

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

k veřejné soutěži

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

kterou tvoří

**pozemek p.č. 598/1, včetně zemědělské stavby, k.ú. a obec Litobratřice,
okres Znojmo**

PP č. 87163/2001

Praha

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: **87163/2001 - Pozemek p.č. 598/1 včetně zemědělské stavby v k.ú. a obci Litobratřice, okres Znojmo**

Adresa: 67178, Litobratřice

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 (bilance) ke dni 22.10.2024 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	249 570,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	249 570,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	249 570,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	165 670,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	83 900,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	0,00 Kč

B. Cizí zdroje:	0 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
Krátkodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
Bankovní úvěry a půjčky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	249 570,00 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: Dle čl. V nájemní smlouvy č. 71N22/27 je nájemce povinen pozemek p.č. 598/1 včetně stavby v k.ú. Litobratřice, na svůj náklad pojistit ve prospěch pronajímatele	
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): Nájemní smlouva č. 71N22/27 k zemědělskému účelu – uložení drobné zemědělské techniky, nájem na dobu neurčitou. Výše ročního nájemného – 1148Kč. Stávající nájemní smlouva, uzavřená na pronájem předmětného majetku (pozemku i stavby) skončí dnem jeho privatizace, tzn. dnem vynětí a převedení tohoto majetku na MF, resp. na nového nabyvatele. K zániku nájemní smlouvy dochází na základě §45 odst. 3 zákona č. 92/1991Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů (tzn. bez ohledu na to, co bylo mezi účastníky v tomto směru ujednáno).	
- Aktivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa nájemce, zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky, dosud nesplacené platby): -	

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

11. Ekologické závady:

Ekologický audit je nahrazen stanoviskem Ministerstva životního prostředí a čestným prohlášením o ekologických závazcích – viz příloha. 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.): Pozemek p.č. 598/1 není blokován pro pozemkové úpravy MŽP-ÚSES.

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:

Pozemek včetně stavby stodoly leží v okrajové SZ části zastavěného území obce, dle územního plánu obce leží pozemek ve stávajících plochách ozn. BV - plochy bydlení venkovského charakteru. Pozemek je rovinatý a přístupný z místní komunikace. Pozemek je funkčně spjat se stavbami stodoly a přístřešku na pozemku, které jsou ve špatném technickém stavu. Detailní popis stavby je uveden ve znaleckém posudku.

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

Majetek byl prověřen Státním pozemkovým úřadem a není předmětem restitučních nároků oprávněných osob.

15. Další doplňující údaje:

Stavba na p.č. 598/1 v k.ú. Litobratřice není opatřena průkazem energetické náročnosti, neboť se řadí do skupiny staveb průmyslových a výrobních provozů, dílenských provozoven a zemědělských budov se spotřebou energie do 195 MWh za rok, jichž se dle §7 odst. 5 zák.č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, povinnost vyhotovení průkazu energetické náročnosti budov netýká.

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

Mgr. Simona Smutná – tel.: 727 957 130, email: s.smutna@spucr.cz,
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Hroznová 17, 603 00 Brno

V Brně dne 29.10.2024

elektronicky podepsáno

Ing. Renata Číhalová
ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
Státního pozemkového úřadu
v z. JUDr. Jarmila Křížová, zástupkyně ředitelky KPÚ

Přílohy:

- Stručná charakteristika majetku
- Rozvaha (bilance) ke dni 22.10.2024
- Příloha k rozvaze
- Potvrzení účetní rozvahy
- Výpočet hodnoty majetku
- Znalecký posudek č. 036172/2023
- Stanovisko MŽP + čestné prohlášení o ekologických závazcích
- Kopie Nájemní smlouvy č. 71N22/27
- Mapa KN + ortofoto
- Seznam nemovitých věcí
- Informace nájemci o zániku NS
- Fotodokumentace

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA
veřejná soutěž na prodej majetku organizační složky státu

Všeobecné informace:

Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

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

Identifikační číslo: 01312774

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

Privatizovaná jednotka

Název: **Pozemek p.č. 598/1 včetně zemědělské stavby v k.ú. a obci Litobratřice, okres Znojmo**

Adresa: 67178, Litobratřice

Organizační struktura, územní rozdělení:

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

Rozloha pozemků: 324

Ekologický audit:

Ekologický audit je nahrazen stanoviskem Ministerstva životního prostředí ze dne 9.8.2023 a čestným prohlášením o ekologických závazcích uvedených v příloze tohoto projektu. Z těchto dokumentů nevyplývá, že majetek řešený tímto projektem je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku.

Orientační ekonomické údaje (za uplynulé 3 roky) nejsou

Výkaz zisku a ztráty - druhové členění

Výsledek hospodaření před zdaněním:

Počet pracovníků (přepočtený stav): nejsou

Údaje ke dni 22.10.2024 podle účetní závěrky:

Rozvaha (bilance)

Aktiva: 249 570,00 Kč

Cizí zdroje: 0 Kč

Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje): 249 570,00 Kč

Zvýšení nebo snížení účetní hodnoty: 0 Kč

Majetek privatizované jednotky celkem: 249 570,00 Kč

elektronicky podepsáno

Ing. Petr Klanica

ředitel Odboru správy majetku státu SPÚ

V Brně dne 22.10.2024

elektronicky podepsáno

Ing. Renata Číhalová

ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj

Státního pozemkového úřadu

v z. JUDr. Jarmila Křížová, zástupkyně ředitelky KPÚ

Příloha:

stanovisko Ministerstva životního prostředí (kopie)

Rozvaha

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

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

KPÚ pro Jihomoravský kraj, Hroznová 17, 603 00 Brno

sestavená ke dni: **22.10.2024**

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87163 SPJ 2001

Pozemek p.č. 598/1 včetně zemědělské stavby v k.ú. a obci Litobratřice, okres Znojmo

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
AKTIVA CELKEM						
			249 570,00	0,00	249 570,00	
A.	Stálá aktiva		249 570,00	0,00	249 570,00	
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		249 570,00	0,00	249 570,00	
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	249 570,00	0,00	249 570,00	
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.	Požizovaný 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		249 570,00	
C.	Vlastní kapitál		249 570,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		249 570,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	8 617,26	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	240 952,74	
	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: 22.10.2024

Sestavila: Mgr. Simona Smutná

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Renata Číhalová

ředitelka KPÚ pro Jmk, SPÚ

v z. JUDr. Jarmila Křížová

zástupkyně ředitelky KPÚ

elektronicky podepsáno

PP 87163, SPJ 2001

Pozemek p.č. 598/1 včetně zemědělské stavby v k.ú. a obci Litobratřice, okres Znojmo

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Litobratřice	PKN - poz. 598/1	Parcela	698403-12523327	3 800,52 Kč	165 670,00 Kč
Celkem pozemky				3 800,52 Kč	165 670,00 Kč

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Litobratřice	stodola Litobratřice - 6853	Budova	2312-10523327	5 000,00 Kč	83 900,00 Kč	183,26 Kč	0,00 Kč	4 816,74 Kč
Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství				5 000,00 Kč	83 900,00 Kč	183,26 Kč	0,00 Kč	4 816,74 Kč

Celkem PP 87163, SPJ 2001

249 570,00 Kč

Sestaveno dne: 22.10.2024

Sestavil/a: Mgr. Simona Smutná

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

ke dni: 22.10.2024

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87163, privatizované jednotky SPJ 2001, Pozemek p.č. 598/1 včetně zemědělské stavby v k.ú. a obci Litobratřice, okres Znojmo zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 249 570,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, Pozemek p.č. 598/1 včetně zemědělské stavby v k.ú. a obci Litobratřice, okres Znojmo, ke dni 22.10.2024 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87163

V Praze dne

elektronicky podepsáno

Ing. Lenka Tůmová
ředitelka Odboru ekonomického SPÚ

Vypracoval/a: Mgr. Simona Smutná
Telefon: 727957130

Schválila: JUDr. Jarmila Křížová, zástupkyně ředitelky KPÚ
elektronicky podepsáno

Výpočet celkové hodnoty majetku privatizované jednotky

Číslo projektu: 87163/ SPJ 2001

Název: Pozemek p.č. 598/1 včetně zemědělské stavby v k.ú. a obci Litobratřice, okres Znojmo

		Privatizovaná jednotka
1.	AKTIVA	249 570 Kč
2.	CIZÍ ZDROJE	0
3.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY VYKÁZANÝ V ROZVAZE (rozdíl ř. 1 a 2)	249 570 Kč
4.	HODNOTA POZEMKŮ, KTERÉ NEJSOU VEDENY V ÚČETNICTVÍ	0
5.	OSTATNÍ HMOTNÁ AKTIVA NEVYKÁZANÁ V ROZVAZE	0
6.	HODNOTA MAJETKU NEPOUŽITELNÉHO PRO PODNIKATELSKÉ ÚČELY PO VYPOŘÁDÁNÍ	0
7.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY CELKEM (součet ř. 3-6)	249 570 Kč

Vypracovala: Mgr. Simona Smutná

elektronicky podepsáno

Schválila: Ing. Renata Číhalová
ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
v z. JUDr. Jarmila Křížová, zástupkyně ředitelky KPÚ

A. Titulní strana

Znalecký posudek č. 036172/2023**Předmět znaleckého posudku:**

Ocenění nemovité věci dle objednávky znaleckého posudku č. 287/2023/Smu/Priv pro účely zákona č. 92/1991Sb.:

**pozemku parc.č. 598/1- zastavěná plocha a nádvoří
a stavby stodoly, která je součástí pozemku parc.č. 598/1,
včetně součástí a příslušenství,**

**zapsané na LV č. 10002 Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo
v obci Litobratřice, k.ú. Litobratřice, okres Znojmo,**

**Účel posudku:**

objednávka č.287/2023/Smu/Priv ze dne 18.5.2023 – převod majetku dle zák. č. 92/1991 Sb. , ve znění pozdějších předpisů

Zadavatel posudku:

ČR-Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj
Hroznová 17
60300 Brno
IČO 01312774

Vlastník nemovité věci:

LV č. 10002 Katastrálního úřadu pro JmK, KP Znojmo, pro k.ú. Litobratřice

Česká republika	00000001-001	1/1
Příslušnost hospodařit s majetkem státu Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov,130 00 Praha	1312774	1/1

Posudek vypracovala:**Ing. Eliška Krošláková**

znalec pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Dřínovec 685
696 06 Vacenovice
IČO 43442404
tel.: +420777620520
e-mail: eliska685@seznam.cz

Číslo vyhotovení: 1/2

Datum vyhotovení posudku : Vacenovice 30.7.2023

Posudek obsahuje 33 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Znalecký posudek je vypracován ke dni 24.7.2023.

Přílohy: fotodokumentace, územní plán, snímky katastrálních map, objednávka

B. Zadání (odborná otázka)

Vypracování znaleckého posudku o ceně nemovité věci dle objednávky znaleckého posudku č. 287/2023/Smu/Priv pro účely zákona č. 92/1991 Sb. :
pozemku

parc.č. 598/1 - zastavěná plocha a nádvoří

stavby, která je součástí pozemku

stodola na pozemku parc.č. 598/1

zapsané na LV č. 10002 Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo, v obci Litobratřice, k.ú. Litobratřice, okres Znojmo, včetně součástí a příslušenství.

Ocenění je provedeno dle objednávky č.287/2023/Smu/Priv ze dne 18.5.2023 ČR - Státního pozemkového úřadu, pracoviště Krajský pozemkový úřad pro JmK .

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

Pro ocenění je dodržen cenový předpis i pro klasifikaci charakteru pozemků v souladu s ustanovením § 9 zákona č. 151/1997 Sb. Principy funkční souvislosti jsou tady uplatněny v souladu s cenovým předpisem.

Cena je stanovena pro dané účely jako cena obvyklá definovaná zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění použitím vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č.337/2022Sb.,o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Ocenění pro daný účel je provedeno dle §2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku , kde je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“ Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen. “

Úkolem znalce je při ocenění preferovat porovnávací způsob ocenění. Je zajištěn princip maximální transparentnosti, zpětné kontrolovatelnosti a vnitřní konzistence ocenění.

Ocenění je provedeno v krocích:

I) zjištěná cena pozemku dle cenového předpisu dle současně platné vyhlášky MF ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zák.č. 151/1997Sb., o oceňování majetku, tj. dle vyhl. č. 337/2022Sb., kterou se mění vyhl.č. 441/2013Sb.

II) obvyklá cena určená porovnáním sjednaných cen

Cena je stanovena dle zadání pro oceňovanou nemovitou věc (pozemek, jehož součástí je stavba), včetně zaokrouhlení.

C. Výčet podkladů

C.1. Obecné

- Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a vyhláška MF ČR č. 441/2013Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění
- zákon o půdě č.229/1991Sb., ve znění pozdějších předpisů
- zákon č.219/2000Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění
- literatura: Teorie oceňování nemovitostí (Bradáč, CERM Brno), Nemovitosti – oceňování a právní vztahy (Bradáč, Fiala, Linde Praha, a. s.), Obvyklá cena a tržní hodnota (Zazvonil) apod.
- standardy zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu
- územní plán obce, malý lexikon obcí ČR pro oceňování pozemků, mapové podklady
- údaje z katastru nemovitostí pro účely posouzení trhu a cenového porovnání

C.2. Podklady k oceňované nemovitosti

- objednávka č.287/2023/Smu/Priv ze dne 18.5.2023, zn. SPU 200671/2023Smu ČR- Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro JmK
- výpis z katastru nemovitostí - LV č. 10002 pro k.ú. Litobratřice Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- skutečnosti zjištěné na místě samém
- fotodokumentace

D. Nález

Prohlídka a zaměření nemovitosti byla provedena dne 29.6.2023.

K ocenění a převodu je určen majetek v obci a k.ú. Litobratřice, okres Znojmo:

Soupis oceňovaných věcí nemovitých

Věci nemovité ve vlastnictví státu vedené na LV 10002:

Předmětem převodu je pozemek

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku
Katastr nemovitostí - pozemkové Litobratřice	Litobratřice	598/1	zastavěná plocha a nádvoří

apsaný na listu vlastnictví č. 10002 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj , Katastrální pracoviště Znojmo (dále jen „nemovité věci“).

Mimo výše uvedené nemovité věci jsou předmětem prodeje i stavba, která je součástí pozemku:

Obec	Katastrální území	Druh budovy stavby	Způsob využití	Na pozemku parc.	ID majetku
Litobratřice	Litobratřice	Ostatní	stodola	PKN - poz 598/1	2312

Pozemky jsou v kat. území vedeny v jedné číselné řadě.

Byla provedena kontrola podle zápisu v katastru nemovitostí a konstatuje se, že předmětem ocenění je výhradně výše uvedený pozemek, včetně stavby, které podle výpisu z katastru nemovitostí jsou v něm zapsány.

Oceňovaný pozemek je barevně vyznačen na snímku z katastru nemovitostí (viz. příloha).

Podle výpisu z katastru nemovitostí jsou u oceňované nemovitosti uvedeny následující údaje o právních a jiných vztazích: nejsou (viz. příloha – LV).

Obecné vlivy: Jedná se o takové vlivy, které ovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a v ocenění je na ně upozorněno.

Skutečný stav vlastnictví odpovídá právnímu stavu uvedenému na listu vlastnictví.

Popis nemovitosti:

Pozemek parc.č. 598/1, včetně stavby stodoly na pozemku, leží v okrajové SZ části zastavěného území obce, dle územního plánu obce leží pozemek ve stávajících plochách ozn. BV - plochy bydlení venkovského charakteru. Pozemek je rovinný a přístupný z místní komunikace. Pozemek je funkčně spjat se stavbou stodoly na pozemku, a takto bude i oceněn. Předmětem ocenění je i přístřešek, plot a porosty na oceňovaném pozemku. Dle názoru znalce jsou již stavby ve špatném stavu.

Podrobný popis je proveden v ocenění .

E. Posudek – ocenění nemovité věci

Cena nemovitostí je určena pro dané účely jako cena obvyklá, případně tržní hodnota, definovaná zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, s použitím vyhlášky MF ČR č. 441/2013Sb., ve znění vyhl.č.337/2022Sb. k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, s použitím oceňovací metody pro stanovení obvyklé ceny.

Současně je určena cena zjištěná dle cenového předpisu, tj. zákona č. 151/1997Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb. a následných novel a s použitím vyhlášky MF ČR č. 337/2022Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

Pro stanovení ceny předmětného majetku za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu zpracování ocenění vycházím z výsledků zjištěných pomocí ceny zjištěné, tržní a porovnávací hodnoty.

Pro přiblížení obvyklé ceny je potřeba posoudit jeho využití současné a v letech budoucích (co do atraktivity, efektivnosti, přístupu a dostupnosti, vlivům okolí, začlenění do územního plánu obce, variability využití a zájmu o daný typ nemovitosti).

Zjištěná cena odráží cenu, která je v obci stanovena platným oceňovacím předpisem, případně cenovou mapou.

Porovnávací hodnota vychází z rozboru údajů z katastru nemovitostí o proběhlých obchodech s obdobnými nemovitostmi.

Tržní hodnota se určuje na základě více hodnot (nákladové, výnosové a porovnávací). Pro stanovení tržní hodnoty staveb bude vzhledem k nemožnosti určení hodnoty výnosovým způsobem (nájemní smlouvy pronájmu obdobných věcí nemovitých nejsou dostupné vůbec nebo v nedostatečném počtu pro ověření obvyklého nájemného a vzhledem k této

skutečnosti nelze obvyklé nájemné zjistit), ani určení hodnoty porovnávacím způsobem (nejsou k dispozici porovnatelné vzorky staveb a stavby jsou převážně v neutěšeném stavu), použita hodnota určená nákladovým způsobem – tj. vychází se z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Ocenění a jeho předpoklady by bylo nutné revidovat, kdyby došlo k zásadní změně vstupních údajů. Z pohledu tohoto ocenění však předpokládám, že nedojde k podstatným odchylkám od konečných hodnot uvedených v tomto ocenění.

Ocenění zohledňuje informace, které byly dostupné k datu ocenění, a je provedeno výhradně pro výše uvedený účel a nelze jej bez předchozího písemného souhlasu ze strany zpracovatele používat k jiným účelům a jinými osobami.

Ocenění nemovitosti je provedeno dle ustanovení zákona č. 151/97Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění ke dni místního šetření.

Obsah posudku

- E.1. Určení ceny zjištěné dle platného cenového předpisu
- E.2. Určení obvyklé ceny

E.1. Určení ceny zjištěné dle platného cenového předpisu

Cena zjištěná podle cenového předpisu (zákon č. 151/1997Sb., ve znění pozdějších předpisů a aktuálně platná vyhláška). K takto zjištěné ceně se připočte cena součástí a příslušenství pozemku.

Vzhledem ke skutečnosti, že pro účel užití oceňovaných staveb obvyklé nájemné v místě nelze objektivně zjistit, ocení se tyto stavby nákladovým způsobem. Ocenění je tedy provedeno nákladovým způsobem s odkazem na ustanovení § 31 odst 2 oceňovací vyhlášky .

**Oceňování staveb kombinací
nákladového a výnosového způsobu****§ 31**

(1) Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba, jejíž cena se určí nákladovým způsobem podle § 12, pokud k datu ocenění

- a) je celá stavba pronajatá,
- b) je částečně pronajatá, jde-li o stavbu, nebo její převažující část, typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce,
- c) není stavba pronajatá, ale jde o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.

(2) Nájemné za nepronajaté plochy se určí ve výši obvyklého nájemného. Nelze-li pro účel užití stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit, ocení se tato stavba nákladovým způsobem podle části čtvrté hlavy I.

(3) Je-li nájemné v nájemní smlouvě stanoveno pro více staveb, které tvoří příslušenství k jiným nemovitým věcem nebo jsou součástí různých nemovitých věcí bez jeho rozlišení na jednotlivé stavby, oceňují se tyto stavby, jako by nebyly pronajaté.

(4) Je-li nájemní smlouvou spolu se stavbou oceňovanou podle odstavce 1 písm. a) pronajato i příslušenství bez rozlišení nájemného, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu. Slouží-li příslušenství nejen stavbám oceňovaným kombinací nákladového a výnosového způsobu, ale i stavbám oceňovaným jiným způsobem, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu pouze tehdy, převažuje-li jeho užití pro stavbu oceňovanou tímto způsobem, není-li v nájemní smlouvě uvedeno jinak.

(5) Stavby pro energetiku jako jsou kotelny, výměňkové stanice, trafostanice se pro účely ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu posuzují vždy tak, jakoby šlo o stavby oceňované podle § 12 bez ohledu na jejich zastavěnou plochu.

(6) Pokud stavby, které jsou kulturní památkou, splňují podmínky podle odstavce 1 písm. a), ocení se kombinací nákladového a výnosového způsobu, kromě národních kulturních památek.

(7) Výpočet ceny kombinací nákladového a výnosového způsobu stavby je uveden v příloze č. 23 v tabulce č. 2 podle zatřídění do skupiny v tabulce č. 1 k této vyhlášce na základě analýzy rozvoje nemovitosti.

Hlava I

Oceňování staveb nákladovým způsobem

§ 10

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle příslušného ustanovení této vyhlášky v závislosti na účelu užití stavby.

Cena stavby, kromě stavby rybníku a malé vodní nádrže, se určí podle vzorce

$$CS = CS_N \times pp$$

kde

CS..... cena stavby v Kč,

CS_N..... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

pp..... koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce

$$pp = I_T \times I_P$$

kde

I_T..... index trhu podle § 4 odst. 1,

I_P..... index polohy podle § 4 odst. 1.

§ 11

Cena stavby nákladovým způsobem se zjistí podle vzorce

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right)$$

kde

CS_N..... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

ZCU..... základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 12 až 21,

P_{mj}..... počet měrných jednotek stavby,

o..... opotřebení stavby v %,

1 a 100.. konstanty.

Za stavbu, podle § 139b, odst. (1) novely stavebního zákona (83/1998 Sb.), se považují veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání.

Budova, podle § 3, písm. a) vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen MMR) č. 137/98 Sb., je nadzemní stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Pro účely ocenění se se rozumí:

halou stavba o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby; za svislé konstrukce vymežující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře, a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m; zastavěná plocha haly činí nejméně 150 m².

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 337/2022 Sb. o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů. K takto zjištěné ceně se připočte cena součástí a příslušenství pozemku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

5

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

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Pozemek leží v zastavěné části obce a je funkčně spjat se stavbou stodoly (viz. zařídění - druh stavby ve funkčním celku - zemědělství)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	-0,01
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	III. Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0,01
5	Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

7

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

a) Stodola na pozemku parc.č. 598/1, k.ú. Litobratřice – § 12

Oceňovanou nemovitostí je zemědělská stavba - stodola stojící na pozemku parc.č. 598/1 v obci Litobratřice. Objekt je stáří cca 100 let. V průběhu let nebyla prováděna údržba objektu, což se projevilo na současném stavu objektu.

Jedná se o stavbu stojící v okrajové severozápadní části obce Litobratřice - v plochách bydlení. Objekt je nepravidelného obdélníkového tvaru písmene L, má jedno nadzemí podlaží, je nepodsklepený, zastřešen sedlovou střechou s dřevěným krovem. Řešení stavby je přizpůsobeno účelu užívání a dispoziční uspořádání době výstavby.

Stavba:

Stavba je založena na cihelných a kamenných základových pasech bez izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou zděné ze smíšeného zdiva (CPP, kámen, kotovice) v tl. 15 -30 cm - částečně narušené - objevují se praskliny ve zdi. Střecha je celkově narušená - sedlová s dřevěným krovem s taškovou pálenou krytinou. Klempířské konstrukce nejsou. Podlahy jsou z dusané hlíny. Vnější a vnitřní omítky jsou vápenné narušené, případně nejsou. Okna nejsou, vrata a dveře jsou dřevěné deskové narušené. Ostatní vybavení není.

Objekt je celkově neudržovaný. Pozemek, na němž se nemovitost nachází je rovinatý. Vzhledem ke stavu objektu a jeho vybavenosti nebude omezen koeficient K4 a pro opotřebením stavby bude použito maximální opotřebením, které dle názoru znalce vystihuje stav objektu..

Vnitřní dispozice:

1.NP - stodola

Objekt stodoly je stavba, která byla ke dni ocenění celkově v neutěšeném stavu.

Za stavbu, podle § 139b, odst. (1) novely stavebního zákona (83/1998 Sb.), se považují veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání.

Budova, podle § 3, písm. a) vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen MMR) č. 137/98 Sb., je nadzemní stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Pro účely ocenění se se rozumí:

halou stavba o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby; za svislé konstrukce vymežující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře, a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m; zastavěná plocha haly činí nejméně 150 m².

Stavba je začleněna dle způsobu užívání pro ocenění podle platné vyhlášky ke dni ocenění - typ Z - budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů), konstrukce zděná.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 127121 Budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.15.3..1 budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů

Koeficient změny ceny stavby: 2,779

Podlaží:

1.NP			
Výška:			4,70 m
Zastavěná plocha:	$(12,60+12,80)/2 \times 6,50 + 5,10 \times 4,85$	=	107,29 m ²

Průměrná výška podlaží PVP: = 4,70 m
 Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 107,29 m²

Obestavěný prostor OP:

vrchní stavba	$4,70 \times ((12,60+12,80)/2 \times 6,50 + 5,10 \times 4,85)$	=	504,24 m ³
zastřešení	$2,50/2 \times 12,10 \times 6,50 + 1,80/2 \times 5,10 \times 4,85$	=	120,57 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	624,81 m ³

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1.	Základy včetně zemních prací – cihla, kámen bez izolací	13,10 %	Podstandardní	
2.	Svislé konstrukce – smíšené zdivo -narušené	30,40 %	Podstandardní	
3.	Stropy	13,80 %	Nevyskytuje se	
4.	Krov, střecha – sedlová s dřevěným krovem narušená	7,00 %	Podstandardní	
5.	Krytiny střech – pálená krytina narušená	2,90 %	Podstandardní	
6.	Klempířské konstrukce	0,70 %	Nevyskytuje se	
7.	Úprava vnitřních povrchů	3,90 %	Nevyskytuje se	
8.	Úprava vnějších povrchů – vápenné narušené	2,70 %	Podstandardní	50 %
	– nejsou		Nevyskytuje se	50 %
9.	Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se	
10.	Schody	1,80 %	Nevyskytuje se	
11.	Dveře – dřevěné svlakové narušené	2,40 %	Podstandardní	
12.	Vrata – dřevěná svlaková narušená	3,00 %	Podstandardní	
13.	Okna	3,40 %	Nevyskytuje se	
14.	Povrchy podlah – dusaná hlína	3,00 %	Nevyskytuje se	
15.	Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se	
16.	Elektroinstalace	6,10 %	Nevyskytuje se	
17.	Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se	
18.	Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se	
19.	Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se	
20.	Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se	
21.	Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se	
22.	Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23.	Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se	
24.	Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se	
25.	Ostatní	5,40 %	Nevyskytuje se	
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

1.	Základy včetně zemních prací	$-0,54 \times 13,10 \%$	–	0,0707
2.	Svislé konstrukce	$-0,54 \times 30,40 \%$	–	0,1642

3.	Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 13,80 \%$	-	0,1380
4.	Krov, střecha	$-0,54 \times 7,00 \%$	-	0,0378
5.	Krytiny střech	$-0,54 \times 2,90 \%$	-	0,0157
6.	Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \%$	-	0,0070
7.	Úprava vnitřních povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 3,90 \%$	-	0,0390
8.	Úprava vnějších povrchů	$-0,54 \times 2,70 \% \times 50 \%$	-	0,0073
		$-0,54 \times 1,852 \times 2,70 \% \times 50 \%$	-	0,0135
10.	Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	-	0,0180
11.	Dveře	$-0,54 \times 2,40 \%$	-	0,0130
12.	Vrata	$-0,54 \times 3,00 \%$	-	0,0162
13.	Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 3,40 \%$	-	0,0340
14.	Povrchy podlah	$-0,54 \times 1,852 \times 3,00 \%$	-	0,0300
16.	Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 6,10 \%$	-	0,0610
17.	Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	-	0,0040
25.	Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,40 \%$	-	0,0540
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:				= 0,2766

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 115,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9815	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,7468	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,2766	
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,7790	
Základní jednotková cena upravená:	=	895,16 Kč/m³	
Základní cena upravená: 624,81 m ³ × 895,16 Kč/m ³	=		559 304,92 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 100 roků

Opotřebení: 85,000 %

Odpočet opotřebení: 559 304,92 Kč × 85,000 % = 475 409,18 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 83 895,74 Kč**Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu:** I_T = 1,000**Index polohy:** I_P = 0,300Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 83 895,74 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_P = 0,300**Cena stavby:** CS = CS_N × pp = 25 168,72 Kč

Stodola na pozemku parc.č. 598/1, k.ú. Litobratřice – zjištěná cena:	25 168,72 Kč
---	---------------------

b) Přístřešek na pozemku parc.č. 598/1, k.ú. Litobratřice – § 16

Jednoduchá stavba přístřešku - dřevěné kce s krytinou z vlnitého plechu, stojící na pozemku parc.č. 598/1, na konci životnosti - stáří cca 50 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění**Vedlejší stavba:** typ I–G**Svislá nosná konstrukce:** přístřešky**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží**Koeficient vybavení stavby:** 0,356**Polohový koeficient:** 0,800**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené**Koeficient změny ceny stavby:** 2,738**Podlaží:**

1.NP

Výška:

2,40 m

Zastavěná plocha: 3,20×2,80

= 8,96 m²**Obestavěný prostor OP:**

celá stavba	$3,20 \times 2,80 \times (2,40 + 2,60) / 2$	=	22,40 m ³
-------------	---	---	----------------------

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy	12,20 %	Nevyskytuje se
2.	Obvodové stěny – dřevěné sloupky narušené	31,00 %	Podstandardní
3.	Stropy	0,00 %	Neuvažuje se
4.	Krov – narušený	33,50 %	Podstandardní
5.	Krytina – vlnitý plech - narušený	12,80 %	Podstandardní
6.	Klempířské práce	4,20 %	Nevyskytuje se
7.	Úprava povrchů	6,30 %	Nevyskytuje se
8.	Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9.	Dveře	0,00 %	Neuvažuje se
10.	Okna	0,00 %	Neuvažuje se
11.	Podlahy	0,00 %	Neuvažuje se
12.	Elektroinstalace	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:Základní koeficient K₄:

1,0000

Úprava koeficientu K₄:

1.	Základy	$-0,54 \times 1,852 \times 12,20 \%$	–	0,1220
2.	Obvodové stěny	$-0,54 \times 31,00 \%$	–	0,1674
4.	Krov	$-0,54 \times 33,50 \%$	–	0,1809
5.	Krytina	$-0,54 \times 12,80 \%$	–	0,0691
6.	Klempířské práce	$-0,54 \times 1,852 \times 4,20 \%$	–	0,0420
7.	Úprava povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 6,30 \%$	–	0,0630
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:			=	0,3556

Ocenění:

Základní jednotková cena		750,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,3556	
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,7380	
Základní jednotková cena upravená:	=	584,18 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 22,40 m ³ × 584,18 Kč/m ³	=		13 085,63 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 50 roků

Opotřebení: 85,000 %

Odpočet opotřebení: 13 085,63 Kč × 85,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 11 122,79 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: I_T = 1,000Index polohy: I_P = 0,300Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 1 962,84 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_P = 0,300Cena stavby: CS = CS_N × pp = 588,85 Kč

Přístřešek na pozemku parc.č. 598/1, k.ú. Litobratřice	
– zjištěná cena:	588,85 Kč

c) Plot na pozemku parc.č. 598/1, k.ú. Litobratřice – § 18

Drátěný plot na konci životnosti na pozemku parc.č. 598/1, stáří cca 50 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění**13.1. Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr: 13,00×1,45 = 18,85 m² PP****Polohový koeficient: 0,800****Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.****Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení****Koeficient změny ceny stavby: 3,137****Ocenění**Základní cena: 18,85 m² PP × 240,- Kč/m² PP = 4 524,- Kč**Korekce základní ceny:**Polohový koeficient K₅: × 0,8000Koeficient změny cen staveb K_i: × 3,1370Cena stavby: = **11 353,43 Kč****Určení opotřebení odborným odhadem:**

Stáří: 50 roků

Opotřebení: 85,000 %

Odpočet opotřebení: 11 353,43 Kč × 85,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **1 703,01 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 1,000$ Index polohy: $I_P = 0,300$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 1\,703,01 \text{ Kč}$ Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,300$ Cena stavby: $CS = CS_N \times pp = 510,90 \text{ Kč}$

Plot na pozemku parc.č. 598/1, k.ú. Litobratřice – zjištěná cena:	510,90 Kč
--	------------------

d) Trvalé porosty na parc.č. 598/1, k.ú. Litobratřice – § 40 - § 47

Převážně náletové, neudržované porosty.

Ovocné dřeviny – zahrádkový typ výsadby – příloha č. 36

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	Celková cena
1 ks	hrušeň vysokokmen	598/1	40 r.	771,- Kč	-30 %	539,70 Kč
1 ks	třešeň vysokokmen	598/1	40 r.	813,- Kč	-30 %	569,10 Kč
1 ks	švestka	598/1	40 r.	70,- Kč	-30 %	70,- Kč
1 ks	mirabelka	598/1	40 r.	70,- Kč	-30 %	70,- Kč
Ovocné dřeviny (zahrádkový typ výsadby) – celkem:						1 248,80 Kč

Okrasné rostliny – příloha č. 39Polohový koeficient $K_S = 0,800$

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K_z	Celková cena
1 ks	jasan ztepilý	598/1	10 r.	3 280,- Kč	-60 %	0,45	472,32 Kč
2 ks	jasan ztepilý	598/1	5 r.	660,- Kč	-60 %	0,45	190,08 Kč
2 ks	jasan ztepilý	598/1	2 r.	660,- Kč	-60 %	0,45	190,08 Kč
2 ks	trnovník akát	598/1	5 r.	620,- Kč	-60 %	0,45	178,56 Kč
2 ks	trnovník akát	598/1	2 r.	620,- Kč	-60 %	0,45	178,56 Kč
Okrasné dřeviny – celkem:							1 209,60 Kč
Součet cen všech typů porostů:							2 458,40 Kč

Trvalé porosty na parc.č. 598/1, k.ú. Litobratřice – zjištěná cena:	2 458,40 Kč
--	--------------------

e) Pozemek parc.č. 598/1, k.ú. Litobratřice – § 4

Předmětem ocenění je pozemek parcela č. 598/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 324m², v obci Litobratřice a v k.ú. Litobratřice, okres Znojmo. Pozemek leží v okrajové SZ části zastavěného území obce, dle územního plánu obce leží pozemek ve stávajících plochách ozn. BV - plochy bydlení venkovského charakteru. Pozemek je rovinatý a přístupný z místní komunikace. Pozemek je funkčně spjat se stavbou stodoly na pozemku, a takto bude i oceněn. Pozemky jsou v kat. území vedeny v jedné číselné řadě.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Litobratřice

Název okresu: Znojmo

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1	Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4	Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5	Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6	Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,905,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 330,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

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

Index polohy: $I_P = 0,300$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,300$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 99,0000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
598/1	zastavěná plocha	324	32 076,-

Pozemek parc.č. 598/1, k.ú. Litobratřice – zjištěná cena:	32 076,- Kč
---	--------------------

E.2. Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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.

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

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

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. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Použitá metodika

Pro stanovení obvyklé ceny se využívá porovnávací metoda.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, se zohledněním současné situace na trhu pro srovnatelné nemovitosti.

S nemovitostmi tohoto typu se na trhu s nemovitostmi neprobíhá mnoho obchodů, avšak i přes tuto skutečnost lze údaje o cenách srovnatelných nemovitostí zjistit a vyhodnotit..

Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je využito informací dostupných v katastru nemovitostí, tj. informace o provedených obchodech, zapsaných v katastru nemovitostí

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmenty trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Předmětem ocenění je pozemek parcela č. 598/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 324m², včetně součástí a příslušenství, a zemědělské stavby (stodoly) bez čp/če na pozemku parc.č. 598/1, vedené na LV č. 10002, v obci Litobratřice a k.ú. Litobratřice, okres Znojmo.

Nachází se v severozápadní okrajové části obce - v zastavěném území obce v plochách dle územního plánu obce ozn. BV - plochy bydlení venkovského charakteru. Br- plochy bydlení v rodinných domech. Pozemek je funkčně spjat stavbou stodoly na pozemku parc. č. 598/1, na pozemku se nachází plot a jednoduchý přístřešek - vše na konci životnosti. Dále je zde neudržovaný a případně náletový porost, který nemá vliv na celkovou obvyklou cenu pozemku. Pozemek se stavbou je přístupný z místní zpevněné komunikace. Pozemky jsou v kat. území vedeny v jedné číselné řadě.

U výše uvedených nemovitostí, uvedeného stáří, velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, u srovnatelných nemovitostí nedochází k obchodům, a na trhu nejsou v současné době tyto nemovitosti nabízeny. Lze však srovnat prodeje pozemků. S pozemky se v obci a okrese Znojmo obchoduje, a lze konstatovat že poptávka je v rovnováze s nabídkou. Vzhledem k této skutečnosti, s přihlédnutím k umístění nemovitosti, zejména k jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití (viz. popis v ocenění dle vyhl.č.337/2022Sb., jsem názoru, že celkově jsou oceňované nemovitosti **obchodovatelné**.

U výše uvedených nemovitostí, uvedeného stáří, velikosti, vybavení, resp. zjištěnému t

V daném případě se, na základě výše uvedených faktorů, kdy je konstatována informační nouze (k dispozici nejsou žádné relevantní ceny vzorků srovnatelného majetku v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídající schopností) je při ocenění stavby postupováno v souladu se zákonem č.151/1997Sb., v platném znění a Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad .

Obvyklou cenu nelze určit

§ 2 odst. 3 ZOM : 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. Dosud se mezi odůvodněné případy považovaly zpravidla ty, kdy sjednané ceny za stejné, popřípadě obdobné předměty nejsou k dispozici, nebo sjednané ceny jsou nevěrohodné, případně byly sjednány jako mimořádné ceny nebo ceny zvláštní obliby. Dle právní úpravy před 1. 1. 2021, pokud nešla určit cena obvyklá, určila se „cena zjištěná“. Tento postup umožňoval komentář MF k obvyklé ceně. Lze mít za to, že dle novely ZOM od 1. 1. 2021 se v těchto případech určuje „tržní hodnota“.

Určení tržní hodnoty

§ 1b OV

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Určení tržní hodnoty ve smyslu její definice umožňuje výběr více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Znalecká teorie a praxe používá různé definice těchto způsobů. Máme za to, že za relevantní lze považovat definice § 2 odst. 9) ZOM:

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,*
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),*
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.*

- Nákladový způsob se aplikuje především u staveb. Nákladovým způsobem nelze určit hodnotu pozemku. Pozemek je nereprodukovatelný přírodní zdroj, u kterého nedokážeme vyčíslit náklady na jeho pořízení. Lze pouze indikovat náklady na jeho zhodnocení inženýrskými sítěmi, melioračními opatřeními, lze vyčíslit náklady na odstranění ekologické zátěže, náklady na odstranění nevhodné stavby.

- Pro určení ceny předmětu výnosovým způsobem je nutné mít relevantní výnos z předmětu ocenění, to je nutné průkazně doložit nejlépe obvyklým nájemným určeným dle definice obvyklé ceny.

- Pro určení ceny předmětu porovnávacím způsobem je nutné postupovat analogicky a přiměřeně jako u určování obvyklé ceny porovnáním, závazně je nutné vycházet ze sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů s doložením stejně jako u obvyklé ceny. Způsob porovnávací je nesporně považován znaleckou teorií a praxí za nejobektivnější. Pro její aplikaci musí být splněna podmínka, že se srovnatelnými předměty se obchoduje a údaje o sjednaných cenách jsou dostupné.

- Tržní hodnota se určuje na základě více hodnot (nákladové, výnosové a porovnávací). Jde o komplexní přístup, kdy zhotovitel musí na základě tří možných dílčích způsobů ocenění určit tržní hodnotu. V této souvislosti je často používán pojem rekondilace, za který je považován proces, při kterém zhotovitel ocenění na základě dílčích indicií konkretizuje konečnou finální hodnotu a cenu.

Tržní hodnota se určuje závazně jednou veličinou v rámci tří možných dílčích postupů.

Z výše uvedených důvodů bude ocenění porovnávacím způsobem zaměřeno zejména na pozemky, neboť hodnota obvyklá cen staveb není srovnatelná s prováděnými prodeji v dané oblasti. V obci jsou možnosti napojení na inženýrské sítě. Oceňované objekty byly v době svého užívání napojeny na rozvody NN. Porosty, převážně náletové, nemají vliv na obvyklou cenu pozemku.









Pro **stanovení tržní hodnoty staveb bude** vzhledem k nemožnosti určení hodnoty výnosovým způsobem (nájemní smlouvy pronájmu obdobných věcí nemovitých nejsou dostupné vůbec nebo v nedostatečném počtu pro ověření obvyklého nájemného a vzhledem k této skutečnosti nelze obvyklé nájemné zjistit), ani určení hodnoty porovnávacím způsobem (nejsou k dispozici porovnatelné vzorky staveb a stavba je v neutěšeném stavu) **použita hodnota určená nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.**

Pro ocenění pozemků byly použity údaje z databáze provedených obchodů v obci a okolí s tím, že rozdíly mezi oceňovanou nemovitostí a srovnávanou budou zohledněny při stanovení ceny pomocí koeficientu, vyjadřující rozdílnost parametrů oceňované a srovnávané nemovitosti.

Jako podklady byly použity údaje z databáze provedených obchodů v okrese Znojmo, které proběhly před oceněním v průběhu let 2021-2023. Pro porovnání jsou použity i vzorky starší 12-ti měsíců, neboť v tomto období nedošlo k mnoha obchodům s obdobnými pozemky.

Určení obvyklé ceny pozemku :

Přehled srovnatelných pozemků:

	foto	popis nabídky	lokalita	cena
1		Pozemek parc.č. 80/6, 1745/4 - ostatní plocha o celkové výměře 153m ² , a podíl id. 2/15 na pozemku parc.č. 1748 o celkové výměře 377m ² , v zastavěném území obce, dle ÚP leží v plochách bydlení. Prodej dle smlouvy V-2877/2022-713, zápis proveden 20.4.2022.	Čejkovice u Znojma	369,- Kč/m ²
2		Pozemek parc.č. 3637 - zahrada o celkové výměře 513m ² , v zastavěném území obce, dle ÚP leží v plochách bydlení. Prodej dle smlouvy V-5527/2022-713, zápis proveden 8.7.2022.	Božice	490,- Kč/m ²
3		Pozemek parc.č. 339/8 - zahrada o celkové výměře 115m ² , v zastavěném území obce, dle ÚP leží v plochách bydlení. Prodej dle smlouvy V-13043/2021-713, zápis proveden 28.12.2021.	Litobratřice	500,- Kč/m ²
4		Pozemek parc.č. 87/3, 87/4, 88 - zastavěná plocha, ostatní plocha a zahrada o celkové výměře 850m ² , v zastavěném území obce, dle ÚP leží v plochách bydlení. Prodej dle smlouvy V-9916/2021-713, zápis proveden 11.10.2021.	Tasovice	540,- Kč/m ²
5		Pozemek parc.č. 1415/29 - orná důda, dle skutečnosti ostatní plocha o celkové výměře 20m ² , v zastavěném území obce, dle ÚP leží v plochách bydlení. Prodej dle smlouvy V-5860/2022-713, zápis proveden 27.9.2022.	Višňové	430,- Kč/m ²
6		Pozemek parc.č. 1151/5 - ostatní plocha o výměře 44m ² , v zastavěném území obce, dle ÚP leží v plochách veřejného prostranství a v těsném sousedství stávajících ploch bydlení. Prodej dle smlouvy V-7306/2022-713, zápis proveden 8.9.2022.	Želetice u Znojma	370,- Kč/m ²
7		Pozemek parc.č. 194 - ostatní plocha o celkové výměře 193m ² , v zastavěném území obce, dle ÚP leží v plochách bydlení. Prodej dle smlouvy V-6270/2022-713, zápis proveden 3.8.2022.	Mackovice	310,- Kč/m ²
8		Pozemek parc.č 107/1 - zahrada o výměře 424m ² , v obci Hrabětice, v zastavěném území obce, dle územního plánu obce v plochách bydlení v rodinných domech. Prodej dle smlouvy V-5532/2022-713, zápis proveden 8.7.2022.	Hrabětice	600,- Kč/m ²

Po provedené analýze skutečně realizovaných cen prodeje obdobného majetku, lze konstatovat, že relace mezi nejnižší a nejvyšší hodnotou cenového údaje je u vzorků menší než 2. Vzorky splňují kritéria pro posouzení ceny, pro

porovnání budou použity výše uvedené vzorky č. 2,3,7 a 8, s tím, že u vzorků bude případně použita úprava ceny, a to z důvodu zohlednění umístění a využití pozemku. Ostatní proběhlé obchody s nemovitostmi neodpovídaly parametrům oceňované nemovité věci. Při ocenění jsou použity vzorky, které nejsou cenami pobídkovými a vylučují mimořádnou okolnost prodeje.

Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnání provedených obchodů a posouzení polohy pozemku a při zohlednění velikosti, vybavenosti inženýrskými sítěmi, využitelnosti, zatížení VB, u srovnávaných pozemků, je níže stanovená cena pozemku se zohledněním těchto aspektů.

Korekce výchozí ceny - koeficienty:

KRC – redukce ceny, K1 – velikost pozemku, K2 – poloha pozemku, K3 – dopravní dostupnost, K4 – možnost zastavění, K5 – intenzita využití, K6 – vybavenost pozemku, K7 – úvaha zpracovatele

Lokalita	KRC	výměra pozemku m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	celkový koef. úpravy	Požad. cena Kč/m ²	Uprav. cena Kč/m ²
Božice	1	513	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	490,-	490,00
Litobratřice	1	115	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	500,-	550,00
Mackovice	1	193	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	310,-	341,00
Hrabětice	1	424	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	600,-	600,00
součet											1981,00	
Směrná cena												495,25
Porovnávací hodnota		324										500,00

Odůvodnění srovnávací metody

Vzhledem k výše uvedeným údajům a vzhledem k porovnání s oceňovanou nemovitostí, lze stanovit výše uvedenou srovnávací cenu pozemku jako cenu obvyklou ve výši 500,-Kč/m².

Určení obvyklé ceny pozemků:

Směrná cena pozemků byla stanovena porovnáním obchodů s obdobnými nemovitostmi se zohledněním využití dle ÚP.

Dle výpisu z katastru nemovitostí – LV č. 10002

Obec: Litobratřice

Katastrální území: Litobratřice

Okres: Znojmo

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Obvyklá cena [Kč/m ²]	Obvyklá cena celkem [Kč]
598/1	zastavěná plocha	324	500,-	162 000,-

Pozemek parc.č. 598/1, k.ú. Litobratřice – určená obvyklá cena:	162 000,- Kč
--	---------------------

Určení tržní hodnoty staveb a venkovních úprav:

- a) Hlavní stavba - Stodola bez čp/če, k.ú. Litobratřice
- b) Vedlejší stavba - Přístřešek na pozemku parc.č. 598/1, k.ú. Litobratřice
- c) Venkovní úprava - Plot na pozemku parc.č. 598/1, k.ú. Litobratřice

Pro stanovení tržní hodnoty staveb bude, vzhledem k nemožnosti určení hodnoty výnosovým způsobem ani určení hodnoty porovnávacím způsobem, použita hodnota určená nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Základní jednotkové ceny staveb určené dle vyhl.č. 337/2022Sb. jsou cenami bez DPH. Ve výpočtu nákladových cen staveb je použit koeficient K_i a K_s , hodnoty jsou převzaty z ocenění stavby, vedlejší stavby a venkovních úprav, které jsou uvedeny v části E.1. Určení ceny zjištěné dle platného předpisu, kde je rovněž uveden popis oceňovaných nemovitostí. Index I_T (index trhu podle § 4 odst. 1) a I_P (index polohy podle § 4 odst. 1) není uplatněn při stanovení nákladové ceny.

Cena staveb je upravená podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_s \times K_i,$$

(pro objekt je cena převzata z části E.1. znaleckého posudku)

Oceňovanými nemovitostmi jsou :**a) Hlavní stavba - Stodola bez čp/če, k.ú. Litobratřice****Obestavěný prostor OP:**

vrchní stavba	$4,70 \times ((12,60 + 12,80) / 2 \times 6,50 + 5,10 \times 4,85)$	=	504,24 m ³
zastřešení	$2,50 / 2 \times 12,10 \times 6,50 + 1,80 / 2 \times 5,10 \times 4,85$	=	120,57 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	624,81 m ³

Ocenění:

Základní jednotková cena upravená:	=	895,16 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 624,81 m ³ × 895,16 Kč/m ³	=		559 304,92 Kč

Opotřebení: 85,000 %

Odpočet opotřebení: 559 304,92 Kč × 85,000 %	–	475 409,18 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	83 895,74 Kč

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS _N	=	83 895,74 Kč
---	---	--------------

Stodola na pozemku parc.č. 598/1, k.ú. Litobratřice – tržní hodnota:	83 895,74 Kč
---	---------------------

b) Vedlejší stavba - Přístřešek na pozemku parc.č. 598/1, k.ú. Litobratřice**Obestavěný prostor OP:**

$$\text{celá stavba} \quad 3,20 \times 2,80 \times (2,40 + 2,60) / 2 = 22,40 \text{ m}^3$$

Ocenění:

$$\begin{aligned} \text{Základní jednotková cena upravená:} &= 584,18 \text{ Kč/m}^3 \\ \text{Základní cena upravená: } 22,40 \text{ m}^3 \times 584,18 \text{ Kč/m}^3 &= 13\,085,63 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Opotřebenění: 85,000 %

$$\text{Odpčet opotřebenění: } 13\,085,63 \text{ Kč} \times 85,000 \% = 11\,122,79 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena objektu po odečtení opotřebenění:} = 1\,962,84 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS}_N = 1\,962,84 \text{ Kč}$$

Přístřešek na pozemku parc.č. 598/1, k.ú. Litobratřice – tržní hodnota:	1 962,84 Kč
--	--------------------

c) Venkovní úprava - Plot na pozemku parc.č. 598/1, k.ú. Litobratřice**Ocenění**

$$\text{Základní cena: } 18,85 \text{ m}^2 \text{ PP} \times 240,- \text{ Kč/m}^2 \text{ PP} = 4\,524,- \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby upravená:} = 11\,353,43 \text{ Kč}$$

Opotřebenění: 85,000 %

$$\text{Odpčet opotřebenění: } 12\,772,61 \text{ Kč} \times 85,000 \% = 9\,650,42 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena objektu po odečtení opotřebenění:} = 1\,703,01 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS}_N = 1\,703,01 \text{ Kč}$$

Plot na pozemku parc.č. 598/1, k.ú. Litobratřice – tržní hodnota:	1 703,01 Kč
--	--------------------

F. Závěr**Zadaná odborná otázka (úkol)**

Dle objednávky č.287/2023/Smu/Priv ze dne 18.5.2023 ČR- Státního pozemkového úřadu, pracoviště Krajský pozemkový úřad pro JmK, je požadováno ocenění pozemků SPÚ cenou obvyklou (odborná otázka) podle zákona č. 151/1997Sb a vyhlášky č. 441/2013Sb v platném znění. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci se určí i cena zjištěná. Požadováno je ocenění nemovitých věcí, které jsou předmětem převodu, tj. ocenění pozemku, včetně stavby (obojí ve vlastnictví státu, součástí a příslušenství. Účel znaleckého posudku – převod majetku podle zákona č.92/1991Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Odpověď na odbornou otázku:

Ocenění bylo provedeno ve dvou krocích :

Zjištěná cena je určena dle cenového předpisu, tj. dle současně platné vyhlášky MF ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zák.č. 151/1997Sb.,o oceňování majetku, tj. dle vyhl. č. 337/2022Sb., kterou se mění vyhl.č. 441/2013Sb., a obvyklá cena - u pozemků je určena porovnáním sjednaných cen, a u staveb je určena tržní hodnotou.

Po porovnání jednotlivých kroků ocenění, je patrné, že celková cena obvyklá určená porovnáním sjednaných cena a tržní hodnotou ke dni ocenění je vyšší než cena zjištěná dle cenového předpisu, což je způsobeno cenovým vývojem na trhu s nemovitostmi.

Cena je stanovena ke dni místního šetření.

Ocenění pozemku a stavby ve vlastnictví státu:**F.1. Určení ceny zjištěné dle platného cenového předpisu**

LV č. 10002, k.ú. Litobratřice

Parcela číslo 598/1, k.ú. Litobratřice	
Pozemek <i>parc.č. 598/1</i>	32 076,- Kč
Vedlejší stavba (<i>Přístřešek na parc.č. 598/1</i>)	588,85 Kč
Venkovní úprava (<i>Plot na parc.č. 598/1</i>)	510,90 Kč
Trvalé porosty	2 458,40 Kč
Celkem za parcelu číslo 598/1	35 634,15 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	35 630,- Kč
Cena slovy: třicetpětisícšestsetřicet Kč	

Parcela číslo 598/1, k.ú. Litobratřice	
Hlavní stavba (<i>Stodola na parc.č. 598/1</i>)	25 168,72 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	25 170,- Kč
Cena slovy: dvacetpětisícstjednostosedmdesát Kč	

F.2. Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty

LV č. 10002, k.ú. Litobratřice

Parcela číslo 598/1, k.ú. Litobratřice	
Pozemek <i>parc.č. 598/1</i> – obvyklá cena	162 000,– Kč
Vedlejší stavba (<i>Přístřešek na parc.č. 598/1</i>) – tržní hodnota	1 962,84 Kč
Venkovní úprava (<i>Plot na parc.č. 598/1</i>) – tržní hodnota	1 703,01 Kč
Celkem za parcelu číslo 598/1	165 665,85 Kč
Cena po zaokrouhlení :	165 670,– Kč
Cena slovy: jednošedesátpětticíšestsetšedmdesát Kč	

Parcela číslo 598/1, k.ú. Litobratřice	
Hlavní stavba (<i>Stodola na parc.č. 598/1</i>) – tržní hodnota	83 895,74 Kč
Cena po zaokrouhlení :	83 900,– Kč
Cena slovy: osmdesáttřítisícdevětset Kč	

Přílohy: fotodokumentace, územní plán, snímek katastrální mapy, výpis z KN, objednávka

Fotodokumentace

Pozemek parc.č.598/1



stodola - interiér



přístřešek

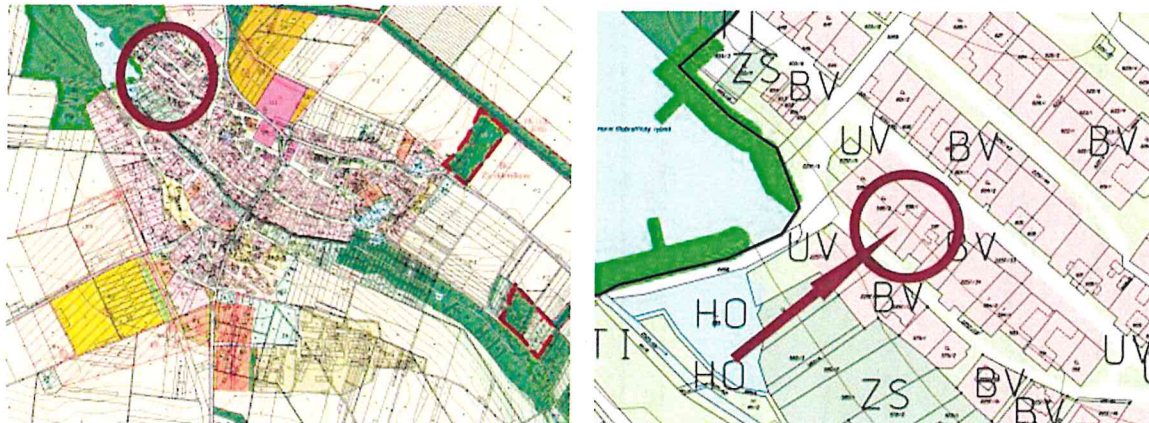


Snímek katastrální mapy

Pozemek pozemková parc.č. 8211



Územní plán



BV - PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:**PLOCHY BYDLENÍ**

Slouží převážně pro bydlení. Zahnují také pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.

Převažující účel využití:

- **(BV) bydlení venkovského charakteru.** Venkovské usedlosti, rodinné a bytové domy, mají zpravidla integrované hospodářské zázemí a připojenou zahradu.

Připustné využití:

- rodinné domy, obytné domy a usedlosti venkovského charakteru a jako jejich součásti zahrady, malé vedlejší zemědělské hospodářství (malé chovy hospodářských zvířat) a ostatní druhy budov a činnosti vyhovující zákonným předpisům*1
- související občanské vybavení sloužící zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- dopravní a technická infrastruktura a pozemky veřejných prostranství
- účelové cesty pro přístup k hospodářským a jiným budovám uvnitř obytné zóny – podmínkou výstavby na stabilizovaných plochách bydlení je zajištění přístupnosti stávajících i nových obsluhovaných objektů

Podmíněně připustné využití – lze umístit pouze provozem a charakterem nerušící objekty, nenarušující krajinný ráz a obraz obce:

- převážně jako vestavěná zařízení obchody a stravovací provozovny, ubytovací zařízení, zařízení služeb, řemeslné a jiné podobné provozovny, ostatní ekonomické činnosti nerušící bydlení svým provozem ani dopravní obsluhou
- zařízení vyššího občanského vybavení, stavby pro sociální účely, stavby církevního, kulturního, zdravotnického, školského a sportovního charakteru, muzea apod.
- výrobní provozovny nerušící svým provozem, dopravní obsluhou
- zařízení a provozovny jako monofunkční objekty
- ostatní objekty a činnosti ve zdůvodněných případech

Nepřipustné využití:

- umístování staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení nad obvyklou míru nebo nejsou slučitelné s bydlením (stavby a zařízení pro výrobu, hlučná zábavná zařízení trvalého charakteru, supermarkety a zařízení vyžadující zvýšenou dopravní obsluhu, samostatné a řadové garáže a další)
- umístování staveb a provádění úprav, které mohou bránit průtoku a odtoku vody zejména za mimořádné situace nebo zvyšovat nebezpečí povodní a záplav

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 13000 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774
 Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský územní úřad
 adresní pro státní úřad: Husinecká 11, 39300 Čteny

Váš dotaz zni:

ze dne: SPÚ 2008712020/Seru
 Sborný zpr: SZ SPÚ 0447302023

Sborný zpr: SZ SPÚ 0447302023
 UID: spuzprzilce:1430154c6c9509b5b51831

Vytváje: Mgr. Simona Smutná
 Telefon: +420 727 957 130
 E DS: 249@pau.j
 E-mail: s.smutna@spuzprzilce.cz

Datum: 14.6.2024

Ing. Eliška Krceláková
 Dřínovec 685
 696 06 Václavovice

Objednávka znaleckého posudku č. 287/2023/ŠmuPriv pro účely zák.č. 92/1991Sb.
 OZP 53278/27

Objednatel:
 Česká republika - Státní pozemkový úřad
 Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský územní úřad
 IČO: 01312774
 Kontaktní osoba za SPU: Mgr. Simona Smutná

Zhotovitel:
 Název: Ing. Eliška Krceláková
 IČO: 43442404
 Sídlo: Dřínovec 685, 696 06 Václavovice

Vážená paní,

podle Rámcové smlouvy č. 527-2022-523101 uzavřené dne 1.7.2022 (dále jen „Smlouva“) mezi objednatelům a zhotovitelem objednáváme u Vás „Znalecký posudek“:

Účel znaleckého posudku:
 Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů
 Převod bude realizován formou veřejné soutěže.

Požadované ceny:
 Obvyklé ceny určené 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. Důvodcy pro navržení obvyklé ceny musejí být v ocenění uváděny. Spolu s určením obvyklé ceny nemovitě větší nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit. Období platnosti ceny se nestanovuje.

Součinnost objednatel a zhotovitele:
 Objednatel poskytne zhotoviteli:
 • Výpis z katastru nemovitostí.
 • Snímek z katastru nemovitostí, ortofoto mapa
 • Výklad Ministerstva financí č. MF-5008/2020/1505-2 ze dne 23.3.2020

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.05.2023 07:43:01
 Vytvořeno bezúplatně díkyovým přičinem pro účel: Správa majetku, č.j.: 0447302023 pro Státní pozemkový úřad
 Okres: C50647 Enojmo
 Obec: 594369 Litobratřice

Kat.území: 695356 Litobratřice List vlastnictví: 10002
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Číslo katastrálního území: 695356 Litobratřice

Soupis oceňovaných věcí nemovitých věcí nemovitě ve vlastnictví státu vedené na LV 10002: Předmětem převodu je pozemek

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku
Katastr nemovitosti - pozemkové Litobratřice	Litobratřice	598/1	zastavěná plocha a nácvof

apsány na listu vlastnictví č. 10002 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo (dále jen „nemovitě věcí“).

Mimo výše uvedené nemovitě věci jsou předmětem prodeje i stavba, která je součástí pozemku:

Obec	Katastrální území	Druh budovy stavby	Způsob využití	Na pozemku parc.	ID majetk
Litobratřice	Litobratřice	Ostání	stodola	FKN - poz 598/1	2312

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

Specifické požadavky objednatel:

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

Součástí posudku budou kopie podkladů, kterých bylo při vyhotovení posudku použito (kopie objednávky ZP, aktuální výpis z LV, kopie kat. mapy, leteckých snímků, fotodokumentace, územně plánovací informace apod.)
Nemovitosti budou v posudku podrobně popsány (např. poloha, svažitost, přístupnost, současný způsob využití, využití z hlediska územního plánu apod.) tak, aby bylo možno na základě znaleckého posudku tyto nemovitosti kdykoliv v terénu identifikovat, v posudku musí být obsažena fotodokumentace ke každé nemovitosti.

Cena služeb

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

Celková cena za znalecký posudek činí 10 880,00 Kč bez DPH (13 164,80 Kč včetně DPH)

Smluvní požadavky na zpracování a převzetí ZP:

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

- se „Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad“.
- se „Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad“.
- Cena zjištěná určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, bude určena striktně dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění
- V případech odůvodněného použití ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu dle § 31 a § 32 OV odst. 2, pokud je nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve vyšší obvyklé ceny podle zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění. Výše obvyklého nájemného musí být doložena. To při respektování komentáře MF v praxi znamená doložení obvyklého nájemného realizovanými nájemními smlouvami (nikoliv nabídkami dle realitní inzerce). V případech, kdy nájemné v nájemních smlouvách není zjevně obvyklé a nelze prokazatelně určit obvyklou cenu nájemného, postupuje se u ocenění specifických případů zemědělských areálů pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. podle výkladu Ministerstva financí č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020 (viz příloha).

Podle příslušných „smluv“ je mimo jiné součástí ZP:

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

Podle příslušné smlouvy objednavatel požaduje:

- Termín předání: Zhotovitel se zavazuje, že dílo objednateli předá do 31.7.2023 včetně dodání na Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj.
- Forma odevzdání: 2 x listinná podoba znaleckého posudku dle zákona č. 254/2019 Sb. Dále je požadován sken odevzdaného listinného originálu ve formátu PDF, u kterého nejsou požadovány náležitosti elektronické podoby dle zákona č. 254/2019 Sb. Elektronická podoba posudku (sken) ve formátu souboru PDF se musí shodovat s odevzdanými listinnými originály znaleckého posudku včetně všech příloh, podpisů znalce a otisku pečeti.

Místo a způsob doručení:

Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj, Hroznová 17, 60300 Brno

Fakurační údaje (obligatorní náležitosti faktury):

Zhotovitel

Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby

Číslo účtu Zhotovitele

Adresa pro zaslání faktury: KPÚ pro JMK, Hroznová 17, 60300 Brno

Faktura bude vystavena na adresu: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, IČ 01312774, DIČ CZ01312774

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

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

S pozdravem

Ing. Renata Číhalová

ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihočeský kraj

Státního pozemkového úřadu

v z. JUDr. Jarmila Báčová, zástupkyně ředitelky KPÚ

Přílohy:

- Výpis z katastru nemovitostí.
- Snímek z katastru nemovitostí, ortofoto mapa
- Výklad Ministerstva financí: č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020

Při posouzení Vámi uvedeného dotazu bylo vycházeno výhradně z údajů uvedených ve Vašem podání bez podrobných znalostí konkrétních informací a souvislostí, které se k předemnému problému vztahují. Dovolujeme si upozornit na skutečnost, že Ministerstvo financí není oprávněno k závaznému výkladu právních předpisů a rovněž ani k poskytování poradenství v individuálních záležitostech.

S pozdravem

Digitálně podepsal Ing. Lukáš

Ing. Lukáš Teklý

Tečlý

Datum: 2020.03.23 15:34:54

+01:00'

Ing. Lukáš Teklý

pověřený řízením odboru Cenová politika

MINISTERSTVO FINANCÍ

Odbor Cenová politika

Ing. Lukáš Teklý

pověřen řízením odboru

Letenská 15, poštovní příhrádka 77

118 10 Praha 1

Telefon: 25704 3252 Fax: 25704 2682

Státní pozemkový úřad

Ing. Vlastimil Valo, CSc.

vešlejší oddělení

Oddělení tvorby cen a ventilace

Husinecká 1024/11a

130 00 - Praha 3 - Žižkov

PID: MFCRXXQHVD

C.č. MF: 8008/2020/1603.2

Zpracovatel: Katarína Frončáková, Ing.

Počet listů: 1

Praha 23. 3. 2020

Žádost o výklad

Vážený pane inženýre Valo,

K Vaší žádosti ze dne 6. 3. 2020, ve věci, jak postupovat v případech oceňování kombinací nákladového a výnosového způsobu, podle ustanovení § 31 a 32 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „oceňovací vyhláška“), kdy nájemné v nájemních smlouvách není zjevně obvyklé a nelze prokazatelně určit obvyklou cenu nájemného u označení specifických případů zemědělských areálů SPÚ pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., sdělujeme následující:

Zemědělské stavby se oceňují kombinací nákladového a výnosového způsobu v případech uvedených v ustanovení § 31 odst. 1 oceňovací vyhlášky. Jedná-li se o zemědělskou stavbu splňující dikci uvedeného ustanovení a znalec zjistí, že sjednané nájemné není zjevně obvyklé, avšak nelze jej prokazatelně doložit, pak pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., z hlediska objektivní a kontrolovatelnosti ocenění, doporučujeme postupovat podle ustanovení § 31 odst. 2 oceňovací vyhlášky, tzn., obdobně jako v případě, kdy nelze pro účel užití za neprognatelné plachty stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit.

Ministerstvo financí - Litobratřice 15. 11. 10, Praha 1

Ministerstvo financí - Litobratřice
 e-mail: 25704.3252@mf.gov.cz
 telefon: 25704 3252 25704 2682
 fax: 25704 2682

Ministerstvo financí - Litobratřice 15. 11. 10, Praha 1

Ministerstvo financí - Litobratřice
 e-mail: 25704.3252@mf.gov.cz
 telefon: 25704 3252 25704 2682
 fax: 25704 2682

Odměna a náhrady nákladů znalce: byla sjednána smluvní odměna

Doložka ve smyslu ustanovení § 127a) zákona č.99/1963Sb., občanský soudní řád, v platném znění:
Prohlašuji, že zpracované ocenění zohledňuje všechny mně známé a zjištěné skutečnosti a jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 127a) zákona č. 99/1963Sb. v platném znění.

Prohlášení o nepodjatosti ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech v platném znění:

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjata 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.

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně dne 12.4.1996 čj. Spr 2679-95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 036172/2023 v evidenci znaleckých posudků MS ČR.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem podle přiložené likvidace.



Vacenovice 30.7.2023

Ing. Eliška Krošlaková

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

za který právně jedná RNDr. Dagmar Benešová, vedoucí Pobočky Znojmo Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
adresa: nám. Armády 1213/8, 669 02 Znojmo
na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu Státního pozemkového úřadu účinného ke dni právního jednání
bankovní spojení: Česká národní banka
číslo účtu: 110015-3723001/0710

(dále jen „pronajímatel“)

– na straně jedné –

a

bytem
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. 71N22/27

ČI. I

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

obec	kat. území	druh evidence	parc. č.	výměra m ²	druh pozemku	využití, resp. specifikace stavby
Litobratřice	Litobratřice	KN	598/1	324	zastavěná plocha	stodola Litobratřice IDmaj 2312, s pozemkem

Nedílnou součástí nájemní smlouvy je grafické zobrazení předmětu nájmu, které tvoří přílohu č. 2 této nájemní smlouvy.

2) Pronájem části pozemku přešel do této nájemní smlouvy z pachtovní smlouvy č. 131N21/27.

ČI. II

Pronajímatel přenechává nájemci nemovitou věc uvedenou v čl. I do užívání k zemědělskému účelu: uložení drobné zemědělské techniky.

ČI. 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.

13 -05- 2022

2) Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ke dni

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

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

ČI. IV

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

Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 7,00 hod. do 15,30 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen.

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

ČI. V

Nájemce je povinen:

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

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

ČI. VI

- 1) Tato smlouva se uzavírá od **15.6.2022** na dobu neurčitou.
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit vzájemnou písemnou dohodou smluvních stran nebo jednostrannou písemnou výpovědí.
- 3) Nájem lze v souladu s ustanovením § 2231 OZ vypovědět v tříměsíční výpovědní době, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 4) Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 2232 OZ vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti, a to ke dni doručení výpovědi nájemci. Neužívá-li nájemce předmět nájmu v souladu se smlouvou nebo nedodržel-li nebo porušuje-li nájemce ustanovení této smlouvy, jedná se pro účely této smlouvy o porušení povinností zvláště závažným způsobem.
- 5) Tato smlouva zaniká dnem úmrtí nájemce.
- 6) Smluvní strany vylučují obnovení nájmu, pokračuje-li nájemce v užívání předmětu nájmu po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k vyklizení a předání předmětu nájmu.
- 7) V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu a nepředá předmět nájmu pronajímateli do desátého dne po skončení nájmu, sjednává se smluvní pokuta ve výši 500 Kč za každý den prodlení se splněním těchto povinností počínaje jedenáctým dnem ode dne skončení nájmu. Smluvní pokutu nájemce uhradí na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 19-3723001/0710 pod variabilním symbolem, který mu pronajímatel písemně sdělí.
- Právo na náhradu škody zůstává tímto ujednáním nedotčeno.

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 **1.148,-Kč** (slovy: jedentisícstočtyřicet osm korun českých).
- 4) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 110015-3723001/0710, variabilní symbol 7112227.

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

5) Nedodrží-li nájemce datum splatnosti úhrady nájemného, je povinen podle ustanovení § 1970 OZ zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, a to na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 180013-3723001/0710.

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

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

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

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

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

ČI. VIII

1) Nájemné za období od účinnosti smlouvy do 30. 9. 2022 včetně činí **340,-Kč** (slovy: třistačtyřicet korun českých) a bude uhrazeno k 1. 10. 2022 na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 110015-3723001/0710, variabilní symbol 7112227. Výpočet tvoří přílohu č. 1.

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

ČI. IX

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

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

ČI. X

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

ČI. XI

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

ČI. XII

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

ČI. XIII

Pronajímatel jako správce osobních údajů dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, a platného nařízení (EU) 2016/679 (GDPR), tímto informuje ve smlouvě uvedený subjekt osobních údajů, že jeho údaje uvedené v této smlouvě zpracovává pro účely realizace, výkonu práv a povinností dle této smlouvy. Uvedený subjekt osobních údajů si je vědom svého práva přístupu ke svým osobním údajům, práva na opravu osobních údajů, jakož i dalších práv vyplývajících z výše uvedené legislativy. Smluvní strany se zavazují, že při správě a zpracování osobních údajů budou dále postupovat v souladu s aktuální platnou a účinnou legislativou. Postupy a opatření se pronajímatel zavazuje dodržovat po celou dobu trvání skartační lhůty ve smyslu § 2 písm. s) zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

ČI. XIV

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

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

ČI. XV

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

ČI. XVI

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

ČI. XVII

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

19-05-2022

Ve Znojmě dne

STŘEŽNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj
Pobočka Znojmo
t.č.m. Armády 1213/8
2 Znojmo

.....
RNDr. Dagmar Benešová
vedoucí pobočky Znojmo
Krajského pozemkového úřadu pro
Jihomoravský kraj
pronajímatel

.....
nájemce

Za správnost: Bc. Jiřina Valová podpis

Příloha nájemní smlouvy č.71N22/27

Variabilní symbol: 7112227

Uzavřeno:

Roční nájem: 1 148 Kč

Účinná od:
15.6.2022

Nájemci:

Název

Adresa

Nemovitosti:

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m ²]	%	Inflace	Nájem pozemky [Kč]	Nájem stavby [Kč]	Nájem celkem [Kč]
Katastr: Litobratřice														
	598	1	2	13		10002	m ²	2,00	324			648,00	500,00	1 148,00
Celkem za katastr														
									324			648,00	500,00	1 148,00
Celkem: nájemné dohodou														
									324			648	500	1 148

Vysvětlivky k typu sazby:

ha...za hektar

jd...za jednotku

pc/ha...průměrná cena za hektar

m²...za m²

výpočet nájmu k dodatku č. nájemní smlouvy č. 71N22/27 Příloha č. 1

Spočítáno k datu splátky: 1. 10. 2022

Vydané parcely:

Poznámka	Parcela	/	Díl	Skup.	Výměra [m ²]	Datum zahájení nájmu	Datum ukončení nájmu	Počet dní	Nájem [Kč]
----------	---------	---	-----	-------	-----------------------------	----------------------------	----------------------------	--------------	---------------

Celkem vydané parcely**Stávající parcely:**

Poznámka	Parcela	/	Díl	Skup.	Výměra [m ²]	Datum zahájení nájmu	Datum ukončení nájmu	Počet dní	Nájem [Kč]
----------	---------	---	-----	-------	-----------------------------	----------------------------	----------------------------	--------------	---------------

Katastr: Litobratřice

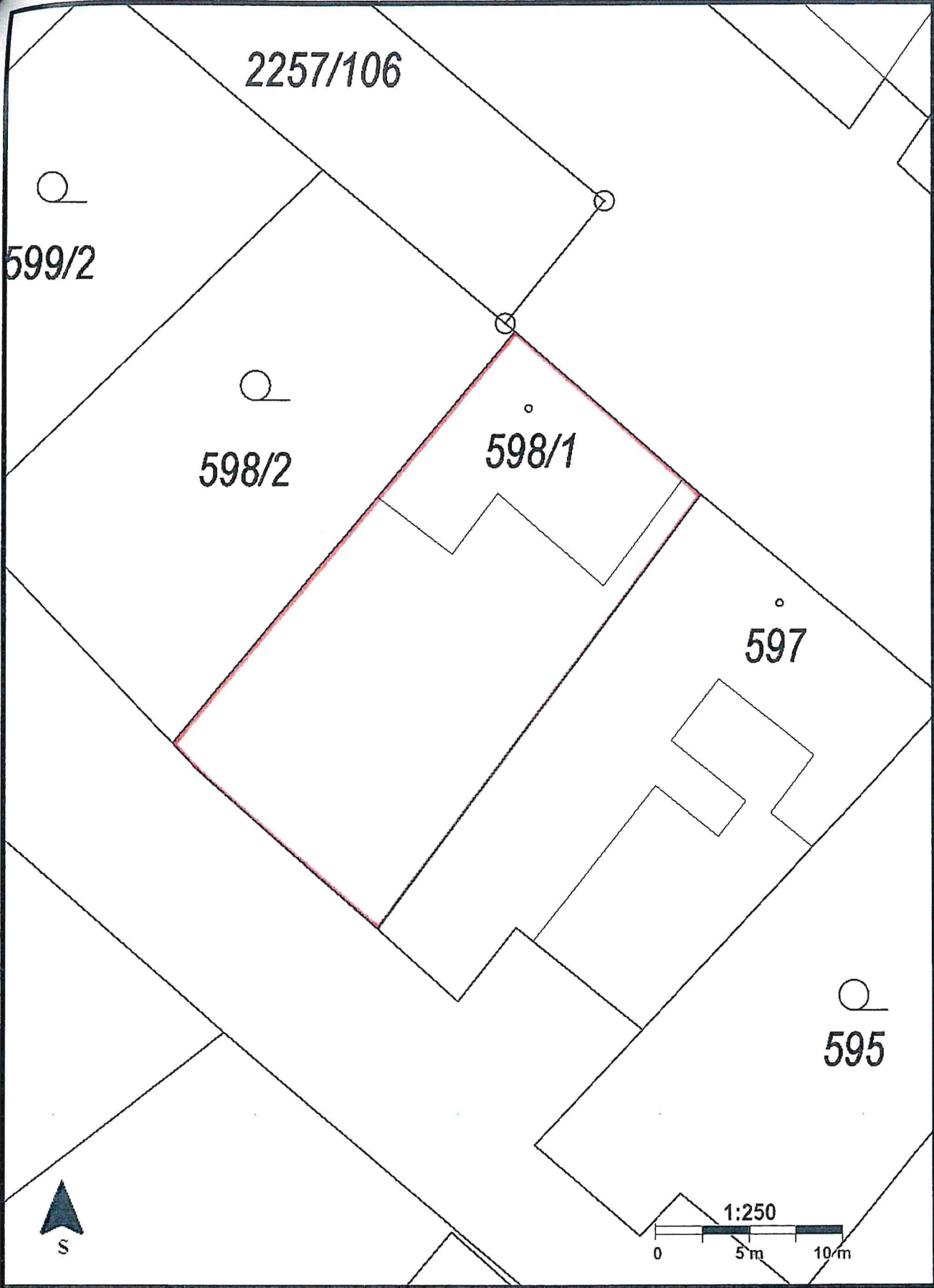
	598	/	1	2	324,00	15.06.2022		108	339,69
--	-----	---	---	---	--------	------------	--	-----	--------

Celkem za katastr					324,00				339,69
--------------------------	--	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------

Celkem stávající parcely					324,00				339,69
---------------------------------	--	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------

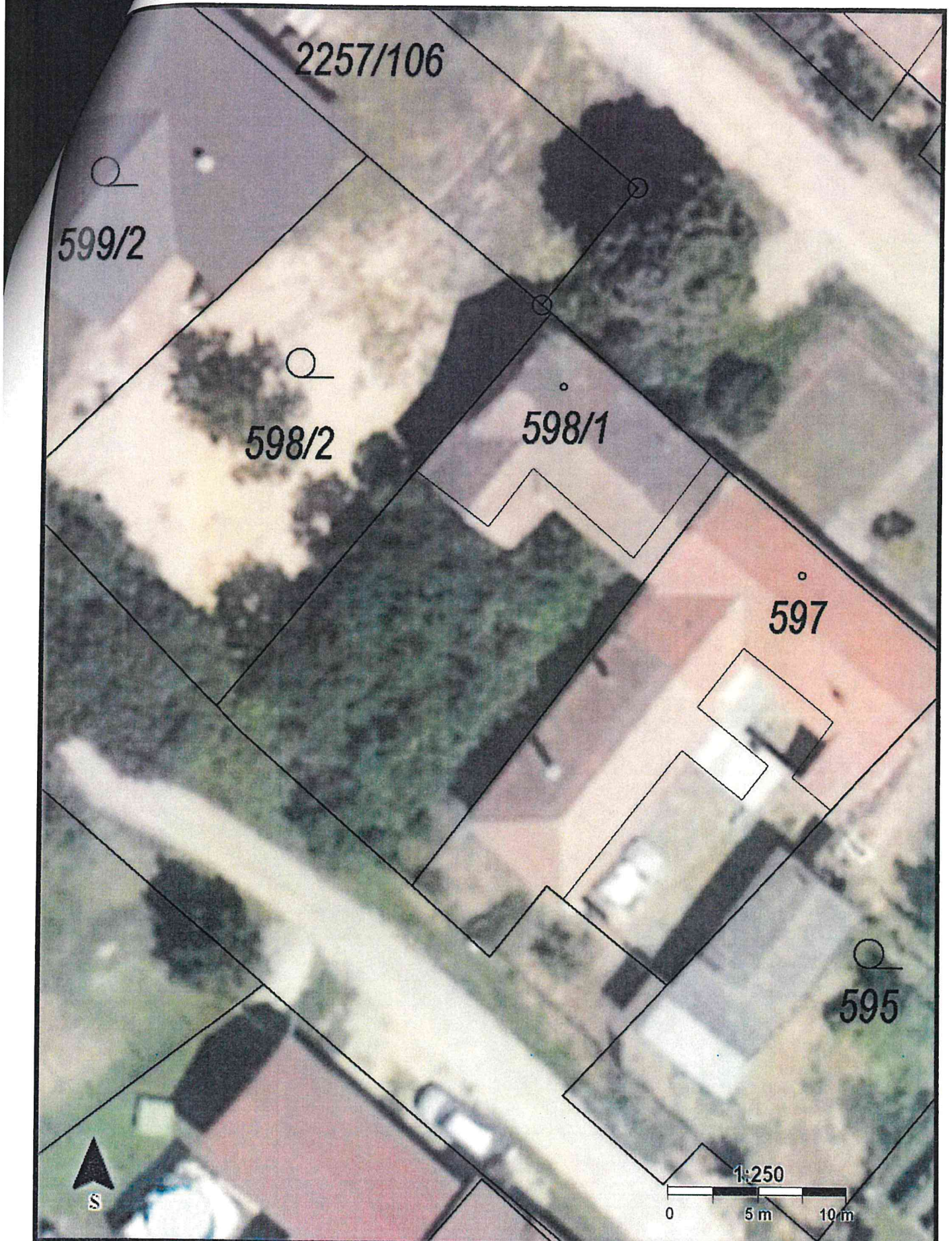
Celkem									340
---------------	--	--	--	--	--	--	--	--	------------

k.ú. Litobratřice parc. KN 598/1



JA

k.ú. Litobratřice parc. KN 598/1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.10.2024 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 044738/2023 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594369 Litobratřice

Kat.území: 685356 Litobratřice

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3		

01312774

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

598/1

324 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav
Stavba stojí na pozemku p.č.: 598/1

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) č.j. SPÚ
009618/2013/OMV/1 -/. ze dne 02.01.2013.

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha RČ/IČO: 01312774
3 Z-1291/2013-713

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 Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 22.10.2024 08:30:46

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

Litobratřice 598/1

644

601/1

601/2

602

603

2257/43

2257/71

2257/106

604/1

599/2

604/2

598/2

598/1

597

2257/15

595

2257/3

2257/34

2257/14

2257/13

594/5

594/2

594/4

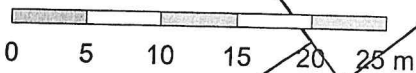
594/1

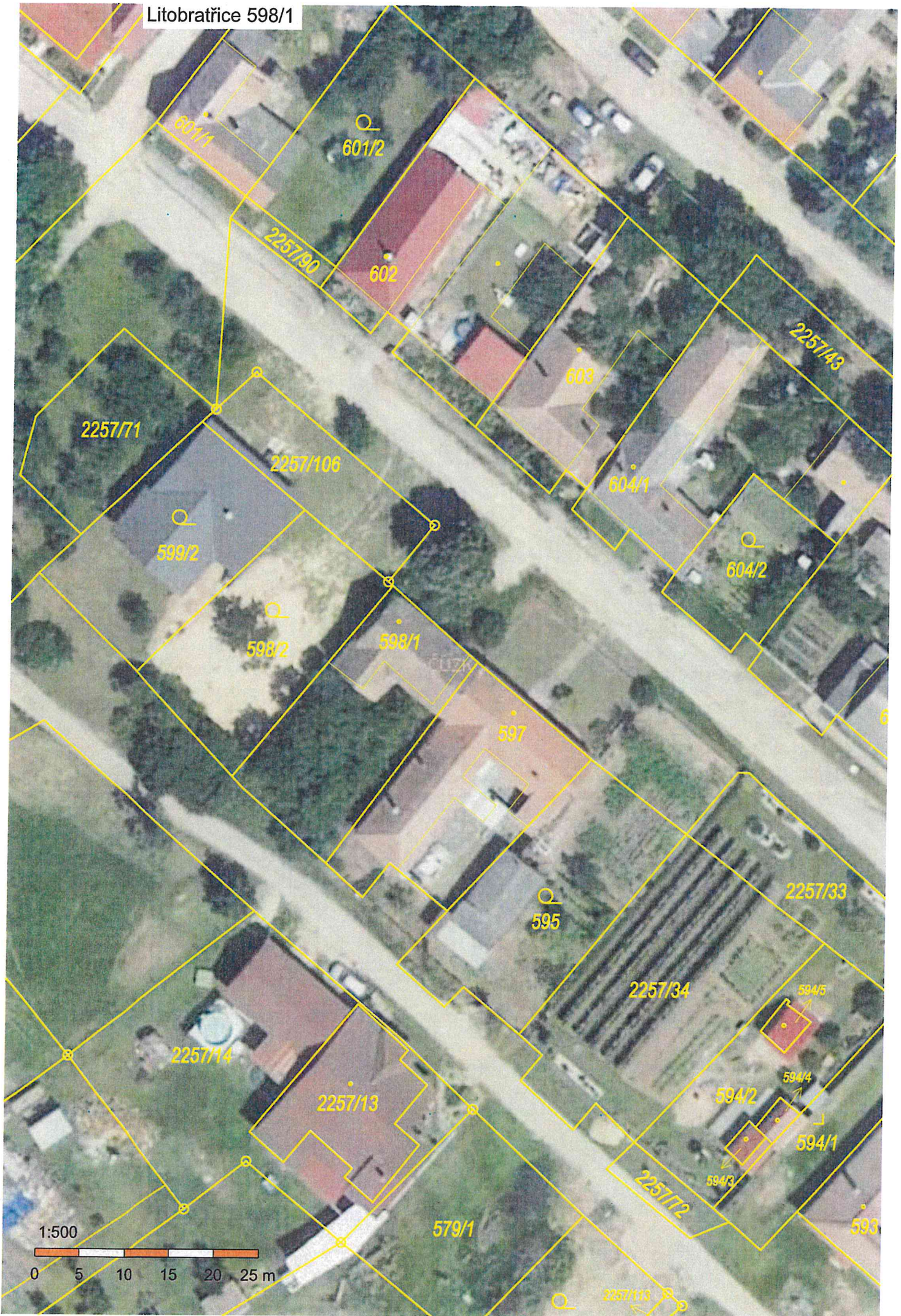
594/3

2257/72

579/1

1:500





1:500



0 5 10 15 20 25 m

Seznam nemovitých věcí

Katastrální úřad

Obec: Litobratřice

Katastrální území: Litobratřice

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Litobratřice	Litobratřice	bez č.p.	stodola Litobratřice	PKN - poz. 598/1	231227

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - pozemkové Litobratřice	Litobratřice	598/1	zastavěná plocha a nádvoří	698403

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 Brně dne 22.10.2024

elektronicky podepsáno

Ing. Renata Číhalová
ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
Státního pozemkového úřadu
v z. JUDr. Jarmila Křížová zástupkyně ředitelky KPÚ

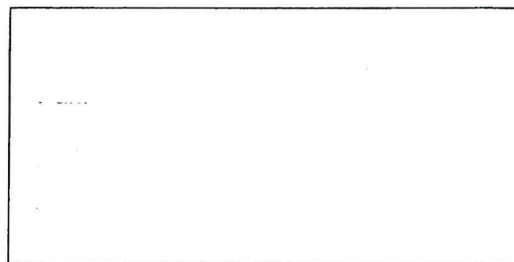
Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost: Mgr. Simona Smutná

Váš dopis zn.:
Ze dne:
Naše značka: SPU 314062/2023/Smu
Spis. značka: SZ SPU 044738/2023
UID: spuess8c16e2c8

Vyřizuje: Mgr. Simona Smutná
Tel.: 727957130
ID DS: z49per3
E-mail: s.smutna@spucr.cz

Datum: 8.8.2023



Informace o přípravě privatizace předmětu nájemní smlouvy a následné možnosti zániku nájemní smlouvy č. 71N22/27

Dne 19.5.2022 jste uzavřela jako nájemce s SPÚ jako pronajímatelem nájemní smlouvu č. 71N22/27, jejímž předmětem je nájem dále uvedených nemovitých věcí:

Pozemek p.č. 598/1 včetně zemědělské stavby v k.ú. a obci Litobratřice, okres Znojmo

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

Na základě § 45, odst. 3 téhož zákona dojde dnem vynětí části majetku resp. přechodu vlastnického práva nemovitých věcí v rámci privatizovaného majetku na nového vlastníka, k zániku výše uvedené nájemní smlouvy.

O datu zániku nájemní smlouvy budete informováni.

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

S pozdravem

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj
Hroznová 17
603 00 Brno


Ing. Renata Čihálová

Ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
Státního pozemkového úřadu
v z. JUDr. Jarmila Křížová, zástupkyně ředitelky KPÚ

Na vědomí: pobočka Znojmo KPÚ pro Jmk



13/05/2022



13/05/2022



13/05/2022



07/12/2022