

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

k veřejné soutěži

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

kterou tvoří

**pozemky p.č. 2749 a p.č. 2750 bez stavby bez čp/če, k.ú. Mešovice, obec
Uherčice, okres Znojmo**

PP č. 87124/2001

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: **87124 SPJ 2001**

Název: **Pozemky p.č. 2749 a 2750 v k.ú. Mešovice, obci Uherčice, okres Znojmo**

Adresa: Mešovice, 67107, Uherčice

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 19.3.2024 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	742 650,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	742 650,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	742 650,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	742 650,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	0,00 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:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Krátkodobé závazky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Bankovní úvěry a půjčky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	

- C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje): 742 650,00 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: pojištění není řešeno
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. 443N10/27 za účelem provozování zemědělské výroby, nájem na dobu neurčitou. Výše ročního nájemného 2042 Kč. 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.): Souhlas s výměnou stávajícího venkovního vedení NN ze dne 21.2.2020.

13. Hlavní rizikové faktory

(označení, stručná charakteristika, možné finanční dopady) např. místní podmínky a problémy, provozovny na cizích nemovitostech, havarijný 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:

Pozemky se nacházejí v severní části vesnice Mešovice, jedná se o část obce Uherčice. Obec Uherčice patří mezi méně početné obce v republice, dle údajů ČSÚ zde k 1.1.2022 žilo 350 obyvatel, občanská vybavenost obce je minimální. Pozemek p.č. 2749 je v katastru nemovitostí evidován v druhu ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha, pozemek p.č. 2750 v druhu zastavěná plocha a nádvoří. Skutečné využití odpovídá evidenci v KN. Pozemek p.č. 2749 je v jednotném funkčním celku s pozemkem p.č. 2750, který je zastavěn zemědělskou stavbou bez čp/če. V platném územním plánu obce se pozemky nachází v zastavěném území obce v ploše VS - výroba smíšená.

Stavba na pozemku p.č. 2750 je ve vlastnictví jiného vlastníka stejně jako pozemek p.č. 2753, na němž předmětná stavba částečně stojí. Vlastník stavby má dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb. v platném znění na pozemek předkupní právo a při realizaci bude dle této skutečnosti postupováno. Přístup ke stavbě a pozemku p.č. 2750 je přes pozemek 2749, který je přístupný z pozemků obce (LV 10001).

14. Prohlášení, že majetek státu nabízený ve veřejné soutěži není předmětem restitučních nároků: Na p.č. KN 2750 - (dříve st. p.č. 47/4 – přidělci Smilek Jan a Julie) má pozemkový úřad v evidenci uplatněný restituční nárok vedený pod č.j. 7412/92. Rozhodnutím č.j. PÚ 7412/92/-Ne ze dne 21. 4. 1995, které nabylo právní moc dne 31. 1. 1996, nebylo přiznáno vlastnické právo pro žadatele pův. st. p. č. 47/4.

Na p.č. 2749 nemá SPÚ v evidenci uplatněný restituční nárok.

15. Další doplňující údaje: nejsou

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 19.3.2024

Ing. Renata Číhalová

ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
elektronicky podepsáno

Přílohy:

- 01_ Stručná charakteristika majetku
- 02_ Rozvaha (bilance) ke dni 19.3.2024
- 03_ Příloha k rozvaze
- 04_ Potvrzení účetní rozvahy
- 05_ Tabulka výpočtu majetku
- 06_ Znalecký posudek
- 07_ Stanovisko MŽP a prohlášení o ekologických závazcích
- 08_ Nájemní smlouva 443N10/27
- 09_ Mapy
- 10_ Výpis LV
- 11_ Seznam nemovitých věcí
- 12_ Informace o zániku NS
- 13_ Souhlas s výměnou venkovního vedení

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: 19.3.2024

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87124 SPJ 2001

Pozemky p.č. 2749 a 2750 v k.ú. Mešovice, obci Uherčice, okres Znojmo

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	AKTIVA CELKEM		742 650,00	0,00	742 650,00	
A.	Stálá aktiva		742 650,00	0,00	742 650,00	
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		742 650,00	0,00	742 650,00	
	1. Pozemky	031				
	2. Kulturní předměty	032				
	3. Stavby	021				
	4. Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	022				
	5. Pěstítkové 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	742 650,00	0,00	742 650,00	
III.	Dlouhodobý finanční majetek					
	1. Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	061				
	2. Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	062				
	3. Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	063				
	4. Dlouhodobé půjčky	067				
	5. Termínované vklady dlouhodobé	068				
	6. Ostatní dlouhodobý finanční majetek	069				
	7. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	043				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	053				
IV.	Dlouhodobé pohledávky					
	1. Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462				
	2. Dlouhodobé pohledávky z postoupených úvěrů	464				
	3. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465				
	4. Dlouhodobé pohledávky z ručení	466				
	5. Ostatní dlouhodobé pohledávky	469				
	6. Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	471				
	7. Dlouhodobé zprostředkování transferů	475				
B.	Oběžná aktiva					
I.	Zásoby					
	1. Pořízení materiálu	111				
	2. Materiál na skladě	112				
	3. Materiál na cestě	119				
	4. Nedokončená výroba	121				
	5. Polotovary vlastní výroby	122				
	6. Výrobky	123				

	7.	Pořízení zboží	131			
	8.	Zboží na skladě	132			
	9.	Zboží na cestě	138			
	10.	Ostatní zásoby	139			
	II.	Krátkodobé pohledávky				
	1.	Odběratelé	311			
	2.	Směnky k inkasu	312			
	3.	Pohledávky za eskontované cenné papíry	313			
	4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	314			
	5.	Jiné pohledávky z hlavní činnosti	315			
	6.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci krátkodobé	316			
	7.	Krátkodobé pohledávky z postoupených úvěrů	317			
	9.	Pohledávky za zaměstnanci	335			
	10.	Sociální zabezpečení	336			
	11.	Zdravotní pojištění	337			
	12.	Důchodové spoření	338			
	13.	Daň z příjmů	341			
	14.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342			
	15.	Daň z přidané hodnoty	343			
	16.	Pohledávky za osobami mimo vybrané vládní instituce	344			
	17.	Pohledávky za vybranými ústředními vládními institucemi	346			
	18.	Pohledávky za vybranými místními vládními institucemi	348			
	19.	Pohledávky ze správy daní	352			
	20.	Zúčtování z přerozdělování daní	355			
	21.	Pohledávky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	356			
	22.	Ostatní pohledávky ze správy daní	358			
	23.	Krátkodobé pohledávky z ručení	361			
	24.	Pevné termínové operace a opce	363			
	25.	Pohledávky z neukončených finančních operací	369			
	26.	Pohledávky z finančního zajištění	365			
	27.	Pohledávky z vydaných dluhopisů	367			
	28.	Krátkodobé poskytnuté zálohy na transfery	373			
	29.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375			
	30.	Náklady příštích období	381			
	31.	Příjmy příštích období	385			
	32.	Dohadné účty aktivní	388			
	33.	Ostatní krátkodobé pohledávky	377			
	III.	Krátkodobý finanční majetek				
	1.	Majetkové cenné papíry k obchodování	251			
	2.	Dluhové cenné papíry k obchodování	253			
	3.	Jiné cenné papíry	256			
	4.	Termínované vklady krátkodobé	244			
	5.	Jiné běžné účty	245			
	6.	Účty státních finančních aktiv	247			
	7.	Účty řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248			
	8.	Účty pro sdílení daní a pro dělenou správu	249			
	9.	Běžný účet	241			
	10.	Běžný účet FKSP	243			
	14.	Běžné účty fondů organizačních složek státu	225			
	15.	Ceniny	263			
	16.	Peníze na cestě	262			
	17.	Pokladna	261			

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2
			ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			BĚŽNÉ	MINULÉ
	PASIVA CELKEM		742 650,00	
C.	Vlastní kapitál		742 650,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		742 650,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	22 211,52	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	720 438,48	
	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: 19.3.2024

Sestavila: Mgr. Simona Smutná

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Renata Číhalová
ředitelka KPÚ pro Jmk, SPÚ
elektronicky podepsánp

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová
elektronicky podepsáno

PP 87124, SPJ 2001**Pozemky p.č. 2749 a 2750 v k.ú. Mešovice, obci Uherčice, okres Znojmo****Pozemky**

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Mešovice	PKN - poz. 2749	Parcela	723732-12523327	19 608,48 Kč	550 290,00 Kč
Mešovice	PKN - poz. 2750	Parcela	723449-12523327	2 603,04 Kč	192 360,00 Kč
Celkem pozemky				22 211,52 Kč	742 650,00 Kč

Celkem PP 87124, SPJ 2001	742 650,00 Kč
----------------------------------	----------------------

Sestaveno dne: 19.3.2024

Sestavil/a: Mgr. Simona Smutná

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

ke dni: 19.3.2024

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87124, privatizované jednotky SPJ 2001, Pozemky p.č. 2749 a 2750 v k.ú. Mešovice, obci Uherčice, okres Znojmo zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 742 650,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, Pozemky p.č. 2749 a 2750 v k.ú. Mešovice, obci Uherčice, okres Znojmo, ke dni 19.3.2024 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87124

V Praze dne

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

Vypracoval/a: Mgr. Simona Smutná
Telefon: 727957130

Schválila: Ing. Renata Číhalová
ředitelka Krajského pozemkového
úřadu pro JmK
elektronicky podepsáno

Výpočet hodnoty majetku privatizované jednotky

Číslo projektu: 87124/ SPJ 2001

Název: Pozemky p.č. 2749 a 2750 v k.ú. Mešovice, obci Uherčice,
okres Znojmo

		Privatizovaná jednotka
1.	AKTIVA	742 650,00 Kč
2.	CIZÍ ZDROJE	0
3.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY VYKÁZANÝ V ROZVAZE (rozdíl ř. 1 a 2)	742 650,00 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)	742 650,00 Kč

V Brně dne 19.3.2024

Vypracovala: Mgr. Simona Smutná

Schválila: Ing. Renata Číhalová
ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
elektronicky podepsáno

Pozemkový fond České republiky

Sídlo: Praha 3, Husinecká 1024/11a, PSČ 130 00

zastoupený Antonínem Rösslem, vedoucím odloučeného pracoviště PF ČR ve Znojmě,

adresa: Dvořákova 21, 670 30 Znojmo

IČ: 45797072

DIČ: CZ45797072

Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. A, vložka 6664

Bankovní spojení: GE Money Bank, a. s., Znojmo, č. účtu 692005-514/0600

(dále jen „pronajímatel“)

- na straně jedné -

a

pan Radek Karásek

r.č. /

bytem /

PSČ 671 07 Uherčice

(dále jen "nájemce")

- na straně druhé -

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

NÁJEMNÍ SMLOUVU č. 443N10/27

ČI. I

1) Pronajímatel spravuje ve smyslu zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o půdě“), tyto nemovitosti ve vlastnictví státu vedené u Katastrálního pracoviště Znojmo, Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	výměra m ²	druh pozemku
Uherčice	Mešovice	KN	2749	2403	ostatní plocha
Uherčice	Mešovice	KN	2750	319	zastavěná plocha
Uherčice	Mešovice	KN	2751	96	zastavěná plocha
Uherčice	Mešovice	KN	2752	118	zastavěná plocha
Uherčice	Mešovice	KN	2754	158	zastavěná plocha
Uherčice	Mešovice	KN	2755	149	zastavěná plocha

Nedílnou součástí nájemní smlouvy je grafické zobrazení předmětu pronájmu, které tvoří přílohu č. 1 této nájemní smlouvy.

2) Nemovitosti parc. č. 2750, 2751 byly do 30. 9. 2010 pronajaty nájemní smlouvou č. 19N05/27 jinému nájemci, užívání nemovitostí parc. č. 2749, 2752, 2754, 2755 je od 31. 8. 2005. Užívání nemovitostí je řešeno v dohodě o zaplacení úhrady za užívání nemovitostí č. 443N10/27.

Čl. II

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

- provozování zemědělské výroby – pozemky pod zemědělskými stavbami a manipulační plocha.

Čl. III

Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu,
- b) v případě ukončení nájmu uvést předmět nájmu do stavu, ve kterém se nacházel ke dni zahájení nájemního vztahu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak,
- c) platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovitostí za nemovitosti, jež jsou předmětem nájmu,
- d) umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na nemovitost specifikovanou v čl. I, a to za účelem kontroly, zda je nemovitost užívána v souladu s touto smlouvou; den, kdy pronajímatel hodlá provést kontrolu, bude nájemci oznámen písemně alespoň 7 dnů předem; v případě nutné potřeby je pronajímatel oprávněn kontrolu provést i za jeho nepřítomnosti.

Čl. IV

- 1) Tato smlouva se uzavírá od **1. 12. 2010** na dobu neurčitou.
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí.
- 3) Smluvní strany se v souladu s § 678 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dohodly na jednoměsíční výpovědní lhůtě.
- 4) Nájemní smlouvu lze vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, a to vždy jen k 1. říjnu běžného roku výpovědí doručenou druhé smluvní straně nejpozději do jednoho měsíce před tímto dnem.

Čl. V

- 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 **2.042,- Kč** (slovy: dvatisícečtyřicet dva korun českých).
 - 4) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u GE Money Bank, a. s., Znojmo, číslo účtu 692005-514/0600, variabilní symbol 44311027.
- A K*

5) Nájemné za období od účinnosti smlouvy do 30. 9. 2011 včetně činí 1.700,- Kč (slovy: jedentisícsedmset korun českých) a bude uhrazeno k 1. 10. 2011.

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

6) Nedodrží-li nájemce lhůtu pro úhradu nájemného, je povinen podle ustanovení § 517 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zaplatit pronajímateli úrok z prodlení.

7) Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy, které zakládá právo pronajímatele od smlouvy odstoupit.

Čl. VI

Pokud jsou na pronajímaných nemovitostech zřízena meliorační zařízení, nájemce se zavazuje:

- u melioračních zařízení umístěných pod povrchem půdy zajistit jejich údržbu,
- k hlavním melioračním zařízením umožnit přístup za účelem provedení údržby.

Čl. VII

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

Čl. VIII

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

Čl. IX

Nájemce souhlasí se zpracováním a uchováním svých osobních údajů pronajímatelem. Tento souhlas nájemce poskytuje na dobu 10 let a zároveň se zavazuje, že po tuto dobu souhlas se zpracováním a uchováním osobních údajů neodvolá.

Čl. X

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

Čl. XI

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

JK

Čl. XII

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

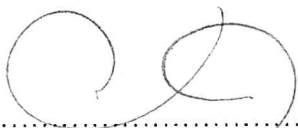
Čl. XIII

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.

21-12-2010

Ve Znojmě dne

Pozemkový fond ČR
Odloučené pracoviště Znojmo
Dvořákova 21
670 30 Znojmo



.....
Pozemkový fond České republiky
vedoucí odloučeného pracoviště Znojmo
Antonín Rössl
pronajímatel



.....
Radek Karásek
nájemce

Za správnost: Drahomíra Severinová
.....
podpis

Příloha k nájemní smlouvě č. 443N10/27

Karásek Radek

Variabilní symbol: 44311027

Uzavřeno:

Roční nájem:

Účinná od: 1.12.2010

2 042 Kč

Vratěnín

Katastr	Parcela	/	Díl	Skup.	Kultura	Číslo LV	Cena za ha [Kč]	Výměra [m ²]	%	Nájem [Kč]
Mešovice										
	2 749	0	0	2	14	10 002	500 000	2 403	1,0	1 201,50
	2 750	0	0	2	13	10 002	1 000 000	319	1,0	319,00
	2 751	0	0	2	13	10 002	1 000 000	96	1,0	96,00
	2 752	0	0	2	13	10 002	1 000 000	118	1,0	118,00
	2 754	0	0	2	13	10 002	1 000 000	158	1,0	158,00
	2 755	0	0	2	13	10 002	1 000 000	149	1,0	149,00
								3 243		2 041,50
CELKEM: nájemné dohodou								3 243		2 042 Kč

Výpočet alikvotní části ročního nájemného pro nájemní smlouvu č. 443N10/27

Spočítáno ke dni: 1.10.2011

Parcela	/	Díl	Skup.	Výměra [m ²]	Datum přidání	Datum vydání	Počet dní	Nájem [Kč]
Stávající parcely								
Mešovice								
2 749	0	2		2 403	1.12.2010		304	1 000,70
2 750	0	2		319	1.12.2010		304	265,69
2 751	0	2		96	1.12.2010		304	79,96
2 752	0	2		118	1.12.2010		304	98,28
2 754	0	2		158	1.12.2010		304	131,59
2 755	0	2		149	1.12.2010		304	124,10
							3 243	1 700,32
							3 243	1 700,32
CELKEM:							3 243	1 700 Kč

Handwritten signature or initials.

k.ú. Mešovice

1 : 2000



A K 1

STÁTNÍ
Krajský úřad
Pobočka Znojmo
nám. Armády 1213/8
669 02 Znojmo

Česká republika – Státní pozemkový úřad
sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3
zastoupený RNDr. Dagmar Benešovou, vedoucí Pobočky Znojmo
Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
adresa: Náměstí Armády 1213/8, Znojmo, PSČ 669 02

IČO: 01312774
DIČ: CZ01312774
bankovní spojení: Česká národní banka
číslo účtu: 110015-3723001/0710

(dále jen „pronajímatel“)

- na straně jedné –

a

pan **Radek Karásek**
r.č.
bytem Uherčice, PSČ 671 07

(dále jen "nájemce")

- na straně druhé -

uzavírají tento

Státní pozemkový úřad
Doručeno: 25.03.2014
SPU 135743/2014
listy: 4 přílohy:
druh:
spuess566f6082



Státní pozemkový úřad
KPU pro Jihomoravský kraj - Pobočka Znojmo
nám. Armády 1213/8, 669 02 Znojmo
došlo
dne 25 -03- 2014
č.j.
k vyřízení
počet příloh

**Dodatek č. 1
k nájemní smlouvě č. 443N10/27**

Čl. I

Smluvní strany uzavřely dne 1.12.2010 nájemní smlouvu č. 443N10/27 (dále jen „smlouva“).

Čl. II

Na základě smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli roční nájemné ve výši 2.042,- Kč (slovy: dvatisícečtyřicet dva korun českých).

Čl. III

Na základě oznámení o sloučení parcel ze dne 25.6.2013 byly sloučeny parcely stejného vlastníka parc.č. KN 2750, KN 2751, KN 2752, KN 2754 a KN 2755 v obci Uherčice a k.ú. Mešovice, přičemž v katastru nemovitostí byla zrušena parc.č. KN 2751, KN 2752, KN 2754, KN 2755 sloučením do parc.č. KN 2750.

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	výměra (m ²)	druh pozemku
Uherčice	Mešovice	KN	2750	840	zastavěná plocha

Nedílnou součástí dodatku je grafické zobrazení, které tvoří přílohu č. 1 tohoto dodatku.

Handwritten signature or initials

Čl. IV

Smluvní strany se dohodly, že výše ročního nájemného zůstává nezměněna.

K 1.10.2014 je nájemce povinen zaplatit částku 2.042,- Kč (slovy: dvatisícečtyřicet dva korun českých).

Čl. V

Tímto dodatkem se mění čl. V bod 4) nájemní smlouvy na :

4) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 110015-3723001/0710, variabilní symbol 44311027.

Čl. VI

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

Čl. VII

Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis přebírá nájemce a ostatní jsou určeny pro pronajímatele.

Čl. VIII

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

Ve Znojmě dne 25-03-2014

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský úřad pro Jihomoravský kraj
Krajského pozemkového úřadu
pro Jihomoravský kraj
Ilona Burgetová

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

.....
Radek Karásek
nájemce

Za správnost: Ilona Burgetová
.....
podpis

Příloha k nájemní smlouvě č. 443N10/27 – dodatek č. 1

Karásek Radek

Variabilní symbol: 44311027

Roční nájem:

Účinná od: 1.12.2010

2 042 Kč

671 07 Uherčice

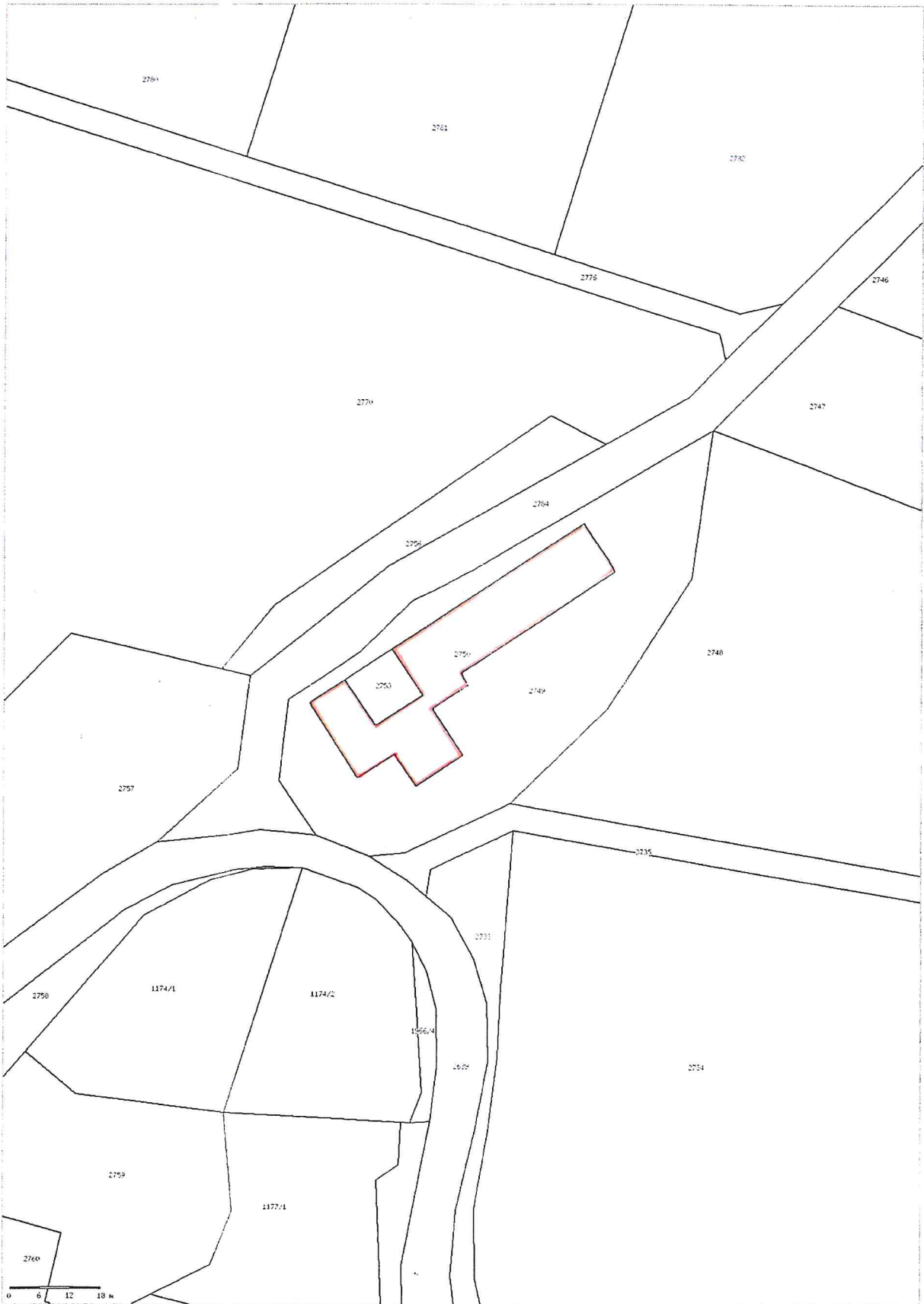
Katastr	Parcela	/	Díl	Skup.	Kultura	Číslo LV	Cena za m ² [Kč]	Výměra [m2]	% Nájem [Kč]
Mešovice									
	2 749	0	0	2	14	10 002	0,50	2 403	1 201,50
	2 750	0	0	2	13	10 002	1,00	840	840,00
								3 243	2 041,50
CELKEM nájemné dohodou								3 243	2 042 Kč

B. XL



k.ú. Mešovice

1 : 1000



Handwritten signature or initials in blue ink.

2756

2749

2751

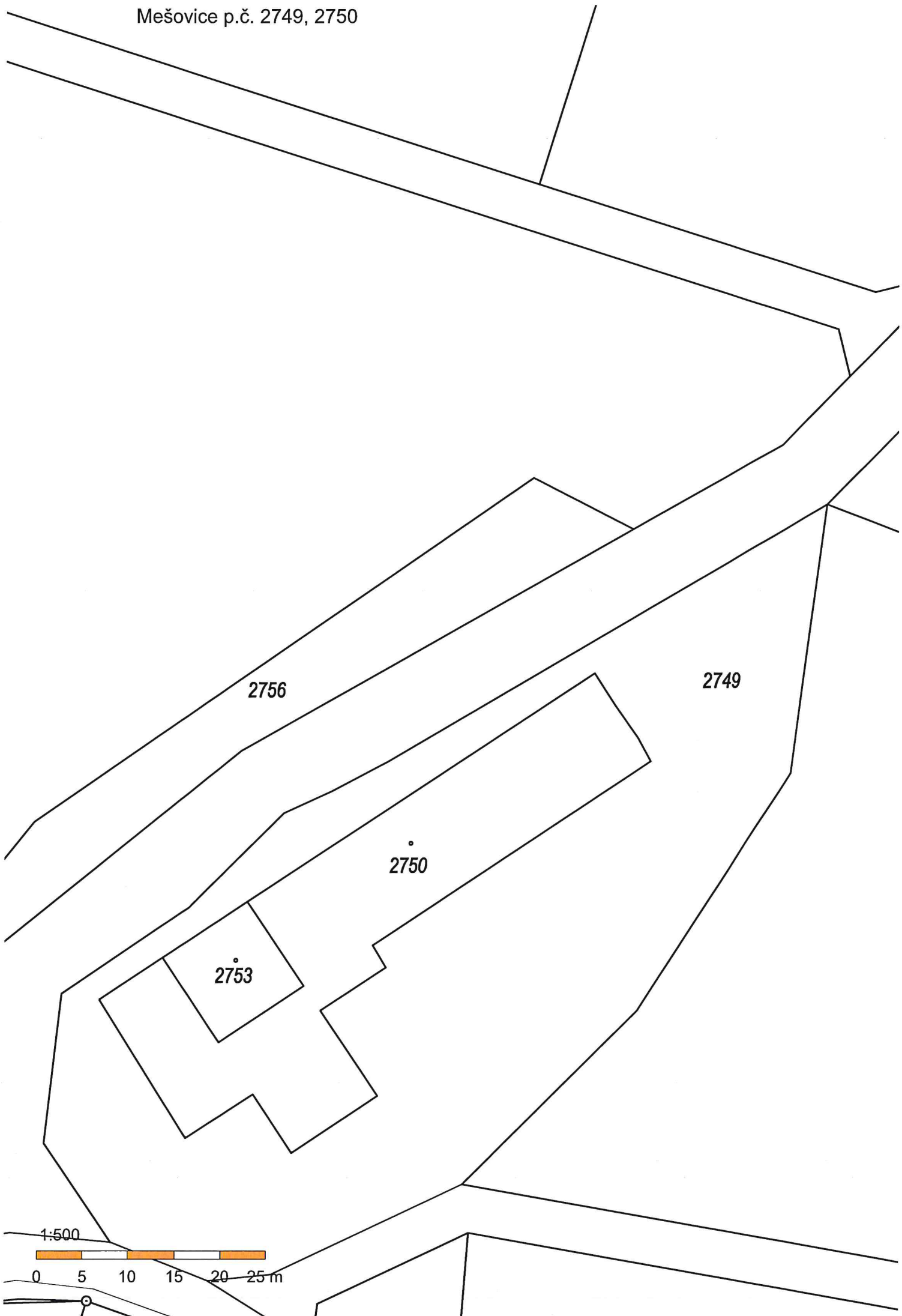
2750

2753

1:500



Mešovice p.č. 2749, 2750



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.03.2024 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 221093/2021 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 595004 Uherčice

Kat.území: 785571 Mešovice

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 01312774
Praha 3**ČÁSTEČNÝ VÝPIS****B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2749	2403	ostatní plocha	manipulační plocha	
2750	840	zastavěná plocha a nádvoří		

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 190

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

Typ vztahu

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 2749

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu o upřesnění přidělu 785571-JPÚ/2499/06-Ne/10/136
ze dne 19.07.2010. Právní moc ke dni 17.08.2010.

Z-8027/2010-713

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 2749

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.

Z-1291/2013-713

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha RČ/IČO: 01312774
3**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu**Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.03.2024 08:15:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 595004 Uherčice

Kat.území: 785571 Mešovice

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 19.03.2024 08:32:14

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Seznam nemovitých věcí

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo

Obec: Uherčice

Katastrální území: Mešovice

List vlastnictví: 10002

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - pozemkové Uherčice	Mešovice	2749	ostatní plocha	723732
Katastr nemovitostí - pozemkové Uherčice	Mešovice	2750	zastavěná plocha a nádvoří	723449

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 19.3.2024

.....
Ing. Renata Číhalová
ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
elektronicky podepsáno

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost: Mgr. Simona Smutná

Váš dopis zn.:
Ze dne:
Naše značka: SPU 176054/2023/Smu
Spis. značka: SZ SPU 221093/2021
UID: spuess8c14d45d

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

Datum: 2.5.2023

Pan
Radek Karásek

ID DS:

Informace o přípravě privatizace předmětu nájemní smlouvy a následné možnosti zániku nájemní smlouvy č. 443N10/27

Dne 1.12.2010 jste uzavřel jako nájemce s PFČR (dnes SPÚ) jako pronajímatelem nájemní smlouvu č 443N10/27, jejímž předmětem je nájem dále uvedených nemovitých věcí:
Pozemky p.č. 2749 a 2750 v k.ú. Mešovice, obci Uherčice, 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

Ing. Renata Číhalová

Ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
Státního pozemkového úřadu

Na vědomí: pobočka Znojmo KPÚ pro Jmk

19

Váš dopis zn.:
Ze dne:
Naše značka: SPU 067569/2020/27/Šlo
Spisová značka: SP583/2020-523206

Vyřizuje.: Zbyněk Šlosr
Tel.: 727957233
ID DS: z49per3
E-mail: z.slosr@spucr.cz

Datum: 21. 2. 2020

SETO, spol. s r.o.
Hradecká 17/IV
380 01 Dačice

SPU 067569/2020/27/Šlo



000552494317

Žádost o vydání vyjádření k projektové dokumentaci a souhlas se stavbou - k. ú. Mešovice

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Pobočka Znojmo, souhlasí s výměnou stávajícího venkovního vedení NN na pozemcích parc.č. **KN 2749 a 2750**, které jsou pro **k.ú. Mešovice** v katastru nemovitostí vedeny na LV č.10002 a SPÚ je příslušný s nimi hospodařit.

Pozemky užívá na základě nájemní smlouvy č.443 N 10/27 pan Radek Karásek, Vratěšín 89.

Na základě žádosti zplnomocněného zástupce stavebníka, se tento souhlas vydává k povolení a provedení stavby, za předpokladu dodržení těchto podmínek:

- stavebník uhradí případné škody na pozemcích, event..trvalých porostech, ke kterým je SPÚ příslušný hospodařit, které vzniknou vlivem této stavby
- stavebník se zavazuje, že stavbu bude realizovat až v okamžiku, kdy se dohodne s uvedeným uživatelem pozemků na podmínkách realizace stavby a event. úhradě škod vzniklých v důsledku realizace stavby. Pokud stavebník dohodu neuzavře a stavbu bude realizovat, odpovídá v plné výši za případné škody nebo jiná plnění uplatňovaná uživatelem pozemků
- trasa vedení bude vedena ve stávající ose při neztvštění ochranného pásma vedení NN, dle přiloženého zákresu, který je nedílnou součástí tohoto vyjádření.
- na pozemcích nebudou umístěna žádná další nadzemní zařízení a objekty a po ukončení prací budou pozemky uvedeny do původního stavu

S pozdravem

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj
Znojmo
nám. Armády 1213/8
Znojmo

RNDr. Dagmar Benešová
vedoucí pobočky

Příloha
situace

Bo

Brno dne 5. května 2023
Č. j.: MZP/2023/560/751
Č.ev: ENV/2023/461163
Vaše č. j.: SPU 175922/2023/Smuh
Vyřizuje: Ing. Bc. Tomáš Saňka
Tel.: 267 123 710
E-mail: Tomas.Sanka@mzp.cz

Vážená paní
Mgr. Simona Smutná
Státní pozemkový úřad
Hroznová 17
603 00 Brno

Věc: Stanovisko k předloženému čestnému prohlášení o ekologických závazcích na pozemky v k.ú. Mešovice, okres Znojmo, z hlediska ochrany životního prostředí

Na základě Vaší žádosti ze dne 2. 5. 2023, doručené na MŽP, odbor výkonu státní správy VII (dále OVSS VII MŽP) dne 3. 5. 2023, jsme vypracovali stanovisko k vyhodnocení závazků z hlediska ochrany životního prostředí na převod majetku v k.ú. Mešovice, okres Znojmo, Kraj Jihomoravský, který je ve správě Státního pozemkového úřadu.

V příloze nám bylo doručeno jedno paré čestného prohlášení o ekologických závazcích na tento majetek:

- **Pozemky p.č. 2749 a 2750 v k.ú. Mešovice, obci Uherčice, okres Znojmo**

Úvod

Jedná se o pozemky nacházející se v severní části vesnice Mešovice, jedná se o část obce Uherčice. Obec Uherčice patří mezi méně početné obce v republice, dle údajů ČSÚ zde k 1.1.2022 žilo 350 obyvatel, občanská vybavenost obce je minimální. Pozemek p.č. 2749 je v katastru nemovitostí evidován v druhu ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha, pozemek p.č. 2750 v druhu zastavěná plocha a nádvoří. Skutečné využití odpovídá evidenci v KN. Pozemek p.č. 2749 je v jednotném funkčním celku s pozemkem p.č. 2750, který je zastavěn zemědělskou stavbou bez čp/če. V platném územním plánu obce se pozemky nacházejí v zastavěném území obce v ploše VS – výroba smíšená.

Vyhodnocení stavu ochrany ŽP:

Posuzovaný majetek - „**Pozemky p.č. 2749 a 2750 v k.ú. Mešovice, obci Uherčice, okres Znojmo**“, který je ve správě Státního pozemkového úřadu, není zatížen starou zátěží z hlediska životního prostředí a v bezprostředním okolí není žádná činnost, která by ohrožovala složky životního prostředí.

Závěr:

K vyhodnocení ekologických závazků z hlediska životního prostředí nejsou žádné připomínky.

V souladu s usnesením vlády ČR č. 379 z 20. 5. 1992 a schváleným pokynem ministerstva pro správu národního majetku a jeho privatizaci ČR a ministerstva životního prostředí ČR k zabezpečení ustanovení § 6a zákona č. 92/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, dále s usnesením vlády ČR č. 123 ze 17. 3. 1993 a schválenými Zásadami řešení ekologických závazků při privatizaci, k předloženému vyhodnocení závazků podniku z hlediska ochrany životního prostředí zaujímá OVSS VII MŽP toto

stanovisko:

Dle metodického pokynu 3/10 – „Převod nemovitého majetku ve správě Státního pozemkového úřadu do vlastnictví fyzických a právnických osob“ - část „Zakladatelské privatizační projekty“ - je možné u privatizace majetku, u kterého se prokazatelně ekologická zátěž nevyskytuje, místo ekologického auditu doložit čestné prohlášení o ekologických závazcích potvrzené místně příslušným OVSS MŽP. Čestné prohlášení na posuzovaný majetek je vypracováno v souladu s tímto metodickým pokynem a obsahuje veškeré potřebné údaje pro zpracování stanoviska. Hodnotí v dostatečné míře ekologickou problematiku, je zpracováno v požadovaném rozsahu a zahrnuje potřebné údaje pro zhodnocení závazků z hlediska životního prostředí.

Ing. Jaroslav Pospíšil
ředitel odboru výkonu státní správy VII
podepsáno elektronicky

Příloha: 1 x podepsané Čestné prohlášení o ekologických závazcích (k.ú. Mešovice, okres Znojmo)

Čestné prohlášení o ekologických závazcích

Identifikace majetku, ke kterému se prohlášení vztahuje:

Pozemky p.č. 2749 a 2750 v k.ú. Mešovice, obci Uherčice, okres Znojmo

Stručná charakteristika majetku:

Pozemky se nacházejí v severní části vesnice Mešovice, jedná se o část obce Uherčice. Obec Uherčice patří mezi méně početné obce v republice, dle údajů ČSÚ zde k 1.1.2022 žilo 350 obyvatel, občanská vybavenost obce je minimální. Pozemek p.č. 2749 je v katastru nemovitostí evidován v druhu ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha, pozemek p.č. 2750 v druhu zastavěná plocha a nádvoří. Skutečné využití odpovídá evidenci v KN. Pozemek p.č. 2749 je v jednotném funkčním celku s pozemkem p.č. 2750, který je zastavěn zemědělskou stavbou bez čp/če. V platném územním plánu obce se pozemky nachází v zastavěném území obce v ploše VS – výroba smíšená.

Na základě dohody mezi Státním pozemkovým úřadem, Ministerstvem financí a Ministerstvem životního prostředí, Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Hroznová 17, 603 00 Brno **čestně prohlašuje, že:**

- výše uvedený majetek svým charakterem splňuje podmínku dohody
- tento majetek není zatížen ekologickou zátěží z hlediska ochrany životního prostředí, tzn. z hlediska ochrany půdy a spodních vod.

Dle platné dohody bude toto čestné prohlášení tvořit přílohu privatizačního projektu, zpracovaného Státním pozemkovým úřadem na privatizaci výše uvedeného majetku.

Datum 2.5.2023

.....
Ing. Renata Číhalová
ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj
Státního pozemkového úřadu
elektronicky podepsáno

.....
razítko a podpis odpovědné osoby MŽP
elektronicky podepsáno

Elektronický podpis
Ing. Jaroslav Pospíšil
Ministerstvo životního prostředí
05.05.2023 06:56

Znalecký posudek

číslo položky 009633/2023

o v místě a čase obvyklé ceně a souběžně o zjištěné ceně pozemků p.č. 2749 a p.č. 2750 zapsaných na LV č. 10002 v k.ú. Mešovice, obci Uherčice, okres Znojmo, Jihomoravský kraj.



Zadavatel: Česká republika-Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj
Hroznová 17, 603 00 Brno
IČO: 01312774

Objednávka č.: 46/2023/Smu/Priv.

Datum: 28.3.2023

Předmět znaleckého posudku: Pozemky p.č. 2749 a p.č. 2750 zapsané v k.ú. Mešovice

Obor, odvětví a specializace: Ekonomika, ceny a odhady, nemovitý majetek

Posudek vypracoval: Ing. Jiří Zima
znalec
Sloup 93, 679 13 Sloup v Moravském krasu
mobil: 606 660 985
e-mail: odhadce@tiscali.cz
IČO: 70463271

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Úkol znalce (položená zadaná odborná otázka)

Požadovaná cena:

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

Soupis oceňovaných věcí nemovitých:

Věci nemovité ve vlastnictví státu vedené na LV 10002:			
Předmětem převodu jsou pouze pozemky			
Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku
Katastr nemovitostí - pozemkové Uherčice	Mešovice	2749	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Uherčice	Mešovice	2750	zastavěná plocha a nádvoří
zapsané na listu vlastnictví č. 10002 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo			

Specifické požadavky objednatele:

Zadatel je vlastníkem souvisejícího majetku a převodem dojde k ucelení vlastnictví. Z tohoto důvodu je třeba v Příloze č. 3. zák. k vyhlášce č. 441/2013 Sb., Tabulce č. 1 použít pro znak 2. Vlastnické vztahy kvalitativní pásmo V. (Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku)

Období platnosti ceny se nestanovuje.

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů
Převod bude realizován formou přímého prodeje majetku předem určenému nabyvateli p. Radkovi Karáskovi, který je vlastníkem stavby na p.č. 2750 v k.ú. Mešovice.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel k oceňované věci nemovité nesdělil žádné skutečnosti, mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Výběrů zdrojů dat byl zvolen tak, aby bylo možné popsat předmět ocenění, sestavit etalon pro porovnávací metodu a určit zjištěnou cenu.

Základními daty pro určení obvyklé ceny byly prodejní ceny realizovaných prodejů srovnatelných pozemků v okrese Znojmo. Kritériem pro jejich výběr byla zejména jejich podobnost z hlediska využití, polohy, stáří uskutečněných prodejů a předpokládané využití územním plánem.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a) Podklady a předpisy

Pro vypracování ocenění byly použity následující podklady:

1. Objednávka č. 46/2023/Smu/Priv.
2. Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad.
3. Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
4. Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.
5. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
6. Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb.).
7. Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném a účinném znění.
8. SOUDNÍ INŽENÝRSTVÍ, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kolektiv, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, červen 1997.
9. TEORIE OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kolektiv, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, Brno 2004.
10. Ostatní odborná literatura, vlastní záznamy a internet.

b) Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Pro vypracování znaleckého posudku byla data získána způsobem postupného sběru z níže uvedených informačních zdrojů za průběžného vyhodnocování jejich vhodnosti z hlediska porovnatelnosti s oceňovaným nemovitým majetkem v tomto pořadí:

1. Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 10002, ze dne 24.1.2023, poskytnutý zadavatelem.
2. Snímek z katastrální mapy.
3. Český úřad zeměměřický a katastrální – informace získané nahlížením do KN o dostupných cenových údajích uskutečněných prodejů porovnatelných vzorků. Kritériem pro výběr vzorků je podobnost z hlediska polohy, využití a stáří uskutečněných prodejů pozemků.
4. Český úřad zeměměřický a katastrální - dálkovým přístupem získaná data o cenových údajích uskutečněných prodejů porovnatelných vzorků (realizované kupní smlouvy).
5. Územní plán Obce Uherčice.

6. Mapy z Geoportálu Jihomoravského kraje.

7. HB index Hypotéční banky.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Údaje evidované Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, databáze Hypotéční banky a.s., lze považovat za věrohodné. Za věrohodné lze považovat rovněž i informace od zadavatele a obce.

3. NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Z informací obsažených v objednávce, katastru nemovitostí a databázi Hypotéční banky byly získány základní informace o oceňovaných věcech nemovitých.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

a) Obvyklá cena

Přednostně byly z důvodu co největší relevantnosti hledány prodeje porovnatelných pozemků v dané lokalitě, a to nikoli výrazněji starší jak 12 měsíců. Porovnatelné prodeje v dostatečném počtu zde nebyly nalezeny. Z důvodu informační nouze byly prodeje porovnatelných pozemků vyhledány i ve vzdálenějším okolí, a to v okrese Znojmo.

Jednotlivé vzorky byly časově aktualizovány za pomoci HB indexu pro stavební pozemky. Následně byl etalon prověřen na odlehlost cenových údajů a na cenovou relaci mezi maximální a minimální hodnotou. Ve smyslu § 1a odst. 2 písm. d oceňovací vyhlášky podrobeny korekci na jejich odlišnost. Na závěr byl z precizovaného souboru vzorků koeficientem odlišnosti vypočten aritmetický průměr upravených základních cen. Po vynásobení uvedeného průměru upravených základních cen výměrou oceňovaného pozemku byla určena jeho obvyklá cena ke dni zpracování znaleckého posudku.

Vzorky byly získány dálkovým přístupem do databáze ČUZK. Čísla vkladových řízení jsou uvedena ve výpočtové části porovnávací metody. Zhotovitel tohoto znaleckého posudku se s textem smluv seznámil a zohlednil údaje uvedené v těchto smlouvách.

b) Zjištěná cena

Zjištěná cena oceňovaných věcí nemovitých byla učena postupem předepsaným vyhláškou MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném a účinném znění.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

a) Sebraná data pro výpočty

Sebraná data jsou uvedena ve výpočtové části tohoto znaleckého posudku.

b) Informace o pozemcích

Informace z katastru nemovitostí o oceňované nemovité věci jsou obsahem přílohy č.1 a č. 2 tohoto znaleckého posudku.

c) Majetkoprávní vztahy

Zpracovateli nebyly známy žádné majetkoprávní okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění.

e) Celkový popis a situace

Pozemek p.č. 2749 je katastru nemovitostí je pozemek evidován v druhu ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha; pozemek p.č. 2750 v druhu zastavěná plocha a nádvoří. Na základě prohlídky uskutečněné 20.2.2023, lze konstatovat, že skutečné využití odpovídá evidenci v KN.

Pozemek p.č. 2749 je v jednotném funkčním celku s pozemkem p.č. 2750, který je zastavěn zemědělskou stavbou bez čp/če.

V platném územním plánu obce se pozemky nachází v zastavěném území obce v ploše VS – výroba smíšená.

Obec Uherčice patří mezi méně početné obce v republice, dle údajů ČSÚ zde k 1.1.2022 žilo 350 obyvatel, občanská vybavenost obce je minimální.

4. POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

a) Ocenění věci nemovité obvyklou cenou

Úkolem znalce je provést ocenění pozemku obvyklou cenou podle současně platných předpisů

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, uvádí ve svém § 492, lze-li vyjádřit hodnotu věci v penězích, je to její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, pokud není něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

Obvyklá cena je definována v zákoně č. 151/1997Sb., zákon o oceňování majetku, kde platném a účinném znění je v § 2 uvedeno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

Stručná charakteristika porovnávací metody

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

Při stanovení současné aktuální obvyklé ceny se předpokládá to, že s ohledem na stávající trh s věcmi nemovitými a pohyb cen jednotlivých typů věcí nemovitých, uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by zpravidla neměly být starší než 12 měsíců. To proto, že se předpokládá, že by za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. V případě použití delšího období je třeba relevantnost takové volby zdůvodnit, se zahrnutím vývoje trhu.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) mj. pro postup určení obvyklé ceny v § 1a odst. 2, písm. a) zahrnuje „výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění“, a v § 1c odst. 1 uvádí „Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i ceny zjištěná“.

b) Ocenění věci nemovité podle oceňovacího předpisu (zjištěná cena)

Ocenění věcí nemovitých cenou zjištěnou se v současnosti provádí podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb.,

vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb.).

4.2 Výsledky analýzy dat

A. OCENĚNÍ ČÁSTI POZEMKU POROVNÁVACÍ METODOU KE DNI OCENĚNÍ

a) Etalon a jednotkové ceny vzorků

Za porovnatelné lze uvést následující vzorky prodejů pozemků:

Vzorek	Číslo vkladového řízení
Vzorek č. 1	V-6115/2022-713
Vzorek č. 2	V-2568/2021-713
Vzorek č. 3	V-2670/2020-713
Vzorek č. 4	V-10700/2022-713

Vzorek č. 1

k.ú. Práče	
parc.č.	výměra [m ²]
322	1 099
329/11	1 286
322/12	1 545
329/42	2 184
6 114	

Vzorek č. 2

k.ú. Horní Kounice	
parc.č.	výměra [m ²]
st. 180/1	863
st. 183/2	1 244
879/23	1 890
879/47	598
879/48	64
1370	33
4 692	

Vzorek č. 3

k.ú. Hostěradice na Moravě	
parc.č.	výměra [m ²]
st. 462/1	422
462/4	741
3021	1 083
3022	1 331
9152/2	856
9202	2 077
k.ú. Míšovice	
parc.č.	výměra [m ²]
st.409	625
416	241
420	9
433	312
st. 451	143
6827	2 350
6829	1 971
6831	858
6832	517
6842	3 992
6861	5 328
6862	3 512
6883	3 842
7182	24
7184	439
30 673	

Vzorek č. 4

k.ú. Uherčice u Znojma	
parc.č.	výměra [m ²]
st. 56/2	1 953
st. 56/3	920
st. 105/2	853
st. 105/3	350
st. 167	76
st. 168	18
245/1	1 045
246	1 516
248/1	12 239
292/1	167
356	1 626
364/1	11 800

32 563

Srovnávaný vzorek	obec, k.ú.	Kupní cena [Kč]	Pozemky celkem [m ²]	Kupní cena [Kč/m ²]
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Práče	1 193 820	6 114	195
2	Horní Kounice	938 400	4 692	200
3	Hostěradice, Míšovice	6 837 360	30 673	223
4	Uherčice u Znojma	6 192 590	32 563	190

b) Objektivizace na pramen ceny

Všechny vzorky jsou vybrány z realizovaných prodejů. Objektivizaci na pramen ceny není zapotřebí provádět.

c) Časová objektivizace

Etalon je sestaven i ze vzorků realizovaných prodejů uskutečněných více jak před 12 měsíci. Zavedené oceňovací standardy v takovém případě doporučují provést zohlednění na základě analýzy vývoje cen. Shledávám, že v současné neustálené situaci na trhu s realitami je vhodné takovou časovou objektivizaci základních cen provést pro celý etalon.

1. Počet období pro časovou objektivizaci k 27.3.2023

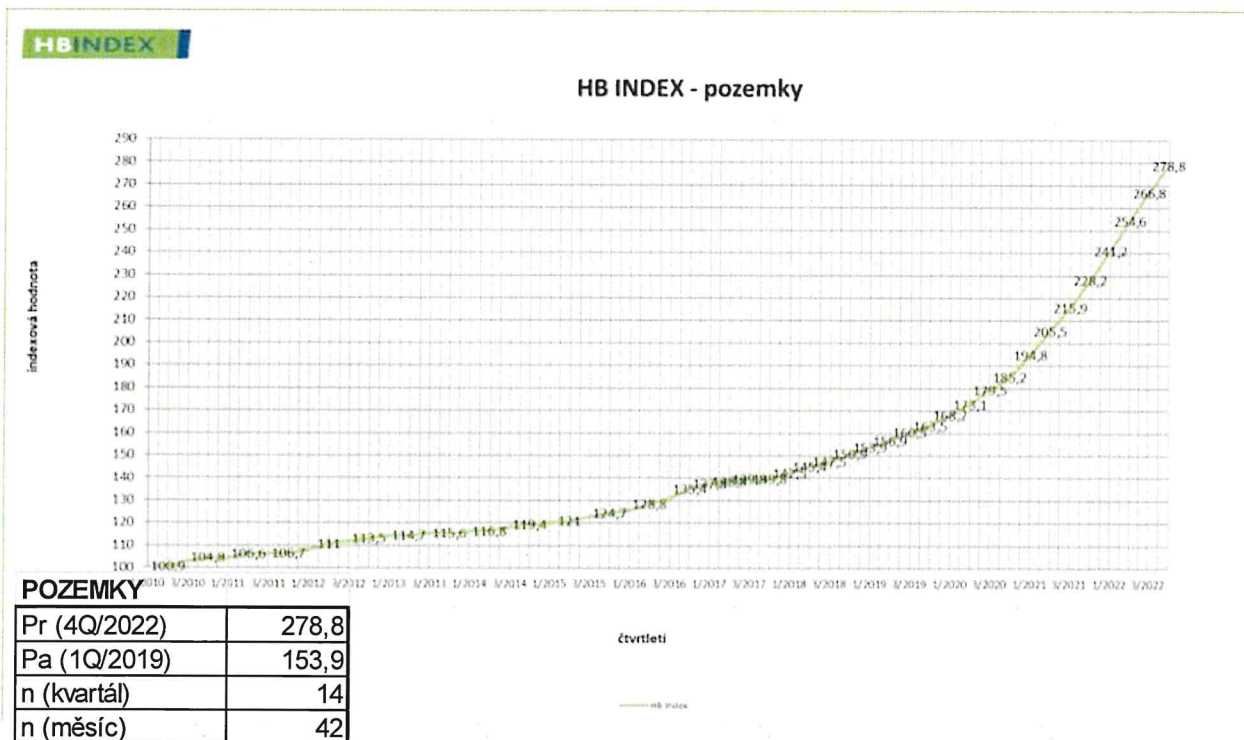
Srovnávaný vzorek	Kupní smlouva ze dne	Počet období pro časovou objektivizaci n_i [měsíc]
(1)	(3)	(6)
1	28.6.2022	8
2	10.3.2021	24
3	16.3.2020	36
4	25.11.2022	4

2. Databáze ČSÚ

Údaje o vývoji cen stavebních pozemků za rok 2020 a dále nebyly zveřejněny z důvodu nedostatku dostupných dat. ČSÚ potřebná data čerpal z údajů Finanční správy MF ČR o dani z nabytí nemovitých věcí. Na základě účinnosti zákona č. 386/2020 Sb., kterým se zrušuje zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, a mění se a zrušují další související právní předpisy, došlo ke zrušení daně z nabytí nemovitých věcí s účinností od 26.9.2020. Náhradní způsob sestavení statistiky ČSÚ doposud nesestavil.

3. HB index

Na základě databáze HB indexu* byla provedena časová objektivizace pomocí složeného ročního tempa růstu CAGR (Compound Annual Growth Rate), tak jak je uvedena dalším výpočtu.



*) HB INDEX:

Hypoteční banka představila index vývoje cen nemovitostí v České republice. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří.

HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky, člena skupiny ČSOB.

Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, jeho hodnota bude vždy definována s přesností na jedno desetinné místo. Struktura indexu bude z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná.

3. Výpočet časové aktualizace za pomoci HB indexu

MÍRA RŮSTU			
Pr	Pa	n	G
278,8	153,9	42	0,01424797

$$G = \left(\frac{P_r}{P_a} \right)^{\frac{1}{n}} - 1$$

Kde:

G míra růstu
Pr současnost
Pa minulost
n počet časových období

ČASOVÁ OBJEKTIVIZACE VZORKŮ

	Pr _i	Pa _i	n _i	G
vzorek č. 1	218	195	8	0,01424797
vzorek č. 2	281	200	24	0,01424797
vzorek č. 3	371	223	36	0,01424797
vzorek č. 4	201	190	4	0,01424797

$$P_r = P_a (1 + G)^n$$

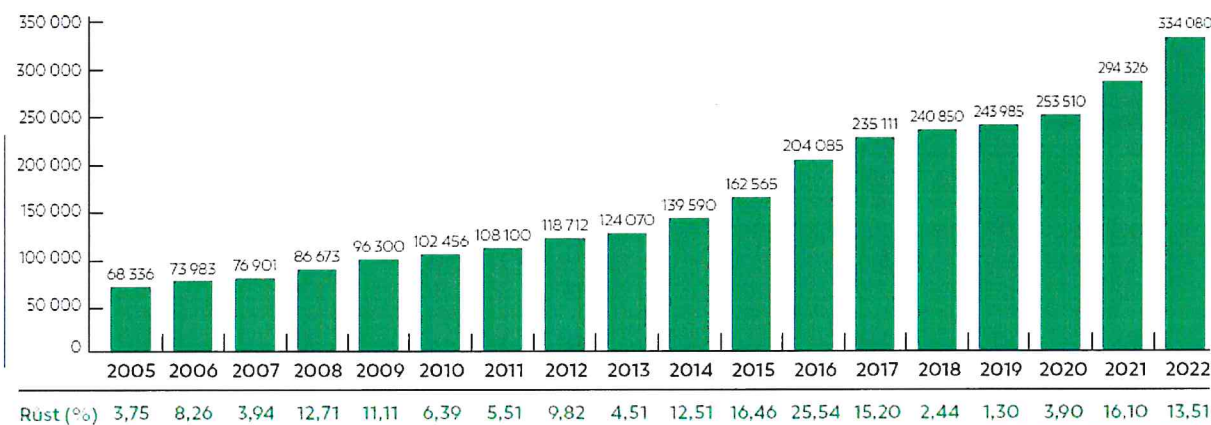
4. Zohlednění vývoje cen zemědělské půdy

Oceňované pozemky nepochybně souvisí se stavbou pro zemědělskou výrobu. HB index prioritně sleduje ceny zejména stavebních pozemků pro rezidenční obytnou výstavbu, na které Hypoteční banka poskytuje úvěry. Jako vhodná se jeví přiměřená korekce s ohledem na vývoj cen zemědělských pozemků. Odbornou veřejností uznávaná specializovaná společnost FARMY.CZ na obchodování se zemědělskou půdou k tomu uvádí:

Graf 1

zdroj: FARMY.CZ

Vývoj tržních cen půdy v období 2005–2022 (Kč/ha)



Odlíšný vývoj růstu cen je patrný porovnáním obou shora uvedených grafů. Navržen je korekční koeficient K_{FARMY} , který zmírňuje vývoj, který sleduje HB index. Hodnota koeficientu zohlednila vývoj a délku období časové objektivizace jednotlivých vzorků. Podpůrně se v tomto odkazují na smysl Přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky kde je uveden I_p pro zemědělství – 0,30 (sloupec i), I_p pro rezidenční stavby – 1,01 (sloupec h).

Srovnávaný vzorek	KC _a aktualizovaná časově [Kč/m ²]	k _{FARMY}	ZCU _{FARMY} [Kč/m ²]
(1)	(7)	(8)	(9) = (7) x (8)
1	218	0,95	207
2	281	0,85	239
3	371	0,75	278
4	201	0,96	193
			229

d) Posouzení odlehlých cenových údajů v etalonu

Provedeno je posouzení odlehlých cenových údajů v etalonu dle relace mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou následovně:

Srovnávaný vzorek	KC _a aktualizovaná časově [Kč/m ²]
(1)	(7)
1	207
2	239
3	278
4	193
Celkem průměr	229
Minimum	193
Maximum	278
Relace = maximum/minimum	1

Posouzení relace vyhovuje doporučenému rozpětí 1 až 2. Žádný vzorek pro další výpočet z etalonu není vyřazen.

e) Výpočet základních upravených cen ZCU

Odlišnost porovnávaných vzorků od oceňovaného pozemku je vyjádřena pomocí korekčního koeficientu **k**.

Srovnávaný vzorek	ZCU _{FARMY} [Kč/m ²]	k	ZCU [Kč/m ²]
(1)	(9)	(10)	(11) = (9) x (10)
1	207	1	207
2	239	1	239
3	278	1	278
4	193	1	193
			229

Zdůvodnění navržených hodnot:

Vzorky nevykazují žádnou zásadní odlišnost od oceňovaných pozemků, která by vylučovala jejich porovnání. Jedná se o velmi podobné stavební pozemky ve funkčním celku se zemědělskými stavbami. Hodnota korekčního koeficientu je navržena jednotně pro všechny vzorky s hodnotou 1,00.

f) Výsledná cena pozemků

Pozemek p.č. 2749, k.ú. Mešovice	
ZCU [Kč/m ²]	229
S [m ²]	2 403
CP _P [Kč]	550 287

Pozemek p.č. 2750, k.ú. Mešovice	
ZCU [Kč/m ²]	229
S [m ²]	840
CP _P [Kč]	192 360

Kde:

ZCU	základní cena upravená
S	výměra oceňovaného pozemku
CP _P	cena pozemku stanovená porovnávacím způsobem

B. OCENĚNÍ POZEMKU PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Podle § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky se ocení stejnou cenou pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný a pozemky v jednotném funkčním celku s ním. Podle § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. se pro účely oceňování pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí; při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Podle § 9 odst. 2 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb. jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

Výpočet indexu trhu pro pozemek p.č. 2749 podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	IV.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	Vlivy zvyšující cenu*	III.	0,01 až 0,30	0,03
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
7***	Hospodářsko-správní význam obce	Nepoužije se			1,00
8***	Poloha obce	Nepoužije se			1,00
9***	Občanská vybavenost obce	Nepoužije se			1,00
***Posouzení použití znaků č. 7 až 9 - jedná se o: (Netýkají se pozemků a staveb,		- stavbu, která není součástí pozemku, oceňovanou nákladovým způsobem		ano / ne	ne
		- jednotku, oceňovanou nákladovým		ano / ne	ne

jež jsou součástí pozemku; pak jsou hodnoty znaků 7 až 9 rovny 1, program hlídá).	způsobem	ano / ne	ne
	- stavbu nebo jednotku oceňovanou porovnávacím způsobem a současně se nachází v obci, která není vyjmenovaná v tabulce č. 1 s určenými základními cenami dle přílohy pro příslušný druh oceňované stavby nebo jednotky		
Znaky č. 7 až 9 se použijí?			Ne
Jedná se o pozemek oceňovaný podle § 4 odst. 5 (skládky) nebo odst. 6 (vodní dílo) nebo § 9 odst. 2 (skládky, skladové, odstavné, nebo manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy) nebo odst. 2 (lomů, pískovny, odvaly a výsypky) ? (Pak $I_T = 1$)			ne
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,000		Index $I_T = 1,030$	

*) Prodejem dojde ke ucelení vlastnictví.

Výpočet indexu trhu pro pozemek p.č. 2750 podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0	0,00
2	Vlastnické vztahy	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I.	-0,03	-0,03
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	Vlivy zvyšující cenu*	III.	0,01 až 0,30	0,03
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
7***	Hospodářsko-správní význam obce	Nepoužije se			1,00
8***	Poloha obce	Nepoužije se			1,00
9***	Občanská vybavenost obce	Nepoužije se			1,00
***Posouzení použití znaků č. 7 až 9 - jedná se o: (Netýkají se pozemků a staveb, jež jsou součástí pozemku; pak jsou hodnoty znaků 7 až 9 rovny 1, program hlídá).		- stavbu, která není součástí pozemku, oceňovanou nákladovým způsobem		ano / ne	ne
		- jednotku, oceňovanou nákladovým způsobem		ano / ne	ne
		- stavbu nebo jednotku oceňovanou porovnávacím způsobem a současně se nachází v obci, která není vyjmenovaná v tabulce č. 1 s určenými základními cenami dle přílohy pro příslušný druh oceňované stavby nebo jednotky		ano / ne	ne
Znaky č. 7 až 9 se použijí?					Ne
Jedná se o pozemek oceňovaný podle § 4 odst. 5 (skládky) nebo odst. 6 (vodní dílo) nebo § 9 odst. 2 (skládky, skladové, odstavné, nebo manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy) nebo odst. 2 (lomů, pískovny, odvaly a výsypky) ? (Pak $I_T = 1$)					ne
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,000			Index $I_T = 1,000$		

*) Prodejem dojde ke ucelení vlastnictví.

Index omezujících vlivů pozemku I_O - příloha č. 3, tabulka č. 2				$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II.	0	0,00
2	Svažitost pozemku a	Svažitost terénu pozemku do	IV.	0,00	0,00

	expozice	15% včetně; ostatní orientace			
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I.	0,00	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 = 0,00				Index $I_0 =$	1,000

Pro pozemky zastavěné nebo určené pro zemědělství

$$I_r = p_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 p_i \right)$$

Zemědělství

Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 4

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Zemědělství	I	0,30	0,30
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,01	0,01
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II.	0,00	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III.	0,01	0,01
5	Parkovací možnosti	Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	III.	0 až 0,02	0,02
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Poloha bez vlivu na komerční využití	II.	0	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 2 až 7 = 0,040				Index $I_P =$	0,312

Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1 podle tabulky č. 2 přílohy č. 2

O1 až O6

Označení znaku	Název znaku	Popis	Číslo	Hodnota
O ₁	Velikost obce podle počtu obyvatel	Do 500 obyvatel	V.	0,50
O ₂	Hospodářsko-správní význam obce	Ostatní obce	IV.	0,60
O ₃	Poloha obce	V ostatních případech	VI.	0,80
O ₄	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I.	1,00
O ₅	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)	Železniční, nebo autobusová zastávka	III.	0,90
O ₆	Občanská vybavenost v obci	Mínimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	V.	0,85

Pozemek p.č. 2749**Pozemek**

Ocenění stavebního pozemku v obci nebo její oblasti, nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.			
Kraj			Jihomoravský
Okres			Znojmo
Obec (městská část)			Uherčice
Typ obce			Ostatní obec
Počet obyvatel obce dle údajů ČSÚ k 1.1.2021			350
Katastrální území			Mešovice
Pozemek		p.č.	2749
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	2403
Druh pozemku dle KN			Ostatní plocha
Druh pozemku dle skutečnosti			Ostatní plocha
Stavba na parcele			
Jedná se o pozemek v JFC oceňovaný spolu s pozemkem, jehož součástí je stavba oceňovaná podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R		ano/ne	ne
V kladném případě součet výměr všech pozemků v jednotném funkčním celku (JFC) se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	Σv_{pi}	m ²	
Pokud součet výměr všech pozemků v JFC se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím je větší než 1000 m ² , koeficient	R	--	1,000
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Znojmo
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC_V	Kč/m ²	1 905,00
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 4 odst. 1)			
Koeficienty úpravy základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce			
O1.....koeficient velikosti obce			0,50
O2.....koeficient hospodářsko-správního významu obce			0,60
O3.....koeficient polohy obce			0,80
O4.....koeficient technické infrastruktury v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)			1,00
O5.....koeficient dopravní obslužnosti obce (městská, autobusová a železniční doprava)			0,90
O6.....koeficient občanské vybavenosti v obci			0,85
Základní cena $ZC = ZC_V \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$ (zaokrouhлено dle § 3 odst. 2 oceňovací vyhlášky)		Kč/m ²	350,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,030
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství - viz též § 48a)	I_P	--	0,312
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,321
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	112,35
Posuzuje se JFC jako pozemek nezastavěný, určený k zastavění, a nejsou k němu přivedeny žádné inženýrské sítě? (§ 4 odst. 2: krát 0,80)		ano / ne	ne, jako zastavěný

Základní cena upravená po zohlednění (ne)zastavění		Kč/m ²	112,35
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)			1,000
Základní cena upravená (minimum: 30 Kč/m ²)	ZCU	Kč/m ²	112,35
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	2403
Cena pozemku bez staveb		Kč	269 977,05

Venkovní úpravy

Elektrická síť			
Umístění:	Nad pozemkem p.č. 2749		
Popis:	kabel AL 25 mm ² vzdušná vedení střešnicková		
Technický stav:	špatný		
Výměra L:		=	8,90
CZ-CC			2224
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	K _i	-	2,859
Rok odhadu		rok	2023
Rok pořízení		rok	1950
Stáří	S	roků	73
Předpokládaná životnost	Z	roků	40
Opotřebení	O	%	85,00
Základní cena podle přílohy č. 17 resp. č. 15	ZC	Kč/jedn.	450,00
Koeficient polohový	K ₅	-	0,80
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	1 029,24
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	9 160,24
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby (bez pp)		Kč	9 160,24
Opotřebení	85,00 %	Kč	-7 786,20
Cena ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem (bez pp ... CS _v)	Elektrická síť	Kč	1 374,04
Index trhu (příloha č. 3)	IT		1,030
Index polohy (příloha č. 3)	IP		0,312
Koeficient pp = IT × IP	pp	-	0,321
Cena ke dni odhadu s pp (CS)	Elektrická síť	Kč	441,07

Zpevněná plocha I.			
Umístění:	Na pozemku p.č. 2749		
Popis:	z betonu asfaltového tl. 40 mm		
Technický stav:	špatný		
Výměra S:		=	210,00
CZ-CC			211
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	K _i	-	2,922
Rok odhadu		rok	2023
Rok pořízení		rok	1950
Stáří	S	roků	73
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	85,00
Základní cena podle přílohy č. 17 resp. č. 15	ZC	Kč/jedn.	360,00
Koeficient polohový	K ₅	-	0,80
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	841,54
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	176 723,40
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00

Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby (bez pp)		Kč	176 723,40
Opotřebení	85,00 %	Kč	-150 214,89
Cena ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem (bez pp ... CS_N)	Zpevněná plocha I.	Kč	26 508,51
Index trhu (příloha č. 3)	IT		1,030
Index polohy (příloha č. 3)	IP		0,312
Koeficient pp = IT × IP	pp	-	0,321
Cena ke dni odhadu s pp (CS)	Zpevněná plocha I.	Kč	8 509,23

Zpevněná plocha II.			
Umístění:	Na pozemku p.č. 2749		
Popis:	z betonových dlaždic 50/50/6, do lože z kameniva		
Technický stav:	špatný		
Výměra S:	=		50,00
CZ-CC			211
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	Ki	-	2,922
Rok odhadu		rok	2023
Rok pořízení		rok	1950
Stáří	S	roků	73
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	85,00
Základní cena podle přílohy č. 17 resp. č. 15	ZC	Kč/jedn.	205,00
Koeficient polohový	K ₅	-	0,80
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	479,21
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	23 960,50
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby (bez pp)		Kč	23 960,50
Opotřebení	85,00 %	Kč	-20 366,43
Cena ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem (bez pp ... CS_N)	Zpevněná plocha II.	Kč	3 594,07
Index trhu (příloha č. 3)	IT		1,030
Index polohy (příloha č. 3)	IP		0,312
Koeficient pp = IT × IP	pp	-	0,321
Cena ke dni odhadu s pp (CS)	Zpevněná plocha II.	Kč	1 153,70

Rekapitulace

Pozemek p.č. 2749	269 977,05
Venkovní úpravy	10 104,00
Výsledná cena věcí nemovitých celkem	280 081,05
Výsledná cena pozemku celkem po zaokrouhlení dle § 50	280 080 Kč

Pozemek p.č. 2750

Ocenění stavebního pozemku v obci nebo její oblasti, nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.			
Kraj			Jihomoravský
Okres			Znojmo
Obec (městská část)			Uherčice
Typ obce			Ostatní obec
Počet obyvatel obce dle údajů ČSÚ k 1.1.2021			350
Katastrální území			Mešovice
Pozemek		p.č.	2750
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	840
Druh pozemku dle KN			Ostatní plocha
Druh pozemku dle skutečnosti			Ostatní plocha
Stavba na parcele			zemědělská stavba bez čp/če
Jedná se o pozemek v JFC oceňovaný spolu s pozemkem,		ano/ne	ne

jehož součástí je stavba oceňovaná podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R			
V kladném případě součet výměr všech pozemků v jednotném funkčním celku (JFC) se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	$\Sigma v p_i$	m ²	
Pokud součet výměr všech pozemků v JFC se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím je větší než 1000 m ² , koeficient	R	--	1,000
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Znojmo
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC _V	Kč/m ²	1 905,00
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 4 odst. 1)			
Koeficienty úpravy základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce			
O1.....koeficient velikosti obce			0,50
O2.....koeficient hospodářsko-správního významu obce			0,60
O3.....koeficient polohy obce			0,80
O4.....koeficient technické infrastruktury v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)			1,00
O5.....koeficient dopravní obslužnosti obce (městská, autobusová a železniční doprava)			0,90
O6.....koeficient občanské vybavenosti v obci			0,85
Základní cena $ZC = ZC_V \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$ (zaokrouhлено dle § 3 odst. 2 oceňovací vyhlášky)		Kč/m ²	350,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I _T	--	1,000
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I _O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3, tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství - viz též § 48a)	I _P	--	0,312
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,312
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	109,20
Posuzuje se JFC jako pozemek nezastavěný, určený k zastavění, a nejsou k němu přivedeny žádné inženýrské sítě? (§ 4 odst. 2: krát 0,80)		ano / ne	ne, jako zastavěný
Základní cena upravená po zohlednění (ne)zastavění		Kč/m ²	109,20
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)			1,000
Základní cena upravená (minimum: 30 Kč/m ²)	ZCU	Kč/m ²	109,20
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	840
Cena pozemku bez staveb		Kč	91 728,00

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Obvyklá cena byla vypočtena porovnávací metodou. Skutečnost, že zjištěná cena je jiná nežli cena obvyklá, lze vysvětlit tím, že předpisem určené hodnoty pro index polohy, index trhu, omezujících podmínek a znaků úpravy základních cen stavebních pozemků i předepsaná základní cena pro výpočet zjištěné ceny nereflktují v plném rozsahu specifika v dané lokalitě, které se promítají v situaci na tamním reálním trhu.

5.2 Kontrola postupů

Provedenou kontrolou postupů nebyl shledán žádný zásadní nedostatek vyžadující opravu či korekci provedených výpočtů. Opraveny byly stylistické formulace a některé drobné písmářské chyby.

6. ZÁVĚR

6.1 Citace zadané odborné otázky

Jaká v místě cena v místě a čase obvyklá /případně stanovená tržní hodnota, pokud nelze cenu v místě a čase obvyklou určit) a stanovená cena dle cenového předpisu pozemku p.č. 2749 a p.č. 2750 zapsaných na LV č. 10002 v k.ú. Mešovice, obci Uherčice, okres Znojmo, Jihomoravský kraj?

6.2 Odpověď

Obvyklá cena

Obvyklou cenu pozemku p.č. 2749 zapsaného na LV č. 10002 v k.ú. Mešovice, obci Uherčice, okres Znojmo, Jihomoravský kraj podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem vyhotovení podkladu pro převod majetku určuji ke dni 27.3.2023, po přiměřeném zaokrouhlení, ve výši:

550 290,- Kč

(slovy: pětsetpadesáttisícdvěstědevadesát korun českých).

Obvyklou cenu pozemku p.č. 2750 zapsaného na LV č. 10002 v k.ú. Mešovice, obci Uherčice, okres Znojmo, Jihomoravský kraj podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem vyhotovení podkladu pro převod majetku určuji ke dni 27.3.2023, po přiměřeném zaokrouhlení, ve výši:

192 360,- Kč

(slovy: jednostodevadesátdvatisíctřistašedesát korun českých).

6.3 Zjištěná cena

Zjištěnou cenu pozemku p.č. 2749 zapsaného na LV č. 10002 v k.ú. Mešovice, obci Uherčice, okres Znojmo, Jihomoravský kraj určuji ke dni 27.3.2023 po zaokrouhlení dle § 50 ve výši:

280 080,- Kč

(slovy: dvěštosmdesáttisícšedesát korun českých).

Zjištěnou cenu pozemku p.č. 2750 zapsaného na LV č. 10002 v k.ú. Mešovice, obci Uherčice, okres Znojmo, Jihomoravský kraj určuji ke dni 27.3.2023 po zaokrouhlení dle § 50 ve výši:

91 730,- Kč

(slovy: devadesátjedenatisícsedmsettřicet korun českých).

6.4 Podmínky správnosti závěru, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

a) Podmínky správnosti závěru

Zpracovatel prohlašuje, že ocenění bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

- Zpracovatel vychází z toho, že informace získané od zadavatele předložených podkladů pro zpracování ocenění, jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem vyhotovení podkladu prodeje v elektronické aukci.

b) Období platnosti ceny

Výrok o ceně obvyklé a zjištěné může pozbyť platnosti, pokud se změní charakter a využití oceňovaného objektu v období po datu zhotovení znaleckého posudku, a to až do doby uskutečnění převodu.

c) Skutečnosti snižující jeho přesnost

Skutečností snižující přesnost správnosti závěru je nedostatek stejných vzorků pro porovnání v dané lokalitě. Nepřesnost může způsobit také to, že HB index je představuje celostátní průměr a nesleduje selektivně vývoj cen stavebních pozemků pro jednotlivé okresy dle velikosti obcí, tak jak takovou statistiku dříve vedl ČSÚ.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Smluvní odměna byla sjednána.

KONZULTANT A JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant přibrán nebyl.

PROHLÁŠENÍ O NEPODSTATI

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

DOLOŽKA ZNALCE O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Ve smyslu ustanovení § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, závazně prohlašuji, že si jsem vědom následků vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 12.12.2014 č.j. Spr. 5454/2013-30 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán pod číslem položky 009633/2023 evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 32/2023.

V Sloupu dne 28.3.2023



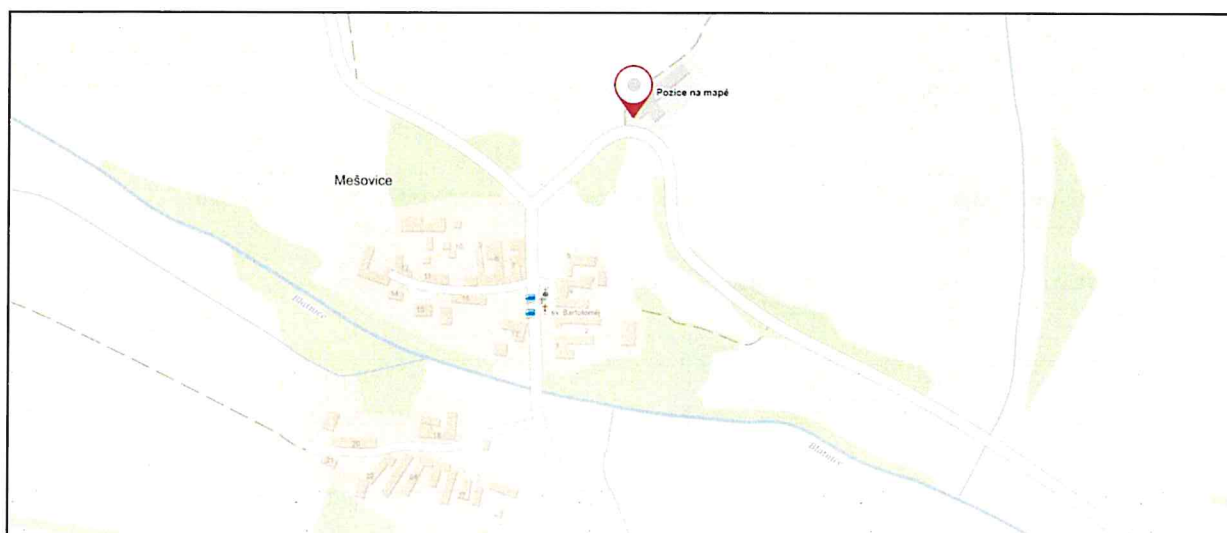
Ing. Jiří Zima

Přílohy znaleckého posudku číslo položky 009633/2023

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha 1 – Snímek katastrální mapy, pozice na mapě
- Příloha 2 – Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 10002
- Příloha 3 – Fotografická dokumentace
- Příloha 4 – Výřez územního plánu
- Příloha 5 – Objednávka

Příloha č. 1



Příloha č. 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2023 12:55:02					
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 221093/2021 pro Státní pozemkový úřad					
Okres: CZ0647 Znojmo			Obec: 595004 Uherčice		
Kat.území: 785571 Mešovice			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 01312774 Praha 3					
ČÁSTEČNÝ VÝPIS					
B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
2749	2403	ostatní plocha	manipulační plocha		
2750	840	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 190					
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu					
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu					
D Poznámky a další obdobné údaje					
Typ vztahu					
o Změna číslování parcel					
Povinnost k					
Parcela: 2749					
Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu o upřesnění přidělu 785571-JPÚ/2499/06-Ne/10/136 ze dne 19.07.2010. Právní moc ke dni 17.08.2010.					
Z-8027/2010-713					
o Změna výměr obnovou operátu					
Povinnost k					
Parcela: 2749					
Flomby a upocornění - Bez zápisu					
E Nabyvací 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.					
Z-1291/2013-713					
Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha ROVIČO: 01312774 3					
F Vztah benítovaných půdně ekologických jednotek (BEJ) k parcelám - Bez zápisu					
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastru nemovitostí ČR katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kóde 713. strana 1					

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2023 12:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 595004 Uherčice

Kat.území: 785571 Mešovice

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 24.01.2023 13:13:11

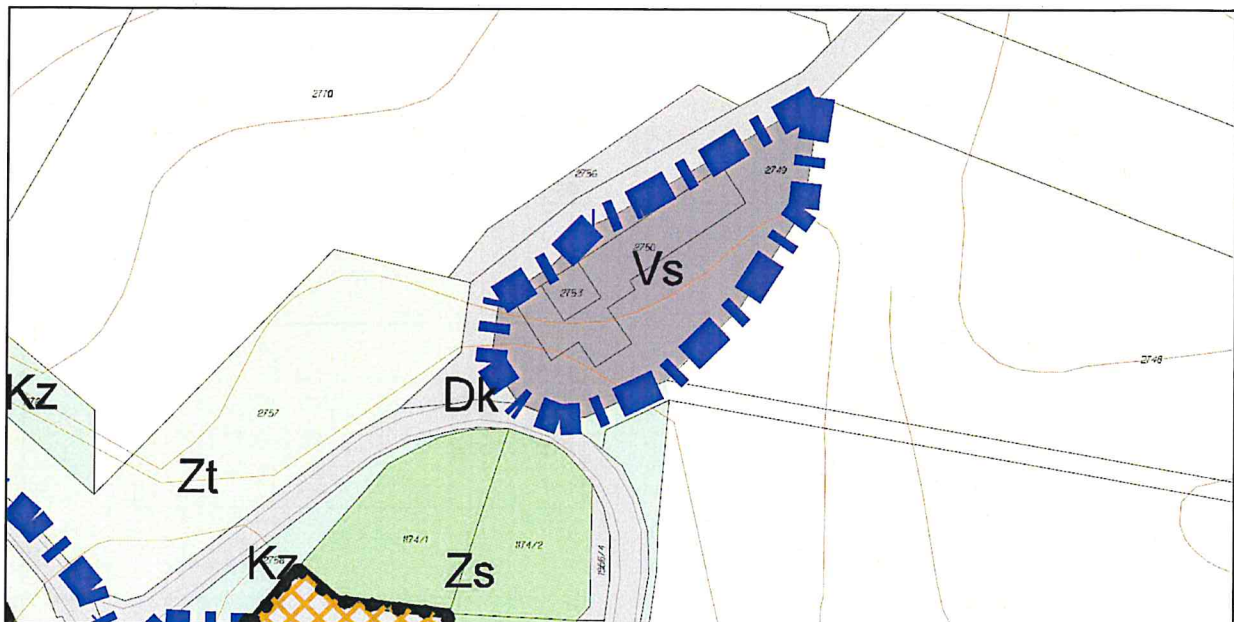
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

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

Příloha č. 3



Příloha č. 4



HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ OBCE



PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ A SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
Vz VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ
Vs VÝROBA SMÍŠENÁ

**STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj
adresa pro doručování: Hroznová 17, 60300 Brno

Váš dopis zn.:
ze dne:
Naše zn.: SPU 029379/2023/Smu
Spisová zn.: SZ SPU 221093/2021

Vyřizuje: Mgr. Simona Smutná
Telefon: +420 727 957 130
ID DS: z49per3
E-mail: s.smutna@spucr.cz

Datum: 24.1.2023

Pan
Ing. Jiří Zima
Sloup 93
679 13 Sloup

**Objednávka znaleckého posudku č. 46/2023/Smu/Priv pro účely zák.č. 92/1991Sb.
OZP 51726/27****Objednatel:**

Česká republika-Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj
IČO: 01312774
Kontaktní osoba za SPÚ: Mgr. Simona Smutná

Zhotovitel:

Název: Ing. Jiří Zima
IČO: 70463271
Sídlo: Sloup 93, 679 13 Sloup

Vážený pane,

podle „Rámcové smlouvy č. 524-2022-523101 uzavřené dne 1.7.2022 (dále jen „Smlouva“) mezi objednatelem a zhotovitelem objednááme u Vás „**Znalecký posudek**“ :

Účel znaleckého posudku:

Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů
Převod bude realizován formou přímého prodeje majetku předem určenému nabyvateli p. Radkovi Karáskovi, který je vlastníkem stavby na p.č. 2750 v k.ú. Mešovice.
Žadatel je vlastníkem souvisejícího majetku a převodem dojde k ucelení vlastnictví. Z tohoto důvodu je třeba v Příloze č. 3. zák. k vyhlášce č. 441/2013 Sb., Tabulce č. 1 použít pro znak 2. Vlastnické vztahy kvalitativní pásmo V. (Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku)

Požadované ceny:

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

Období platnosti ceny se nestanovuje.

1/3

Státní pozemkový úřad | Husinecká 1024/11a | 130 00 Praha 3 – Žižkov | IČO: 01312774 | DIČ: CZ01312774 | www.spucr.cz

Součinnost objednatele a zhotovitele:

Objednavatel poskytne zhotoviteli:

- 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

Soupis oceňovaných věcí nemovitých

Věcí nemovitých ve vlastnictví státu vedené na LV 10002:

Předmětem převodu jsou pouze pozemky

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku
Katastr nemovitostí - pozemkové Uherčice	Mešovice	2749	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Uherčice	Mešovice	2750	zastavěná plocha a nádvoří

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

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

Specifické požadavky objednatele:

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

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 3 600,00 Kč bez 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“.
- Cena zjištěná určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č.441/2013 Sb., v platném znění, bude určena striktně dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění
- V případech odůvodněného použití ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu dle § 31 a § 32 OV odst. 2, pokud je nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle zákona č. 151/1997 Sb, v platném znění. Výše obvyklého nájemného musí být doložena. To při respektování komentáře MF v praxi znamená doložení obvyklého nájemného realizovanými nájemními smlouvami (nikoliv nabídkami dle

2/3

Státní pozemkový úřad | Husinecká 1024/11a | 130 00 Praha 3 – Žižkov | IČO: 01312774 | DIČ: CZ01312774 | www.spuor.cz

realitní inzerce). V případech, kdy nájemné v nájemních smlouvách není zjevně obvyklé a nelze prokazatelně určit obvyklou cenu nájemného, postupuje se u ocenění specifických případů zemědělských areálů pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. podle výkladu Ministerstva financí č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020 (viz příloha).

Podle příslušných „smluv“ je mimo jiné součástí ZP:

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

Podle příslušné smlouvy objednavatel požaduje:

Termín předání: Zhotovitel se zavazuje, že dílo objednateli předá do **24.2.2023** včetně dodání na Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský 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 odevzdaným listinným originálem znaleckého posudku včetně všech příloh, podpisu znalce a otisku pečeti.

Místo a způsob doručení:

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

Fakturační 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

(„otisk úředního razítka“)

Ing. Renata Číhalová

ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj

Státního pozemkového úřadu

v z. **JUDr. Jarmila Báčová, v.r.**, 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