

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

k veřejné soutěži

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

kterou tvoří

pozemek parc. č. 504, k.ú. Popovice u Poutnova, obec Teplá, okres Cheb

PP č.86714/2003

MINISTERSTVO FINANCÍ

Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

veřejná soutěž
na prodej majetku územních samosprávních celků, příspěvkových organizací,
státních fondů a organizačních složek státu

1. Vymezení privatizované jednotky:

Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

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

Identifikační číslo: 01312774

Právní forma: organizační složka státu

Zakladatel: subjekt zřízen na základě zákona č. 503/2012 Sb. ze dne 19.12.2012

Privatizovaná jednotka

PP 86714 SPJ 2003

Název: Pozemek p.č. 504 v k.ú. Popovice u Poutnova, obec Teplá, okres Karlovy Vary

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

Výkaz zisku a ztráty

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

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy (bilance) ke dni 21.3.2022 (údaje v tis. Kč)

A. Aktiva:	1 tis. Kč
- z toho:	
- - Stálá aktiva:	tis. Kč
- - z toho:	
- - - Dlouhodobý hmotný majetek:	1 tis. Kč
- - - z toho:	
- - - - Pozemky:	1 tis. Kč
<i>(Seznam bude uveden v příloze)</i>	
- - - - Stavby:	tis. Kč
<i>(Seznam bude uveden v příloze)</i>	
- - - - Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	tis. Kč

(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)

B. Cizí zdroje: tis. Kč

- z toho:

- - Dlouhodobé závazky: tis. Kč

(Seznam bude uveden v příloze)

- - Krátkodobé závazky: tis. Kč

(Seznam bude uveden v příloze)

- - Bankovní úvěry a půjčky: tis. Kč

(Seznam bude uveden v příloze)

C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje): tis. Kč

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

E. Majetek privatizované jednotky celkem: tis. Kč

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

5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s aktualizovaným 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 (zajistit si příslušná povolení, reagovat na dříve učiněná správní či jiná rozhodnutí apod.):

/

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):

Smlouva nájemní č. 20N17/29 – Farma Poutnov s.r.o.

Dle ustanovení § 45 odst.3 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, nájemní a jiné smlouvy váznoucí na privatizovaném majetku končí dnem jeho privatizace. Nájemce byl s výše uvedeným obeznámen.

(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 čestným prohlášením a stanoviskem ČIŽIP a MŽP a je součástí PP*

12. Omezení ze strany jiných subjektů (např. věcná břemena na nemovitostech, povinnosti stanovené podle správních předpisů obecním úřadem nebo orgánem státní –

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:

K pozemku není zajištěn přístup.

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

KPÚ pro Karlovarský kraj prohlašuje, že stavba na st.p.č. 63 k.ú. Popovice u Poutnova není předmětem restitučního nároku

15. Další doplňující údaje:

Původně se jednalo o st.p.č. 56, v roce 2018 došlo ke změně druhu pozemku na základě potvrzení MěÚ Teplá o neexistenci stavby. Nyní se tedy jedná o pozemek p.č. 504, který tvoří součást zpevněné manipulační plochy s pozemkem p.č. 248/1 v zemědělském areálu, kde převládající část nemovitostí třetí osoby.

Majetek je součástí areálu, který je ve vlastnictví třetí osoby, k majetku není zajištěn přístup, ani zřízeno věcné břemeno.

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

Andrea Michalíková, 355 311 705
Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, Chebská 48/73, 36006 Karlovy Vary

V Karlových Varech 20.4.2022

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj
Chebská 48/73
36006 Karlovy Vary



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

Přílohy:

- Rozvaha (bilance) ke dni 21.3.2022
- Stručná charakteristika privat.majetku
- Seznam nemovitých věcí (pozemků, budov, hal a staveb)
- NS
- Fotodokumentace
- ZP č. 128/2763/9/18
- Četné prohlášení + vyjádření 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: 21.3.2022

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 86714/2003

Název PP: pozemek p.č. 504 v k.ú. Popovice u Poutnova, oec Teplá, okres Karlovy Vary

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	AKTIVA CELKEM		900,00	0,00	900,00	
A.	Stálá aktiva		900,00	0,00	900,00	
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		900,00	0,00	900,00	
	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	900,00	0,00	900,00	
III.	Dlouhodobý finanční majetek					
	1. Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	061				
	2. Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	062				
	3. Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	063				
	4. Dlouhodobé půjčky	067				
	5. Termínované vklady dlouhodobé	068				
	6. Ostatní dlouhodobý finanční majetek	069				
	7. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	043				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	053				
IV.	Dlouhodobé pohledávky					
	1. Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462				
	2. Dlouhodobé pohledávky z postoupených úvěrů	464				
	3. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465				
	4. Dlouhodobé pohledávky z ručení	466				
	5. Ostatní dlouhodobé pohledávky	469				
	6. Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	471				
	7. Dlouhodobé zprostředkování transferů	475				
B.	Oběžná aktiva					
I.	Zásoby					
	1. Pořízení materiálu	111				
	2. Materiál na skladě	112				
	3. Materiál na cestě	119				
	4. Nedokončená výroba	121				
	5. Polotovary vlastní výroby	122				
	6. Výrobky	123				
	7. Pořízení zboží	131				
	8. Zboží na skladě	132				
	9. Zboží na cestě	138				

	10.	Ostatní zásoby	139			
II. Krátkodobé pohledávky						
	1.	Odběratelé	311			
	2.	Směnky k inkasu	312			
	3.	Pohledávky za eskontované cenné papíry	313			
	4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	314			
	5.	Jiné pohledávky z hlavní činnosti	315			
	6.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci krátkodobé	316			
	7.	Krátkodobé pohledávky z postoupených úvěrů	317			
	9.	Pohledávky za zaměstnanci	335			
	10.	Sociální zabezpečení	336			
	11.	Zdravotní pojištění	337			
	12.	Důchodové spoření	338			
	13.	Daň z příjmů	341			
	14.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342			
	15.	Daň z přidané hodnoty	343			
	16.	Pohledávky za osobami mimo vybrané vládní instituce	344			
	17.	Pohledávky za vybranými ústředními vládními institucemi	346			
	18.	Pohledávky za vybranými místními vládními institucemi	348			
	19.	Pohledávky ze správy daní	352			
	20.	Zúčtování z přerozdělování daní	355			
	21.	Pohledávky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	356			
	22.	Ostatní pohledávky ze správy daní	358			
	23.	Krátkodobé pohledávky z ručení	361			
	24.	Pevné termínové operace a opce	363			
	25.	Pohledávky z neukončených finančních operací	369			
	26.	Pohledávky z finančního zajištění	365			
	27.	Pohledávky z vydaných dluhopisů	367			
	28.	Krátkodobé poskytnuté zálohy na transfery	373			
	29.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375			
	30.	Náklady příštích období	381			
	31.	Příjmy příštích období	385			
	32.	Dohadné účty aktivní	388			
	33.	Ostatní krátkodobé pohledávky	377			
III. Krátkodobý finanční majetek						
	1.	Majetkové cenné papíry k obchodování	251			
	2.	Dluhové cenné papíry k obchodování	253			
	3.	Jiné cenné papíry	256			
	4.	Termínované vklady krátkodobé	244			
	5.	Jiné běžné účty	245			
	6.	Účty státních finančních aktiv	247			
	7.	Účty řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248			
	8.	Účty pro sdílení daní a pro dělenou správu	249			
	9.	Běžný účet	241			
	10.	Běžný účet FKSP	243			
	14.	Běžné účty fondů organizačních složek státu	225			
	15.	Ceniny	263			
	16.	Peníze na cestě	262			
	17.	Pokladna	261			

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1		2	
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ		MINULÉ	
PASIVA CELKEM				900,00		
C.	Vlastní kapitál			900,00		
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky			900,00		
	1. Jmění účetní jednotky	401	81,27			
	2. Fond privatizace	402				
	4. Kurzové rozdíly	405				
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406				
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	818,73			
	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: 21.3.2022

Sestavil: Andrea Michalíková

Podpis:

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Šárka Václavíková

Podpis:

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ:

Ing. Lenka Tůmová

Podpis:

STATNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj
Chelčská 48/73
360 00 Karlovy Vary

STATNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Chelčská 1024/11a
130 00 Praha 3

30. 03. 2022

Privatizační projekt 86714/2003

Číslo parcely	Katastrální území	Výměra	Druh pozemku	Způsob využití parcely	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
KN 504	Popovice u	21	ostatní plocha	jiná plocha	233471741-12529329	81,27	900

Vytvořila: Michalíková

Dne: 21.3.2022





- 121 -

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

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
adresa: Chebská 48/73, 360 06 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

FARMA POUTNOV s.r.o.

sídlo: Vacínovská 831/2, Praha 5 - Jinonice, PSČ 158 00
IČ: 29042402
DIČ: CZ29042402

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 162226
osoba oprávněná jednat za právnickou osobu: Ing. Petr Novotný - jednatel

(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 č. 20N17/29

ČI. 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 se stavbou a pozemky (dále jen „nemovité věci“) ve vlastnictví státu vedenými u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj Katastrálního pracoviště Cheb

Pozemek st.p.č. 63 je ve vlastnictví nájemce.

obec	kat.území	druh evidence	parc. č.	výměra	druh pozemku	využití, resp. specifikace budovy/stavby
Teplá	Popovice u Poutnova	KN/ stavební	44	25	zast.plocha	Zem.stavba – průmyslová váha
Teplá	Popovice u Poutnova	KN/ pozemková	504	21	ost.plocha	
Teplá	Popovice u Poutnova	KN/ stavební	63		zast.plocha	Zem.stavba – čerpací stanice

FARMA POUTNOV s.r.o.
Vacínovská 831/2
158 00 Praha 5
IČO: 29 04 24 02
DIČ: CZ 29 04 24 02

-122-

Čl. II

Pronajímatel přenechává nájemci nemovité věci uvedené v čl. I do užívání za účelem:

- **provozování zemědělské činnosti.**

Čl. III

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

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

Čl. IV

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

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

Čl. V

Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájmu,
- b) hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy,
- c) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu,
- d) oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla,
- e) zdržet se jakýchkoli jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích práv v nemovitých věcech, v nichž se nachází předmět nájmu,
- f) zajistit v předmětu nájmu na své náklady běžný úklid,

- g) plnit všechny povinnosti vlastníka předmětu nájmu vyplývající pro oblast požární ochrany ze zákona o požární ochraně a předpisů na něj navazujících, pro oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ze zákoníku práce a předpisů na ně navazujících;
náklady spojené s plněním uvedených povinností a s udržováním prostředků pro uvedené oblasti v použitelném stavu, tj. provádění pravidelných revizí, údržby a odstraňování závad včetně obměny těchto prostředků, hradí nájemce,
- h) platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovitých věcí za nemovité věci, jež jsou předmětem nájmu,
- i) na svůj náklad pojistit předmět nájmu ve prospěch pronajímatele a do 3 měsíců od podpisu této smlouvy doložit pronajímateli splnění této povinnosti.

ČI. VI

- 1) Tato smlouva se uzavírá od 1.4.2019 na dobu neurčitou.
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí.
- 3) Nájem lze v souladu s ustanovením § 2231 NOZ vypovědět v tříměsíční výpovědní době, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 4) Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 2232 NOZ vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti, a to ke dni doručení výpovědi nájemci.

ČI. VII

- 1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.
- 2) Nájemné se platí ročně pozadu vždy k 1. 10. běžného roku.
- 3) Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši **500,- Kč** (slovy: pět set korun českých), což je minimální nájemné.
- 4) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu **130016-3723001/0710**, variabilní symbol **2011729**.
- Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.
- 5) Nedodrží-li nájemce lhůtu pro úhradu nájemného, je povinen podle ustanovení § 1970 NOZ zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, a to na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 180013-3723001/0710.
- 6) Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem, které zakládá právo pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní doby (ustanovení § 2228 odst. 4 NOZ).
- 7) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn vždy k 1. 10. běžného roku jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející běžný rok.

Vacínovská 831/2
158 00 Praha 5
IČO: 29 04 24 02
DIČ: CZ 29 04 24 02

- 124 -

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. VIII

1) Nájemné za období od účinnosti smlouvy (1.4.2019) do 30.9.2019 včetně činí **251,- Kč** (slovy: dvě stě padesát jedna korun českých) a bude uhrazeno k 1. 10. 2019 na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu **130016-3723001/0710**, variabilní symbol **2011729**.

Výpočet: 500,- Kč/rok : 365 dní x 183 dní

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

ČI. IX

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

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

ČI. X

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

ČI. XI

Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že na nemovitých věcech, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, mohou být se souhlasem pronajímatele umístěny informační a reklamní zařízení, stavby pro reklamu, koncové body sítě pro mobilní telefony nebo jiná komunikační zařízení ve vlastnictví třetích osob a není tím dotčena povinnost nájemce platit nájemné v dohodnuté výši. Nájemce dále bere na vědomí a je srozuměn s tím, že bez nároku na jakékoliv plnění v nezbytně nutném rozsahu umožní přístup k zařízením specifikovaným výše tak, aby mohla být využívána ke svému účelu.

ČI. XII

Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že nemovité věci, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, mohou být pronajímatelem převedeny na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním. V případě změny vlastnictví platí ustanovení § 2221 a § 2222 NOZ.

- 15 -

Čl. XIII

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

2) Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoli změně údajů týkajících se jejich specifikace jako smluvní strany této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů ode dne změny.

Čl. XIV

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

Čl. XV

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

Čl. XVI

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.

15-02-2013

V Karlových Varech dne

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj
Chelčická 43/71
360 02 Karlovy Vary

Ing. Sárka Václavíková
vzájemně kladně

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

pronajímatel

.....
PARMA POUTNOV
Vaciňovská 831/2
158 00 Praha 5
ICO: 29 04 24 02
DIČ: CZ 29 04 24 02
Ing. Petr Nevotný
jednatel
Farma Poutnov s.r.o.

nájemce

Za správnost: Yvona Klepáček Mašková

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ - KatastrNVF

k datu:

7.2.2019 8:45:30

Informace o parcele

Okres	Cheb	Obec	Teplá
Katastrální území	726699 Popovice u Poutnova		
Parcela	44 (30.1.2014)		
Výměra	25 m ²		
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří		
Řízení	Z-1168/2014 Řízení ukončeno	Parcelní skupina	Katastr nemovitostí - stavební
Ochrana pozemku	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna (25.1.2013)		
Mapový list	KMD		
LV	Název	Podíl	Typ práv. vztahu
10002	Státní pozemkový úřad, Cast obce:Žižkov Husinecká 1024/11a-Praha, 13000	1/1	Příslušnost hospodařit s majetkem státu
	Česká republika		Vlastnické právo
Využití budovy	jiná stavba	Typ budovy	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
LV	Název	Podíl	Typ práv. vztahu
10002	Státní pozemkový úřad, Cast obce:Žižkov Husinecká 1024/11a-Praha, 13000	1/1	Příslušnost hospodařit s majetkem státu
	Česká republika		Vlastnické právo

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
 Kancelář pozemkový úřad pro územní úřady
 Česká republika
 360 05 Karlovy Vary

Informace o parcele

Okres	Cheb	Obec	Teplá
Katastrální území	726699 Popovice u Poutnova		
Parcela	63 (6.8.2018)		
Výměra	100 m ²		
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří		
Řízení	V-3007/2018 Řízení ukončeno	Parcelní skupina	Katastr nemovitostí - stavební
Ochrana pozemku	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna (25.1.2013)		
Mapový list	KMD		
LV	Název	Podíl	Typ práv. vztahu
166	FARMA POUTNOV s.r.o., Cast obce:Jinonice Vacínovská 831/2-Praha, 15800	1/1	Vlastnické právo
Využití budovy	zemědělská stavba	Typ budovy	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
LV	Název	Podíl	Typ práv. vztahu
10002	Státní pozemkový úřad, Cast obce:Žižkov Husinecká 1024/11a-Praha, 13000	1/1	Příslušnost hospodařit s majetkem státu
	Česká republika		Vlastnické právo

Informace o parcele

Okres	Cheb	Obec	Teplá
Katastrální území	726699 Popovice u Poutnova		
Parcela	504 (20.7.2018)		
Výměra	21 m ²		
Druh pozemku	ostatní plocha	Využití nem.	jiná plocha
Řízení	Z-3490/2018 Řízení ukončeno	Parcelní skupina	Katastr nemovitostí - pozemkové
Ochrana pozemku	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna (20.7.2018)		
Mapový list	KMD		
LV	Název	Podíl	Typ práv. vztahu
10002	Státní pozemkový úřad, Cast obce:Žižkov Husinecká 1024/11a-Praha, 13000	1/1	Příslušnost hospodařit s majetkem státu
	Česká republika		Vlastnické právo

Počet parcel	3
Výměra celkem[m ²]	146

Příloha nájemní smlouvy č.20N17/29

Variabilní symbol: 2011729 Uzavřeno: Roční nájem: 168 Kč

158 00 Praha 5
 Datum tisku: 7.2.2019 Účinná od: 1.4.2019

158 00 Praha 5
 IČO: 29 04 24 02
 DIČ: CZ 29 04 24 02

Adresa

VACINOVSKÁ POUTNOV s.r.o. Vácínovská 831/2, 158 00 Praha 5 - Jinonice

Nemovitosti:

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m ²]	%	Nájem pozemky [Kč]	Nájem stavby [Kč]	Nájem celkem [Kč]
Katastr: Popovice u Poutnova													
	44		1	13		10002	m ²	2	25	100,0	50,00	59,00	109,00
budova	63		1	13		166	jdn	0	100	100,0	0,00	38,00	38,00
	504		2	14		10002	m ²	1	21	100,0	21,00	0,00	21,00
Celkem za katastr									146		71,00	97,00	168,00
Celkem									146		71	97	168

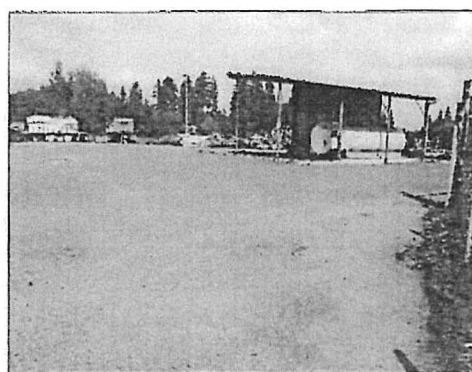
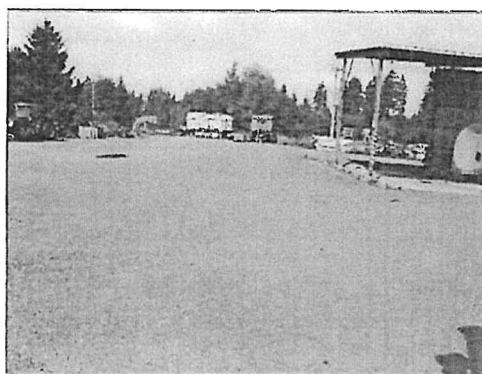
Vysvětlivky k typu sazby:

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

ZNALECKÝ POSUDEK č. 128/2763/9/18

OCENĚNÍ POZEMKU CENOU OBVYKLOU
VE SMYSLU § 2 ZÁKONA č. 151/1997 Sb., ZÁKONA O OCEŇOVÁNÍ
MAJETKU A O ZMĚNĚ NĚKTERÝCH ZÁKONŮ PRO ÚČELY PŘEVODU
MAJETKU STÁTU PODLE ZÁKONA č. 92/1991 Sb.

Pozemek 504
k. ú. Popovice u Poutnova, obec Teplá, okres Cheb, LV 10002



Objednavatel znaleckého posudku:

Státní pozemkový úřad, Husinecká
1024/11a, 130 00 Praha 3, Žižkov, IČ:
01312774, DIČ: CZ01312774, zastoupený
Krajským pozemkovým úřadem pro
Karlovarský kraj, Chebská 48/73, 360 06
Karlovy Vary podle Rámcové smlouvy
č. 409-2018-529101.

Objednávka č.

200/2018

Vypracoval:

Ing. Pavel Scheuer
Hory 111, 360 01 Karlovy Vary
e-mail: scheuer@atlas.cz
tel.: 602 455 230

Datum provedení místního šetření:
Datum, k němuž se ocenění provádí:
V Horách:

5. 9. 2018
5. 9. 2018
9. 9. 2018

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. Ocenění provést cenou v čase a místě obvyklou ve smyslu § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění. Období platnosti ceny se nestanovuje.

1.2. Speciální požadavky zadavatele:

Ocenění provést podle Standardů zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad. Cena se určí pro každý pozemek samostatně včetně zaokrouhlení.

2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

2.1. Předmět ocenění, vlastnické poměry:

- kraj: Karlovarský
- okres: Cheb
- vlastník: Česká republika
- příslušnost hospodařit s majetkem státu: Státní pozemkový úřad
- list vlastnictví č.: 10002

-oceňovaný pozemek: podle KN

obec	k. ú.	parcela č. podle KN	výměra m ²	druh pozemku	poznámka
Teplá	Popovice u Poutnova	504	21	ostatní plocha jiná plocha	JFC se zemědělským areálem v ÚPD - výroba zemědělská
			21		

2.2. Poloha nemovitých věcí:

Pozemek v samostatně situovaném zemědělském areálu v Dolním Poutnově. Přístup přes jiné pozemky.

2.3. Podklady pro vypracování posudku:

- objednávka SPU – 200/2018
- informace poskytnuté zadavatelem
- výpis z KN, snímek KN mapy, letecký snímek
- návrh ÚPD, mapy chráněných zájmů, mapy záplavových území
- výsledky terénního šetření, fotodokumentace stavu při terénním šetření
- konzultace k ceně Ing. Zuzana Pavlů

2.4. Informace o cenách:

- z cenových údajů katastru nemovitostí ČÚZK – skutečné prodeje

2.5. Seznam použité literatury:

- BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání, Brno 2016
- BRADÁČ, A., FIALA, J. Oceňování a právní vztahy, Praha 1996
- BRADÁČ a kol. Věcná břemena od A do Z, Praha 2001
- ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech, CEDUK, Praha 1996
- ÚZ OCEŇOVÁNÍ č. 1247, zákon a vyhláška o oceňování majetku, další předpisy nová vyhláška o oceňování majetku 2018 Sagit, Ostrava Hrabůvka 2018

2.6. Používané zkratky:

OBVYKLÉ ZKRATKY POUŽÍVANÉ V POSUDKU			
ČR SPÚ	Česká republika Státní pozemkový úřad	KN	Katastr nemovitosti
KPÚ KK	Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj	k. ú.	katastrální území
MF ČR	Ministerstvo financí České republiky	p.p.č. ; st.p.č.	pozemková parcela: stavební parcela číslo
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální	GP	geometrický plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace	JFC	jednotný funkční celek
NS, BV, Z	zkratky označení zón grafické části ÚPD	VB	věcné břemeno
ZPF	zemědělský půdní fond	ZC	základní cena
BPEJ	bonitované půdně ekologické jednotky	ZCU	základní cena upravená

2.7. Právní stav:

- Vlastnictví ČR, Státní pozemkový úřad
- Stavebně právní stav pozemek v JFC se stavebními pozemky jejichž součástí jsou zemědělské stavby v platné ÚPD je zařazen do zastavitelného území – výroby zemědělské
- Ochrana nemovitostí poloha v CHKO Slavkovský les
- Zástavní a jiná práva nezjištěna

3. **NÁLEZ**

3.1. Pozemek:

Malý obdélníkový pozemek uvnitř oploceného zemědělského areálu v nestátním vlastnictví (fyzická osoba a práv osoba stejného vlastníka) přístupný přes soukromé pozemky. V době terénního šetření část plochy v blízkosti čerpací stanici využívaná jako manipulační plocha zpevněná živící. Pozemek tvoří JFC s areálem zemědělské výroby. V platné ÚPD je v území zastavitelném – výroba zemědělská. Pro účely ocenění je pozemek, vedený v KN jako ostatní plocha, nutno začlenit jako nezastavěný stavební pozemek.

3.2. Trvalé porosty:

Na pozemku nejsou.

3.3. Venkovní úpravy:

Zpevněný povrch – živící pokračuje na nestátní pozemky. Venkovní úprava není ve vlastnictví ČR, nebyla předmětem ocenění.

3.4. Porovnání souladu skutečného stavu s dokumentací:

Skutečný stav je v souladu s poskytnutou dokumentací.

4. **STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY MAJETKU**

4.1. Požadavek zadavatele:

Vyjádřit cenu v čase a místě obvyklou – tržní hodnotu pozemků.

4.2. Obecný postup:

Předmětem znaleckého úkonu je stanovení obvyklé ceny. **Obvyklou cenou** se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku, ke dni ocenění. Přitom se zvažují veškeré okolnosti, které mají vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísňe prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládávaná majetku, vyplývající z osobního vztahu k němu.

- *Obecná (obvyklá) cena je definována v § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*
- *Mimořádná cena (§ 2 odst. 2 zákona) je cenou, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.*
- *Cena zjištěná je cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.*

4.3. Výběr způsobu ocenění – použitý postup:

Cena by měla být stanovena **metodou přímého porovnání skutečně obchodovaných cen** tzv. nemovitostí s cenovými údaji zveřejněných v katastru nemovitostí ČÚZK a ověřených z kupních smluv. V případě nedostatku vhodných porovnávacích vzorků bude přistoupeno se souhlasem zadavatele k metodě nepřímého porovnání z aktuální nabídky a poptávky realitního trhu. V případě, že se nepodaří nalézt porovnatelný vzorek na realitním trhu (speciální a mimořádné případy) bude po zdůvodnění použita pro porovnání cena zjištěná.

Podmínkou stanovení **nejlepšího a nejvyššího využití** pozemku jako dílčího problému, který zadavatel požaduje řešit je analýza trhu a analýza pozemku. K analýze trhu je třeba přistupovat kriticky s vědomím, že celá řada nemovitostí České republiky s příslušností hospodaření Státního pozemkového úřadu je zatížena nutností narovnat majetkoprávní vztahy vzniklé vývojem majetkové držby v minulosti. Požadavek stanovení obvyklé ceny v souladu se zákonem 503/2012 Sb. je mnohdy v rozporu s definicí obvyklé ceny uvedené výše a zadané úkoly naplňují více definici mimořádné ceny. Z uvedeného vyplývá nutnost náročnější analýzy pozemku, jeho začlenění, nalezení cenotvorných prvků tak, aby analýza dílčích výstupů a jejich integrace do finálního výsledku byla objektivní.

4.4. Analýza trhu

Trh segmentu zemědělských pozemků má cenově vzestupný trend. Je to způsobeno ukončením privatizačních, restitučních a transformačních procesů. Pozemky patřící do tohoto segmentu zaniklých zemědělských farem neprokázaly svou potřebnost na trhu a lepší využití – vzhledem k současnému trendu jiných typů hal v průmyslových zónách se neprosadilo. U pozemků farem, respektive částí je trh stabilizován a ceny jsou individuální s ohledem na konkrétní rozložení majetku.

4.5. Analýza pozemku

Malý pozemek, samostatně nevyužitelný, bez přístupu.

5. OCENĚNÍ

5.1. Cenotvorné prvky oceňovaného pozemku – komentář stavu k datu ocenění:

Kladné:



Udržovaný pozemek, dle ÚPD využitelný k zastavění v území – zemědělské výroby.

Nezařazené:



Nezjištěný.

Záporné:



Velikost pozemku, samostatná využitelnost, zastavění venkovní úpravou jiného vlastníka, přístup..

5.2. Informace o cenách a zjištěných údajích, zdrojích:

5.2.1. Porovnatelné nemovitosti – vzorky s cenovými údaji ČÚZK ověřené z kupních smluv:

Přímo v areálu byly sice převedeny čtyři stavební pozemky mezi fyzickou a právnickou osobou. Údaj není využitelný z důvodů definice obvyklé ceny – účastníkem převodu jsou stejné osoby a pozemky jsou se stavbami. V rozšířeném hledání na území okresu a ani v inzercích realitních kanceláří nebyla nalezena žádná nabídka, která by odpovídala místu a podobě. Využití vlastních a sdílených vzorků na území Karlovarského kraje nebylo využito pro značné rozdíly, které nelze postihnout úpravou ceny. Z tohoto důvodu je pro odhad obvyklé ceny použita metodika, která spočívá v podpůrném použití ceny zjištěné. U tohoto způsobu ocenění lze předpokládat, že pro tento, svým způsobem specifický případ, je to nejvhodnější a nejobektivnější metoda, protože lze vycházet z předpokladu, že ceny zjištěné pro zadaný způsob využití jsou korigovány příslušnými ustanoveními oceňovací vyhlášky, které stanovují postup výpočtu základní ceny upravené na základě kritérií, kterými jsou poloha, prodejnost a omezující vlivy. Každé kritérium má stanovený postup výpočtu svého indexu vzorcem podle hodnot příslušných kvalitativních pásem v hodnoceném znaku, které jsou uvedené v přílohách oceňovací vyhlášky. Snahou tvůrců vyhlášky je dosáhnout aktualizaci cen blízkých cenám v místě a čase obvyklých.

6. Ocenění pozemku podle KN:

Oceňovací předpis

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

Základní informace

Kraj:	Karlovarský
Okres:	Cheb
Obec:	Teplá
Katastrální území:	Teplá
Počet obyvatel:	2 961
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	899,00 Kč/m ²

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - poptávka v segmentu zemědělské půdy roste, poptávka po pozemcích v zemědělských areálech je nízká	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - pozemek tvořící JFC se stavebními pozemky a stavbami jiného vlastníka	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - nestejný vlastník stavebních parcel jejichž součástí jsou stavby a pozemku tvořícího JFC zemědělského areálu	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - přístup a velikost pozemku, stav areálu	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,432}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,600}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - zemědělský areál stojící samostatně	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - elektrická energie	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci - nelze posuzovat, malý pozemek	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití - k datu ocenění	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - vlastnické poměry staveb a pozemků v areálu	I	-0,20

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,243}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,105}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,146}$$

6.1. Pozemky:**Ocenění**Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,600$ Index polohy pozemku $I_P = 0,243$ **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - malý pozemek	I	-0,03
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace - rovina	IV	0,00
3. Ztižené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka - poloha v CHKO Slavkovský les v 2. a 4. zóně	IV	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - pozemek samostatně nevyužitelný	I	-0,20

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,740$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,600 * 0,740 * 0,243 = 0,108$$

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				
§ 4 odst. 1	398,-	0,108		42,98

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	504	21	42,98	902,58
Stavební pozemek - celkem			21		902,58

6.2. Celková cena:

p. č. KN	výměra m ²	druh pozemku	cena pozemku Kč	cena stavby Kč	cena porostů Kč	celková cena Kč
504	21	ostatní plocha	902,58	0,00	0,00	902,58
zaokrouhlení podle § 50						900

6. REKAPITULACE CEN NEMOVITOSTI

Na základě podkladů a šetření oceňuji pozemek, který je určen k prodeji, spravovaný Státním pozemkovým úřadem v katastrálním území Popovice u Poutnova, obci Teplá, okresu Cheb, kraji Karlovarském cenou zjištěnou podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., takto:

Zjištěná cena pozemku, uvedeného v posudku ve vlastnictví České republiky – Státního pozemkového úřadu, činí:

..... **900 Kč**
slovy: devětset-korun českých

Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky je použita, protože v místě nejsou k dispozici žádné relevantní ceny vzorků srovnatelného majetku v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností.

V Horách dne 9. září 2018



Ing. Pavel Scheuer

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni, ze dne 19. 12. 2016, pod č. j. Spr 3417/2016 – 16, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací lesní pozemky a lesní porosty, škody na lesních porostech. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 128/2763/9/18 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ve smyslu ustanovení § 127 a občanského soudního řádu závazně prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

8. PROHLÁŠENÍ O NEPODĚJATOSTI

Já, níže podepsaný tímto prohlašuji že, nejsem ve vztahu k výše uvedené zakázce ocenění podjatý. S oceňovanou nemovitostí a mně známými subjekty, usilujícími o její nabytí, mne nespojuje žádný poměr.

V Horách dne 9. září 2018

Ing. Pavel Scheuer
Hory 111, 360 01 Karlovy Vary
IČ: 643 48 701, DIČ: CZ5703101635
tel.: +420 802 456 230, e-mail: schauer@telas.cz

Ing. Pavel Scheuer

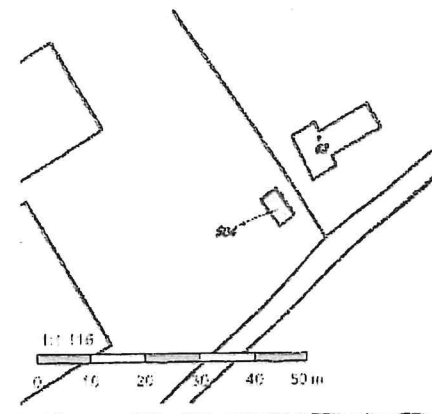
9. SEZNAM PŘÍLOH

Počet listů: 4

1. Objednávka SPÚ 200/2018
2. Výpis údajů z KN, ČÚZK pozemek, snímek KN mapy
3. ÚPD – hlavní výkres
4. Letecký snímek

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 5042
 Obec: Teplá 155563112
 Katastrální území: Popovice a Poutňova 7266991
 Číslo LV: 10001
 Výměra [m²]: 21
 Typ parcely: Parcele katastru nemovitosti
 Mapový list: KMD
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: jiná plocha
 Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

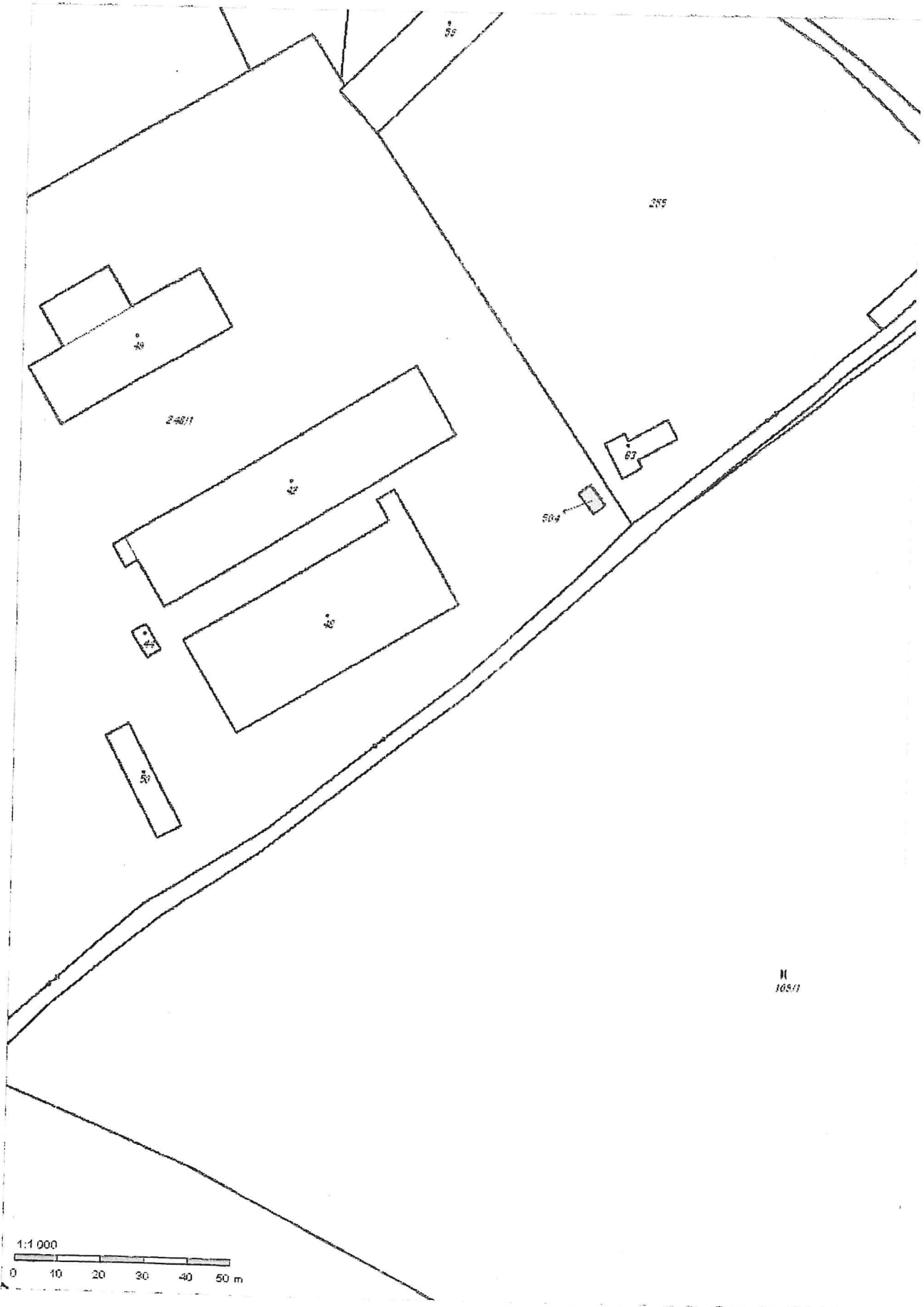
Typ

Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.08.2018 17:00:02.



II
105/1



