

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

k veřejné soutěži

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

kterou tvoří

zemědělská stavba na pozemku p.č.st. 2535, bez pozemku,
k.ú. a obec Žatec, okres Louny

PP č. 87152/2001

Praha - 2024

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

veřejná soutěž
na prodej majetku organizační složky státu

1. Vymezení privatizované jednotky:

Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

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

Identifikační číslo: 01312774

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

Privatizovaná jednotka

Název: 87152/2001 - Zemědělská stavba na pozemku p.č.st. 2535, bez pozemku, k.ú. a obec Žatec, okres Louny

Adresa: Perč, 43801, Žatec

Základní předmět činnosti: viz znalecký posudek - chlév

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):	0
- Průměrná měsíční mzda:	0 Kč
- Export:	0 Kč
- Dotace:	0 Kč
- Míra odepsanosti základních prostředků:	0 %

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy (balance) ke dni 27. 2. 2024 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	303 690,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	303 690,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	303 690,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	303 690,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	0,00 Kč
(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	

B. Cizí zdroje:	0,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Krátkodobé závazky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Bankovní úvěry a půjčky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	

C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje): 303 690,00 Kč

D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt: 0,00 Kč

E. Majetek privatizované jednotky celkem: 303 690,00 Kč

4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných): 0,00 Kč

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

6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví: nejsou

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

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

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

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

Nájemní smlouva č. 211N07/35:

- předmět nájmu: zem. stavba na p.č.st. 2535 v k.ú. Žatec,
- jméno a adresa nájemce: Jindřiška Talaváňová, bytem Nehasice 22, Žatec, PSČ 438 01,
- doba nájmu: od 1. 10. 2007 na dobu neurčitou,
- výše ročního nájemného: 500 Kč.

Nájemní smlouva skončí dnem privatizace majetku, tzn. dnem převedení na nového vlastníka.

11. Ekologické závady:

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

12. Omezení ze strany jiných subjektů:

Privatizovaný majetek je zatížen zákonným předkupním právem podle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (vzájemné předkupní právo vlastníka stavby a vlastníka pozemku pod stavbou).

13. Hlavní rizikové faktory

Špatný stavebně technický stav.

Privatizovaný majetek není dostupný z veřejné komunikace, přístup není smluvně zajištěn ani není zřízeno věcné břemeno přístupu přes pozemek jiného vlastníka.

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

Prohlášení je součástí privatizačního projektu.

15. Další doplňující údaje:

Povinnost zpracování průkazu energetické náročnosti budovy (PENB) se na privatizované nemovité věci nevztahuje podle § 7 odst. 5 písm. e) zákona č. 406/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů (u průmyslových a výrobních provozů, dílenských provozoven a zemědělských budov se spotřebou energie do 700 GJ za rok).

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

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, Husitská 1071/2, Teplice, PSČ 415 02

Bc. Jana Hepilová, tel. 727 956 871

V Teplicích dne 8. 3. 2024

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
Husitská 1071/2
415 02 Teplice



.....
Ing. Pavel Pojer

ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj

Přílohy:

- rozvaha (balance) ke dni 27. 2. 2024
- seznam nemovitých věcí
- výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy
- čestné prohlášení o ekologických závazcích, stanovisko ČIŽP a MŽP,
- znalecký posudek č. 18398-615/2023
- kopie nájemní smlouvy č. 211N07/35 vč. dodatku č. 2

Rozvaha

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

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

KPÚ pro Ústecký kraj, Husitská 1071/2, 415 02 Teplice

sestavená k: 27. 2. 2024

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87152/SPJ

Název PP: Zemědělská stavba na pozemku p.č.st. 2535, bez pozemku, k.ú. a obec Žatec, okres Louny

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			MINULÉ
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	
	AKTIVA CELKEM		303 690,00	0,00	303 690,00	
A.	Stálá aktiva		303 690,00	0,00	303 690,00	
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		303 690,00	0,00	303 690,00	
1.	Pozemky	031				
2.	Kulturní předměty	032				
3.	Stavby	021				
4.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	022				
5.	Pěstitelské celky trvalých porostů	025				
6.	Drobný dlouhodobý hmotný majetek	028				
7.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	029				
8.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	042				
9.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	052				
10.	Dlouhodobý hmotný majetek určený k prodeji	036	303 690,00	0,00	303 690,00	
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		303 690,00	
C.	Vlastní kapitál		303 690,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		303 690,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	0,00	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	303 690,00	
	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: 27. 2. 2024

Sestavil: Bc. Jana Hepilová

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Pavel Pojer, ředitel KPÚ

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

Podpis:

Podpis:

Podpis:

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
Husitská 1071/2
415 02 Teplice

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

- 1. 03. 2024

PP 87152, SPJ 2001

Zemědělská stavba na pozemku p.č.st. 2535, bez pozemku, k.ú. a obec Žatec, okres Louny

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Žatec	chlév Žatec-Perč - 794732 Ž	Budova	328-10508335	50 000,00 Kč	303 690,00 Kč	50 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství				50 000,00 Kč	303 690,00 Kč	50 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč

Celkem PP 87152, SPJ 2001					303 690,00 Kč
---------------------------	--	--	--	--	---------------

Sestaveno dne: 27.2.2024

Sestavil/a: Bc. Jana Hepilová

Podpis:



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

ke dni: 27. 2. 2024

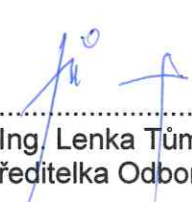
Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87152, privatizované jednotky SPJ 2001, Zemědělská stavba na pozemku p.č.st. 2535, bez pozemku, k.ú. a obec Žatec, okres Louny zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 303 690,00 Kč.

Závěr:

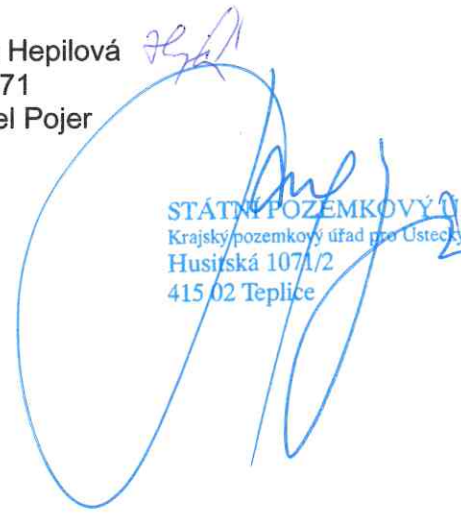
Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, Zemědělská stavba na pozemku p.č.st. 2535, bez pozemku, k.ú. a obec Žatec, okres Louny, ke dni 27. 2. 2024 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87152.

V Praze dne - 1. 03. 2024

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


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

Vypracovala: Bc. Jana Hepilová
Telefon: 727956871
Schválil: Ing. Pavel Pojer


STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
Husitská 1071/2
415 02 Teplice

- 1. 03. 2024



Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec

Obec: Žatec

Katastrální území: Žatec

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc. č.	ID maj.
Žatec	Žatec	bez čp	chlév Žatec-Perč	PKN - st. 2535	32835

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 Teplicích dne 8. 3. 2024

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
Husitská 1071/2
415 02 Teplice

⑨

Ing. Pavel Pojer
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:

Bc. Jana Hepilová

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2024 08:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: SZ SPU 312796/2021 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566985 Žatec

Kat.území: 794732 Žatec

List vlastnictví: 1325

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	70892156	
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje		
Obchodní akademie a Střední odborná škola zemědělská a ekologická, Žatec, příspěvková organizace, Studentská 1354, 43801 Žatec	61357294	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 2535

168 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 10002

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

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-13/2015-533

Parcela: St. 2535

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 31.03.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.04.2008.

V-1241/2008-533

Pro: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem RČ/IČO: 70892156

o Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace Č.J. 36/2001 Dodatek č. 20 ze dne 18.05.2011.

Z-8159/2011-533

Pro: Obchodní akademie a Střední odborná škola zemědělská a ekologická, Žatec, příspěvková organizace, Studentská 1354, 43801 Žatec RČ/IČO: 61357294

o Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace Č.J. 36/2001 Dodatek č. 21 ze dne 05.10.2011.

Z-8159/2011-533

Pro: Obchodní akademie a Střední odborná škola zemědělská a ekologická, Žatec, příspěvková organizace, Studentská 1354, 43801 Žatec RČ/IČO: 61357294

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2024 08:35:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566985 Žatec

Kat.území: 794732 Žatec

List vlastnictví: 1325

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

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 Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 08.03.2024 08:58:04

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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/>.

Zemědělská stavba na p.č.st. 2535 v k.ú. Žatec

6973

1468

2535

1235

1:500



Geoportál GEPRO - tiskový výstup



Měřítko 1:1000

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18398-615/2023

Zadavatel znaleckého posudku: Česká republika - Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
Husitská 1071/2 415 02 Teplice

Číslo jednací: SPU 081676/2023/508100/Hep

Účel znaleckého posudku: Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

Předmět ocenění: Stavba bez čp/če na parc. č. st. 2535, k.ú. Žatec, obec Žatec, okres Louny

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 30.03.2023

Zpracováno ke dni: 30.03.2023

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420 737 858 334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních. Toto je vyhotovení č. 1

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 11.04.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení zjištěné ceny a obvyklé ceny zemědělské stavby bez čp/če zapsané na listu vlastnictví 10002 - stavba stojí na pozemku parc. č. st. 2535, to vše v katastrálním území Žatec, obec Žatec, okres Louny.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, geometrický plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, nájemní smlouva č. 211N07/35 včetně dodatku, informace realitních kanceláří, standardy SPÚ, územní plán, NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, a dále

zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V procesu výběru a hodnocení výše uvedených zdrojů byla provedena kontrola jejich věrohodnosti s kladným výsledkem.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Zemědělská stavba bez čp/če (dále jen jako „nemovitost“)
Adresa předmětu ocenění:	Perč, bez čp/če, Žatec, okres Louny
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Louny
Obec:	Žatec
Katastrální území:	Žatec
Počet obyvatel:	18 570

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 30.03.2023 na místě samém, prohlídku provedl zhotovitel XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, přístupné, pořízena fotodokumentace.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Česká republika - příslušnost hospodařit s majetkem státu má: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3.

Nemovitosti:

Zemědělská stavba bez čp/če zapsaná na listu vlastnictví 10002 - stavba stojí na pozemku parc. č. st. 2535, to vše v katastrálním území Žatec, obec Žatec, okres Louny.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis stavby:

Předmětem ocenění je zemědělská stavba obdélníkového půdorysu vystavěná na kamenných základech, svislé konstrukce stavby jsou smíšené (kámen/cihla) - podzemní podlaží převážně kamenné, vrchní stavba pak cihlová, střecha sedlová s pálenou krytinou. Podzemní podlaží zapuštěno do svažitého terénu, v části je podzemní podlaží přístupné z úrovně terénu. Nadzemní podlaží je přístupné ze štítové strany stavby svlakovými dveřmi.

Stáří stavby je odhadováno na 80 a více let, konstrukční prvky stavby dožité. Fasáda poškozená, střecha stavby zcela dožitá - v části poškozené střešní tašky. Celková údržba značně zanedbaná, stavba vyžaduje kompletní rekonstrukci a pro účely ocenění se uvažuje stavebně technický stav jako špatný.

Podlahová plocha stavby na obou podlažích v součtu 270 m². Zastavěná plocha stavby je 168 m².

Pozemek:

Stavba je postavena na pozemku odlišného vlastníka parc. č. st. 2535 o výměře 168 m², který není předmětem ocenění.

Širší vztahy:

Objekt je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce (část obce Perč) a charakter okolí odpovídá řídce obydlené oblasti.

V obci je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, částečná vybavenost z hlediska kulturního a sportovního vyžití, nejdůležitější úřady v místě, v obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Lokalita je bez spojení - nejbližší zastávka cca 1,9 km, parkovací možnosti v blízkosti objektu. Obec se zvýšeným indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Bez zápisu.

Tabulkový popis		
Popis stavby	Typ stavby	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Počet podzemních podlaží	1
	Stavba byla postavena v roce	nezjištěno - stáří odhadem 80 a více let
	Rozsah rekonstrukce stavby	---
	Základy	kamenné
	Konstrukce	smíšená - kámen/cihla
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	chybí
	Vnější omítky	vápenné
	Vnitřní omítky	vápenné nebo chybí
	Popis stavu stavby	špatný
	Vady stavby	dožité konstrukční prvky

	Využití stavby	zemědělský objekt
	Popis místností a rozměry v m ²	podlahová plocha celkem 270 m ²
	Elektřina	---
	Vodovod	---
	Svod splašek	---
	Plynovod	---
	Řešení vytápění v jednotce	---
Popis pozemku	Pozemek není předmětem ocenění	
Širší vztahy	Popis okolí	řídce obydlená oblast
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v obci jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je z hlediska sportovního a kulturního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	bez spojení, parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	obec se zvýšeným indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 30.03.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) v platném znění se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Pro určení hodnoty nemovitých věcí je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, byla určena cena zjištěná.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,120$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,970$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30

2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Přijezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,303$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,339$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,294$$

1. Stavba zemědělská na parc. č. st. 2535

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
Podzemní podlaží	24,00*7,00	=	168,00
Vrchní stavba	24,00*7,00	=	168,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Podzemní podlaží	168,00 m ²	2,80 m	470,40
Vrchní stavba	168,00 m ²	2,80 m	470,40
Součet	336,00 m ²		940,80

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	940,80 / 336,00	= 2,80 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	336,00 / 2	= 168,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Podzemní podlaží	(24,00*7,00)*(2,80)	=	470,40 m ³
Vrchní stavba	(24,00*7,00)*(2,80)	=	470,40 m ³
Zastřešení	(24,00*7,00)*3,80/2	=	319,20 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
Podzemní podlaží	PP	470,40 m ³
Vrchní stavba	NP	470,40 m ³
Zastřešení	Z	319,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 260,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,00	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					72,23
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7223

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100,00	0,46	4,97	6,89	80	100	80,00	5,5120
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100,00	1,00	25,60	35,44	80	100	80,00	28,3520
3. Stropy	S	11,70	100,00	1,00	11,70	16,20	80	100	80,00	12,9600
4. Krov, střecha	S	6,90	100,00	1,00	6,90	9,55	80	100	80,00	7,6400
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,88	80	80	100,00	3,8800
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100,00	1,00	4,40	6,09	80	80	100,00	6,0900
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,29	80	80	100,00	4,2900
10. Schody	P	2,30	100,00	0,46	1,06	1,47	80	80	100,00	1,4700
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	3,32	80	80	100,00	3,3200
12. Vrata	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,49	80	80	100,00	2,4900
13. Okna	S	4,30	100,00	1,00	4,30	5,95	80	80	100,00	5,9500
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,43	80	80	100,00	4,4300
Opotřebení:										86,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 695,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9593

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 1,0500

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,7223

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,7790

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 5 116,52

Plná cena: 1 260,00 m³ * 5 116,52 Kč/m³

= 6 446 815,20 Kč

Koeficient opotřebení: (1- 86,4 % /100)

* 0,136

Nákladová cena stavby CS_N

= 876 766,87 Kč

Koeficient pp

* 0,294

Cena stavby CS

= 257 769,46 Kč

Stavba zemědělská na parc. č. st. 2535 - zjištěná cena

= 257 769,46 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

257 770,- Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi prodanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Množina širšího souboru vzorků pro výběr do porovnání:

	Lokalita	Obecný popis (strukturovaný)	Vzorek se vylučuje ANO / NE	Důvod vyloučení	Prodej mezi osobami
1	Radičoves, Žatec, okres Louny	Podlahová plocha 1395 m ² , konstrukce montovaná, stavebně technický stav dobrý, velikost pozemků 7537 m ² , prodej kupní smlouvou 21.10.2021	NE	-	PO - FO
2	Jeřeň, Valeč, okres Karlovy Vary	Podlahová plocha 495 m ² , konstrukce cihlová, stavebně technický stav špatný, velikost pozemků 619 m ² , prodej kupní smlouvou 16.3.2022	ANO	Exekuční prodej	PO - FO
3	Sulejovice, okres Litoměřice	Podlahová plocha 2824 m ² , konstrukce cihlová, stavebně technický stav před rekonstrukcí, velikost pozemků 2824 m ² , prodej kupní smlouvou 09.2.2022	NE	-	FO - FO
4	U Stodol, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Podlahová plocha 620 m ² , konstrukce cihlová, stavebně technický stav dobrý, velikost pozemků 457 m ² , prodej kupní smlouvou 4.3.2021	NE	-	FO - FO

Scénář výběru vhodných vzorků pro porovnání:

Širší množina vzorků byla zhotovitelem zkoumána. Veškeré porovnávané vzorky, které byly zhotovitelem v rámci množiny širšího souboru vzorků posuzovány z hlediska vhodnosti, jsou pro odstranění pochybností uvedeny v příloze znaleckého posudku. Osobní údaje účastníků řízení nelze v rámci znaleckého posudku uvádět z důvodu ochrany osobních údajů účastníků smluvního vztahu. Prodeje byly provedeny mezi fyzickými osobami nebo fyzickou a právnickou osobou. Vzorek č. 2 vyloučen, jelikož se jedná o exekuční prodej.

Soubor vybraných vzorků

Perč, Žatec, okres Louny						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - velikost pozemku	K6 - jiné
Oceňovaný objekt	Perč, Žatec, okres Louny	270 m ²	smíšená	špatný	168 m ²	prodej stavby bez pozemku
1	Radíčeves, Žatec, okres Louny	1395 m ²	montovaná	dobrý	7537 m ²	prodej včetně pozemků
2	Jefč, Valeč, okres Karlovy Vary	495 m ²	cihlová	špatný	619 m ²	prodej včetně pozemků
3	Sulejovice, okres Litoměřice	2824 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	2824 m ²	prodej včetně pozemků
4	U Stodol, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	620 m ²	cihlová	dobrý	457 m ²	prodej včetně pozemků

Analýza množiny vybraných vzorků

Množina vybraných vzorků byla analyzována a na základě provedené analýzy byly přiřazeny parametry s významným podílem na tvorbu ceny, charakterizované jednotlivými koeficienty odlišnosti uvedenými ve srovnávací tabulce. Základní jednotka pro porovnání se určuje za 1 m² podlahové plochy stavby (součtu ploch podlaží). Postup určení rozdílů parametrů mezi předmětem ocenění a porovnávanými vzorky je uveden v tabulce níže. Sjedené ceny porovnávaných vzorků jsou upraveny v návaznosti na odlišnosti jejich korekcí pomocí koeficientů odlišnosti (K), jejichž součin vyjadřuje index odlišnosti porovnávaných vzorků od věci oceňované (IO).

Přepočet starších cen cenovým indexem

Vzhledem k tomu, že do porovnání byly zařazeny vzorky starší 12 měsíců před datem ocenění, upravuje se vstupní cena před korekcemi cenovým indexem pro přepočet z jednoho období na druhé. Pro tento přepočet byl využit index staveb dle cenových ukazatelů RTS DATA, a to JKSO 812 Budovy pro výrobu a služby.

Rok	JKSO	Cena za jednotku (1 m ³ obest. prostoru)
2022	812.4 Budovy pro zemědělskou výrobu a chov živočichů	6475 Kč
2023	812.4 Budovy pro zemědělskou výrobu a chov živočichů	7285 Kč

Meziroční změna cen přepočtem + 12,51 %

Porovnávaný vzorek č. 1 a vzorek č. 4 je v tabulce upraven indexem 1,1251

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena za 1 m ² podlahové plochy	Koef. přepočtu cen	Cena po přepočtu	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 velikost pozemku	K6 jiné	IO (K1 x ... x K6)	Cena oceňovanéh o objektu odvozená ze srovnání
1	2 150,54 Kč	1,1251	2 419,57 Kč	1	0.89	0.95	1.25	1.3	1.3	1.78611875	1 354,65 Kč
3	779,04 Kč	1	779,04 Kč	0.92	0.74	1	1	1.19	1.3	1.0531976	739,69 Kč
4	1 741,94 Kč	1,1251	1 959,86 Kč	1.13	0.86	1	1.2	1.01	1.3	1.53116808	1 279,97 Kč
Celkem průměr											1 124,77 Kč
Minimum											739,69 Kč
Maximum											1354,65 Kč
Směrodatná odchylka - s											335,58 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											789,20 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1460,35 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce											
K4 - Koeficient úpravy: stav											
K5 - Koeficient úpravy: velikost pozemku											
K6 - Koeficient úpravy: jiné											
Koeficient přepočtu cen - dle výpočtu cenového indexu											

Komentář k provedeným korekcím koeficienty odlišnosti:

K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu. K3 diferencuje rozdíly konstrukční charakteristice stavby. K4 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu. K5 zohledňuje velikost pozemku na kterém je stavba postavena a který je součástí prodeje (u oceňované nemovitosti je zahrnutý pozemek na kterém stavba stojí pro účely objektivního posouzení). K6 následně zohledňuje srážku za prodej samostatné stavby bez pozemku. Je-li u jednotlivých koeficientů aplikována srážka nad 20 % (1,2 a více), vždy se jedná o objektivní posouzení dané srážky (např. nadměrná velikost pozemku, u K6 prodej bez pozemku apod.).

Prohlášení zhotovitele o použitých cenách:

Zhotovitel tímto prohlašuje, že použité ceny převzal z kupních smluv, jejichž zdrojem je ČUZK a s jejichž obsahem a textem se seznámil a zohlednil údaje uvedené v těchto smlouvách. Konkrétní čísla vkladového řízení z databáze ČUZK jsou vždy uvedena v podrobnostech u jednotlivých porovnávaných vzorků v příloze znaleckého posudku.

Vyhodnocení souboru upravených cen a případné vyloučení odlehlých údajů

Ze souboru upravených cen dle tabulky výše nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání. Relace mezi nejvyšší (1 354,65 Kč) a nejnižší (739,69 Kč) hodnotou je menší než hodnota 2.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme porovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

1 124,77 Kč/m²

* 270 m²

= 303 687,90 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

303 690 Kč

E. REKAPITULACE

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu	257.770,-- Kč
Ocenění porovnávací metodou	303.690,-- Kč

Odůvodnění:

Výše provedenými výpočty byly stanoveny jednotlivé ceny pozemku včetně jejich součástí. Zjištěná cena byla stanovena oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následným porovnáním se zohledněním charakteru jednotlivých nemovitostí.

Výrokem znaleckého posudku jsou určeny jednotlivé ceny pozemku, jak požaduje objednatel, a to včetně zaokrouhlení dle § 50 oceňovací vyhlášky, analogicky i u porovnávací metody.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka: Určení zjištěné ceny a obvyklé ceny zemědělské stavby bez čp/če zapsané na listu vlastnictví 10002 - stavba stojí na pozemku parc. č. st. 2535, to vše v katastrálním území Žatec, obec Žatec, okres Louny.

Na základě výše uvedených výpočtů se zjištěná cena předmětné zemědělské stavby určuje k datu 30.03.2023 částkou ve výši

257.770,- Kč

Slovy: Dvěstěpadesátsedmtisícšedmsedmdesát Kč

Na základě výše uvedených výpočtů se obvyklá cena předmětné zemědělské stavby určuje k datu 30.03.2023 částkou ve výši

303.690,- Kč

Slovy: Třistatřitisícšestsetdevadesát Kč

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz



V Praze, dne 11.04.2023



Martin Svoboda



Martin Málek



František Kořínek

Ostatní údaje:

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.
- Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.
- Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati 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.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 18398-615/2023 znaleckého deníku.

Fotodokumentace předmětu ocenění



Severovýchodní pohled



Jihovýchodní pohled



Interiér stavby - spodní podlaží



Interiér stavby - spodní podlaží

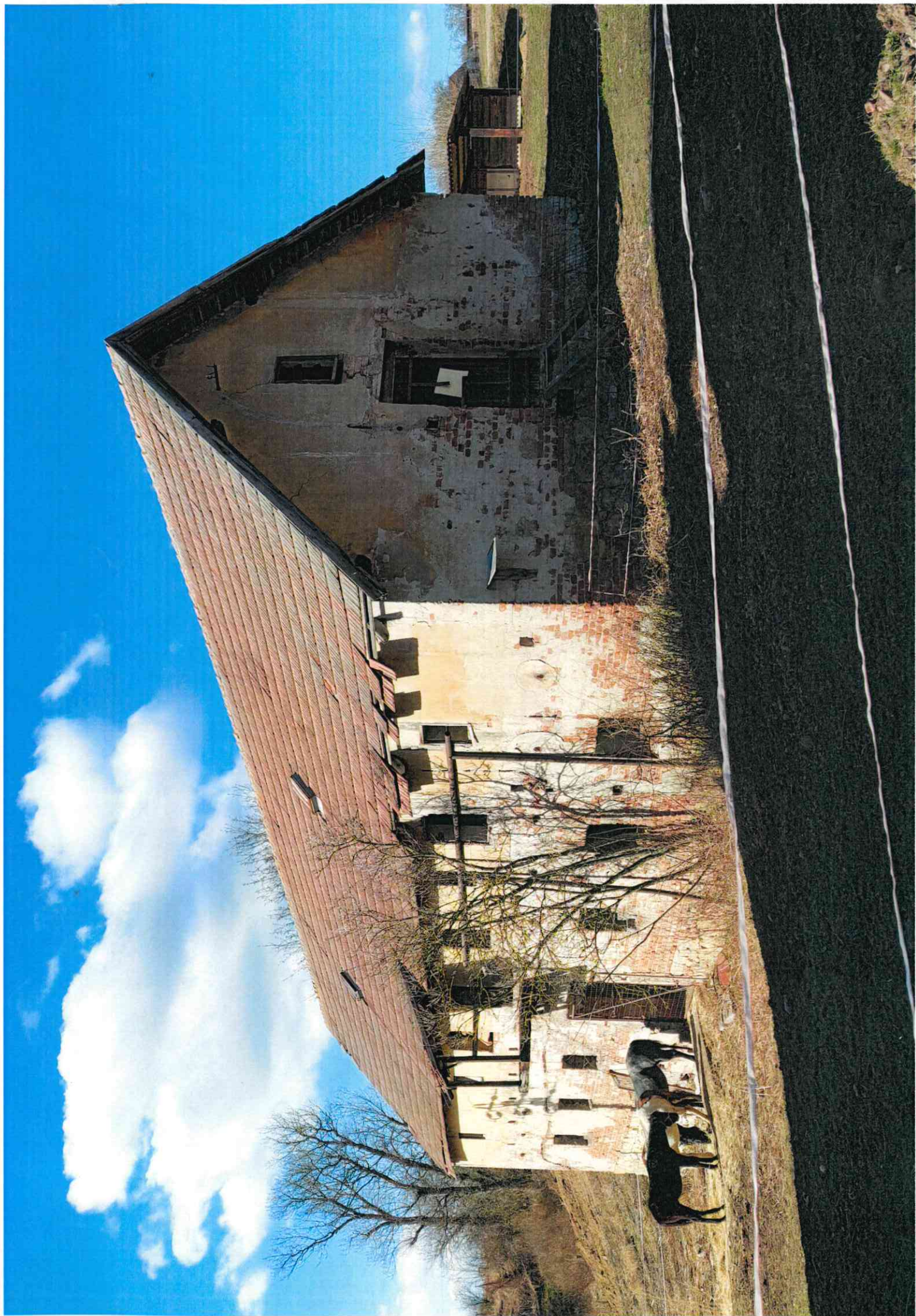


Interiér stavby - nadzemní podlaží



Interiér stavby - nadzemní podlaží





Pozemkový fond České republiky

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

zastoupený Ing. Karlem Kafkou, CSc., vedoucím územního pracoviště PF ČR v Lounech,

adresa Osvoboditelů 420, 440 01 Louny

IČ: 45797072

DIČ: CZ45797072

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

Bankovní spojení: GEMB L o u n y , číslo účtu 2200704714 / 0600

(dále jen „pronajímatel“)

- na straně jedné -

a

Jindřiška Talavánková

(dále jen "nájemce")

- na straně druhé -

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

NÁJEMNÍ SMLOUVU
č. 211N07/35

Čl. I

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 Žatec Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj.

Předmět pronájmu:

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	výměra (ha)	druh pozemku
Žatec	Žatec	KN	st. 1468	0,0971	zast.plocha

Budovy:

obec	kat. území	p.č.	IdMaj	inv.č.	využití, resp. specifikace stavby či budovy	nájem (Kč/rok)
Žatec	Žatec	st. 1468	32135	1977	Perč - ovčín	110,-
Žatec	Žatec	st. 2535	32835	1199	§ 18 Perč - chlív	500,-
Celkem						610,- Kč

Předmět nájmu přešel do této nájemní smlouvy z nájemní smlouvy č. 161N99/35.

Čl. II

Pronajímatel přenechává nájemci nemovitost uvedenou v čl. I do užívání za účelem: zemědělské hospodářské budovy a zastavěná plocha pod budovou ovčína.

Čl. III

Pronajímatel předal nájemci předmět nájmu ke dni 1.3.1999 a to ve stavu v jakém se předmět nájmu nacházel ke dni podpisu smlouvy č. 161N99/35. Protokol o převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavebně-technického stavu, stavu elektroměru, plynoměru atd. byl podepsán pronajímatelem a nájemcem.

Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přebíral.

Čl. IV

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

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

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

Čl. V

Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu,
- b) hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy,
- c) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu,
- d) oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla,
- e) zdržet se jakýchkoliv jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v nemovitostech, v nichž se nachází předmět nájmu,
- f) zajistit v předmětu nájmu na své náklady běžný úklid,
- g) plnit všechny povinnosti vlastníka předmětu nájmu vyplývající pro oblast požární ochrany ze zákona o požární ochraně a předpisů na něj navazujících, pro oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ze zákoníku práce a předpisů na něj navazujících; náklady spojené s plněním uvedených povinností a s udržováním uvedených prostředků v použitelném stavu, tj. provádění pravidelných revizí, údržby a odstraňování závad včetně obměny těchto prostředků, hradí nájemce,
- h) na svůj náklad pojistit předmět nájmu ve prospěch pronajímatele.

Čl. VI

- 1) Tato smlouva se uzavírá od **1.10.2007** na dobu neurčitou
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí.
- 3) Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Tříměsíční výpovědní lhůta se vztahuje i na pozemky patřící do zemědělského půdního fondu.
- 4) Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit z důvodu opakovaného porušení ustanovení této smlouvy, a to ke dni doručení odstoupení.

Čl. VII

- 1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.
- 2) Nájemné se platí **ročně po zadu** vždy k 1.10. běžného roku.
- 3) Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši **1581,- Kč** (slovy: Jedentisícpětsetosmdesátjednakorun českých).
- 4) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u GEMB L o u n y , číslo účtu 2200704714 / 0600, variabilní symbol **21110735**.
Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.
- 5) Nedodrží-li nájemce lhůtu pro úhradu nájemného, je povinen podle ust. § 517 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zaplatit pronajímateli úrok z prodlení.
- 6) Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy, které zakládá právo pronajímatele od smlouvy odstoupit.

Čl. VIII

Nájemné za období od účinnosti smlouvy do 30.9.2008 včetně činí **1581,- Kč** (slovy: Jedentisícpětsetosmdesátjednakorun českých) a bude uhrazeno k 1.10.2008 na účet pronajímatele vedený u GEMB L o u n y , číslo účtu 2200704714 / 0600, variabilní symbol **21110735**.

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

Čl. IX

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

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

Čl. X

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

Čl. XI

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. XII

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. XIII

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

Čl. XIV

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

Čl. XV

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

Čl. XVI

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

V Lounech dne 28.9.2007

Pozemkový fond ČR

územní pracoviště Louny

③⑤

Osvoboditelů č. 420

②

440 01 Louny

.....
Pozemkový fond České republiky
vedoucí územního pracoviště Louny
Ing. Karel Kafka, CSc.
pronajímatel

.....
nájemce

Za správnost:
Zuzana Veihandová

.....

Pozemkový fond České republiky

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

zast. Ing. Janem Platilem, vedoucím Odloučeného pracoviště PF ČR v Lounech,

adresa Osvoboditelů 420, 440 01 Louny

IČ: 45797072

DIČ: CZ45797072

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

Bankovní spojení: GEMB L o u n y , číslo účtu 2200704714 / 0600

(dále jen „pronajímatel“)

- na straně jedné -

a

Jindřiška Talaváňová

1

1.

(dále jen "nájemce")

- na straně druhé -

uzavírají tento

**dodatek č. 2
k nájemní smlouvě č. 211N07/35**

Čl. I

Smluvní strany uzavřely dne 28.9.2007 nájemní smlouvu č. 211N07/35 (dále jen "smlouva").

Čl. II

Na základě smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli roční nájemné ve výši **500,- Kč** (slovy: Pětsetkorun českých).

Čl. III

Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemné specifikované v čl. II tohoto dodatku se nemění:

- tímto dodatkem dochází ke změně adresy nájemce z Malínská 2088, 438 01 Žatec, na Nehasice 22, 438 01 Žatec

Budovy:

obec	kat. území	p.č.	IdMaj	inv.č.	využití, resp. specifikace stavby či budovy	nájem (Kč/rok)
Žatec	Žatec	st. 2535	328	1199	§ 18 Perč - chlív	500,-

Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemné specifikované v čl. II tohoto dodatku je stanoveno dohodou od **1.2.2012** na částku **500,- Kč** (slovy: Pětsetkorun českých) ročně.

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

Převzal:

Dne:

31.7.2012

Čl. IV

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

Čl. V

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

Čl. VI

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

V Lounech dne 31.1.2012
Pozemkový fond ČR
Odloučené pracoviště Louny
Osvoboditelů 420 ②
440 01 Louny

.....
Pozemkový fond České republiky
vedoucí Odloučeného pracoviště Louny
Ing. Jan Platil
pronajímatele

Za správnost:
Zuzana Veihandová

.....
nájemce