

MINISTERSTVO FINANČÍ
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
a Státní pozemkový úřad, se sídlem Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3,
identifikační číslo 01312774,

kterou tvoří

pozemek p.č. 372/2, včetně stavby mostku, k.ú. Stanovice u Kuksu,
obec Stanovice, okres Trutnov

PP č. 87268/2001

Praha - 2026

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: 87268/2001 - Převod pozemku p.č. 372/2 včetně stavby mostku vše v k.ú. Stanovice u Kuksu

Adresa: Stanovice u Kuksu, 54401, Stanovice u Kuksu

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

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

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

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy
(balance) ke dni 22.7.2026 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	454 600,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	454 600,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	454 600,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	15 700,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	438 900,00 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):	454 600,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	0 Kč
4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných):	0 Kč
5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem):	
6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví:	
7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit	
8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí:	
9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky): nejsou	
10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku:	
- Smlouvy dle obchodního a občanského zákoníku:	
- Smlouvy o pronájmu majetku (předmět pronájmu, název nebo jméno a adresa nájemce, doba pronájmu, výše ročního nájemného): nejsou	
- Nájemní smlouvy (předmět nájmu, název nebo jméno a adresa pronajímatele, doba nájmu, výše ročního nájemného): nájemní smlouva č. 36N21/54 za účelem údržby a přístupu k nemovitostem, pan Josef Mádle, , na dobu neurčitou, roční nájemné 1618 Kč	
- Aktivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa nájemce, zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky, dosud nesplacené platby): nejsou	
- Pasivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa pronajímatele, zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky, dosud nesplacené platby): nejsou	

- Ostatní práva a povinnosti (označení, stručná charakteristika, možné finanční dopady) např. závazky k náhradě škod, práva a povinnosti z dosud neuzavřených sporů, závazky vůči zaměstnancům, závazky zaměstnanců: nejsou
- Aktivní i pasivní licenční smlouvy k předmětům průmyslového vlastnictví (předmět licence, uživatel nebo poskytovatel licence, doba platnosti, výše poplatku): nejsou

(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 Ministerstva životního prostředí ČR a čestným prohlášením o ekologických závazcích uvedených v příloze projektu. 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.): nejsou

13. Hlavní rizikové faktory

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

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

15. Další doplňující údaje:

16. Kontaktní jméno, adresa a telefon pro získání doplňujících informací o privatizované jednotce: Vojtěch Hruška, DiS., 727 938 190, vojtech.hruska@spu.gov.cz

V Hradci Králové dne 22.7.2026

„el. podepsáno“

.....
Ing. Jolana Miškářová
zástupkyně ředitele Krajského pozemkového úřadu pro Královéhradecký, Pardubický a
Liberecký kraj
elektronicky podepsáno

Přílohy:

- Rozvaha (balance) ke dni 22.7.2026
- Potvrzení o ověření účetní rozvahy
- Seznam nemovitých věcí
- Výpis z katastru nemovitostí
- kopie katastrální mapy

Rozvaha

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

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

KPÚ pro Královéhradecký, Pardubický a Liberecký kraj, Kydlinovská 245, Hradec Králové, 503 01

sestavená k: 22.7.2026

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87268/2001

Název PP: Převod pozemku p.č. 372/2 včetně stavby mostku vše v k.ú.
Stanovice u Kuksu

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	
	AKTIVA CELKEM		454 600,00	454 600,00	454 600,00	
A.	Stálá aktiva		454 600,00	454 600,00	454 600,00	
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		454 600,00	454 600,00	454 600,00	
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	454 600,00	454 600,00	454 600,00	
III.	Dlouhodobý finanční majetek					
1.	Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	061				
2.	Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	062				
3.	Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	063				
4.	Dlouhodobé půjčky	067				
5.	Termínované vklady dlouhodobé	068				
6.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	069				
7.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	043				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	053				
IV.	Dlouhodobé pohledávky					
1.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462				
2.	Dlouhodobé pohledávky z postoupených úvěrů	464				
3.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465				
4.	Dlouhodobé pohledávky z ručení	466				
5.	Ostatní dlouhodobé pohledávky	469				
6.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	471				
7.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475				
B.	Oběžná aktiva					
I.	Zásoby					
1.	Pořízení materiálu	111				
2.	Materiál na skladě	112				
3.	Materiál na cestě	119				
4.	Nedokončená výroba	121				
5.	Polotovary vlastní výroby	122				
6.	Výrobky	123				
7.	Pořízení zboží	131				
8.	Zboží na skladě	132				
9.	Zboží na cestě	138				
10.	Ostatní zásoby	139				
II.	Krátkodobé pohledávky					
1.	Odběratelé	311				
2.	Směnky k inkasu	312				
3.	Pohledávky za eskontované cenné papíry	313				
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	314				

	5.	Jiné pohledávky z hlavní činnosti	315			
	6.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci krátkodobé	316			
	7.	Krátkodobé pohledávky z postoupených úvěrů	317			
	9.	Pohledávky za zaměstnanci	335			
	10.	Sociální zabezpečení	336			
	11.	Zdravotní pojištění	337			
	12.	Důchodové spoření	338			
	13.	Daň z příjmů	341			
	14.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342			
	15.	Daň z přidané hodnoty	343			
	16.	Pohledávky za osobami mimo vybrané vládní instituce	344			
	17.	Pohledávky za vybranými ústředními vládními institucemi	346			
	18.	Pohledávky za vybranými místními vládními institucemi	348			
	19.	Pohledávky ze správy daní	352			
	20.	Zúčtování z přerozdělování daní	355			f
	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	
			BEŽNE	MINULE
	PASIVA CELKEM		454 600,00	
C.	Vlastní kapitál		454 600,00	
I.	Jméno účetní jednotky a upravující položky		454 600,00	
	1. Jméno účetní jednotky	401	51 929,48	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	402 670,52	
	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 dělení 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 vrátek nepřímých daní	354		
	24.	Zúčtování z přerozdělování daní	355		
	25.	Závazky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	357		
	26.	Ostatní závazky ze správy daní	359		
	27.	Krátkodobé závazky z ručení	362		
	28.	Pevné termínové operace a opce	363		
	29.	Závazky z neukončených finančních operací	364		
	30.	Závazky z finančního zajištění	366		
	31.	Závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a podílů	368		
	32.	Krátkodobé přijaté zálohy na transfery	374		
	33.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375		
	34.	Závazky z řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248		
	35.	Výdaje příštích období	383		
	36.	Výnosy příštích období	384		
	37.	Dohadné účty pasivní	389		
	38.	Ostatní krátkodobé závazky	378		

Sestaveno dne: 22.7.2026

Sestavil: Vojtěch Hruška

Podpis:

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Jolana Miškářová

Podpis:

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

Podpis:

PP 87268, SPJ 2001

Převod pozemku p.č. 372/2 včetně stavby mostku vše v k.ú. Stanovice u Kuksu

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Stanovice u Kuksu	PKN - poz. 372/2	Parcela	1558687-12514354	3 032,40 Kč	15 700,00 Kč
Celkem pozemky				3 032,40 Kč	15 700,00 Kč

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Stanovice u Kuksu	mústek elektrárna Stan	Jiná stavba	132-10514354	154 411,00 Kč	438 900,00 Kč	105 513,92 Kč	0,00 Kč	48 897,08 Kč
Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství				154 411,00 Kč	438 900,00 Kč	105 513,92 Kč	0,00 Kč	48 897,08 Kč

Celkem PP 87268, SPJ 2001	454 600,00 Kč
----------------------------------	----------------------

Sestaveno dne: 22.7.2026

Sestavil/a: Vojtěch Hruška DiS.

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

ke dni: 22.7.2026

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87268, privatizované jednotky SPJ 2001, Převod pozemku p.č. 372/2 včetně stavby mostku vše v k.ú. Stanovice u Kuksu zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 454 600,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, Převod pozemku p.č. 372/2 včetně stavby mostku vše v k.ú. Stanovice u Kuksu, ke dni 22.7.2026 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87268

V Praze dne

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

Vypracoval: Vojtěch Hruška DiS.
Telefon: 727938190
Schválila: Ing. Jolana Miškářová

Seznam nemovitých věcí – pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad

Obec: Stanovice

Katastrální území: Stanovice u Kuksu

List vlastnictví: 10002

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - pozemkové Stanovice	Stanovice u Kuksu	372/2	vodní plocha	1558687

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

Obec	Katastrální území	Druh budovy stavby	Na pozemku parc. č.	ID maj.
Stanovice poz. 372/2	Stanovice u Kuksu 13254	můstek elektrárna Stanovice - 677035 Stanovice u Kuksu PKN -		

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

V Hradci Králové dne 22.7.2026

„el. podepsáno“

.....
Ing. Jolana Miškářová
zástupkyně ředitele Krajského pozemkového úřadu pro Královéhradecký, Pardubický a
Liberecký kraj
elektronicky podepsáno

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost: Vojtěch Hruška DiS.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.07.2026 10:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 12345 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 548812 Stanovice

Kat.území: 677035 Stanovice u Kuksu

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	f

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
372/2	617	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu****D Poznámky a další obdobné údaje**

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 372/2

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

Listina

- o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) č.j. -009952/2013 OMV/1 ze dne 02.01.2013.

Z-1009/2013-610

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 22.07.2026 10:33:52

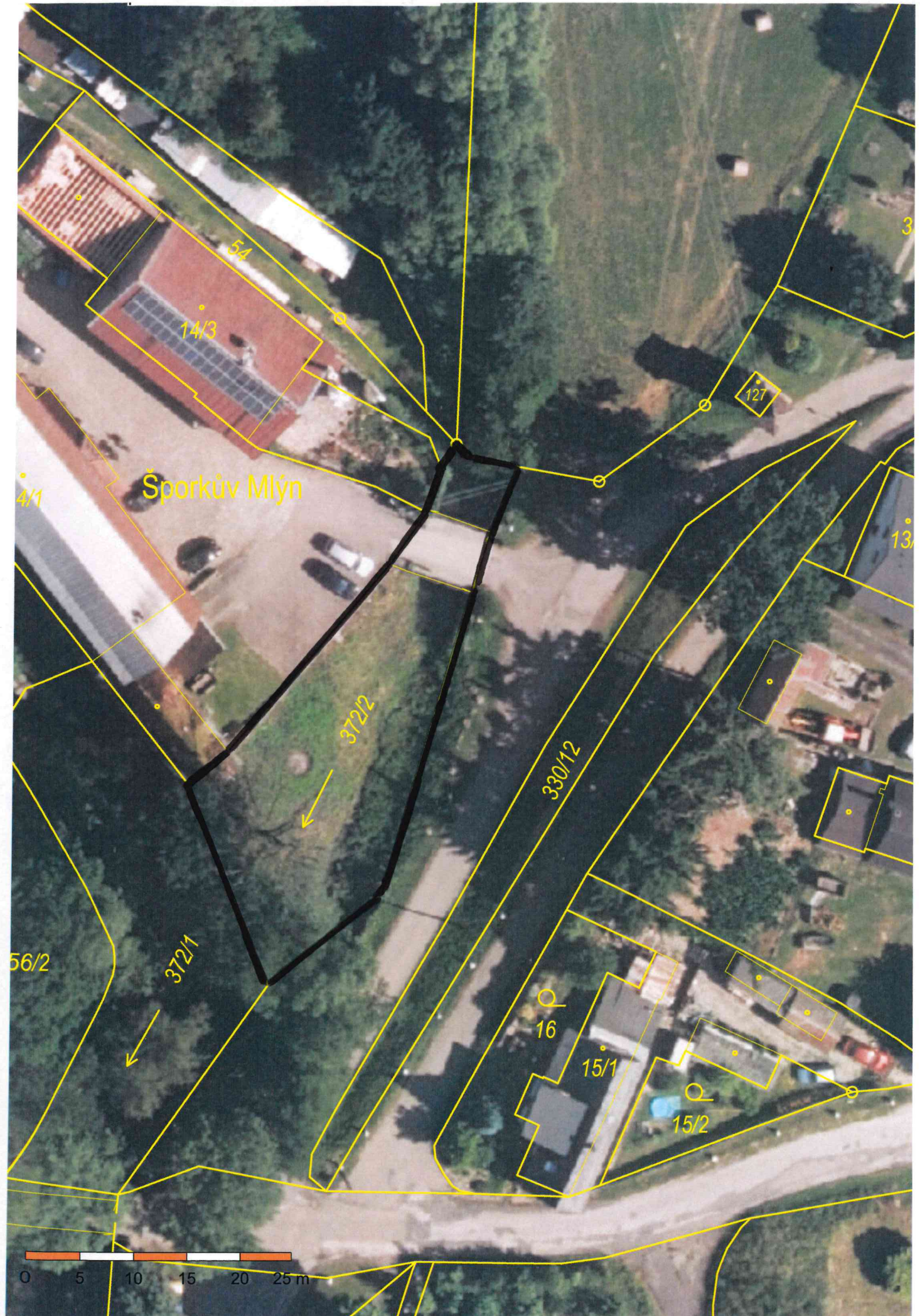
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 1



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 05177/2025

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Odhady a ceny nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Obvyklá cena nemovitosti:

- **pozemek parcelní číslo 372/2, v k.ú. Stanovice u Kuksu (včetně mostu)**

- **pozemek parcelní číslo 54, v k.ú. Stanovice u Kuksu**

Znalec: Ing. Zdeněk Bureš
Švermova 342, 391 02 Sezimovo Ústí
e-mail: odhady-bures@seznam.cz
IČ: 735 62 939
Číslo posudku v evidenci znalce: 2364-104/2025

Zadavatel: Česká republika - Státní pozemkový úřad, IČ: 01312774
Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov

Číslo jednací: SPU - 277997/2025/Hru

	ZJIŠTĚNÁ CENA	OBVYKLÁ CENA	TRŽNÍ HODNOTA
Pozemek parc.č. 54	39 110 Kč	43 000 Kč	- - -
Pozemek parc.č. 372/2	269 380 Kč	- - -	454 600 Kč
celkem	308 490 Kč	43 000 Kč	454 600 Kč

Počet stran: 41

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Počet příloh: 8/16

Podle stavu ke dni: 14.07.2025

Vyhotoveno: V Sezimově Ústí 24.7.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek

1. o obvyklé ceně ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

2. o ceně práv a závad, pokud na nemovitosti vážnou

3. o ceně zjištěné

V případě, že nebude možné určit cenu v místě a čase obvyklou, určit tržní hodnotu.

nemovitosti:

- pozemek parcelní číslo 372/2 - vodní plocha, koryto vodního toku umělé, o výměře 617 m²

- pozemek parcelní číslo 54 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 168 m²

včetně součástí a příslušenství, vše v obci Stanovice a katastrálním území Stanovice u Kuksu, zapsáno v katastru nemovitosti, Katastrální úřad pro Královohradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov Králové, List vlastnictví číslo 10002 .

- vše podle stavu zjištěného ke dni prohlídky tj. 14.07.2025

Požadovaná cena:

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

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny pro převod majetku podle zákona 92/1991 Sb, ve znění pozdějších předpisů.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly sděleny řádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

Pozemky se oceňují podle současného, aktuálního stavu.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.07.2025 za přítomnosti pan Josef Mádle - uživatel pozemků.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
- Územního plánu obce Stanovice pro posouzení charakteru oceňovaného pozemku
- Územního plánu příslušných obcí pro posouzení charakteru porovnávacích pozemků
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele
- Místního šetření – obhlídka na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN, k.ú. Stanovice u Kuksu, LV č.10002, ze dne 07.07.2025
- kopie katastrální mapy
- objednávka SPU 277997/2025/Hru
- územní plán obce Stanovice
- cenové údaje KN
- Předávací protokol - příloha
- místní šetření znalce s prohlídkou nemovitostí

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použitá data:

- výpis KN - nahlížení do KN (evidence KN) : <https://www.cuzk.gov.cz>
- mapa KN (evidence KN): <https://www.cuzk.gov.cz>
- cenové údaje KN: <https://www.cuzk.gov.cz>
- nabídkové ceny (realitní servery): <https://www.ceskereality.cz/>
<https://www.ceskereality.cz/>
- územní plán (oficiální stránky obce):
<https://www.obec-stanovice.cz/obecni-urad/uzemni-plan-obce/>
- ostatní data: zadavatel

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

- **ocenění podle cenového předpisu – cena zjištěná, věcná hodnota**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí

některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

- metoda přímého porovnání - 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Použitá metodika:

V posudku je použita metoda

- **ocenění podle cenového předpisu – cena zjištěná, věcná hodnota**

- **cena obvyklá - metoda přímého porovnání**

- **pro pozemek parc.č. 372/2 metodu přímého porovnání nelze využít**

Pro pozemek parc.č. 372/2 nelze nalézt, vzhledem k charakteru pozemku (vodní plocha), provedené převody ani odpovídající nabídky srovnatelných nemovitostí.

- **tržní hodnota - věcná hodnota (§ 1b. vyhl. č. 370/2024 Sb)**

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Oceňované nemovitosti:

Jsou použita data, získaná při místním šetření (viz. kap. Místopis a Celkový popis) a z územního plánu obce Stříbrná Skalice.

Porovnávací nemovitosti:

Jsou použita data získaná z evidence KN - srovnatelné nemovitosti ve shodné obci (podle ortofotomapy KN) a z územního plánu příslušných obcí.

- V-8716/2024-610
- V-6882/2024-610
- V-1980/2025-610

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Porovnávací hodnota je stanovena za použití odpovídajícího vzorků cenových údajů z KN, když oceňované pozemky jsou porovnávány výhradně s pozemky obdobného typu, se srovnatelným nebo obdobným účelem užití (pozemky určené pro RD nebo ve funkčním celku) srovnatelnou velikostí, ve shodné obci.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Stanovice, k.ú. Stanovice u Kuksu

Adresa nemovité věci: k.ú. Stanovice u Kuksu 14, 544 01 Stanovice

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace stavby není k dispozici.

Místopis

Oceňované nemovitosti - pozemky jsou situovány v zastavěném území obce Stanovice, východní břeh Labe, pozemky u objektu čp. 14 (Šporkův mlýn).

Obec Stanovice, s 60 obyvateli disponuje minimální občanskou vybaveností, doprava je zajišťována linkovou autobusovou dopravou.

Obec Stanovice se rozkládá cca 9 km severozápadním směrem od města Jaroměř.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☒ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☒ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ rekr.objekt	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní	☐ průmyslová zóna	
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

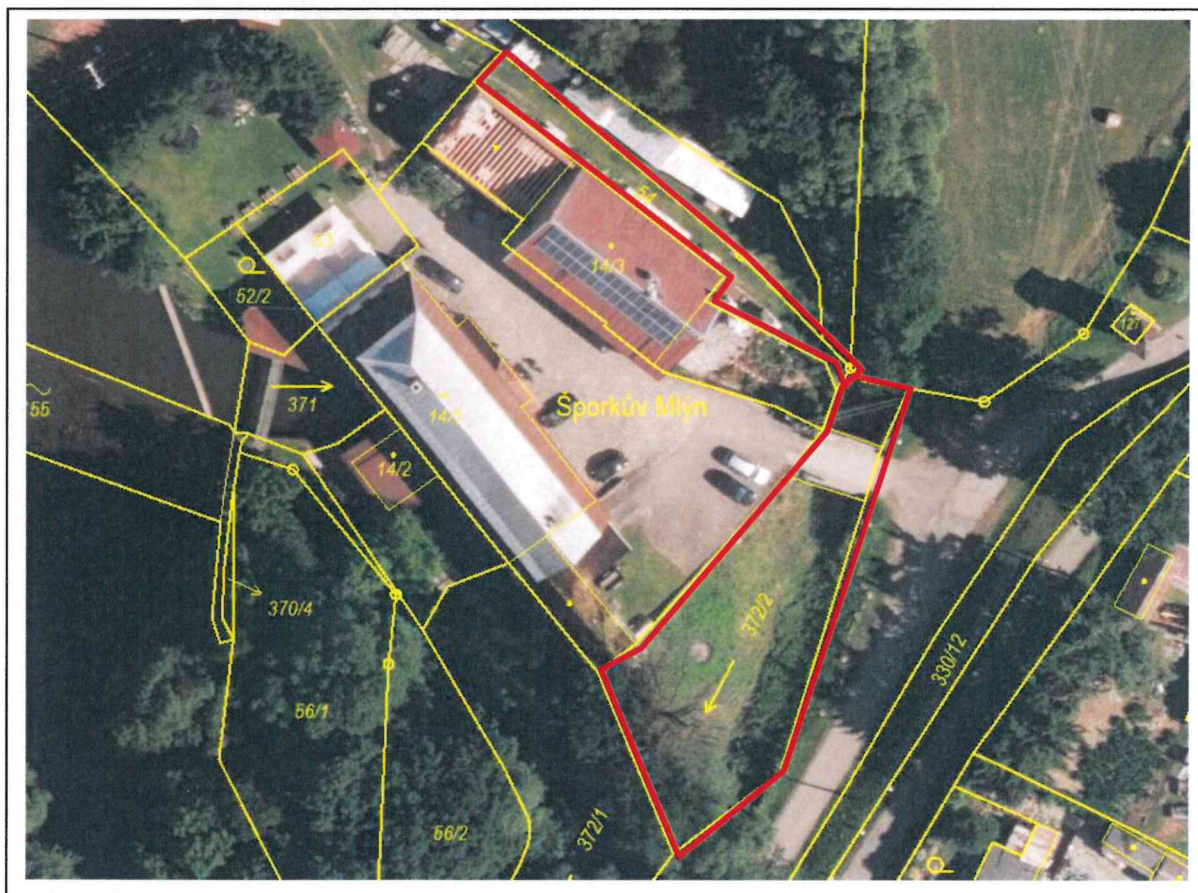
Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti:

- **pozemek parcelní číslo 372/2 - vodní plocha, koryto vodního toku umělé, o výměře 617 m²**

- **pozemek parcelní číslo 54 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 168 m²**

včetně součástí a příslušenství, vše v obci Stanovice a katastrálním území Stanovice u Kuksu, zapsáno v katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro Královohradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov Králové, List vlastnictví číslo 10002 .



1. Pozemek parcelní číslo 54, k.ú. Stanovice u Kuksu - ostatní plocha, jiná plocha:

Pozemek v zastavěném území obce Stanovice, východní břeh řeky Labe. Pozemek u objektu čp. 14. Pozemek nepravidelného geometrického tvaru, v rovném terénu.

Současný účel užití: Pozemek v jednotném funkčním celku se stavbou čp. 14, součást zahrady nemovitosti, severní hranice..

Přístup: Ze zpevněné komunikace, pouze v rámci jednotného funkčního celku.

Územní plán: Pozemek v zastavěném území obce, dle platného územního plánu v kategorii: „OM - občanské vybavení, komerční“. Pozemek zastavitelný.

Inženýrské sítě: Nedostupné, s výjimkou elektřiny.

Trvalé porosty: Bez trvalých porostů.

Pozemek bez věcných břemen, či jiného zatížení.

Ocenění: §4, odst 1 - ostatní plocha, jednotný funkční celek se stavbou čp. 14, vše v souladu s evidencí KN, územním plánem a skutečným účelem užití.

2. Pozemek parcelní číslo 372/2, k.ú. Stanovice u Kuksu - vodní plocha, koryto vodního toku umělé:

Pozemek v zastavěném území obce Stanovice, východní břeh řeky Labe. Pozemek u objektu čp. 14. Pozemek nepravidelného geometrického tvaru, v rovném terénu.

Současný účel užití: Koryto vodního toku a přírodní zeleň. Na pozemku stojí stavba mosu, pro příjezd do objektu čp. 14 (Štorkův mlýn)..

Přístup: Ze zpevněné komunikace.

Územní plán: Pozemek v zastavěném území obce, dle platného územního plánu v kategorii: „W - plochy vodní a vodohospodářské. Pozemek nezastavitelný.

Inženýrské sítě: Nedostupné, s výjimkou elektřiny.

Trvalé porosty: 1 ks listnatý strom - starý, poškozený a odumírající dub.

Pozemek bez věcných břemen, či jiného zatížení.

Ocenění: §8, odst 4 - vodní plocha, koryto vodního toku
vše v souladu s evidencí KN, územním plánem a skutečným účelem užití.

Konstrukce mostu:

Betonové panely ve tvaru "U", na které je položena betonová, armovaná deska.

Zaměření mostu: šířka = 5,40 m

délka = 6,50 m

výška = 2,80 m

světlá šířka = 4,00 m

Stavba z r. 1970, zanedbaný stav.

Ocenění: inženýrské a speciální stavby, § 17

Výměra mostu stanovena zaměřením na místě při místním šetření.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Rizika spojená s právním stavem nemovitostí nezjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Pozemky v záplavovém území Q100.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

NE
Komentář: Nemovitosti bez zatížení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Stavba mostu
2. Pozemek parcelní číslo 372/2
 - 2.1. Oceňované pozemky
 - 2.2. Trvalé porosty
3. Pozemek parcelní číslo 54

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota ostatních staveb
 - 1.1. Stavba mostu
2. Hodnota pozemků
 - 2.1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

1. Pozemek parcelní číslo 372/2, v k.ú. Stanovice u Kuksu (včetně stavby mostu) :

2. Pozemek parcelní číslo 54, v k.ú. Stanovice u Kuksu :

Při určení obvyklé ceny pozemku parc.č. 54, v zastavěném území obce Stanovice, se skutečným účelem užití dle územního plánu - jednotný funkční celek se stavbou, tedy pozemek zastavěný, je využita metoda přímého porovnání. Jsou použity cenové údaje KN. Je nalezen dostatečný počet provedených převodů obdobných či srovnatelných nemovitosti v obdobných a blízkých lokalitách, ve srovnatelné a blízké obci. Využití realizovaných cen z cenových údajů KN je pro tento případ vhodné - jsou nalezeny cenové údaje KN k nemovitostem ve srovnatelné lokalitě, srovnatelné svou velikostí, polohou, se zohledněním skutečného účelu užití popř. možnosti využití.

Pro určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 372/2, v zastavěném území obce Stanovice, se skutečným účelem užití dle územního plánu - plochy vodní a vodohospodářské, byly prozkoumány cenové údaje KN (provedené převody) a realitní servery (nabídkové ceny). Nepodařilo se nalézt odpovídající vzorek provedených převodů ani nabídkových cen pro srovnatelné nemovitosti. Metodu přímého porovnání nelze využít a obvyklá cena není určena.

Je určena tržní hodnota nemovitosti - nákladové ocenění dle cenového předpisu - ocenění dle § 1b. vyhl. č. 370/2024 Sb.

Zjištěná cena oceňovaných nemovitostí je určena dle příslušných ustanovení cenového předpisu. Obvyklá cena je určena metodou přímého porovnání s přepočtem na jednotkovou cenu pozemku. Nemovitost je porovnávána se vzorky provedených převodů v období 2024-2025. Doba převodu je zohledněna Indexem ČSOB pro stavební pozemky.

V ocenění je použito:

- ocenění dle cenového předpisu - cena zjištěná
- ocenění dle cenového předpisu - cena věcná (nákladová hodnota)
- metoda přímého porovnání - cena obvyklá (pozemek parc.č. 54)

Zjištěná cena a věcná hodnota oceňovaných nemovitostí je určena dle příslušných ustanovení cenového předpisu.

V úvahu byly vzaty následující skutečnosti:

- výměra, tvar a terén pozemku
- umístění v lokalitě
- inženýrské sítě
- dopravní dostupnost (lokalita)
- využitelnost dle územního plánu
- skutečný účel užití
- druh dle evidence KN

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Stanovice u Kuksu 14 544 01 Stanovice
LV:	10002
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Trutnov
Obec:	Stanovice
Katastrální území:	Stanovice u Kuksu
Počet obyvatel:	60
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 233,00 Kč/m ²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,60
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 261,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody) - Pozemky v záplavové zóně Q100.	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,616}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,939}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,578}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,892}$$

1. Stavba mostu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 4. Mosty
Objekt: Mosty pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné montovaná z dílců betonových nepředpjatých nosné konstrukce):
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2141
Množství: $5,4 * 6,50 = 35,10 \text{ m}^2$
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	16 788,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9840
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	40 076,31
Plná cena: $35,10 \text{ m}^2 * 40 076,31 \text{ Kč/m}^2$	=	1 406 678,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 55 / 80 = 68,8 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 68,8 \% / 100)$
Nákladová cena stavby CS_N
Koeficient pp
Cena stavby CS

*	0,312
=	438 883,69 Kč
*	0,578
=	253 674,77 Kč
=	253 674,77 Kč

Stavba mostu - cena zjištěná

2. Pozemek parcelní číslo 372/2

2.1. pozemky

Ocenění

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 – pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavce 4	261,-	0,06	1,00			15,66

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	372/2	617		15,66	9 662,22
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 617 m ²						9 662,22

2.2. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč /	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ	jedn.]		Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
dub letní na pozemku p.č.: 372/2			150 roků	1,00 ks
Listnaté stromy III	100 660,-	- 90 %	10 066,-	10 066,-
Součet:				10 066,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	6 039,60

Trvalé porosty

= 6 039,60 Kč

Pozemek parcelní číslo 372/2 - rekapitulace

2.1. Pozemky:

9 662,22 Kč

Pozemek parcelní číslo 372/2 - cena zjištěná celkem

= 15 701,82 Kč

3. Pozemek parcelní číslo 54

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,950

Index polohy pozemku I_P = 0,939

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 0,939 = 0,892$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	261,-	0,892		232,81	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	54	168	232,81	39 112,08
Stavební pozemek - celkem			168	39 112,08	
Pozemek parcelní číslo 54 - cena zjištěná celkem				=	39 112,08 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota ostatních staveb

1.1. Stavba mostu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 4. Mosty
Objekt: Mosty pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné montovaná z dílců betonových nepředpjatých nosné konstrukce):
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2141
Množství: $5,40 * 6,50 = 35,10 \text{ m}^2$

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	16 788,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9840
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	40 076,31
Plná cena: $35,10 \text{ m}^2 * 40 076,31 \text{ Kč/m}^2$	=	1 406 678,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 55 / 80 = 68,8 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 68,8 \% / 100)$

*	0,312
---	-------

Stavba mostu - věcná hodnota

=	438 883,69 Kč
---	----------------------

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Cenový údaj z KN - číslo řízení: V-8716/2024-610, p.č.: 220/14
Lokalita: Žíreč
Popis: Prodej pozemku parc.č. 220/14, v kú. Žíreč Městys, o celkové výměře 1408 m².

Pozemek - ostatní plocha, zastavěné území, pozemek zastavitelný pro RD.
Výrazně větší výměra, srovnatelný přístup, i dostupnost inženýrských sítí, větší možnosti využití.
Prodej 29.11.2024

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Cenový údaj KN	1,00
velikost pozemku - Výrazně větší výměra	1,10
poloha pozemku - Srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - Srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - Srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - Větší možnosti	0,95
vybavenost pozemku - Srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelná nemovitost, prodej	
IV/20242 - (ČSOB index = $1Q25 / 1Q22 = 319,4/313,1 = 1,02$)	1,02



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
198 528	1 408	141,00	1,07	150,87

Název: Cenový údaj z KN - číslo řízení: V-6882/2024-610, p.č.: 47
Lokalita: Žíreč
Popis: Prodej pozemku parc.č. 47, v kú. Žíreč Městys, o celkové výměře 389 m².

Pozemek - zahrada, zastavěné území, funkční celek s bytovým domem.
Výrazně větší výměra, srovnatelný přístup, i dostupnost inženýrských sítí, větší možnosti využití.
Prodej 23.10.2024

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Cenový údaj KN	1,00
velikost pozemku - Výrazně větší výměra	1,10
poloha pozemku - Srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - Srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - Srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - Srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - Srovnatelná	1,00



úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelná nemovitost, prodej
 IV/20242 - (ČSOB index = $1Q25 / 1Q22 = 319,4/313,1 = 1,02$)

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
77 500	389	199,23	1,12	223,14

Název: Cenový údaj z KN - číslo řízení: V-1980/2025-610, p.č.: 81/2

Lokalita: Žireč

Popis: Prodej pozemku parc.č. 81/2, v kú. Žireč Ves, o celkové výměře 680 m².

Pozemek - zahrada, zastavěné území, pozemek pro zástavbu RD, připravený stavební pozemek.

Výrazně větší výměra, srovnatelný přístup, lepší dostupnost inženýrských sítí, větší možnosti využití.

Prodej 17.03.2025

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Cenový údaj KN	1,00
velikost pozemku - Bez vlivu	1,00
poloha pozemku - Srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - Srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - Srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - Větší možnosti	0,80
vybavenost pozemku - Lepší dostupnost sítí	0,80
úvaha zpracovatele ocenění - Atraktivnější nemovitost, prodej I/2025	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
651 440	958	680,00	0,58	394,40

Minimální jednotková porovnávací cena	150,87 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	256,14 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	394,40 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

- pro pozemek parc.č. 54:

Porovnávací hodnota je stanovena za použití odpovídajícího vzorků cenových údajů z KN, když oceňovaný pozemek je porovnáván s pozemky obdobného typu, se srovnatelným nebo obdobným účelem užití (pozemky určené pro bytovou zástavbu - pozemky místních komunikací jsou běžně součástí velkých pozemků pro bytovou zástavbu), se srovnatelnou velikostí, v obdobných lokalitách, ve shodné obci.

Relace mezi nejvyšší a nejnižší porovnávanou cenou je nebo se limitně blíží doporučenému limitu (do 2,00) - po úpravách.

Vzhledem ke skutečnosti, že v případě porovnávacích nemovitostí jsou použity pozemky ve srovnatelné lokalitě a se stejným nebo obdobným účelem užití (pozemky pro zástavbu RD), je při výpočtu jednotkové ceny použito prostého aritmetického průměru.

- pro pozemek parc.č. 372/2:

Jedná se o pozemek specifický (koryto vodního toku v zastavěném území). Nelze nalézt odpovídající vzorek srovnatelných nemovitostí, tzn. porovnávací cenu nelze určit. #

Je využita jednotková cena určená cenou zjištěnou.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vodní plocha	372/2	617	25,45		15 703
ostatní plocha - jiná plocha	54	168	256,14		43 032
Celková výměra pozemků		785	Hodnota pozemků celkem		58 735

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Stavba mostu	253 674,77 Kč
2. Pozemek parcelní číslo 372/2	15 701,82 Kč
2.1. Oceňované pozemky	9 662,22 Kč
2.2. Trvalé porosty	6 039,60 Kč
	= 15 701,82 Kč

3. Pozemek parcelní číslo 54	39 112,08 Kč
------------------------------	--------------

Cena zjištěná - celkem: **308 488,67 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **308 490,- Kč**

slovy: Tři sta osm tisíc čtyři sta devadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu - celkem 308 490 Kč

slovy: Tři sta osm tisíc čtyři sta devadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu – p.č. 54 39 110 Kč

slovy: Třicet devět tisíc jedno sto deset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu - celkem 269 380 Kč

slovy: Dvě sta šedesát devět tisíc tři sta omdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota ostatních staveb	
1.1. Stavba mostu	438 883,69 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky	58 735,- Kč

Obvyklá cena – parc.č. 54 43 000 Kč

slovy: Čtyřicet tři tisíce jedno sto deset Kč

Tržní hodnota – parc.č. 372/2, včetně mostu 454 600 Kč
--

slovy: Čtyřicet tři tisíce jedno sto deset Kč

Tržní hodnota cekem (celkem pozemky + most) 497 600 Kč
--

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena určena pro pozemek parc.č. 54:

Obvyklá cena určena pro pozemek parc.č. 372/2 není určena:

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

Nepodařilo se nalézt dostatečný počet provedených převodů srovnatelných pozemků.

Pro pozemek parc.č. 372/2 určena tržní hodnota:

Vzhledem ke značné specifice oceňovaného pozemku (koryto vodního toku v zastavěném území, včetně stavby mostu) - nelze nalézt odpovídající vzorek provedených převodů či aktuálních nabídkových cen, s dostatečnou vypovídací schopností, pro srovnatelné nemovitosti. Není možné využít porovnávací metodu.

Je určena tržní hodnota pozemku, tj. součet ceny zjištěné a věcné hodnoty stavby mostu (nákladové ocenění dle cenového předpisu).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Kontrola postupu

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou a cenou tržní" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 9, písm a) zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, s ohledem na Standardy na zpracování ZP (SPU).

1. Pozemek parcelní číslo 372/2, v k.ú. Stanovice u Kuksu (včetně stavby mostu) :

2. Pozemek parcelní číslo 54, v k.ú. Stanovice u Kuksu :

Při určení obvyklé ceny pozemku parc.č. 54, v zastavěném území obce Stanovice, se skutečným účelem užití dle územního plánu - jednotný funkční celek se stavbou, tedy pozemek zastavěný, je využita metoda přímého porovnání. Jsou použity cenové údaje KN. Je nalezen dostatečný počet provedených převodů obdobných či srovnatelných nemovitosti v obdobných a blízkých lokalitách, ve srovnatelné a blízké obci. Využití realizovaných cen z cenových údajů KN je pro tento případ vhodné - jsou nalezeny cenové údaje KN k nemovitostem ve srovnatelné lokalitě, srovnatelné svou velikostí, polohou, se zohledněním skutečného účelu užití popř. možnosti využití.

Pro určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 372/2, v zastavěném území obce Stanovice, se skutečným účelem užití dle územního plánu - plochy vodní a vodohospodářské, byly prozkoumány cenové údaje KN (provedené převody) a realitní servery (nabídkové ceny). Nepodařilo se nalézt odpovídající vzorek provedených převodů ani nabídkových cen pro srovnatelné nemovitosti. Metodu přímého porovnání nelze využít a obvyklá cena není určena.

Je určena tržní hodnota nemovitosti - nákladové ocenění dle cenového předpisu - ocenění dle § 1b. vyhl. č. 370/2024 Sb.

Zjištěná cena oceňovaných nemovitostí je určena dle příslušných ustanovení cenového předpisu. Obvyklá cena je určena metodou přímého porovnání s přepočtem na jednotkovou cenu pozemku. Nemovitost je porovnávána se vzorky provedených převodů v období 2024-2025. Doba převodu je zohledněna Indexem ČSOB pro stavební pozemky.

V ocenění je použito:

- ocenění dle cenového předpisu - cena zjištěná
- ocenění dle cenového předpisu - cena věcná (nákladová hodnota)
- metoda přímého porovnání - cena obvyklá (pozemek parc.č. 54)

Zjištěná cena a věcná hodnota oceňovaných nemovitostí je určena dle příslušných ustanovení cenového předpisu.

Závěr znalce ohledně stanovené ceny obvyklé je přezkoumatelný (jsou uvedeny konkrétní znaky oceňovaných pozemků). Odpovídá ust. § 2 odst. 2 zák.č. 157/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů a tento závěr je možné objektivně přezkoumat.

Při ocenění nemovitostí byly vzaty v úvahu všechny výše popsané vlivy a skutečnosti zjištěné na základě prohlídky nemovitosti, vyhodnocení podkladů a zjištěných dostupných informací a průzkumu a analýzy trhu v daném segmentu nemovitostí.

Jedná o méně často obchodovaný nemovitý majetek (územní plán a skutečný účel užití - bydlení a vodní plocha). Ocenění se provádí k současnému stavu a za předpokladu obvyklého chování na trhu nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena nemovitostí, se zohledněním současné situace na trhu. Cena je stanovena i s ohledem na ceny obdobných pozemků v blízkých obcích.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek

1. o obvyklé ceně ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
2. o ceně práv a závad, pokud na nemovitosti vážnou
3. o ceně zjištěné

V případě, že nebude možné určit cenu v místě a čase obvyklou, určit tržní hodnotu.

nemovitosti:

- pozemek parcelní číslo 372/2 - vodní plocha, koryto vodního toku umělé, o výměře 617 m²
- pozemek parcelní číslo 54 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 168 m²

včetně součástí a příslušenství, vše v obci Stanovice a katastrálním území Stanovice u Kuksu, zapsáno v katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro Královohradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov Králové, List vlastnictví číslo 10002 .

Znaleckým posudkem je určena obvyklá cena pozemku parcelní číslo 54, na LV č. 10002, v k.ú. Stanovice u Kuksu, v celkové výši 43 000,- Kč.

Obvyklá cena pozemku parcelní číslo 372/2, na LV č. 10002, v k.ú. Stanovice u Kuksu není určena.

Znaleckým posudkem je určena tržní hodnota pozemku parcelní číslo 372/2, na LV č. 10002, v k.ú. Stanovice u Kuksu, v celkové výši 454 600,- Kč.

- obvyklá cena pozemku parc.č. 54 43 000,- Kč
- tržní hodnota pozemku parc.č. 372/2, včetně mostu 454 600,- Kč

celkem 497 600,- Kč

Tržní hodnota - celkem 497 600 Kč

slovy: Čtyři sta devadesát sedm tisíc šest set Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Výše uvedené ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu (tržní hodnotu). Mimo jiné se předpokládá odpovědné vlastnictví a správa nemovitosti. Ocenění je zpracováno v souladu se zněním § 2, zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Stanovená hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitostmi k uvedenému datu ocenění. Nutno brát v úvahu, že daná nemovitost má tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za uvedeného stavu.

Platnost ZP:

Jeden rok od data zpracování nebo do doby platnosti cenového předpisu, popř. do doby kdy, dojde k významné změně tržních podmínek v daném segmentu nemovitostí.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.10002, kú. Stanovice, ze dne 07.07.2025	2
Kopie katastrální mapy	2
Výřez z územního plánu	1
Cenové údaje KN	2
Předávací protokol - příloha	4
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Objednávka SPU	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Posudek je zpracován samostatně, bez dalších konzultantů.

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 2364 - 104 - 2025.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že při zpracování posudku jsem osobou nezávislou. Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat 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.

S odkazem na ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích čj. Spr 150/2010 ze dne 22.11.2010 pro základní obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 05177/2025.

V Sezimově Ústí 24.7.2025


OTISK ZNALECKÉ PĚCETI
Ing. Zdeněk Bureš
Švermova 342
391 02 Sezimovo Ústí

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.3.

Kopie katastrální mapy ze dne 24.7.2025



Pozemek p.č. 372/2 v k.ú. č. 677035



54



54



372/2



372/2



372/2



372/2



372/2



372/2

Česká republika – Státní pozemkový úřad

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

IČO: 01312774

DIČ: CZ 01312774

za který právně jedná Ing. Petr Lázňovský, ředitel

Krajského pozemkového úřadu pro Královéhradecký kraj

adresa: Kydlinovská 245, 503 01 Hradec Králové,

na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu Státního pozemkového úřadu

účinného ke dni právního jednání

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 70017-3723001/0710

(dále jen „pronajímatel“)

- na straně jedné –

a

pan Josef Mádle, r

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „nájemce“)

- na straně druhé -

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

**NÁJEMNÍ SMLOUVU
č. 36N21/54**

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 těmito pozemkami ve vlastnictví státu vedenými u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Trutnov:

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	výměra (m ²)	druh pozemku
Stanovice	Stanovice u Kuksu	KN	54	222	14
Stanovice	Stanovice u Kuksu	KN	55	70	14
Stanovice	Stanovice u Kuksu	KN	372/2	420	11

Čl. II

1) Pronajímatel přenechává nájemci pozemky uvedené v čl. I do užívání za účelem:

- *údržba travního porostu, přístupu a zázemí k vlastní nemovitosti*
- *předmět nájmu neslouží k podnikatelským účelům nájemce.*

2) Tato smlouva nemůže být právním titulem pro zřízení trvalé stavby.

Čl. III

Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu a dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
- b) v případě ukončení nájmu uvést předmět nájmu do stavu, ve kterém se nacházel ke dni zahájení nájemního vztahu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak,
- c) trpět věcná břemena, resp. služebnosti spojené s pozemkami, jež jsou předmětem nájmu,
- d) **platit** v souladu se zákonnou úpravou **daň z nemovitých věcí za pozemky, jež jsou předmětem nájmu**,
- e) umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na pozemky specifikované v čl. I, a to za účelem kontroly, zda jsou pozemky užívány v souladu s touto smlouvou; den, kdy pronajímatel hodlá provést kontrolu, bude nájemci oznámen písemně alespoň 7 dnů předem; v případě nutné potřeby je pronajímatel oprávněn kontrolu provést i za jeho nepřítomnosti.

Čl. IV

- 1) Tato smlouva se uzavírá s účinností **od 1. dubna 2021** na dobu neurčitou.
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit vzájemnou písemnou dohodou smluvních stran nebo jednostrannou písemnou výpovědí.
- 3) Nájem lze v souladu s ustanovením § 2231 OZ vypovědět v tříměsíční výpovědní době, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 4) Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 2232 OZ vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti, a to ke dni doručení výpovědi nájemci.
- 5) Tato smlouva zaniká dnem úmrtí nájemce.
- 6) Smluvní strany vylučují obnovení nájmu, pokračuje-li nájemce v užívání předmětu nájmu po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k vyklizení a předání předmětu nájmu.
- 7) V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu a nepředá předmět nájmu pronajímateli do desátého dne po skončení nájmu, sjednává se smluvní pokuta ve výši 500 Kč za každý den prodlení se splněním těchto povinností počínaje jedenáctým dnem ode dne skončení nájmu. Právo na náhradu škody zůstává tímto ujednáním nedotčeno.

Čl. V

- 1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.
- 2) Nájemné se **platí ročně dopředu vždy k 1. 10. běžného roku.**
- 3) **Roční nájemné** se stanovuje dohodou ve výši **500 Kč** (slovy: pětset korun českých).
- 4) Nájemné za období od účinnosti smlouvy do 30. 9. 2021 včetně činí 251 Kč (slovy: dvěšestpadesátjedna korun českých) a bude uhrazeno do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.

- 5) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu: 70017-3723001/0710, variabilní symbol: 3612154.

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

- 6) Nedodrží-li nájemce lhůtu pro úhradu nájemného, je povinen podle ustanovení § 1970 OZ zaplatit pronajímateli **úrok z prodlení**, a to na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu: 180013-3723001/0710, variabilní symbol: 3612154.
- 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 § 2232 OZ).
- 8) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn vždy k 1. 10. běžného roku jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející běžný rok.
- Zvýšené nájemné bude uplatněno písemným oznámením ze strany pronajímatele nejpozději do 1. 9. běžného roku, a to bez nutnosti uzavírat dodatek a nájemce bude povinen novou výši nájemného platit s účinností od nejbližší platby nájemného.
- Základem pro výpočet zvýšeného nájemného bude nájemné sjednané před tímto zvýšením.
- V případě, že meziroční míra inflace přestane být z jakéhokoli důvodu nadále publikována, nahradí ji jiný podobný index nebo srovnatelný statistický údaj vyhlášený příslušným orgánem, který pronajímatel dle svého rozumného uvážení zvolí.
- 9) Pro případ předčasného ukončení nájmu bude zaplacené nájemné vypořádáno a odpovídající část nájemci pronajímatelem vrácena.
- 10) Smluvní strany sjednávají odlišně od § 2208 OZ to, že nájemce nemá právo na slevu z nájemného nebo prominutí nájemného ve vazbě na to, že k pozemku, který je předmětem nájmu dle této smlouvy, není zajištěn přístup.

Čl. VI

Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté pozemky nebo jejich části do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. VII

- 1) Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že pozemky, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, mohou být pronajímatelem převedeny na třetí osobu v souladu s jeho dispozičním oprávněním. V případě změny vlastnictví k předmětu nájmu platí ustanovení § 2221 a § 2222 OZ.
- 2) Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že k pozemkům, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy nemá zajištěn přístup a tuto smlouvu uzavírá s tím, že si přístup zajistí bez toho, aby mohl požadovat po pronajímateli jakékoli plnění.

Čl. VIII

SPÚ jako správce osobních údajů dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, a platného nařízení (EU) 2016/679 (GDPR), tímto informuje ve smlouvě uvedený subjekt osobních údajů, že jeho údaje uvedené v této smlouvě zpracovává pro účely realizace, výkonu práv a povinností dle této smlouvy. Uvedený subjekt osobních údajů si je vědom svého práva přístupu ke svým osobním údajům, práva na opravu osobních údajů, jakož i dalších práv vyplývajících z výše uvedené legislativy. Smluvní strany se zavazují, že při správě a zpracování

osobních údajů budou dále postupovat v souladu s aktuální platnou a účinnou legislativou. Postupy a opatření se SPÚ zavazuje dodržovat po celou dobu trvání skartační lhůty ve smyslu § 2 písm. s) zákona č. 499/2004 Sb. o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Čl. IX

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

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

Čl. XI

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

Čl. XII

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 Hradci Králové dne1.0.03.2021

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

.....
Ing. Petr Lázňovský
ředitel Krajského pozemkového úřadu
pro Královéhradecký kraj

pronajímatel

.....
Josef Mádle

nájemce

Za správnost: Ing. Adéla Havlová

.....
podpis

Příloha pachtovní smlouvy č. 36N21/54

Variabilní symbol: 3612154

Uzavřeno: 10.03.2021

Roční pacht: 500 Kč

Datum tisku: 10.11.2025

Účinná od: 01.04.2021

Pachtýři:**Název****Adresa**

Mádle Josef

Nemovitosti:

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m²]	VO	%	Inflace	Pacht [Kč]
Katastr: Stanovice u Kuksu													
	54			2	14	10002	m²	1,10	222				244,20
	55			2	14	10002	m²	1,10	70				77,00
	372	2		2	11	10002	m²	0,20	420				84,00
Celkem za katastr									712				405,20
Celkem									712				405
Minimální roční pachtovné													500

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

DODATEK č. 1 k NÁJEMNÍ SMLOUVĚ č. 36N21/54

Smluvní strany:

Česká republika – Státní pozemkový úřad

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

IČO: 01312774

DIČ: CZ01312774

za kterou právně jedná Ing. Petr Lázňovský, ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Královéhradecký kraj

adresa: Kydlinovská 245, 50301 Hradec Králové,

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

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 70017-3723001/0710

ID DS: z49per3

(dále jen „pronajímatel“)

– na straně jedné –

a

Mádle Josef

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „nájemce“)

– straně druhé –

uzavírají tento dodatek č. 1 k nájemní smlouvě č. 36N21/54 ze dne 10.03.2021, (dále jen „smlouva“), kterým se mění předmět nájmu, výše ročního nájemného a smlouva se doplňuje o nové odstavce.

1. Na základě smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli roční nájemné ve výši 500 Kč (slovy: pět set korun českých).

2. V souladu s provedením změny v katastru nemovitostí došlo ke změně specifikace předmětu nájmu takto:

katastrální území Stanovice u Kuksu, obec Stanovice						
Původní stav			Nový stav			
Evidence	Parcel. číslo	Výměra (m ²)	Evidence	Parcel. číslo	Výměra (m ²)	Druh
KN	54	222	KN	54	168	14
KN	55	70	KN	372/2 část	41	11
KN	372/2	420	KN			

3. Smluvní strany se dohodly, že u pozemků, které jsou předmětem smlouvy, dochází s účinností od 1. 2. 2026 ke změně výše nájemného, dle přílohy č. 1.

Příloha č. 1 je nedílnou součástí tohoto dodatku.

4. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemné specifikované v bodě 1. tohoto dodatku bude s ohledem na skutečnosti v bodech 2. a 3. změněno na částku **1 618 Kč** (slovy: jeden tisíc šest set osmnáct korun českých).

5. Nájemce je povinen uhradit navýšení nájemného za období od účinnosti tohoto dodatku do 30. 9. 2026 včetně ve výši **741 Kč** (slovy: sedm set čtyřicet jedna koruna česká) a bude uhrazeno do 30 dnů ode dne účinnosti tohoto dodatku.

6. 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 nájemci o zúžení předmětu této smlouvy. Ostatní pronajaté pozemky či části pozemků nedotčené touto potřebou zůstávají nadále předmětem této smlouvy.

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.

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

8. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 2. 2026.

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

10. 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 Hradci Králové dne 28-01-2026

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

Ing. Petr Lázňovský
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro
Královéhradecký kraj

pronajímatel

Mádla Josef

nájemce

Za správnost: Ing. Adéla Havlová

Příloha nájemní smlouvy č.36N21/54

Variabilní symbol: 3612154

Uzavřeno: 10.03.2021

Roční nájem: **1 618 Kč**

Datum tisku: 12.01.2026

Účinná od: 01.04.2021

Nájemci:**Název****Adresa**

Mádle Josef

Nemovitosti:

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m²]	%	Inflace	Nájem [Kč]
Katastr: Stanovice u Kuksu												
	54			2	14	10002	m²	7,74	168			1 300,32
část	372		2	2	11	10002	m²	7,74	41			317,34
Celkem za katastr									209			1 617,66
Celkem									209			1 618

Vysvětlivky k typu sazby:

ha...za hektar

jdn...za jednotku

pc/ha...průměrná cena za hektar

m²...za m²

