

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

k veřejné soutěži

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

kterou tvoří

**zem. stavba bez čp/če na pozemku parc.č. st. 120 (LV č. 40), k.ú. Lužec,
obec Vroutek, okres Louny**

PP č.86775/2002

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: 86775/2002 - Zemědělská stavba na pozemku p.č.st. 120, k.ú. Lužec, obec Vroutek, okres Louny, bez pozemku

Adresa: Lužec, 44101, Vroutek

Základní předmět činnosti: viz znalecký posudek – zděný chlívek

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 (bilance) ke dni
14. 9. 2022 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	70 940,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	70 940,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	70 940,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	70 940,00 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: (Seznam bude uveden v příloze)	0,00 Kč
Krátkodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0,00 Kč
Bankovní úvěry a půjčky: (Seznam bude uveden v příloze)	0,00 Kč
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	70 940,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0,00 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	70 940,00 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: není pojištěno	
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: nejsou	
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). Privatizovaný majetek není dostupný z veřejné komunikace, přístup není smluvně zajištěn ani není zřízeno věcné břemeno přístupu přes pozemek jiného vlastníka.	
13. Hlavní rizikové faktory Špatný stavebně technický stav.	

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 21. 10. 2022

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 (bilance) ke dni 14. 9. 2022
- tabulka výpočtu účetní hodnoty privatizované jednotky podle přiloženého vzoru,
- seznam nemovitých věcí,
- výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy,
- čestné prohlášení o ekologických závazcích, stanovisko ČIŽP a MŽP,
- znalecký posudek č. 6330/274/2019.

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: 14. 9. 2022

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 86775/SPJ 2002

Název PP: Zemědělská stavba na pozemku p.č.st. 120, k.ú. Lužec, obec Vroutek, okres Louny, bez pozemku

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	AKTIVA CELKEM					
			70 940,00	0,00	70 940,00	
A.	Stálá aktiva		70 940,00	0,00	70 940,00	
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		70 940,00	0,00	70 940,00	
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	70 940,00	0,00	70 940,00	
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 peněžítá 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		70 940,00	
C.	Vlastní kapitál		70 940,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		70 940,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	4 062,55	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	66 877,45	
	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: 14. 9. 2022

Sestavil: Bc. Jana Hepilová

Podpis: 

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

Podpis: 

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

Podpis: 

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

STÁTNÍ POZEMKOVÝ Ú.
Husitská 1024/11a
170 00 Praha 3

19. 09. 2022 

PP 86775/SPJ 2002 - Zemědělská stavba na pozemku p.č.st. 120, k.ú. Lužec, obec Vroutek, okres Louny, bez pozemku

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Aktuální účetní hodnota	Zůstatková cena
Lužec	Zděný chlívek	Budova	1706-10508335	70 940,00	4 062,55

Sestaveno dne: 14. 9. 2022

Sestavil: Bc. Jana Hepilová

Podpis:



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

ke dni: 14. 9. 2022

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 86775, privatizované jednotky SPJ 2002, Zemědělská stavba na pozemku p.č.st. 120, k.ú. Lužec, obec Vroutek, okres Louny, bez pozemku, zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 70 940,00 Kč.

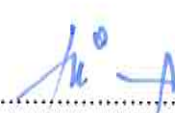
Závěr:


Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2002, Zemědělská stavba na pozemku p.č.st. 120, k.ú. Lužec, obec Vroutek, okres Louny, bez pozemku, ke dni 14. 9. 2022 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 86775.

V Praze dne

19. 09. 2022

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Husinecká 1024/11a
130 00 Praha 3 17


.....
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 19

19. 09. 2022 

Výpočet celkové hodnoty majetku privatizované jednotky

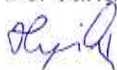
Číslo projektu: 86775/SPJ 2002

Název: Zemědělská stavba na pozemku p.č.st. 120, k.ú. Lužec, obec Vroutek, okres Louny, bez pozemku

		PRIVATIZOVANÁ JEDNOTKA
1.	AKTIVA	70 940,00
2.	CIZÍ ZDROJE	0,00
3.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY VYKÁZANÝ V ROZVAZE (rozdíl ř.1 a 2)	70 940,00
4.	HODNOTA POZEMKU, KTERÉ NEJSOU VEDENY V ÚČETNICTVÍ	0,00
5.	OSTATNÍ HMOTNÁ AKTIVA NEVYKÁZANÁ V ROZVAZE	0,00
6.	HODNOTA MAJETKU NEPOUŽITELNÉHO PRO PODNIKATELSKÉ ÚČELY PO VYPOŘÁDÁNÍ	0,00
7.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY CELKEM (součet ř.3-6)	70 940,00

V Teplicích dne 15. 9. 2022

Vypracovala: Bc. Jana Hepilová



Schválil:
Ing. Pavel Pojer
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj



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



Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec

Obec: Vroutek

Katastrální území: Lužec

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc. č.	ID maj.
Vroutek	Lužec	bez čp	Zděný chlívek	PKN - stavební 120	170635

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 15. 9. 2022

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

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:

.....
Bc. Jana Hepilová

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.09.2022 08:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: SZ SPU 242230/2019 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566934 Vroutek

Kat.území: 631736 Lužec

List vlastnictví: 40

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Sirový Filip,	11000 Praha 1	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 120 53 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 - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 332/1995 v Praze 1 ze dne 12.11.1996, právní moc dne 4.12.1996
v Praze 1 ze dne 6. 3.2000, právní moc dne 10.5.2000.

POLVZ:3/2000

Z-53600003/2000-533

Pro: Sirový Filip,

11000 Praha 1

RČ/IČO:

- o Smlouva kupní ze dne 19.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2018 08:00:00.
Zápis proveden dne 01.03.2018.

V-454/2018-533

Pro: Sirový Filip,

11000 Praha 1

RČ/IČO:

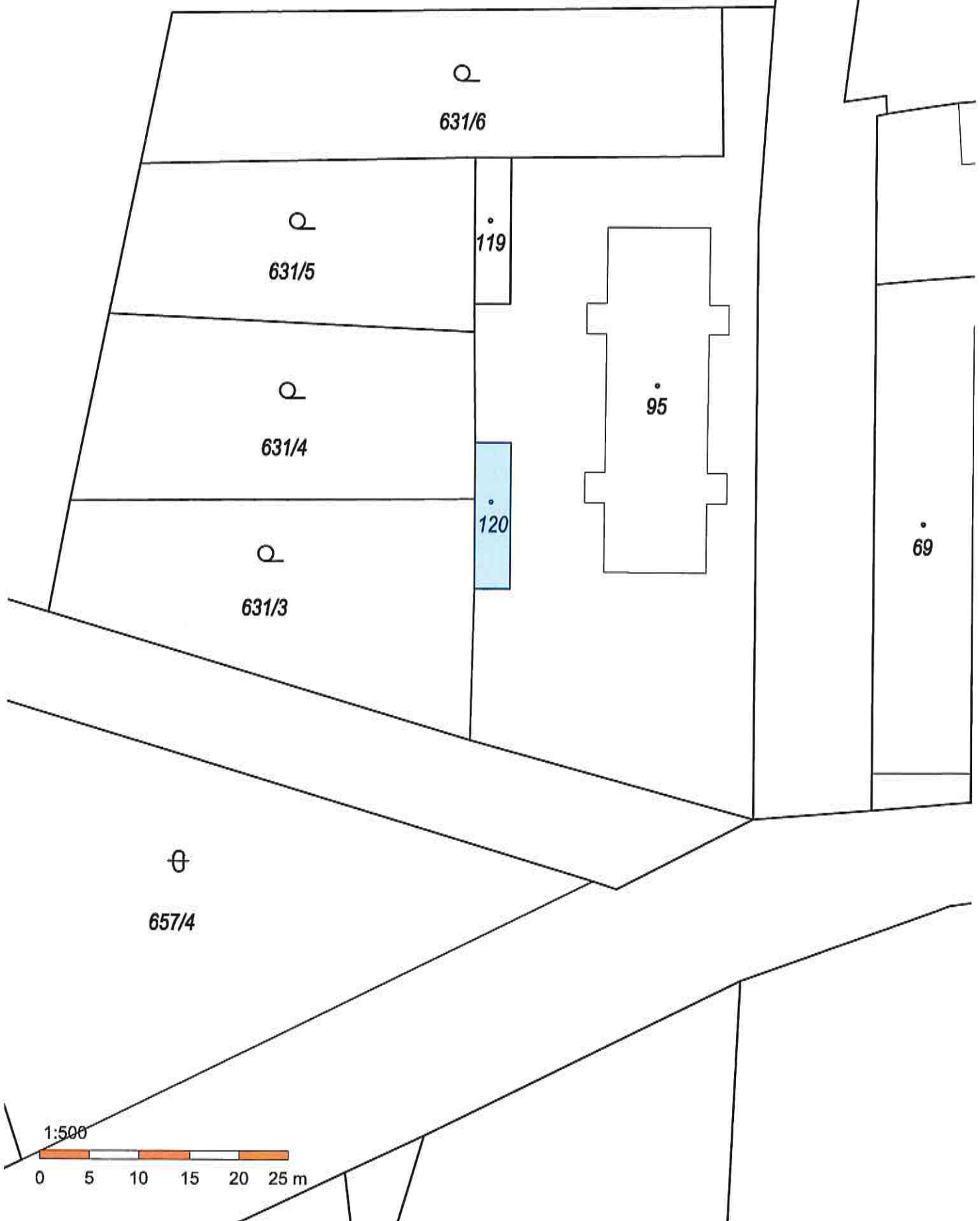
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 15.09.2022 08:52:37

Pozemek p. č. st. 120 v k.ú. Lužec



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6330 / 274 / 2019

Předmět posudku :

OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI – STAVBY bez č.p. (bez pozemků)
na pozemcích p.č. St.119, St.120, St.122 v obci Vroutek,
katastrálním území Lužec, kraj Ústecký



Objednatel posudku : **Česká republika-Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, Husitská 1071/2, Teplice, IČO 01312774**

Účel zpracování : **Převod staveb a pozemků podle zákona č.92/1991 ve znění pozdějších předpisů. Obvyklá cena podle § 2 zákona č.151/1997 v platném znění
Cena zjištěná podle cenového předpisu (zákon č. 151/197 Sb. ve znění pozdějších předpisů a aktuálně platné vyhlášky (č. 188/2019 Sb.)**

Odhad vypracoval : **Ing. DAGMAR LEEBOVÁ, Brandýs n. Labem, K. Tájka 1503/B, tel. 326904075**

Odhad obsahuje 34 stran textu včetně titulního listu a příloh, objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Datum šetření: 2.10.2019 Oceněno ke dni: 2.10.2019 Vypracováno dne: 4.10.2019

Podpis znalce :

.....

.....

OBSAH OCENĚNÍ

I/ NÁLEZ	3
1.1 ÚKOL OCENĚNÍ	3
1.2 PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ NEMOVITÉ VĚCI.....	3
1.3 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ	3
1.4 VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE	4
1.5 IDENTIFIKACE OCEŇOVANÉHO MAJETKU.....	4
1.6 POPISY	4
2. POSUDEK	7
2.1 CENA DLE CENOVÉHO PŘEDPISU - vyhl. č.188/2019 Sb.....	7
2.2 CENA STANOVENÁ METODOU POROVNÁVACÍ.....	16
2.3 REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH HODNOT	17
2.4 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN PRO POTŘEBY ÚČETNICTVÍ.....	17
3. PŘÍLOHY	
3.1 OBJEDNÁVKA	20
3.2 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ, INFORMACE O STAVBĚ.....	23
3.3 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY.....	28
3.4 FOTODOKUMENTACE.....	30
3.5 ORTOFOTOMAPA.....	32
3.6 MAPA OKOLÍ.....	34

I. NÁLEZ

1.1. ÚKOL OCENĚNÍ

Vypracování ocenění nemovité věci

– budovy bez č.p. (bez pozemku) na pozemcích p.č. St.119, St.120, St.122 v obci Vroutek, katastrálním území Lužec, kraj Ústecký.

Ocenění je provedeno ke dni prohlídky nemovité věci, to je 2.10.2019. Ocenění se předává ve 2 vyhotoveních.

1.2. PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ NEMOVITÉ VĚCI

Prohlídka nemovité věci včetně pořízení fotodokumentace byla provedena dne 2.10.2019. Při prohlídce nemovité věci bylo provedeno posouzení prodejnosti podle umístění, vybavení a celkového vzhledu.

1.3. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ

A. Podklady z katastru nemovitostí

- výpis z katastru nemovitostí LV č.40 vyhotovený dne 18.9.2019
- informace o budovách vyhotovené nahlížením do KN
- kopie katastrální mapy vyhotovená nahlížením do KN

B. Projektová a spisová dokumentace

- nedoloženy

C. Podklady pro vypracování ocenění

Zákon č. 151/1997 Sb.,

ze dne 17.června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška MF č. 188/2019 Sb.

kteřou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění nemovitostí IV. a oceňování ostatního majetku

metodická příručka k zákonu č.151/97 Sb. – Nakladatelství ŠEL, Praha 1999.

Úřední oceňování majetku

Doc.Ing. Bradáč, DrSc., Ing. Pavel Krejčíř, Ing. Vlasta Scholzová, CERM s.r.o.

Brno, prosinec 2017

Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy

Doc.Ing. Bradáč, DrSc., Doc. JUDr. Fiala, Linde Praha a.s. 1996

Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2019 DT ČSVTS Ostrava s.r.o.

Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2019 časopis znalců ČR

Software pro ocenění Delta-NEM ze dne 22.3.2014, vyhotovený firmou Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3.

1.4. VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Vlastnické právo - budovy

LV č. 10002 - dle informace o budově je majitelem nemovité věci - budovy:

Vlastnické právo

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Česká republika	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Státní pozemkový úřad	Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3-Žižkov

Vlastnické právo – pozemek

LV č. 40 - dle výpisu z KN je majitelem nemovité věci – pozemků:

Vlastnické právo

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Sirový Filip	110 00 Praha 1

Vlastnictví pozemku

č. parc. St.119	zastavěná plocha a nádvoří	53 m ²
č. parc. St.120	zastavěná plocha a nádvoří	53 m ²
č. parc. St.122	zastavěná plocha a nádvoří	13 m ²

1.5. IDENTIFIKACE OCEŇOVANÉHO MAJETKU

Budova – zemědělská stavba bez č.p. a bez pozemku (na pozemku St.119)

Budova – zemědělská stavba bez č.p. a bez pozemku (na pozemku St.120)

Budova – jiná stavba bez č.p. a bez pozemku (na pozemku St.122)

1.6. POPISY

Situování nemovité věci :

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve městě Vroutek, katastrální území Lužec. Město leží při silnici č.227, která spojuje obec Lubenec s městem Podbořany. Ve městě je dobrá občanská vybavenost, kompletní je ve městě Podbořany, vzdáleném cca 6,50 km. Oceňovaná nemovitá věc je situována mimo zastavěné území města, na okraji k.ú. Lužec, ve vzdálenosti cca 3,20 km od centra města. Oceňovaná nemovitá věc je zařazena do záplavové zóny č.1.

Územní plán

Budovy bez č.p. na pozemcích St.119, St.120



SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ ÚZEMÍ - TRADIČNÍ ZÁSTAVBA

Budova bez č.p. na pozemku St.122



PLOCHA SÍDELNÍ ZELENĚ

Popis nemovité věci :

Budova bez č.p. a bez pozemku (na pozemku St.119)

Dle LV se jedná o budovu - zemědělská stavba. Nosná konstrukce je zděná z cihel. Dveře a okna jsou dřevěná. Střecha je pultová s krytinou z vlnitého eternitu. Klempířské prvky chybí. Vnější omítky jsou vápenné. Do objektu nejsou zavedeny žádné přípojky. V současné době užívána jako chlívek.

Zastavěná plocha: $3,68 \times 14,40 = 52,99 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor: $52,99 \times 2,60 + 52,99 \times 1,20/2 = 169,56 \text{ m}^3$

Budova bez č.p. a bez pozemku (na pozemku St.120)

Dle LV se jedná o budovu - zemědělská stavba. Nosná konstrukce je zděná z cihel. Dveře a okna jsou dřevěná. Střecha je pultová s krytinou z vlnitého eternitu. Klempířské prvky chybí. Vnější omítky jsou vápenné. Do objektu nejsou zavedeny žádné přípojky. V současné době užívána jako chlívek.

Zastavěná plocha: $3,68 \times 14,40 = 52,99 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor: $52,99 \times 2,60 + 52,99 \times 1,20/2 = 169,56 \text{ m}^3$

Budova bez č.p. a bez pozemku (na pozemku St.122)

Dle LV se jedná o budovu – jiná stavba. Nosná konstrukce je zděná z cihel. Dveře jsou kovové. Okna jsou luxferová. Střecha je pultová s krytinou z lepenky. Klempířské prvky chybí. Vnější omítky jsou vápenné. Do objektu je zavedena přípojka elektro. V současné době užívána jako vodárna.

Zastavěná plocha: $2,60 \times 5,00 = 13 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor: $13,00 \times 2,90 = 37,70 \text{ m}^3$

2. POSUDEK

2.1 CENA DLE CENOVÉHO PŘEDPISU - vyhláška č.188/2019 Sb.

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 188/2019 Sb. o oceňování majetku.

a) Oddíl 1

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,01
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8	Poloha obce	VII. V ostatních případech	0,80
9	Občanská vybavenost obce	II. Základní vybavenost (obchod, ambulantní zařízení a základní škola)	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,713$$

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,02

4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,020$$

a.1) ZEMĚDĚLSKÁ STAVBA na pozemku p.č. St.119 – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,800

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,192

Podlaží:

1.NP

Výška:			2,60 m
Zastavěná plocha:	3,68×14,40	=	52,99 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.NP	2,60 × (3,68×14,40)	=	137,78 m ³
Zastřešení	1,20/2 × (3,68×14,40)	=	31,80 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	169,58 m ³

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1.	Základy	7,10 %	Podstandardní	
2.	Obvodové stěny	31,80 %	Standardní	

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
3.	Stropy	19,80 %	Standardní	
4.	Krov	7,30 %	Standardní	
5.	Krytina	8,10 %	Standardní	
6.	Klempířské práce	1,70 %	Nevyskytuje se	
7.	Úprava povrchů	6,10 %	Podstandardní	
8.	Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9.	Dveře	3,00 %	Podstandardní	50 %
			Nevyskytuje se	50 %
10.	Okna	1,10 %	Podstandardní	
11.	Podlahy	8,20 %	Podstandardní	
12.	Elektroinstalace	5,80 %	Nevyskytuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :	1,0000
--------------------------------------	--------

Úprava koeficientu K₄:

1. Základy	-0,54 × 7,10 %	-	0,0383
6. Klempířské práce	-0,54 × 1,852 × 1,70 %	-	0,0170
7. Úprava povrchů	-0,54 × 6,10 %	-	0,0329
9. Dveře	-0,54 × 3,00 % × 50 %	-	0,0081
	-0,54 × 1,852 × 3,00 % × 50 %	-	0,0150
10. Okna	-0,54 × 1,10 %	-	0,0059
11. Podlahy	-0,54 × 8,20 %	-	0,0443
12. Elektroinstalace	-0,54 × 1,852 × 5,80 %	-	0,0580
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		=	0,7805

Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:	0,8000
---	---------------

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8000
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1920
Základní jednotková cena upravená:	=	2 192,- Kč/m³
Základní cena upravená: 169,58 m ³ × 2 192,- Kč/m ³	=	371 719,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 59 roků

Předpokládaná další životnost: 21 roků

Opotřebení: $100 \times 59 / (59 + 21) = 73,750 \%$		
Odpočet opotřebení: 371 719,36 Kč × 73,750 %	-	274 143,03 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	97 576,33 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 0,713$ Index polohy: $I_P = 1,020$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	97 576,33 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,727
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	70 937,99 Kč

ZEMĚDĚLSKÁ STAVBA na pozemku p.č. St.119 – zjištěná cena:	70 937,99 Kč
---	--------------

a.2) ZEMĚDĚLSKÁ STAVBA na pozemku p.č. St.120 – § 16**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba: typ I–B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,800

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,192

Podlaží:

1.NP

Výška:		2,60 m
Zastavěná plocha:	3,68×14,40	= 52,99 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.NP	2,60 × (3,68×14,40)	= 137,78 m ³
Zastřešení	1,20/2 × (3,68×14,40)	= 31,80 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		= 169,58 m ³

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy	7,10 %	Podstandardní
2.	Obvodové stěny	31,80 %	Standardní
3.	Stropy	19,80 %	Standardní
4.	Krov	7,30 %	Standardní
5.	Krytina	8,10 %	Standardní
6.	Klempířské práce	1,70 %	Nevyskytuje se
7.	Úprava povrchů	6,10 %	Podstandardní
8.	Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9.	Dveře	3,00 %	Podstandardní
10.	Okna	1,10 %	Podstandardní

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
11.	Podlahy	8,20 %	Podstandardní
12.	Elektroinstalace	5,80 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :	1,0000
-----------------------------	--------

Úprava koeficientu K_4 :

1.	Základy	$-0,54 \times 7,10 \%$	-	0,0383
6.	Klempířské práce	$-0,54 \times 1,852 \times 1,70 \%$	-	0,0170
7.	Úprava povrchů	$-0,54 \times 6,10 \%$	-	0,0329
9.	Dveře	$-0,54 \times 3,00 \%$	-	0,0162
10.	Okna	$-0,54 \times 1,10 \%$	-	0,0059
11.	Podlahy	$-0,54 \times 8,20 \%$	-	0,0443
12.	Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 5,80 \%$	-	0,0580
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:				= 0,7874

Koeficient K_4 je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:	0,8000
--	---------------

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,8000	
Polohový koeficient K_5 :	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1920	
Základní jednotková cena upravená:	=	2 192,- Kč/m³	
Základní cena upravená: $169,58 \text{ m}^3 \times 2 192,- \text{ Kč/m}^3$	=		371 719,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 59 roků

Předpokládaná další životnost: 21 roků

Opotřebení: $100 \times 59 / (59 + 21) = 73,750 \%$		
Odpočet opotřebení: $371 719,36 \text{ Kč} \times 73,750 \%$	-	274 143,03 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	97 576,33 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,713$

Index polohy: $I_P = 1,020$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	97 576,33 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,727
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	70 937,99 Kč

ZEMĚDĚLSKÁ STAVBA na pozemku p.č. St.120 - zjištěná cena:	70 937,99 Kč
--	---------------------

b) Oddíl 2

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,01
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8	Poloha obce	VII. V ostatních případech	0,80
9	Občanská vybavenost obce	II. Základní vybavenost (obchod, ambulanti zařízení a základní škola)	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,713$$

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,60
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,03
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	I. Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	0,00
5	Parkovací možnosti	I. Omezené parkovací možnosti	0,00
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,618$$

a) VODÁRNA – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: N. vodní hospodářství

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 125113 Budovy vodního hospodářství, čistíren a úpraven vod

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.3..1 budovy pro vodní hospodářství

Koeficient změny ceny stavby: 2,217

Podlaží:

1.NP

Výška:		=	2,90 m
Zastavěná plocha:	2,6×5,0	=	13,00 m ²

Průměrná výška podlaží PVP:		=	2,90 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:		=	13,00 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.NP	2,90 × 2,6×5,0	=	37,70 m ³
------	----------------	---	----------------------

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy včetně zemních prací	10,30 %	Podstandardní
2.	Svislé konstrukce	23,90 %	Standardní
3.	Stropy	13,10 %	Standardní
4.	Krov, střecha	6,10 %	Standardní
5.	Krytiny střech	2,20 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce	0,60 %	Podstandardní
7.	Úprava vnitřních povrchů	5,30 %	Podstandardní
8.	Úprava vnějších povrchů	3,20 %	Podstandardní
9.	Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10.	Schody	2,30 %	Nevyskytuje se
11.	Dveře	3,20 %	Podstandardní
12.	Vrata	0,30 %	Nevyskytuje se
13.	Okna	4,20 %	Podstandardní
14.	Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15.	Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16.	Elektroinstalace	7,10 %	Standardní
17.	Bleskosvod	0,30 %	Nevyskytuje se
18.	Vnitřní vodovod	3,30 %	Nevyskytuje se
19.	Vnitřní kanalizace	3,10 %	Nevyskytuje se
20.	Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21.	Ohřev vody	0,40 %	Nevyskytuje se
22.	Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23.	Vnitřní hygienické vybavení	2,70 %	Nevyskytuje se

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
24.	Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25.	Ostatní	5,30 %	Nevyskytuje se
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :	1,0000
--------------------------------------	--------

Úprava koeficientu K₄:

1.	Základy včetně zemních prací	-0,54 × 10,30 %	-	0,0556
6.	Klempířské konstrukce	-0,54 × 0,60 %	-	0,0032
7.	Úprava vnitřních povrchů	-0,54 × 5,30 %	-	0,0286
8.	Úprava vnějších povrchů	-0,54 × 3,20 %	-	0,0173
10.	Schody	-0,54 × 1,852 × 2,30 %	-	0,0230
11.	Dveře	-0,54 × 3,20 %	-	0,0173
12.	Vrata	-0,54 × 1,852 × 0,30 %	-	0,0030
13.	Okna	-0,54 × 4,20 %	-	0,0227
17.	Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,30 %	-	0,0030
18.	Vnitřní vodovod	-0,54 × 1,852 × 3,30 %	-	0,0330
19.	Vnitřní kanalizace	-0,54 × 1,852 × 3,10 %	-	0,0310
21.	Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	-	0,0040
23.	Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 1,852 × 2,70 %	-	0,0270
25.	Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,30 %	-	0,0530
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:			=	0,6783

Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:	0,8000
---	---------------

Ocenění:

Základní cena ZC:		3 247,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	1,4277
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	1,0241
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8000
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,2170
Základní jednotková cena upravená:	=	7 906,47 Kč/m³
Základní cena upravená: 37,70 m³ × 7 906,47 Kč/m³	=	298 073,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 59 roků

Předpokládaná další životnost: 21 roků

Opotřebení: $100 \times 59 / (59 + 21) = 73,750 \%$		
Odpčet opotřebení: 298 073,92 Kč × 73,750 %	-	219 829,52 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	78 244,40 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,713$

Index polohy: $I_P = 0,618$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	78 244,40 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,441
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	34 505,78 Kč

VODÁRNA – zjištěná cena:	34 505,78 Kč
---------------------------------	---------------------

REKAPITULACE

a) Oddíl 1

Výsledné ceny včetně opotřebení:

ZEMĚDĚLSKÁ STAVBA na p.č. St.119	70 937,99 Kč	
ZEMĚDĚLSKÁ STAVBA na p.č. St.120	70 937,99 Kč	
Stavby – celkem:	141 875,98 Kč	141 875,98 Kč
Oddíl 1 – výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:		141 875,98 Kč

b) Oddíl 2

Výsledné ceny včetně opotřebení:

VODÁRNA	34 505,78 Kč
Oddíl 2 – výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	34 505,78 Kč

c) Součet cen nemovitosti

Výsledné ceny včetně opotřebení:	176 381,76 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	176 380,- Kč

Určená cena: 176 380,- Kč

Cena slovy: jednostosedmdesátšesttisíctřistaosmdesát Kč

2.2 CENA STANOVENÁ METODOU POROVNÁVACÍ

„ 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 věci a určí se porovnáním.“

Dle údajů z KN byly v roce 2018 až 2019 uskutečněny tyto prodeje :

1	Vroutek	V-2150/2019	8.7.2019	Rodinný dům č.p.356 včetně pozemků
2	Vroutek	V-285/2019	28.1.2019	Rodinný dům č.p.198 včetně pozemků
3	Vroutek	V-378/2019	5.2.2019	Rodinný dům č.p.258 včetně pozemků
4	Vroutek	V-3211/2018	1.10.2018	Rodinný dům č.p. 118 včetně pozemků
5	Vroutek	V-1615/2019	22.5.2019	Rodinný dům bez č.p. včetně pozemků

Tyto uskutečněné převody nemají dostatečnou vypovídací schopnost a neodpovídají požadavkům pro určení ceny obvyklé dle Standardů pro oceňování majetku ve vlastnictví státu. Vzhledem k tomu, je ocenění provedeno pouze z ceny zjištěné (vyhlášky).

2.3 REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH HODNOT

ZEMĚDĚLSKÁ STAVBA na pozemku p.č. st. 119	70.940 Kč
ZEMĚDĚLSKÁ STAVBA na pozemku p.č. st. 120	70.940 Kč
VODÁRNA na pozemku p.č. st. 122	34.510 Kč

2.4. REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN PRO POTŘEBY ÚČETNICTVÍ

ZEMĚDĚLSKÁ STAVBA na pozemku p.č. st. 119	70.940 Kč
ZEMĚDĚLSKÁ STAVBA na pozemku p.č. st. 120	70.940 Kč
VODÁRNA na pozemku p.č. st. 122	34.510 Kč

SHRNUTÍ

Cena nemovité věci

ZEMĚDĚLSKÁ STAVBA na pozemku p.č.st. 119

70.940,- Kč

Slovy: Sedmdesáttisícdevětsetčtyřicetkorunčeských

ZEMĚDĚLSKÁ STAVBA na pozemku p.č.st. 120

70.940,- Kč

Slovy: Sedmdesáttisícdevětsetčtyřicetkorunčeských

VODÁRNA na pozemku p.č.st. 122

34.510,- Kč

Slovy: Třicetčtyřitisícpětsetdesetkorunčeských

Doložka dle § 127a) zákona 99/1963 Sb., v platném znění

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

Čestné prohlášení o nepodjatosti

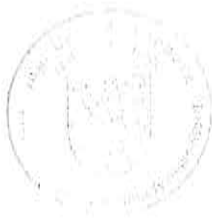
Čestně prohlašuji, že nemám žádný osobní zájem na výsledku ocenění a se žádným z případných kupujících mě nespojuje osobní ani pracovní či jiný obdobný poměr.

Dále čestně prohlašuji, že budu zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž jsem se dozvěděla v souvislosti se svou činností.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 31.8.1994, č. j. 1082/94, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Praze.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem **6330 / 274 / 2019**.



Otisk kulaté pečeti



Podpis znalce

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2019 11:15:02

Okres: CE0424 Louny Obec: 566934 Vroutek
 Kat.území: 631736 Lužac List vlastnictví: 40
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (st. = stavební parcela)
 A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl

Vlastnické právo
 Širový Filip, 11000 Praha 1

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra(m2)	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St.	119	53	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 10002					
St.	120	53	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 10002					
St.	122	13	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 10002					

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 - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu ve věci projednání dědičství D 332/1995 v Praze 1 ze dne 12.11.1996, právní moc dne 4.12.1996
 v Praze 1 ze dne 6. 3.2000, právní moc dne 10.5.2000.

POJNV:3/2000 Z-53600003/2000-533
 Pro: Širový Filip, 11000 Praha 1 RČ/ICO:

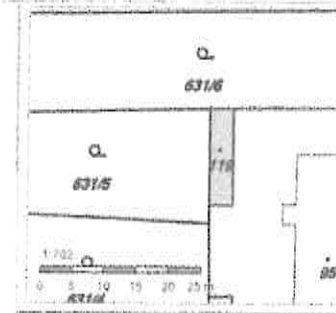
o Salouva kupní ze dne 19.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 08.02.2018. Zápis proveden dne 01.03.2018.

V-454/2018-533
 Pro: Širový Filip, 11000 Praha 1 RČ/ICO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Informace o stavbě

Katastrální území: Lišec (631736)
 Číslo LV: 10202
 Stavba stojí na pozemku: p. č. st. 119
 Typ stavby: budova bez čísla popisného nebo evidenčního
 Způsob využití: zemědělská stavba



Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsan cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 11.10.2019 19:00:00.

© 2004 - 2019 Český úřad zeměměřičský a katastrální, Pod Údolní 151/6020, Komenského nám. 151/1, 478 01 Žatec
 Podání určené katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na post@uzka.cz.

Verze aplikace: 5.5.6 build 0

Informace o stavbě

Katastrální území: [Ludac \(631/236\)](#)
 Číslo LV: 10001
 Stavba stojí na pozemku: p. č. st. 132
 Typ stavby: budova bez čísla popisného nebo evidenčního
 Způsob využití: zemědělská stavba



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Počet

Česká republika,

Přistoupnost hospodařit s majetkem státu

Podíl

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Riziko, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový odhad

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

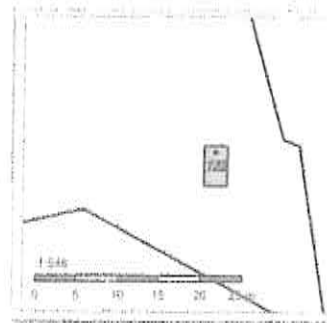
Zobrazované údaje mají informační charakter. Platnost k 11.10.2019 19:00:00.

© 2004 - 2019 Ústecký územní katastrální úřad, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, s.p. s.r.o. Všechny práva vyhrazena. Podání určeno katastrálním úřadům a pracovištím zasílají přímo na [katastrální úřad](#).

Verze aplikace: 5.5.6 build 0

Informace o stavbě

Katastrální území:	Lužec (63) 7361
Číslo LV:	10002
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 26/122
Typ stavby:	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití:	jiná stavba



Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

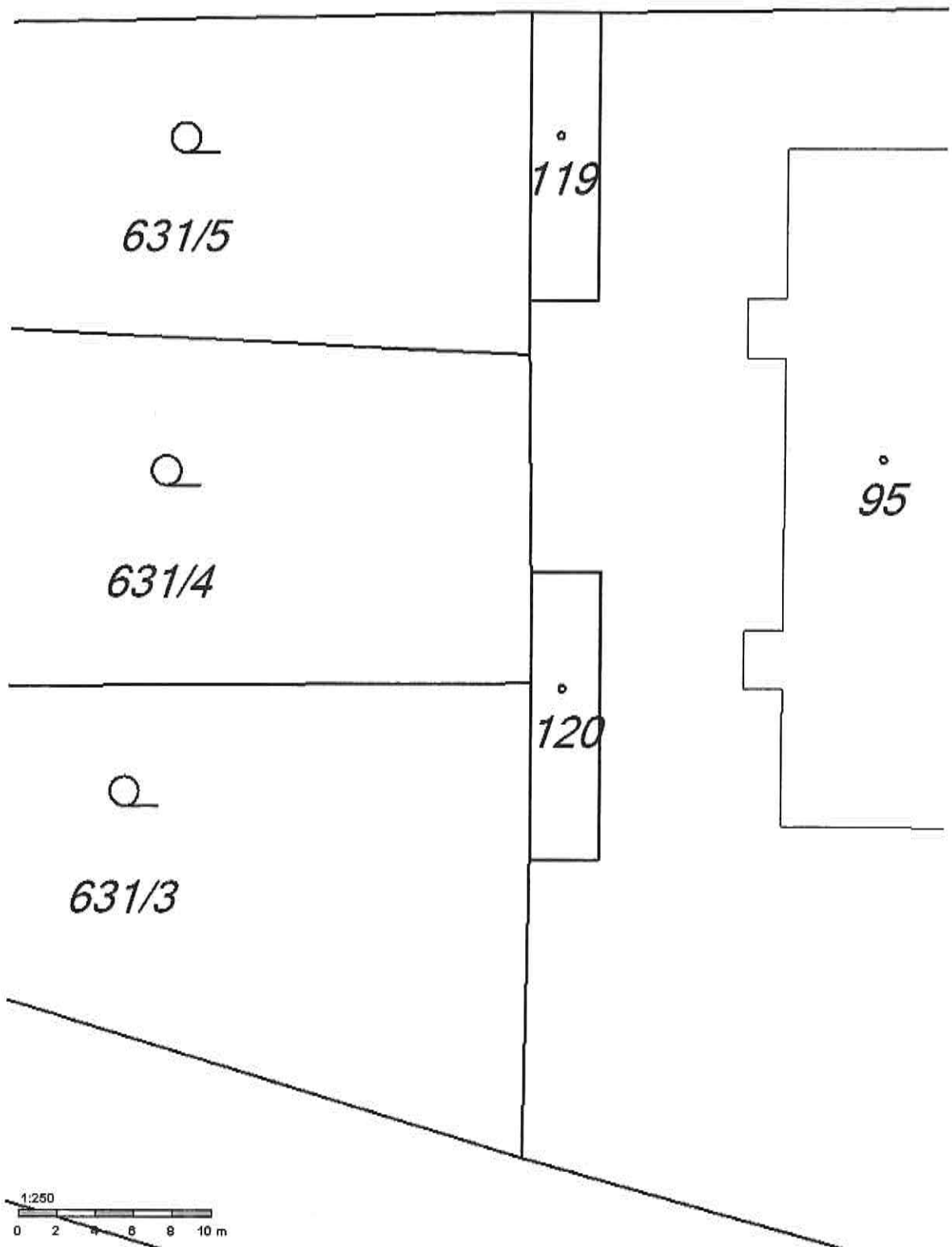
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec](#).

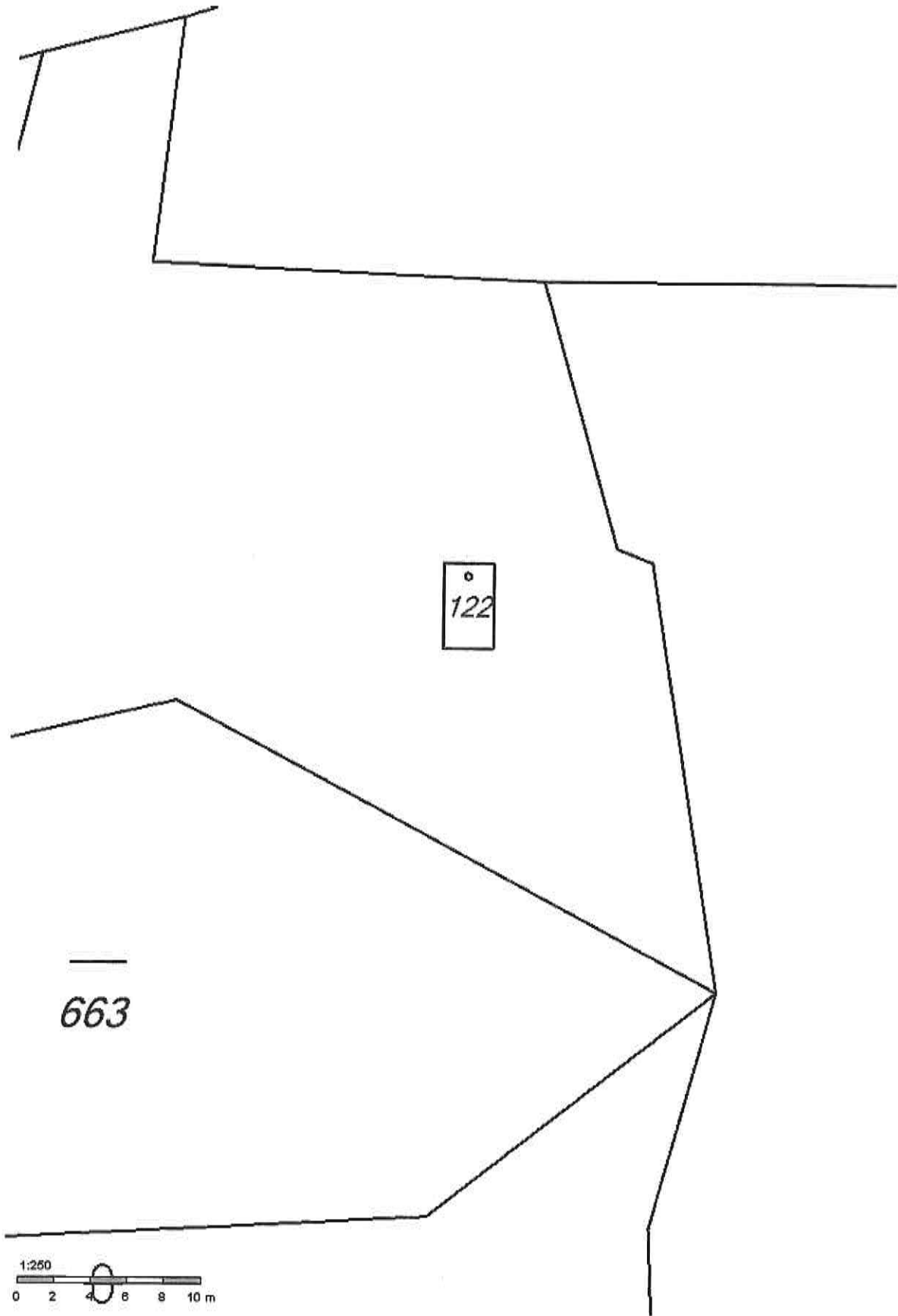
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 11.10.2019 19:00:00.

© 2004 - 2019 Český úřad zeměměřičský a katastrální - Pod správou Úřadu zeměměřičství a katastru ČR
 Podání určené katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [webové stránce](#).

Verze aplikace: 5.5.6 built 0

631/6





FOTODOKUMENTACE

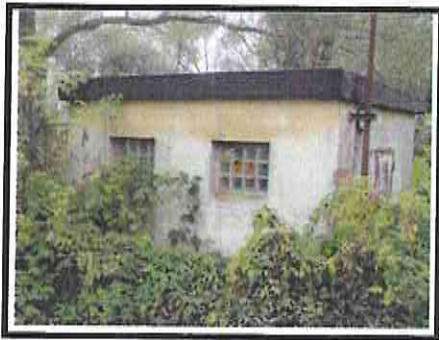
Budova bez č.p. na St.119



Budova bez č.p. na St.120

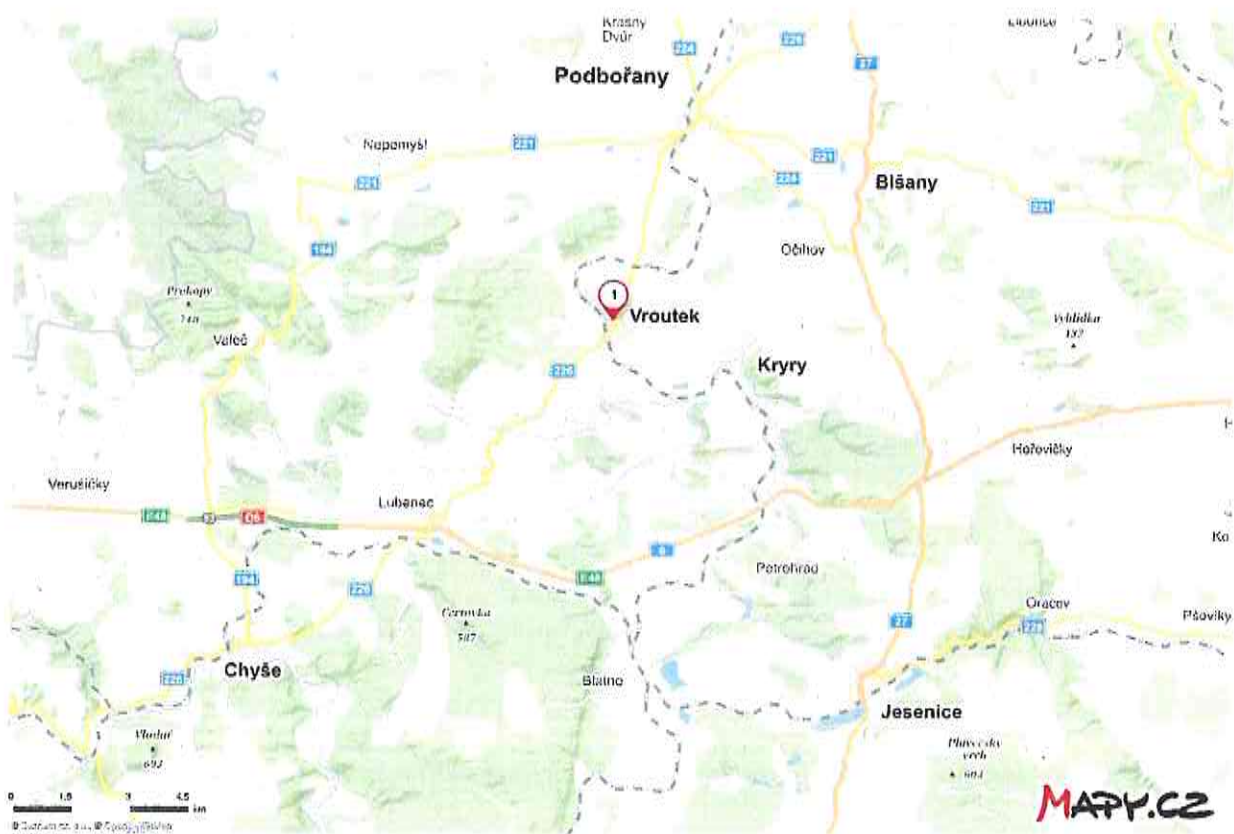


Budova bez č.p. na St.122









Záznam podrobného měření změn - polní náčrt

Rok: 1976

Středisko geodézie: *1. Louneck*

List mapy: *25-III-14-b1-19*

Číslo pol. náčrtu

Obec: *Dráhoňovice*

Kat. území: *Lužec*

Položka výkazu změn: *94/76*

Sít: stupně (náčrt 1. št. č.)

Přístroj:

Nové hranice označeny: *plotem, zdmi*

Zaměřil dne: *19.15.76. Mladěhoř*

Povětrnost: *12.110*

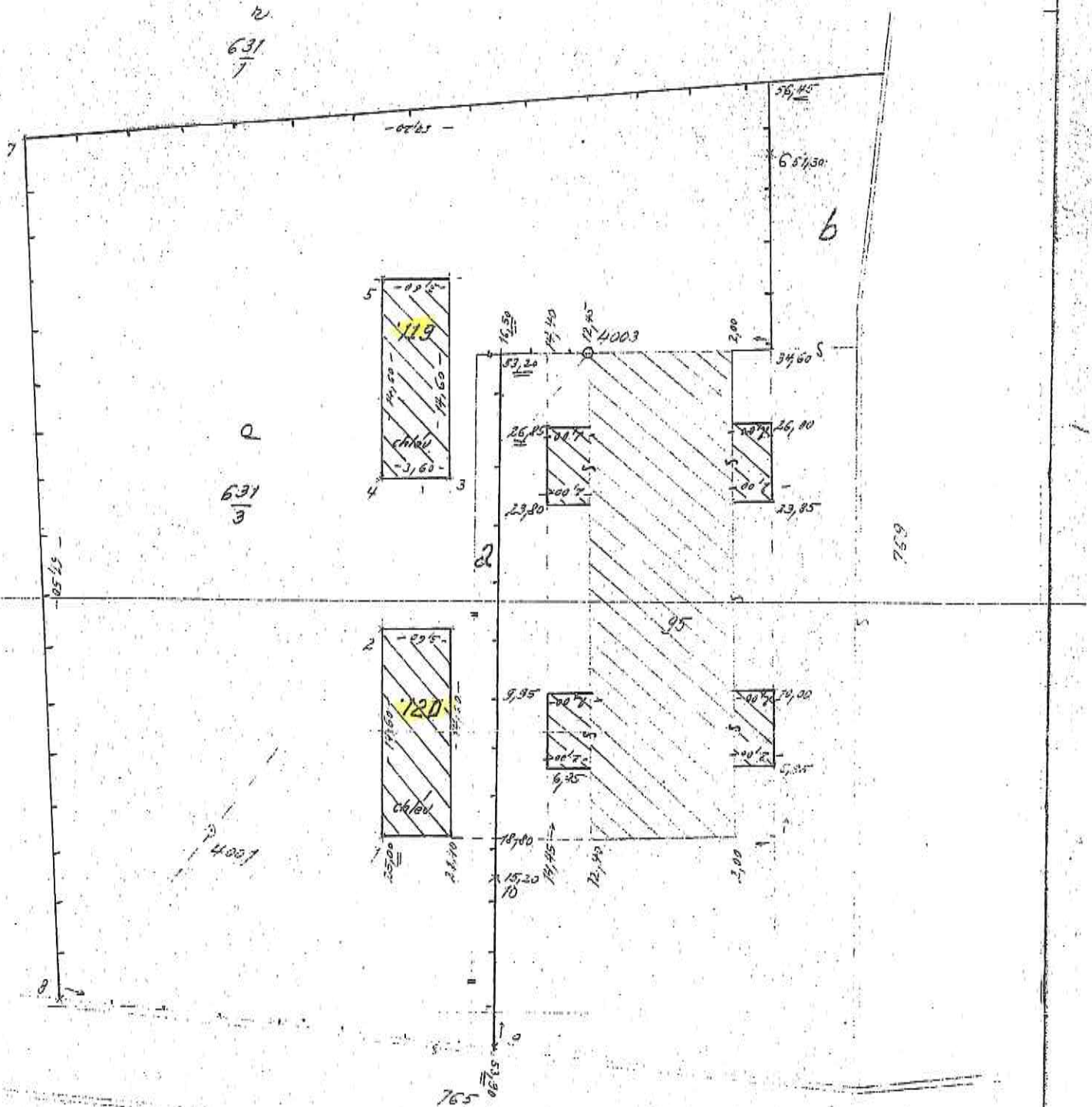
6

noční dělníci: *J. Bělíček*

V pozemkové mapě provedl vpíchem - zákřesem: *Mladěhoř*

Zakázka č.: *761-356/76*

pol. výp. prot.: *7-8/76*



Důvod změny: *úprava hranic*
1.76

Postupuje: *Dr. Mladěhoř*