o celkové výměře **179,7694 ha**.

Čl. III

SPÚ a držitel honitby se dohodli na roční náhradě za přičleněné honební pozemky ve výši **8 989,- Kč** (slovy: osmtisícdevětsetosmdesátdevět korun českých), tj. 50,- Kč/ha.

Čl. IV

Tato dohoda se uzavírá ode dne 01.04.2024 na dobu neurčitou.

Čl. V

- 1) Držitel honitby je povinen platit SPÚ náhradu.
- 2) Náhrada se platí ročně pozadu vždy k 31. 3. běžného roku.
- 3) Roční náhrada se stanovuje dohodou ve výši **8 989,- Kč** (slovy: osmtisícdevětsetosmdesátdevět korun českých).
- 4) Náhrada za období **od 01.04.2024 do 31.03.2025 včetně činí 8 989,- Kč** (slovy: osmtisícdevětsetosmdesátdevět korun českých) a bude uhrazena k 31.03.2025.
- 5) Náhrada bude hrazena převodem na účet SPÚ vedený u České národní banky, číslo účtu 130016-3723001/0710, variabilní symbol č. 642402.
- 6) Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet SPÚ.
Nedodrží-li držitel honitby lhůtu pro úhradu náhrady, je povinen podle ustanovení § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zaplatit úrok z prodlení, a to na účet SPÚ vedený u České národní banky, číslo účtu 180013-3723001/0710.

Čl. VI

- 1) Držitel honitby bere na vědomí a je srozuměn s tím, že honební pozemky, které jsou předmětem této dohody, mohou být SPÚ převedeny na třetí osoby v souladu s dispozičním oprávněním.
- 2) V případě, že dojde k převodu pozemku (*pozemků*) na třetí osobu bude úhrada náležející SPÚ alikvotně snížena.
- 3) SPÚ se zavazuje, v případě změny vlastnictví, sdělit držiteli honitby nejpozději do 15.3. běžného roku výši úhrady náležející SPÚ za přičleněné pozemky, a to formou jednostranného sdělení ze strany SPÚ nebo dohodou smluvních stran.

Čl. VII

- 1) Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou na základě dohody smluvních stran.
- 2) Dohoda o přičlenění honebních pozemků zaniká:
 - a) dnem zániku honitby ve smyslu § 31 zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů,
 - b) rozhodnutím o výměně nebo přechodu vlastnických práv dle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úradech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů,

- c) na základě dohody smluvních stran,
 - d) rozhodnutím orgánu státní správy myslivosti,
 - prohlášením pozemků za nehonební
 - rozhodnutím o vyrovnání hranic
 - změnou honitby ve smyslu § 31 zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů.
- 3) Tato dohoda je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis přebírá držitel honitby, jeden stejnopis přebírá SPÚ.

Čl. VIII

Tato dohoda nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uvedeným v Čl. IV této dohody.

Čl. IX

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

19-03-2024

V Karlových Varech dne

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj
Chetiská 48/73
360 06 Karlovy Vary

.....
Ing. Šárka Václavíková
ředitelka Krajského pozemkového úřadu
pro Karlovarský kraj

.....
Honební společenstvo Skalná
Jan Hoffmann
honební starosta
držitel honitby

Za správnost Rubášová Kristina
.....
podpis

.....

Společenstevní honitba Skalná

Držitelem honitby Honební společenstvo Skalná

Pozemky přiřčleněny k 6.1.2024 NPM

ROZHODNUTÍ O PŘIČLENĚNÍ § 30 odst. 1

Katastrální území	Parcela číslo	výměra
Skalná	1694/2	248
	186/3	258
Starý Rybník	142/1	79897
	142/5	3661
	564	340
Vonšov	44/1	67897
	46	356
celkem		152657

Rozhodnutí o přiřčlenění § 18 odst. 4 NPM 22.08.2023

Katastrální území	Parcela číslo	výměra
Křiřovatka	889/11	5051
	916	840
	921/4	1626
	96/1	3653
	215	463
	216/2	232
	218/2	2276
Milhostov	253	54
Nová Ves u Křiřovatky	306/12	7629
	306/18	355
	306/28	33
	306/31	2813
	306/34	10082
	306/35	17452
	306/5	2356
	221/2	6152
	221/6	71
	223/6	86917
Nová Ves u Křiřovatky	223/7	29910
	223/9	6732
	235	105
	267/2	1755

[Handwritten signature]

	267/3	54727
	267/8	393
	277/5	41684
	277/6	17229
	280/15	101063
	280/19	15594
	280/20	21158
	302/3	143
	303/2	24213
	604/1	5484
	634/2	28367
	813/2	5484
Skalná	2206	12113
	1087/2	1084
	1087/3	1407
	1103/3	1524
	1312/1	3338
	1329/6	7
	1329/8	16325
	1953/4	4096
	1992/8	23086
	2088/3	265
	1347	20211
	1866	2241
	2151	1844
	1181/6	1727
	1184/10	479
	1184/6	7040
	1214/1	26764
	1230/10	1887
	1230/17	5700
	1230/6	10035
	1259/1	968
	1271/4	207
	1272/2	13133
	1280/7	5993
	1285/1	35766
	1287/2	1087
	1287/3	18223
	1287/4	3916
	1287/5	75914
	1287/6	1892
	1330/4	1766
	1349/6	56133
	1377/2	2054
	1414/12	4313
	1414/24	255
Skalná	1414/5	743
	1414/9	766

	1601/1	16256
	1605/1	8219
	1626/4	128
	1629/2	1246
	1794/5	759
	1810/1	6793
	1810/3	981
	1811/2	373
	1858/2	2797
	1859/2	54
	1860/1	2340
	1896/10	308
	1896/12	1207
	1896/15	57014
	1896/23	1232
	1896/9	75637
	1941/2	3530
	1941/3	3105
	2157/3	191
Suchá u Skalné	154/1	4265
	161/1	112353
	161/2	5323
	173/1	3332
	173/2	14341
	222/3	3084
	222/4	14657
	222/6	251437
	250	827
	49	9116
	68/1	141618
	9/1	10152
	18/1	9350
	9/3	1096
	14/3	2864
	18/3	690
	147	1403
Vonšov	297/1	6778
	297/3	3349
	481/1	434

Celkem

1645037

Celkem obě rozhodnutí: 1797694 m2

Handwritten signature and initials

HONITBA SKALNÁ

Česká republika - Státní pozemkový úřad

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

IČO: 01312774

DIČ: CZ01312774

za který právně jedná Ing. Šárka Václavíková

ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Karlovarský kraj

adresa: Chebská 48/73, 360 06 Karlovy Vary

na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu SPÚ účinného ke dni právního jednání

Bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 130016-3723001/0710

SPU 191026/2025/129/Rub

UID spuess9800cee2

(dále jen „SPÚ“)

- na straně jedné -

a

Honební společenstvo Skalná

sídlo Tovární 479, Skalná

PSČ 35134

IČO: 19658150

zapsáno v rejstříku honebních společenstev vedeném v registru ekonomických subjektů ČSÚ

den registrace 22.08.2023

zastoupeno

- Jan Hoffmann - honební starosta
- Jan Strachota – honební místostarosta

(dále jen „držitel honitby“)

- na straně druhé -

uzavírají v souladu s § 30 zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, v platném znění, tento

DODATEK Č. 1 K DOHODĚ O PŘÍČLENĚNÍ HONEBNÍCH POZEMKŮ č. 6 M24/02

Čl. I

Smluvní strany uzavřely dne 19.03.2024 dohodu o přiřazení honebních pozemků č. 6 M24/02 (dále jen „dohoda“).

Čl. II

Na základě dohody byl držitel honitby povinen platit SPÚ roční náhradu za přiřazené honební pozemky o celkové výměře 179,7694 ha ve výši 8 989,- Kč (slovy: osmtisícdevětsetosmdesátdevět korun českých). **Náhrada se platí ročně pozadu k 31.3. běžného roku.**

Dodatek č. 1 se uzavírá z důvodu změny v očíslování honebních pozemkových parcel a z důvodu změny vlastnictví honebního pozemku.

Příloha č. 1 je nedílnou součástí tohoto dodatku (aktuální stav přiřazených honebních pozemků na území honitby Skalná, ke kterým přísluší hospodaření SPÚ).

Změna označení k 01.04.2025

Obec	Kat.území	Druh evidence	Parcela č.	Výměra m2	Druh pozemku	Datum změny
Skalná	Skalná	KN-poz.	1287/5	66058	Travní porost	01.04.2025
			1287/7	9856	Travní porost	01.04.2025
Skalná	Starý Rybník	KN-poz.	142/1	78529	Orná půda	01.04.2025
			142/7	1368	Orná půda	01.04.2025

Změna vlastnictví k 20.06.2024

Obec	Kat.území	Druh evidence	Parcela č.	Výměra m2	Druh pozemku	Datum změny
Křižovatka	Nová Ves u Křižovatky	KN-poz.	267/2	1755	Ostatní plocha	20.06.2024

Celková výměra přičleněných honebních pozemků v rámci honitby Skalná, ke kterým přísluší hospodaření SPÚ, činí dle dodatku č. 1 s účinností ode dne 01.04.2025: 179,5939 ha.

Na základě dohody o přičlenění honebních pozemků č. 6 M24/02 činí roční náhrada za přičleněné honební pozemky 50,- Kč (slovy: padesát korun českých) za 1 ha.

Celková výše roční náhrady za přičleněné honební pozemky činí dle dodatku č. 1 ode dne 01.04.2025: 8 980,- Kč (slovy: osmtisícdevětsetosmdesát korun českých).

Náhrada za období od 01.04.2025 do 31.03.2026 činí 8 980,- Kč (slovy: osmtisícdevětsetosmdesát korun českých) a bude uhrazena na účet SPÚ vedený u České národní banky, číslo účtu 130016-3723001/0710, variabilní symbol č. 642402 k 31.03.2026.

Příloha č. 2 – výpočet

Náhrada k 31.3. běžného roku činí 8 980,- Kč (slovy: osmtisícdevětsetosmdesát korun českých).

Čl. III

Ostatní ustanovení dohody o přičlenění honebních pozemků č. 6 M24/02 nejsou tímto dodatkem č. 1 dotčena a zůstávají v původním znění beze změn.

Čl. IV

Tento dodatek je nedílnou součástí dohody o přičlenění honebních pozemků č. 6 M24/02. Dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis přebírá držitel honitby, jeden stejnopis přebírá SPÚ.

Čl. V

Tato dohoda nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami této dohody.

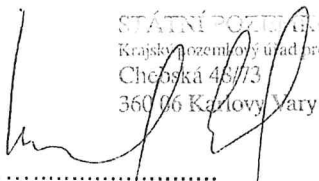
Čl. VI

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

V Karlových Varech dne

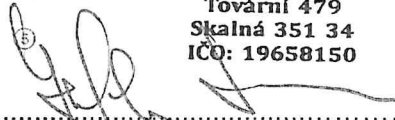
10-06-2025

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj
Chebská 46/73
360 06 Karlovy Vary



.....
Ing. Šárka Václavíková
ředitelka Krajského pozemkového úřadu
pro Karlovarský kraj

HONEBNÍ SPOLEČENSTVO
SKALNÁ
Tovární 479
Skalná 351 34
IČO: 19658150



.....
Honební společenstvo Skalná
Jan Hoffmann
honební starosta

Za správnost:

.....
Kristina Rubášová



Příloha č. 6M24/02

Variabilní symbol: 642402

Uzavřeno: 19.03.2024

Roční
náhrada**8 980 Kč**

Datum tisku: 14.05.2025

Účinná od: 01.04.2024

Název**Adresa**

Honební společenstvo Skalná Tovární 479, 35134 Skalná

Nemovitosti:

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra VO [m²]	Náhrada [Kč]
Katastr: Křižovatka										
	96	1		2	14	10002	ha	50,00	3 653	18,27
	215			2	11	10002	ha	50,00	463	2,32
	216	2		2	11	10002	ha	50,00	232	1,16
	218	2		2	14	10002	ha	50,00	2 276	11,38
	889	11		2	2	10002	ha	50,00	5 051	25,26
	916			2	11	10002	ha	50,00	840	4,20
	921	4		2	7	10002	ha	50,00	1 626	8,13
Celkem za katastr									14 141	70,72
Katastr: Milhostov										
	253			2	14	10002	ha	50,00	54	0,27
Celkem za katastr									54	0,27
Katastr: Nová Ves u Křižovatky										
	221	2		2	14	10002	ha	50,00	6 152	30,76
	221	6		2	7	10002	ha	50,00	71	0,36
	223	6		2	2	10002	ha	50,00	86 917	434,59
	223	7		2	14	10002	ha	50,00	29 910	149,55
	223	9		2	2	10002	ha	50,00	6 732	33,66
	235			2	14	10002	ha	50,00	105	0,53
	267	3		2	2	10002	ha	50,00	54 727	273,64
	267	8		2	14	10002	ha	50,00	393	1,97
	277	5		2	2	10002	ha	50,00	41 684	208,42
	277	6		2	2	10002	ha	50,00	17 229	86,15
	280	15		2	2	10002	ha	50,00	101 063	505,32
	280	19		2	2	10002	ha	50,00	15 594	77,97
	280	20		2	2	10002	ha	50,00	21 158	105,79
	302	3		2	11	10002	ha	50,00	143	0,72
	303	2		2	14	10002	ha	50,00	24 213	121,07
	306	5		2	2	10002	ha	50,00	2 356	11,78
	306	12		2	14	10002	ha	50,00	7 629	38,15

Příloha č. 6M24/02

Variabilní symbol: 642402

Uzavřeno: 19.03.2024

Roční
náhrada**8 980 Kč**

Datum tisku: 14.05.2025

Účinná od: 01.04.2024

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra VO [m²]	Náhrada [Kč]
Katastr: Nová Ves u Křižovatky										
	306	18		2	7	10002	ha	50,00	355	1,78
	306	28		2	14	10002	ha	50,00	33	0,17
	306	31		2	14	10002	ha	50,00	2 813	14,07
	306	34		2	7	10002	ha	50,00	10 082	50,41
	306	35		2	2	10002	ha	50,00	17 452	87,26
	604	1		2	11	10002	ha	50,00	5 484	27,42
	634	2		2	2	10002	ha	50,00	28 367	141,84
	813	2		2	14	10002	ha	50,00	5 484	27,42
Celkem za katastr									486 146	2 430,80
Katastr: Skalná										
	186	3		2	14	10002	ha	50,00	258	1,29
	1087	2		2	11	10002	ha	50,00	1 084	5,42
	1087	3		2	11	10002	ha	50,00	1 407	7,04
	1103	3		2	11	10002	ha	50,00	1 524	7,62
	1181	6		2	14	10002	ha	50,00	1 727	8,64
	1184	6		2	2	10002	ha	50,00	7 040	35,20
	1184	10		2	2	10002	ha	50,00	479	2,40
	1214	1		2	14	10002	ha	50,00	26 764	133,82
	1230	6		2	7	10002	ha	50,00	10 035	50,18
	1230	10		2	14	10002	ha	50,00	1 887	9,44
	1230	17		2	7	10002	ha	50,00	5 700	28,50
	1259	1		2	7	10002	ha	50,00	968	4,84
	1271	4		2	7	10002	ha	50,00	207	1,03
	1272	2		2	7	10002	ha	50,00	13 133	65,67
	1280	7		2	7	10002	ha	50,00	5 993	29,97
	1285	1		2	2	10002	ha	50,00	35 766	178,83
	1287	2		2	14	10002	ha	50,00	1 087	5,44
	1287	3		2	14	10002	ha	50,00	18 223	91,12
	1287	4		2	7	10002	ha	50,00	3 916	19,58
	1287	5		2	7	10002	ha	50,00	66 058	330,29
	1287	6		2	7	10002	ha	50,00	1 892	9,46
	1287	7		2	7	10002	ha	50,00	9 856	49,28
	1312	1		2	7	10002	ha	50,00	3 338	16,69
	1329	6		2	2	10002	ha	50,00	7	0,04
	1329	8		2	7	10002	ha	50,00	16 325	81,63