

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 (stavba čerpací stanice) na pozemku parc.č. st. 63 (LV
č. 166) bez pozemku, k.ú. Popovice u Poutnova, obec Teplá, okres Cheb**

PP č.86714/2002

MINISTERSTVO FINANCÍ

Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

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

1. Vymezení privatizované jednotky:

Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

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

Identifikační číslo: 01312774

Právní forma: organizační složka státu

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

Privatizovaná jednotka

PP 86714 SPJ 2002

Název: Stavba čerpací stanice na pozemku p.č.st. 63 bez pozemku v k.ú. Popovice u Poutnova, obec Teplá, okres Karlovy Vary

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

Výkaz zisku a ztráty

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

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

A. Aktiva:	74 tis. Kč
- z toho:	
-- Stálá aktiva:	tis. Kč
-- z toho:	
--- Dlouhodobý hmotný majetek:	74 tis. Kč
--- z toho:	
---- Pozemky:	tis. Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
---- Stavby:	74 tis. Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	

--- Samostatné movité věci a soubory movitých věcí: tis. Kč
(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)

B. Cizí zdroje: tis. Kč

- z toho:

-- Dlouhodobé závazky: tis. Kč
(Seznam bude uveden v příloze)

-- Krátkodobé závazky: tis. Kč
(Seznam bude uveden v příloze)

-- Bankovní úvěry a půjčky: tis. Kč
(Seznam bude uveden v příloze)

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

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

E. Majetek privatizované jednotky celkem: tis. Kč

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

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

	Pořizovací cena	Zůstatková cena	Předpokládaná prodejní cena	Ztráta
Prodej				0
Likvidace				0
Celkem				0

6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví:

/

7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit (zajistit si příslušná povolení, reagovat na dříve učiněná správní či jiná rozhodnutí apod.):

/

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

/

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

/

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

- Smlouvy dle obchodního a občanského zákoníku:

- Smlouvy o pronájmu majetku (předmět pronájmu, název nebo jméno a adresa nájemce, doba pronájmu, výše ročního nájemného): /

- Nájemní smlouvy (předmět nájmu, název nebo jméno a adresa pronajímatele, doba nájmu, výše ročního nájemného):

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

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

(Uvedené smlouvy budou zájemcům o účast v soutěži k dispozici při prohlídce privatizované jednotky).

11. Ekologické závady:

(Ekologický audit jako příloha nebo uvést, kde bude k dispozici):

- *Ekologický audit je nahrazen čestným prohlášením a stanoviskem ČIŽIP a MŽP a je součástí PP*

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

13. Hlavní rizikové faktory (označení, stručná charakteristika, možné finanční dopady) např. místní podmínky a problémy, provozovny na cizích nemovitostech, havarijní stav nemovitého a movitého majetku, obtížně vymahatelné pohledávky (odběratelé, výše pohledávek, termíny splatnosti), obtížně využitelné zásoby (poškozené, nevhodné pro předpokládané podnikatelské aktivity), úvěry (věřitelé, výše úvěru a úroková míra, termíny splatnosti, zajištění), závazky vůči finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení, zdravotní pojišťovně, jiné závazky a omezení:

K pozemku není zajištěn přístup.

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

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

15. Další doplňující údaje:

Majetek je zatížen předkupním právem vyplývajícím z ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve prospěch vlastníka pozemku p.č.st. 63, k.ú. Popovice u Poutnova.

Na pozemku st.č. 63 (vlastník třetí osoba) se nachází čerpací stanice PHM v původním stavu, ke stavbě patří i přilehlý přístřešek s pultovým zastřešením, vše se nachází v zemědělském areálu, kde převládající část nemovitostí vlastní třetí osoby).

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

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

Andrea Michalíková, 355 311 705

Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, Chebská 48/73, 36006 Karlovy Vary

V Karlových Varech 20.4.2022

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

Ing. Šárka Václavíková
ředitelka Krajského pozemkového úřadu
pro Karlovarský kraj

Přílohy:

- Rozvaha (bilance) ke dni 21.3.2022
- Stručná charakteristika privat.majetku
- Seznam nemovitých věcí (pozemků, budov, hal a staveb)
- NS
- Fotodokumentace
- ZP č. 4.698
- Četné prohlášení + vyjádření MŽP

Rozvaha

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

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

KPÚ pro Karlovarský kraj, Chebská 48/73, 360 06 Karlovy Vary

sestavená k: 21.3.2022

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 86714/2002

Název PP: stavba čerpací stanice na pozemku p.č.st. 63 bez pozemku v k.ú.
Popovice u Poutnova, obec Teplá, okres Karlovy Vary

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	AKTIVA CELKEM		73 891,00	0,00	73 891,00	
A.	Stálá aktiva		73 891,00	0,00	73 891,00	
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		73 891,00	0,00	73 891,00	
	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	73 891,00	0,00	73 891,00	
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					
C.	Vlastní kapitál					
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky					
	1. Jmění účetní jednotky	401				
	2. Fond privatizace	402				
	4. Kurzové rozdíly	405				
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406				
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407				
	7. Opravy předcházejících účetních období	408				
	II. Fondy účetní jednotky					
	2. Fond kulturních a sociálních potřeb	412				
	3. Rezervní fond tvořený ze zlepšeného výsledku hospodaření	413				
	4. Rezervní fond z ostatních titulů	414				
	III. Výsledek hospodaření					
	1. Výsledek hospodaření běžného účetního období					
	2. Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431				
	3. Výsledek hospodaření předcházejících účetních období	432				
	IV. Příjmový a výdajový účet rozpočtového hospodaření					
	1. Příjmový účet organizačních složek státu	222				

	2.	Zvláštní výdajový účet	223	
	3.	Účet hospodaření státního rozpočtu	227	
	4.	Agregované příjmy a výdaje předcházejících účetních období	404	
D.		Cizí zdroje		
I.		Rezervy		
	1.	Rezervy	441	
II.		Dlouhodobé závazky		
	1.	Dlouhodobé úvěry	451	
	2.	Přijaté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	452	
	3.	Dlouhodobé závazky z vydaných dluhopisů	453	
	4.	Dlouhodobé přijaté zálohy	455	
	5.	Dlouhodobé závazky z ručení	456	
	6.	Dlouhodobé směnky k úhradě	457	
	7.	Ostatní dlouhodobé závazky	459	
	8.	Dlouhodobé přijaté zálohy na transfery	472	
	9.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475	
III.		Krátkodobé závazky		
	1.	Krátkodobé úvěry	281	
	2.	Eskontované krátkodobé dluhopisy (směnky)	282	
	3.	Krátkodobé závazky z vydaných dluhopisů	283	
	4.	Jiné krátkodobé půjčky	289	
	5.	Dodavatelé	321	
	6.	Směnky k úhradě	322	
	7.	Krátkodobé přijaté zálohy	324	
	8.	Závazky z dělené správy	325	
	9.	Přijaté návratné finanční výpomoci krátkodobé	326	
	10.	Zaměstnanci	331	
	11.	Jiné závazky vůči zaměstnancům	333	
	12.	Sociální zabezpečení	336	
	13.	Zdravotní pojištění	337	
	14.	Důchodové spoření	338	
	15.	Daň z příjmů	341	
	16.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342	
	17.	Daň z přidané hodnoty	343	
	18.	Závazky k osobám mimo vybrané vládní instituce	345	
	19.	Závazky k vybraným ústředním vládním institucím	347	
	20.	Závazky k vybraným místním vládním institucím	349	
	21.	Přijaté zálohy daní	351	
	22.	Přeplatky na daních	353	
	23.	Závazky z vratek nepřímých daní	354	
	24.	Zúčtování z přerozdělování daní	355	
	25.	Závazky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	357	
	26.	Ostatní závazky ze správy daní	359	
	27.	Krátkodobé závazky z ručení	362	
	28.	Pevné termínové operace a opce	363	
	29.	Závazky z neukončených finančních operací	364	
	30.	Závazky z finančního zajištění	366	
	31.	Závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a podílů	368	
	32.	Krátkodobé přijaté zálohy na transfery	374	
	33.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375	
	34.	Závazky z řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248	
	35.	Výdaje příštích období	383	
	36.	Výnosy příštích období	384	
	37.	Dohadné účty pasivní	389	
	38.	Ostatní krátkodobé závazky	378	

Sestaveno dne: 21.3.2022

Sestavil: Andrea Michalíková

Podpis: 

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Šárka Václavíková

Podpis: 

STÁTNÍ PŮJČEKOVÝ ÚŘAD
Úřadý provozní úřad pro Karlovarský kraj
Chudská 48/73
360 06 Karlovy Vary

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

Podpis: 

STÁTNÍ PŮJČEKOVÝ ÚŘAD
Úřadý provozní úřad
Chudská 48/73
300 03 Praha 3
30. 03 2022

Privatizační projekt - 86714/2002

Číslo nemovitosti	KÚ	Číslo majetku NAV	Typ stavebního objektu	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota	Pořizovací cena	Oprávkový součet	Popis nemovitosti
970	Popovice u Poutnova (726699)	970-10529329	Budova/stavba	5000	73891	5000	3978,89	čerpací stanice Popovice, st. 63

Vypracovala: Michalíková

Dne: 21. 3. 2022



Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj
Česlářská 48/73
360 04 Karlovy Vary

- 121 -

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

za který právně jedná Ing. Šárka Václavíková ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Karlovarský kraj
adresa: Chebská 48/73, 360 06 Karlovy Vary,
na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu Státního pozemkového úřadu účinného ke dni právního jednání

bankovní spojení: Česká národní banka
číslo účtu: 130016-3723001/0710

(dále jen „pronajímatel“)

– na straně jedné –

a

FARMA POUTNOV s.r.o.
sídlo: Vacínovská 831/2, Praha 5 - Jinonice, PSČ 158 00
IČ: 29042402
DIČ: CZ29042402

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

(dále jen „nájemce“)

– na straně druhé –

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“), tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU č. 20N17/29

ČI. I

Pronajímatel je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit se stavbou a pozemky (dále jen „nemovité věci“) ve vlastnictví státu vedenými u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj Katastrálního pracoviště Cheb

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

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

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

Čl. II

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

- **provozování zemědělské činnosti.**

Čl. III

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

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

Čl. IV

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

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

Čl. V

Nájemce je povinen:

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

- 123-
- g) plnit všechny povinnosti vlastníka předmětu nájmu vyplývající pro oblast požární ochrany ze zákona o požární ochraně a předpisů na něj navazujících, pro oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ze zákoníku práce a předpisů na ně navazujících;
náklady spojené s plněním uvedených povinností a s udržováním prostředků pro uvedené oblasu v použitelném stavu, tj. provádění pravidelných revizí, údržby a odstraňování závad včetně obměny těchto prostředků, hradí nájemce,
 - h) platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovitých věcí za nemovité věci, jež jsou předmětem nájmu,
 - i) na svůj náklad pojistit předmět nájmu ve prospěch pronajímatele a do 3 měsíců od podpisu této smlouvy doložit pronajímateli splnění této povinnosti.

ČI. VI

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

ČI. VII

- 1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.
- 2) Nájemné se platí **ročně pozadu** vždy k 1. 10. běžného roku.
- 3) Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši **500,- Kč** (slovy: pět set korun českých), což je minimální nájemné.
- 4) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu **130016-3723001/0710**, variabilní symbol **2011729**.

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

- 5) Nedodrží-li nájemce lhůtu pro úhradu nájemného, je povinen podle ustanovení § 1970 NOZ zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, a to na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 180013-3723001/0710.
- 6) Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem, které zakládá právo pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní doby (ustanovení § 2228 odst. 4 NOZ).
- 7) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn vždy k 1. 10. běžného roku jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející běžný rok.

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

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

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

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

ČI. VIII

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

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

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

ČI. IX

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

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

ČI. X

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

ČI. XI

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

ČI. XII

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

Čl. XIII

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

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

Čl. XIV

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

Čl. XV

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

Čl. XVI

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

15-02-2013

V Karlových Varech dne

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj
Chelčická 48/70
360 06 Karlovy Vary

Ing. Šárka Václavíková
ředitelka Krajského pozemkového úřadu
pro Karlovarský kraj

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

pronajímatel

PARMA POUTNOV
Vaclavská 831/2
158 00 Praha 5
ICO: 29 04 24 02
DIČ: CZ 39 04 04 02
Ing. Petr Něvoň
jednatel
Farma Poutnov s.r.o.

.....
Ing. Petr Něvoň
jednatel
Farma Poutnov s.r.o.
nájemce

Za správnost: Yvona Klepáček Mašková

-126-

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ - KatastrNVF

k datu:

7.2.2019 8:45:30

Informace o parcele

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

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
 Mapový pozemkový úřad pro územní úřady
 Čestobř 48/73
 360 05 Karlovy Vary

Informace o parcele

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

Informace o parcele

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

Počet parcel	3
Výměra celkem[m ²]	146

Příloha nájemní smlouvy č.20N17/29

Variabilní symbol: 2011729 Uzavřeno: Roční nájem: 168 Kč

Datum tisku: 7.2.2019 Účinná od: 1.4.2019

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

Adresa

Adresa

FAIRMA POUTNOV s.r.o. Vacínovská 831/2, 158 00 Praha 5 - Jinonice

Nemovitosti:

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

Vysvětlivky k typu sazby:

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





Ing. Jaroslav Chmelfk, Jiráskova 4, 350 02 Cheb
znalec v oboru ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4.698


o ceně nemovité věci – stavby čerpací stanice PHM, postavené na pozemku parc. č. st. 63
a dále stavby vážního domku, vč. pozemku parc. č. st. 44 k.ú. Popovice u Poutnova, obě obec
Teplá – samostatná část Poutnov, okres Cheb, Karlovarský kraj, ČR.

Posudek vyžádal: Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj
Chebská 48/73
360 06 Karlovy Vary
(objednávka č. 4/2018 – 689 z 29.8.2018)

Účel posudku: zjištění ceny nemovité věci v úrovni ceny v místě a čase obvyklé
(dle zákona č. 151/97 Sb.) pro účely převodu majetku podle zákona
č. 92/1991 Sb.

Ocenění je provedeno k datu 31.8.2018
Posudek byl vyhotoven dne 26.9.2018

V Chebu dne 26.9.2018

Posudek obsahuje  stran textu včetně příloh
a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních a v elektronické podobě.

A/ **S i t u a c e** - prohlídka a zaměření nemovité věci byly provedeny znalcem osobně dne 31.8.2018 za účasti pracovníků firmy (vč. p. Novotného st.).

Podklady pro ocenění:

- skutečnosti zjištěné při prohlídce nemovité věci, informace uživatele
- informace objednatele ocenění
- objednávka SPÚ č. 4/2018 – 689 (zn. SPÚ – 395400/2018/129/Bart) z 29.8.2018 vč. příloh
- karty majetku
- kopie informace o pozemku parc. č. st. 44 a st. 63 k.ú. Popovice u Poutnova z 23.8.2018
- kopie informace o stavbě na st. 63 z 23.8.2018
- ortofoto 1 : 500 (obou staveb)
- informace o pozemcích parc. č. st. 44 a 63 k.ú. Popovice u Poutnova z 29.8.2018 (z internetu)
- informace o stavbě na st. 63 z 29.8.2018 (z internetu)
- seznam nemovitých věcí na LV č. 166 z 29.8.2018 (z internetu)
- kopie katastrální mapy v měřítku 1 : 500, 1 : 2000, 1 : 8000 z 29.8.2018 (z internetu)
- vlastní ZP č. 3.969 z 15.10.2012 (mostní váha) a č. 4.121 z 27.7.2013 (čerpací stanice PHM)
- údaje a informace o cenách nemovitých věcí z realitních kanceláří, odborného tisku, internetu, spolupracujících znalců, vlastní databáze
- fotodokumentace z prohlídky nemovité věci

Předmět ocenění: vedlejší stavby, pozemky

B/ **N á l e z:**

- kraj: Karlovarský
- okres: Cheb
- obec: Teplá
- katastrální území: Popovice u Poutnova
- list vlastnictví č.: 10002 a 166
- vlastník: Čerpací stanice na st. 63:
 - stavba: Česká republika
 - pozemek: FARMA POUTNOV s.r.o.
Vacínovská 831/2
Jinonice
158 00 Praha 5
(LV č. 166)

Vážní domek (mostní váha) na st. 44:
stavba i pozemek:
Česká republika

- příslušnost hospodařit s majetkem státu: Státní pozemkový úřad
Husinecká 1024/11a
Praha 3, Žižkov
130 00 Praha 3

Stručný popis nemovité věci:

Předmětem ocenění je stavba mostní váhy, postavená na pozemku parc. č. st. 44 k.ú. Popovice u Poutnova, obec Teplá – samostatná část Poutnov, okres Cheb, Karlovarský kraj, ČR.

Jedná se o drobnou stavbu, situovanou na okraji areálu malé zemědělské farmy na kopci, nad osadou Poutnov, po pravé straně místní komunikace.

Pokud se týká technické stránky stavby, jedná se o malou, zděnou, nepodsklepenou, přízemní stavbu, zastřešenou plochou pultovou střechou s atikou. Dispozičně je řešena jako jedna místnost s vážním mechanismem. Okna dřevěná, dveře dřevěné prkénkové, podlaha z betonové mazaniny, bez hygienického vybavení, bez vytápění, bez el. instalace, neudržovaná, nevyužívaná (resp. Využívaná k chovu králíků).

Do stavby masivně zatéká, omítky opadané. Velikost stavby 3,60 x 6,80 m, výška 2,60 – 3,30 m. Před čelním průčelím je vážní plocha, tvořená ocelovým rámem velikosti 3,00 x 6,90 m, se ŽB panely a s vážním mechanismem v betonové jímce.

Předmětem ocenění je čerpací stanice PHM, postavená na pozemku parc. č. st. 63 k.ú. Popovice u Poutnova, obec Teplá – samostatná část Poutnov, okres Cheb, Karlovarský kraj, ČR

Jedná se o malou, samostatně stojící stavbu, situovanou na okraji oploceného areálu malé zemědělské farmy na kopci, nad osadou Poutnov, po pravé straně místní komunikace do osady Číhaná.

Skládá se z ležaté ocelové nádrže na naftu o obsahu 25.000 l (vč. malé kabinky pro obsluhu a výdejního stojanu se zastřešením), zpevněné plochy a ocelového přístřešku s pultovým zastřešením a částečným opláštěním (obojí z profilovaného FeZn plechu).

Podle vyjádření uživatele je nádrž silně zkorodovaná, je po repasi a je stará cca 35 roků.

Vlastní stavba čerpací stanice, vč. přístřešku, která je předmětem ocenění, je v majetku ČR a správě SPÚ.

Vlastníkem pozemku, tj. parcely st.p. 63 je firma FARMA POUTNOV s.r.o. Jinonice. Zpevněná plocha, která je součástí této parcely, není proto předmětem ocenění.

C/ Metodika ocenění

Ocenění je provedeno pro účely ocenění majetku ve vlastnictví státu s právem hospodaření pro SPÚ ČR, a sice v úrovni ceny v místě a čase obvyklé, pro účely zákona č. 92/91 Sb., a to ke dni prohlídky, tj. k 31.8.2018.

K vlastnímu ocenění – pokud se týká pojmu cena obvyklá (tržní), je její definice uvedena v § 2 zákona o oceňování majetku č. 151/97 Sb.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. 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 a vyplývající z osobního vztahu k němu.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Požadavky na zpracování posudku a výčet informačních zdrojů pro stanovení obvyklé ceny, vč. postupu jejich použití jsou uvedeny ve standardu SPÚ ČR, který je součástí Rámcové smlouvy. Jedná se především o metodu přímého porovnání obchodovaných cen, t.zn. nemovitostí s cenovými údaji, zveřejněnými na listech vlastnictví v katastru nemovitostí ČÚZK. Dále aktuální nabídky realitních kanceláří v segmentu porovnatelných komodit. V případě absence jakýchkoliv informací je nutno pro porovnání využít i ceny zjištěné, t.zn. vyhláskové. Stejně tak je možné využít i dalších standardních metod oceňování, t.zn. zjištění výnosové hodnoty, či věcné ceny nákladovým oceněním.

K oceňování obecně

Na tomto místě je třeba uvést několik podstatných změn, ke kterým došlo od 1.1.2014 v oceňování nemovitostí v souvislosti s novým občanským zákoníkem.

Jako jeden z doprovodných zákonů k novému občanskému zákoníku byl v minulém roce schválen zákon č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva. Tyto změny se dotkly také zákona č. 151/97 Sb., o oceňování majetku. Ten upravuje oceňování nemovitostí především pro potřeby výběru daní a další případy, kdy je nutné relativně snadno a přezkoumatelně určit cenu.

Lze předeslat, že novela nic nemění na vlastním způsobu ocenění staveb. V souladu se zásadou *superficies solo cedit* se bude cena stavby přičítat k ceně pozemku (tj. jak uvádí důvodová zpráva, stavba je chápána jako zhodnocení pozemku - § 10 odst. 8).

V případě odlišného vlastnictví stavby a pozemku bude jejich cena uvedena pochopitelně samostatně.

Hlavní změnou je tedy to, že stavba je součástí pozemku.

Z hlediska způsobu a metod oceňování, novela nemohla nic změnit, protože teorie oceňování nemovitostí je na zákonu o oceňování majetku v podstatě nezávislá. Dále se tedy bude obecně k určení obvyklé ceny používat všech tří standardních metod (výnosová, věcná, porovnávací).

Novela cenového zákona však v § 2 doplnila definici obvyklé ceny o pravidlo, že se určí porovnáním. Tímto způsobem se ovšem postupuje běžně již dnes.

Jelikož však byly, jsou a budou nemovitosti, které mají natolik ojedinělé vlastnosti (polohu, účel využití), že nelze ke srovnání nalézt žádné podobné nemovitosti, zůstane nadále přípustné stanovit obvyklou cenu i jinými metodami.

Bylo provedeno také množství terminologických změn: např. se cena bude podle cenového předpisu určovat (nikoliv zjišťovat), místo podniku se bude oceňovat závod, nemovitosti budou označovány jako nemovité věci atd.

Závěr

Sluší se znovu zdůraznit, že na způsobu ocenění obvyklou cenou, které by mělo převažovat, nemohla novela ničeho změnit, protože teorie oceňování nemovitých věcí je na zákonu o oceňování majetku v podstatě nezávislá. Pro osoby, provádějící ocenění podle cenového předpisu přináší zákon převážně jen drobné změny (citace z článku Mgr. Jakub Hanák, Ph.D. et Ph.D., autor působí na Právnické fakultě Masarykovy univerzity a je předsedou spolku ITEZ).

Pokud se týká obecně metod ocenění – jsou použity nejčastěji používané metody komerčního tržního ocenění nemovitého majetku, t.zn. metoda výnosová, nákladová a metoda porovnání tržních cen s tím, že výsledná cena je pak zjištěná váženým průměrem všech takto zjištěných údajů. Pokud se týká popisu jednotlivých metod ocenění, velikost a rozsah oceňované nemovité věci neumožňuje obsáhlý výklad k jednotlivým způsobům ocenění a omezuje se na stručný popis jejich obsahu.

Výnosová metoda je založena na vztahu mezi tokem peněžních příjmů (cash flow) a cenou. Výnos z majetku se pak počítá ze stabilizovaného čistého příjmu, vyděleného odpovídající kapitalizační mírou.

Uvedená metoda je základem výnosových metod oceňování v obecných oceňovacích předpisech.

Metoda nákladová (metoda věcné hodnoty) je založena na principu pojetí náhrady, t.zn. na tvrzení, že perspektivní kupující nebude ochoten zaplatit za majetek víc, než by činily náklady na jeho pořízení. Tímto způsobem se zjistí hodnota stavby, snížená o patřičné opotřebení. Základem pro tento způsob ocenění je ocenění fyzických jednotek množství (zde většinou m³ obestavěného prostoru) průměrnou cenou. Výsledkem je pak určení reprodukční ceny a následně věcné hodnoty. Jedná se o metodu standardně užívanou v oceňovacích vyhláškách.

Metoda porovnání tržních cen je založena na srovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jedná se o metodu nejvýstižnější a ve světě nejpoužívanější a od 1.1.2014 také metodu cenovým zákonem preferovanou.

Je pochopitelné, že míra přesnosti a výstižnosti při stanovení obvyklé ceny nemovité věci je závislá na množství a kvalitě podkladů a informací, které má znalec k dispozici. To se týká zejména cen z realizovaných cen převodů nemovitých věcí, kde jsou ceny velmi často deformovány podmínkami trhu (např. masivními prodeji obecního majetku za velmi nízké ceny, spekulativní nákupy, aukce, legislativa a jiné).

Pokud se týká ocenění pozemku, je pro jednoduchost použita převážně porovnávací metoda. Další používané způsoby ocenění, tj. např. Naegeliho metoda polohových tříd či Sammelova metoda, nejsou pro ocenění adekvátní.

D/ Ocenění majetku

V daném případě, t.zn. při ocenění vedlejších staveb, není v dokladech ČÚZK žádný aktuální údaj o cenách z již realizovaných prodejí podobných staveb v dané lokalitě a v poslední době.

Pokud se týká nabídek realitních kanceláří, je s ohledem na charakter nemovité věci (t.zn. doplňková stavba), situace obdobná.

Výnosové ocenění kapitalizací nájmu není možné provést, protože technický stav stavby neumožňuje její pronajmutí a užívání. Kromě toho je jedna stavba umístěna na cizím pozemku.

Proto bylo ocenění provedeno cenou zjištěnou, jako jediný způsob ocenění předmětné nemovitosti.

OCENĚNÍ

Ocenění nemovitostí je obsaženo ve znaleckém posudku, který je součástí příloh tohoto posudku.

Dle něj činí cena zjištěná čerpací stanice PHM	29.329,- Kč,
spolu s přístřeškem v ceně	44.562,- Kč
tedy celkem	<u>73.891,- Kč</u>
Domek mostní váhy činí	21.452,- Kč,
spolu s pozemkem v ceně	4.477,- Kč
tedy celkem	<u>25.929,- Kč</u>
Obě nemovitosti tedy činí celkem	<u>99.820,- Kč</u>

Závěr

Ocenění je provedeno v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Prohlášení dle § 127a) o.s.ř.:

Jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Plzni prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Dále prohlašuji, že ve vztahu k výše uvedené zakázce ocenění nejsem podjatý. S oceňovanou nemovitostí a mně známými subjekty, usilujícími o její nabytí, mě nespojuje žádný poměr. Toto prohlášení činím na základě své vážné a svobodné vůle a jsem si vědom všech následků, včetně trestněprávních, vyplývajících z uvedení nepravdivých údajů, popř. úkonů učiněných v rozporu s tímto prohlášením.

Znalecký posudek jsem podal
jako znalec jmenovaný rozhodnutím
Žrajského soudu v Plzni ze dne
22.11.1998 č.j. Sp. 591/98 pro
základní ohn. ekonomika, odvětví
ceny a účelů.

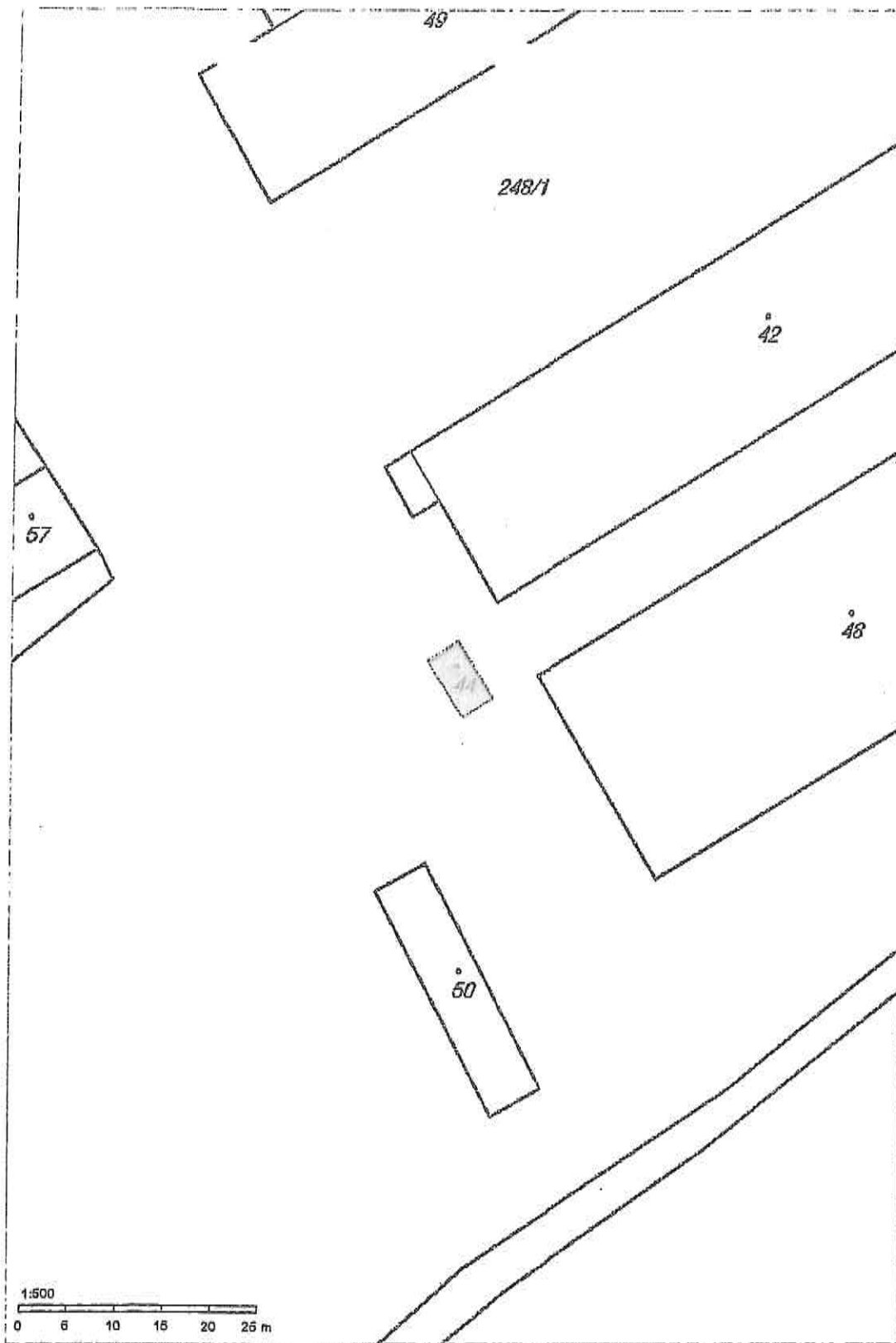
Znalecký výkon je zapsán
pod poř. č.
znaleckého deníku.

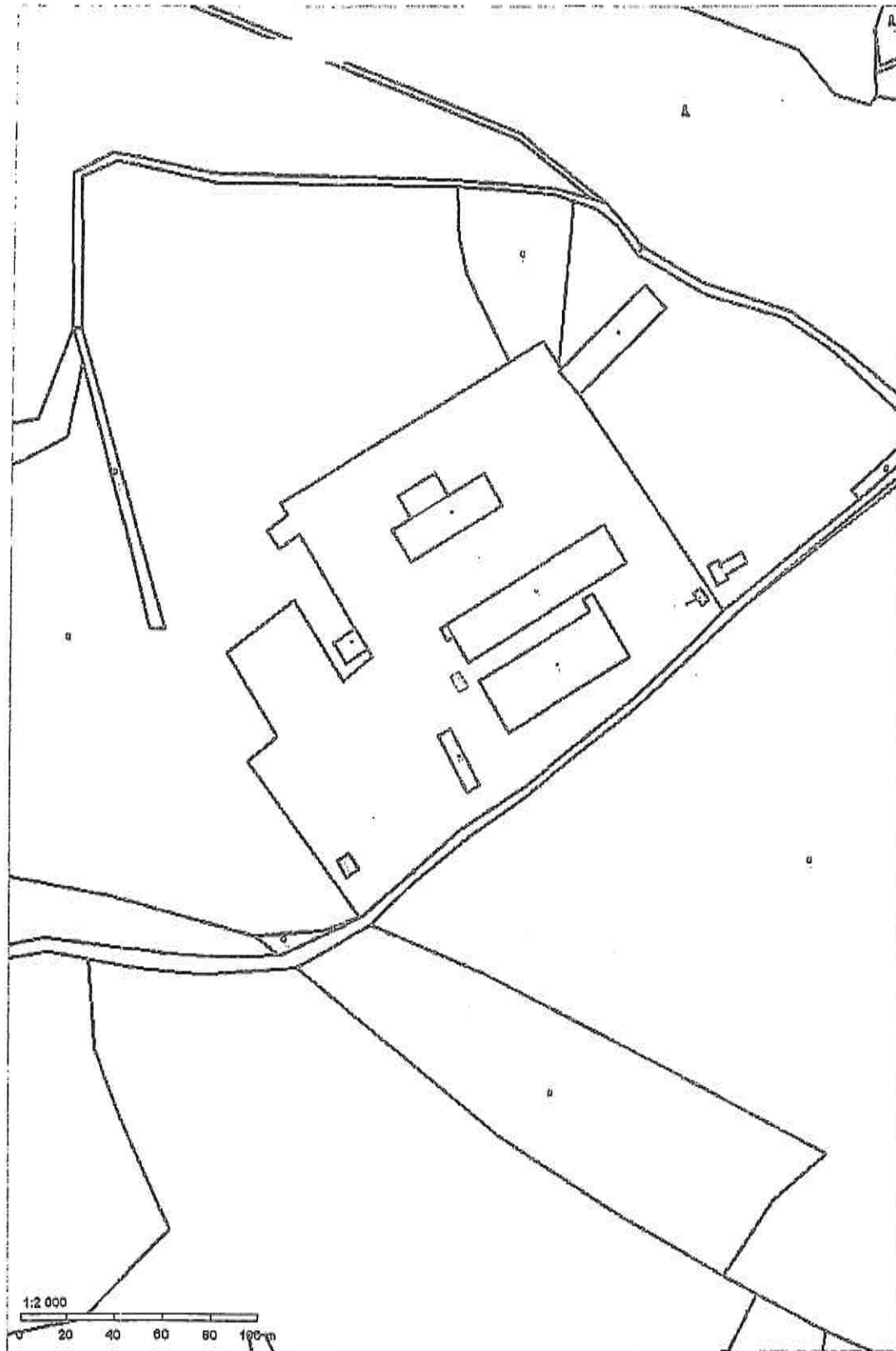
Znalekna účtují podle
řídícího likvidace.
Počet listů:



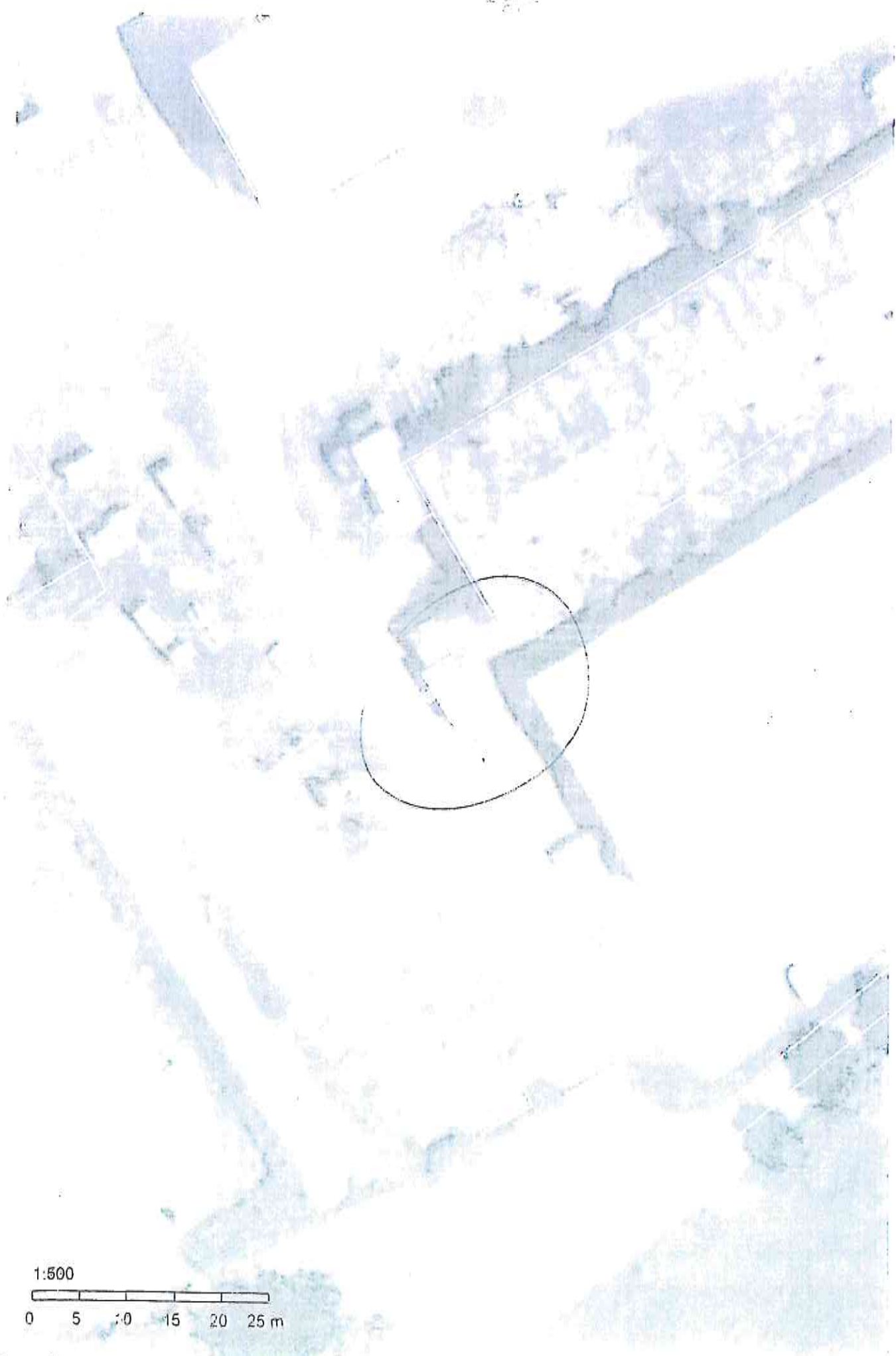
Přílohy:

- kopie katastrálních map (vč. ortofoto)
- kopie map širšího území
- kopie informací o pozemku
- kopie informace o stavbě
- kopie seznamu nemovitých věcí na LV
- znalecký posudek
- kopie objednávky SPÚ
- fotodokumentace





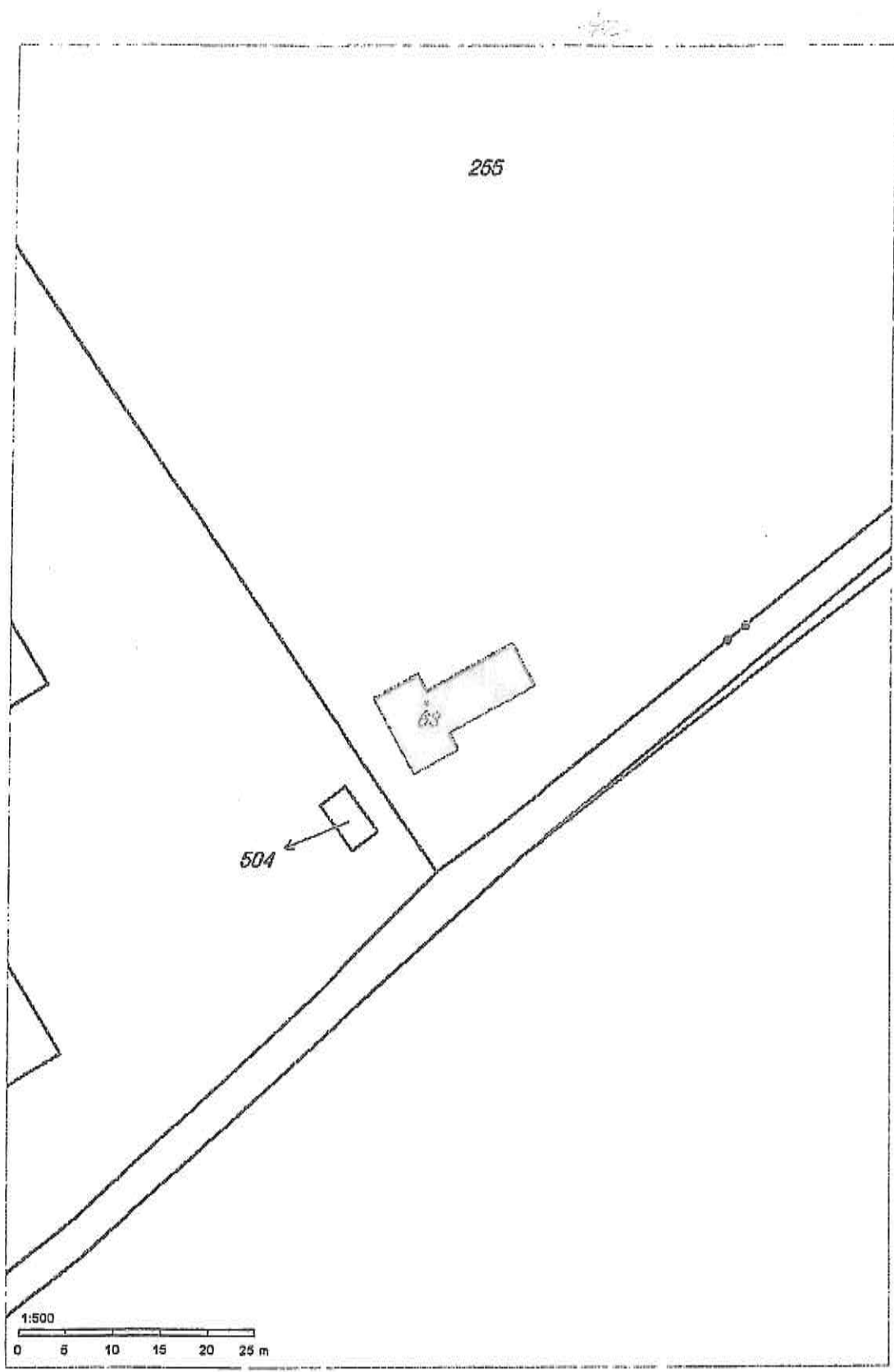




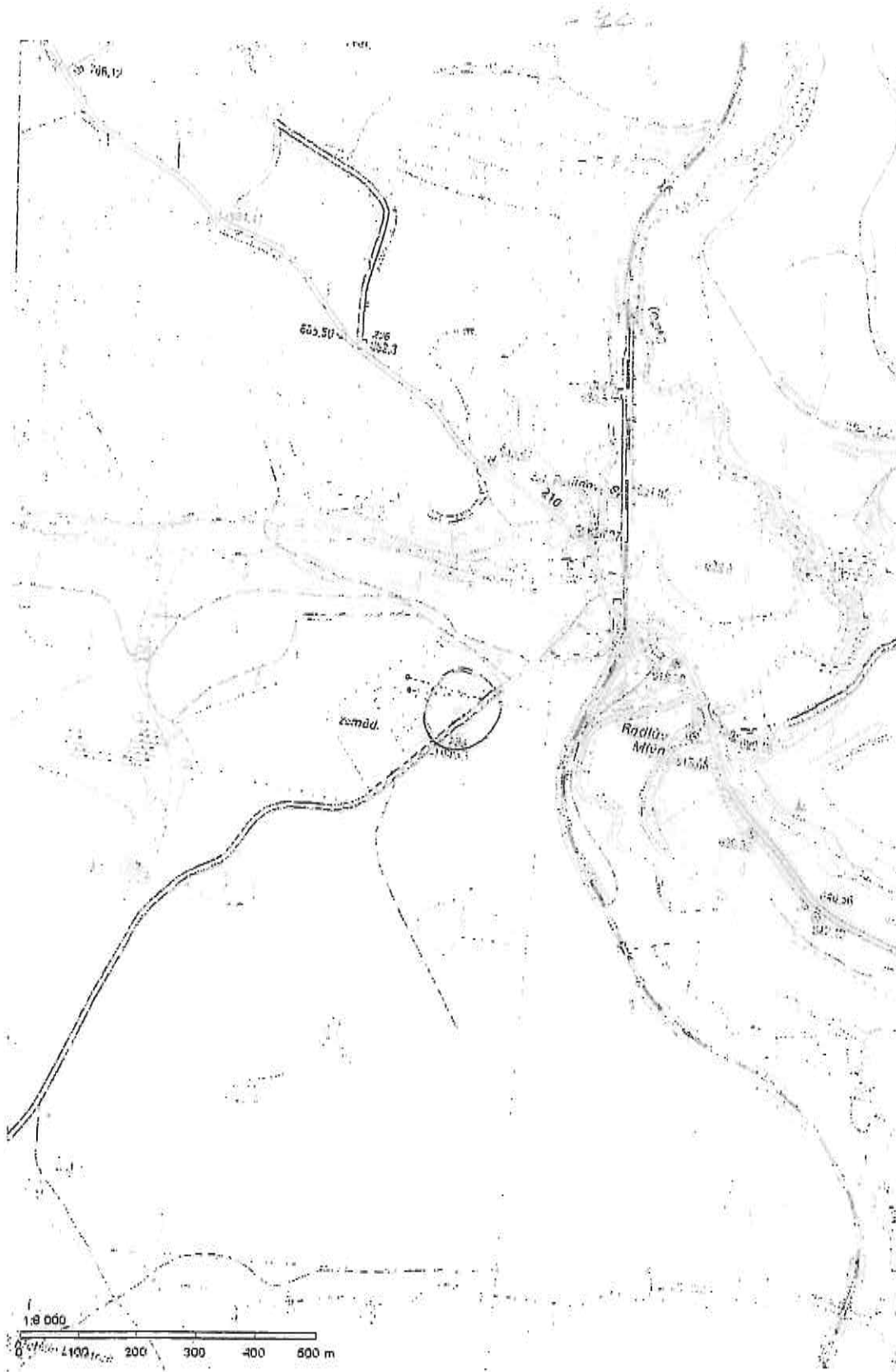
1:500

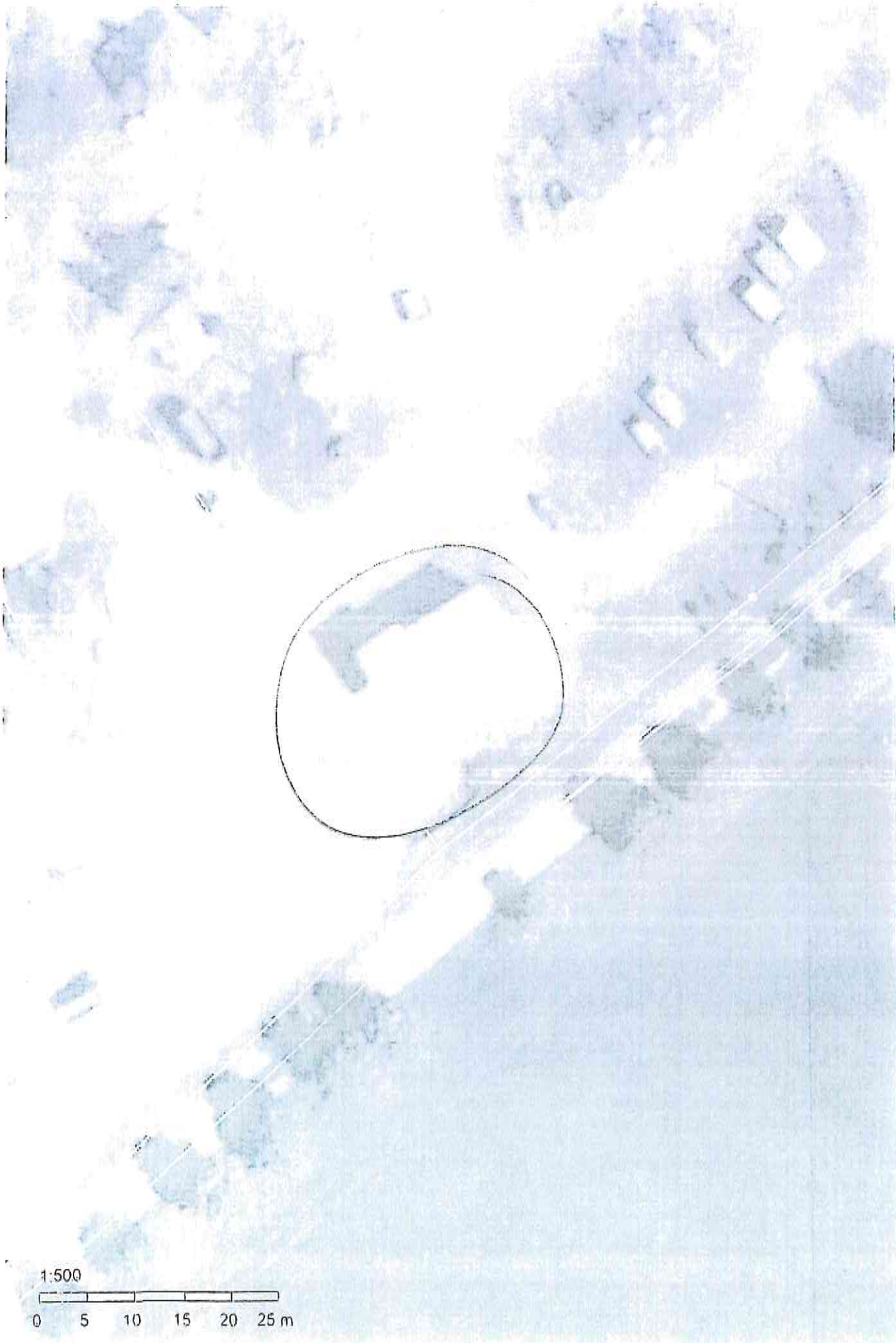


0 5 10 15 20 25 m



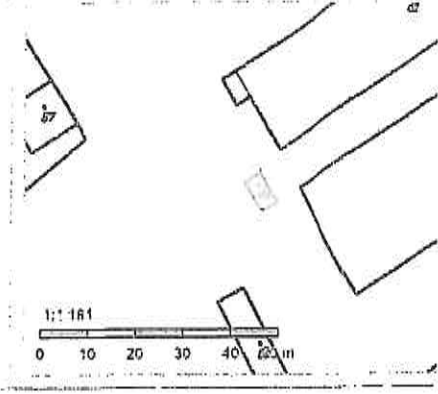






1:500
0 5 10 15 20 25 m

Parcelní číslo:	51/127
Obec:	Teplá [55592114]
Katastrální území:	Planovice (územní část) [714994]
Číslo LV:	10300
Výměra [m ²]:	25
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba:

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: jiná stavba

Stavba stojí na pozemku: p. č. 51/127a

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 nemovitostí

Název: chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

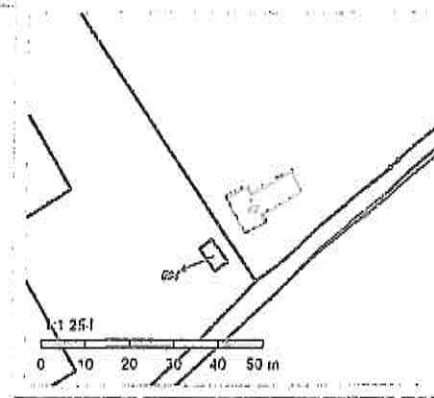
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 katastrální území, katastrální pracoviště Chelčice.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 29.08.2018 17:00:02.

Parcelní číslo: 2/1251
Obec: Touha (2550105)
Katastrální území: Poupalov (255000)
Číslo LV: 100
Výměra [m²]: 100
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: KMD
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku: (stavba)



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

FARMA POUTNOV s.r.o., Vacínovská 831/2, Jionice, 15800 Praha 5

Způsob ochrany nemovitostí

Název

chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro katastrální území Poupalov, Katastrální úřad pro katastrální území Chotib.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 29.08.2018 17:00:02.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřičský a katastrální, úřad státní správy, se sídlem v Praze 1, Na Příkopě 15, IČO: 25230115, zapsán v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1524.
 Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich webových stránkách.

Verze aplikace: 5.5.2 build 0

A. NÁLEZ

1. Základní informace

LV: 10002
Kraj: Karlovarský
Okres: Cheb
Obec: Teplá
Katastrální území: Popovice u Poutnova
Počet obyvatel: 2 961
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 899,00 Kč/m²

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 229,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne . 31. 8. 2018

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: , , vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: , , vlastnictví: výhradní

4. Obsah znaleckého posudku

1. čerpací stanice nádrž
2. Přístřešek
3. Domek mostní váhy
4. Zastavěný pozemek domkem mostní váhy

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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

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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 \frac{P_i}{50} P_i\right) = 0,648$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 \frac{P_i}{50} P_i\right) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	VII	-0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sqrt[\frac{11}{11}]{\sum_{i=2}^{11} P_i}) = 0,790$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,512$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,790$$

1. čerpací stanice nádrž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
Objekt	Zásobníky a jámy pozemní (mimo zemědělství)
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce):	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Množství:	25,00 m ³ obestavěného prostoru
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	3 509,-
Polohový koeficient K _S (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1160
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	7 425,04
Plná cena: 25,00 m ³ * 7 425,04 Kč/m ³	=	185 626,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)	*	0,200
Nákladová cena stavby C _{SN}	=	37 125,20 Kč

Koeficient pp	#	0,790
Cena stavby CS	=	29 328,91 Kč

Čerpací stanice nádrž - zjištěná cena = 29 328,91 Kč

2. Přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny l.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
	m ²	0,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednočlívých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1. NP	280	= 280,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	280,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		280,00 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	chybí	C	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	kovový umožňující podkrovní	S	100
5. Krytina	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů		C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100

12. Elektroinstalace

X

100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	C	31,00	100	0,00	0,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					62,70
Koeficient vybavení K_4 :					0,6270

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,6270
Polohový koeficient K_3 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420
			<hr/>
Základní cena upravená [Kč/m ³]		=	1 007,28
Plná cena: 280,00 m ³ * 1 007,28 Kč/m ³		=	282 038,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)

* 0,200

Nákladová cena stavby CS_N

= 56 407,68 Kč

Koeficient pp

* 0,790

Cena stavby CS

= 44 562,07 Kč

Přístřešek - zjištěná cena

= 44 562,07 Kč

3. Domek mostní váhy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkrovní:

nemá podkrovní

Krov:

neumožňující zřízení podkrovní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC
Nemovitá věc je součástí pozemku

1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
1. nadzemní podlaží	3,60*6,80	= 24,48

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. nadzemní podlaží	24,48 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1. nadzemní podlaží	(3,60*6,80)*(2,90)	= 70,99 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. nadzemní podlaží	NP	70,99 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		70,99 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část standardu [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zdivo tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	vápená omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	zdvojená	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K_s

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S 7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S 31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C 19,80	100	0,00	0,00

4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					71,43
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7143

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7143
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420
<hr/>			
Základní cena upravená [Kč/m ³]		=	1 912,54
Plná cena: 70,99 m ³ * 1 912,54 Kč/m ³		=	135 771,21 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %			
Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)	*	0,200	
Nákladová cena stavby CS _N	=	27 154,24 Kč	
Koeficient pp	*	0,790	
Cena stavby CS	=	21 451,85 Kč	
Domek mostní váhy - zjištěná cena	=	21 451,85 Kč	

4. Zastavěný pozemek domkem mostní váhy

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 0,790

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v I. a 2. zóně, nebo národní park - chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00

6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů II 0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 0,990 * 0,790 = 0,782$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří § 4 odst. 1	229,-	0,782		179,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	44	25	179,08	4 477,-
Stavební pozemek - celkem			25		4 477,-
Zastavěný pozemek domkem mostní váhy - zjištěná cena				=	4 477,- Kč

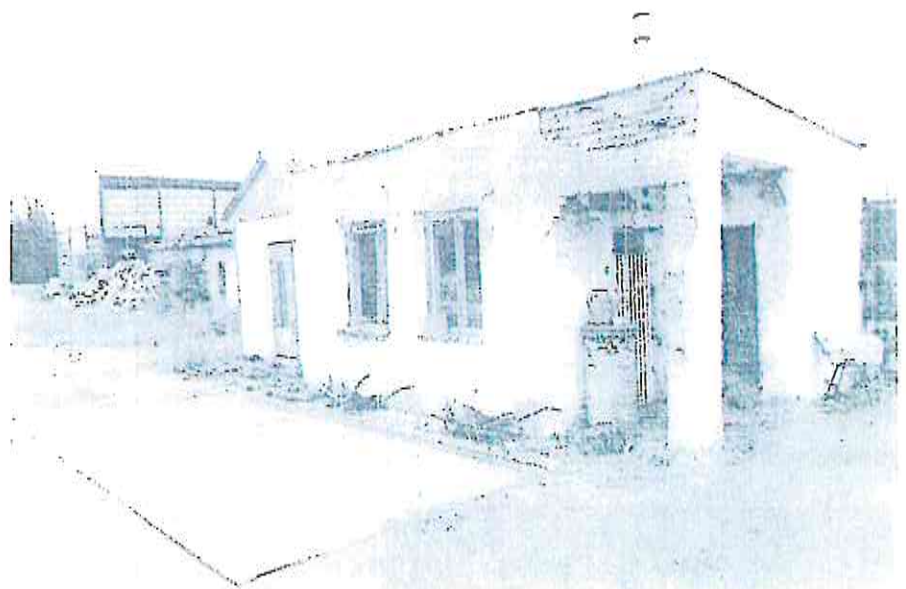
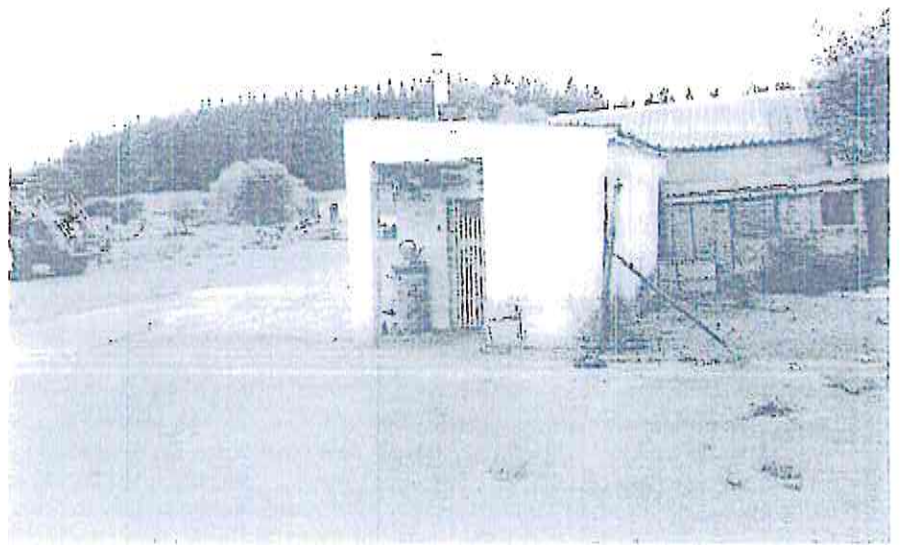
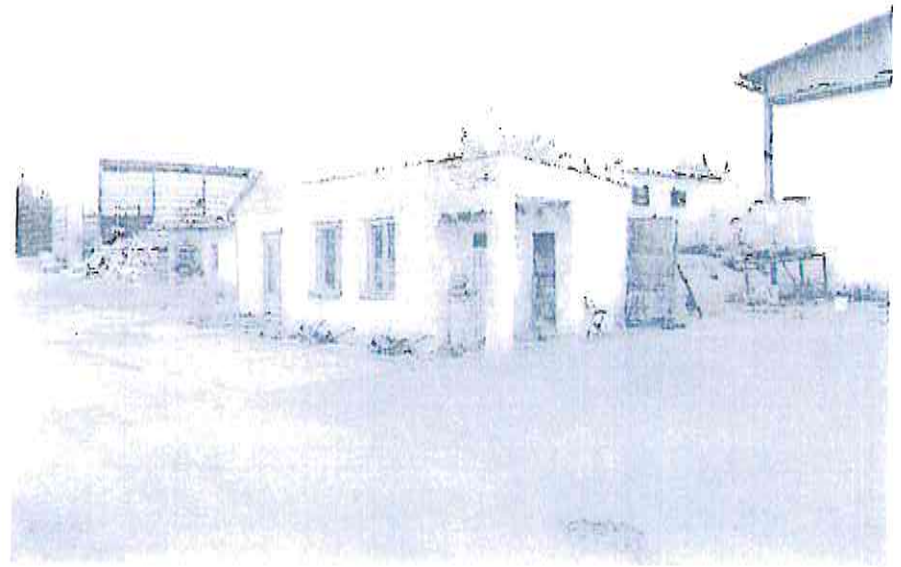
C. REKAPITULACE

1. čerpací stanice nádrž	29 329,- Kč
2. Přístřešek	44 562,- Kč
3. Domek mostní váhy	21 452,- Kč
4. Zastavěný pozemek domkem mostní váhy	4 477,- Kč

Výsledná cena - celkem:

99 820,- Kč

slovy: Devadesátdevět tisíc osm set dvacet Kč



494

