

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

k veřejné soutěži

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

kterou tvoří

**pozemek parc.č. st. 173/4, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če,
v k.ú. Kladruby u Teplic, obec Kladruby, okres Teplice**

PP č.86333/2001

Praha, 2019

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: 86333/2001 - Pozemek p.č.st. 173/4 s hospodářským zemědělským objektem, v k.ú. Kladruby u Teplic s pozemkem

Adresa: Kladruby, 41501, Kladruby

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

2. Ekonomická charakteristika privatizované jednotky (za uplynulé 3 roky)
(Výkaz zisku a ztráty)

- Tržby za prodané zboží:	0 Kč
- Výsledek hospodaření před zdaněním:	0 Kč
- Počet pracovníků (přepočtený stav):	0
- Průměrná měsíční mzda:	0 Kč
- Export:	0 Kč
- Dotace:	0 Kč
- Míra odepsanosti základních prostředků:	0 %

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy (balance) ke dni 29. 1. 2018 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	130 650,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	130 650,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	130 650,00Kč
z toho:	
Pozemky:	24 510,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	106 140,00 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 Kč |
| z toho: | |
| Dlouhodobé závazky:
(Seznam bude uveden v příloze) | 0 Kč |
| Krátkodobé závazky:
(Seznam bude uveden v příloze) | 0 Kč |
| Bankovní úvěry a půjčky:
(Seznam bude uveden v příloze) | 0 Kč |
| C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje): | 130 650,00 Kč |
| D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě
na privatizační projekt: | 0 Kč |
| E. Majetek privatizované jednotky celkem: | 130 650,00 Kč |
| 4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví
(mimo nehmotných): | 0 Kč |
| 5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného
pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem): 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 pojištění | |
| 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: nejsou – ekologický audit nahrazen stanoviskem ČIŽP a MŽP | |
| 12. Omezení ze strany jiných subjektů
nejsou | |
| 13. Hlavní rizikové faktory
Privatizovaný majetek je přístupný pouze přes pozemek parc. č. 889/1 (ostatní
komunikace) a st. 173/1 v k.ú. Kladruby u Teplic, který je evidovaný jako zastavěná plocha
a nádvoří s využitím společný dvůr, oba tyto pozemky jsou ve vlastnictví Okresního
stavebního bytového družstva Teplice.
Privatizovaná stavba má společnou štítovou zeď se stavbou na pozemku parc. č. st. 14/1
v k.ú. Kladruby u Teplic ve vlastnictví fyzických osob. | |
| 14. Prohlášení, že majetek státu nabízený ve veřejné soutěži není předmětem restitučních
nároků: Prohlášení je součástí privatizačního projektu. | |
| 15. Další doplňující údaje: x | |

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 15. 2. 2018


STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj

Husitská 1071/2

415 02 Teplice




.....
PhDr. Ing. Mgr. Oldřich Valha
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj

Přílohy:

- Rozvaha (bilance) ke dni 29. 1. 2018
- Potvrzení o ověření účetní rozvahy
- Tabulka výpočtu účetní hodnoty privatizované jednotky
- Seznam nemovitých věcí (pozemků, budov, hal a staveb) řazený podle katastrálních území
- Výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy
- Čestné prohlášení o ekologických závazcích ze dne 31. 10. 2011
- Vyjádření ČIŽP ze dne 25. 10. 2011
- Stanovisko MŽP ze dne 10. 11. 2011
- znalecký posudek č. 10356-391/2016

Rozvaha

pracováno v souladu s vyhláškou
110/2009 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: 29. 1. 2018

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

slo PP: 86333/2001

Název PP: Pozemek p.č.st. 173/4 s hospodářským zemědělským objektem v k.ú.
Kladruba u Teplic, obec Kladruba, okres Teplice

Číslo položky	Název položky	Synť. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	AKTIVA CELKEM					
	Stálá aktiva		130 650,00	0,00	130 650,00	
	Dlouhodobý nehmotný majetek		130 650,00	0,00	130 650,00	
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek					
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	012				
2.	Software	013				
3.	Ocenitelná práva	014				
4.	Povolenky na emise a preferenční limity	015				
5.	Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	018				
6.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	041				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	051				
9.	Dlouhodobý nehmotný majetek určený k prodeji	035				
II.	Dlouhodobý hmotný majetek		130 650,00	0,00	130 650,00	
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	130 650,00	0,00	130 650,00	
III.	Dlouhodobý finanční majetek					
1.	Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	061				
2.	Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	062				
3.	Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	063				
4.	Dlouhodobé půjčky	067				
5.	Termínované vklady dlouhodobé	068				
6.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	069				
7.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	043				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	053				
IV.	Dlouhodobé pohledávky					
1.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462				
2.	Dlouhodobé pohledávky z postoupených úvěrů	464				
3.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465				
4.	Dlouhodobé pohledávky z ručení	466				
5.	Ostatní dlouhodobé pohledávky	469				
6.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	471				
7.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475				
	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					

-2. 02. 2018

	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		130 650,00	
	Vlastní kapitál		130 650,00	
I.	Jména účetní jednotky a upravující položky		130 650,00	
	1. Jména účetní jednotky	401	1 891,91	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	128 758,09	
	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		
I.	Cizí zdroje			
	1. 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	

aveno dne: 29. 1. 2018

avil: Bc. Jana Hepilová

Podpis:

ovědná osoba za KPÚ: Ing. Pavel Pojer, zástupce ředitele KPÚ

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
Husinecká 107/1/2
415 02 Teplice

Podpis:

itelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

Podpis:

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

-2. 02. 2018

PP 86333/2001 - Pozemek p.č.st. 173/4 s hospodářským zemědělským objektem v k.ú. Kladruby u Teplic, obec Kladruby, okres Teplice

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Aktuální účetní hodnota	Zůstatková cena/Nabývací účetní hodnota
Kladruby u Teplic	KN st. 173/4	Parcela	1854267-12508369	24 510,00	1 891,91
Kladruby u Teplic	stodola Kladruby - 173/4	Budova	100-10508369	106 140,00	0,00
Celkem				130 650,00	1 891,91

Sestaveno dne: 29. 1. 2018

Sestavil:

Bc. Jana Hepilová

Podpis:



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

ke dni: 29. 1. 2018

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 86333, privatizované jednotky SPJ 2001, Pozemek p.č.st. 173/4 s hospodářským zemědělským objektem, v k.ú. Kladruby u Teplic s pozemkem zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 130 650,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, Pozemek p.č.st. 173/4 s hospodářským zemědělským objektem, v k.ú. Kladruby u Teplic s pozemkem, ke dni 29. 1. 2018 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 86333.

V Praze dne

06.02.2018

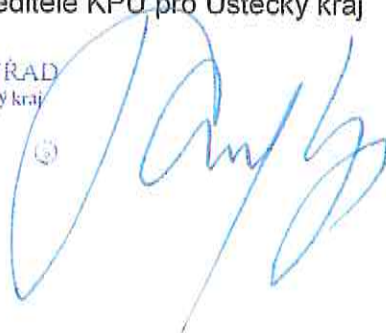
STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Husinecká 1024/11a
130 00 Praha 3

25

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

Vypracovala: Bc. Jana Hepilová
Telefon: 727956871
Schválil: Ing. Pavel Pojer, zástupce ředitele KPÚ pro Ústecký kraj

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



Výpočet celkové hodnoty majetku privatizované jednotky

Číslo projektu: 86333/2001

Název: Pozemek p.č.st. 173/4 s hospodářským zemědělským objektem, v k.ú. Kladruby u Teplic s pozemkem

		PRIVATIZOVANÁ JEDNOTKA
1.	AKTIVA	130 650 Kč
2.	CIZÍ ZDROJE	0 Kč
3.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY VYKÁZANÝ V ROZVAZE (rozdíl ř.1 a 2)	130 650 Kč
4.	HODNOTA POZEMKU, KTERÉ NEJSOU VEDENY V ÚČETNICTVÍ	0 Kč
5.	OSTATNÍ HMOTNÁ AKTIVA NEVYKÁZANÁ V ROZVAZE	0 Kč
6.	HODNOTA MAJETKU NEPOUŽITELNÉHO PRO PODNIKATELSKÉ ÚČELY PO VYPOŘÁDÁNÍ	0 Kč
7.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY CELKEM (součet ř.3-6)	130 650 Kč

V Teplicích dne 15. 2. 2018

Vypracoval: Bc. Jana Hepilová

Schválil: PhDr. Ing. Mgr. Oldřich Valha, ředitel KPÚ 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 se sídlem v Ústí nad Labem, Katastrální pracoviště Teplice

Obec: Kladruby

Katastrální území: Kladruby u Teplic

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Kladruby	Kladruby u Teplic	bez čp	stodola Kladruby	PKN - stavební 173/4	10069

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Kladruby	Kladruby u Teplic	173/4	zastavěná plocha a nádvoří	1854267

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. 2. 2018

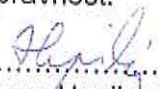
STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
Husitská 1071/2
415 02 Teplice



PhDr. Ing. Mgr. Oldřich Valha
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:


Bc. Jana Hepilová

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ - KatastrNMF

k datu: 1.1.2018

15.2.2018 9:36:13

Okres: 3509 Teplice
Kat.území: 665401 Kladruby u TeplicObec: 567604 Kladruby
List vlastnictví: 10002

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
	Vlastnické právo Státní pozemkový úřad, Cast obce: Žižkov Husinecká 1024/11a-Praha, 13000,		1/1
	Česká republika, Cast obce: /-,		1/1

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Katastr nemovitostí - stavební				
173/4	277	zast. pl.		

Budovy

Č.Budovy	Typ budovy	Využití budovy	Způsob ochrany	Na parcele
	bez čp/če	jiná st.		173/4

B1 Jiná práva

- Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

- Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

1 Změna výměr obnovou operátu

Oprávnění k

Z-13339/2012 Řízení ukončeno

Parcelní číslo: 173/4, Parcelní skupina: 1, na
KÚ: 665401-Kladruby u Teplic

E Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu

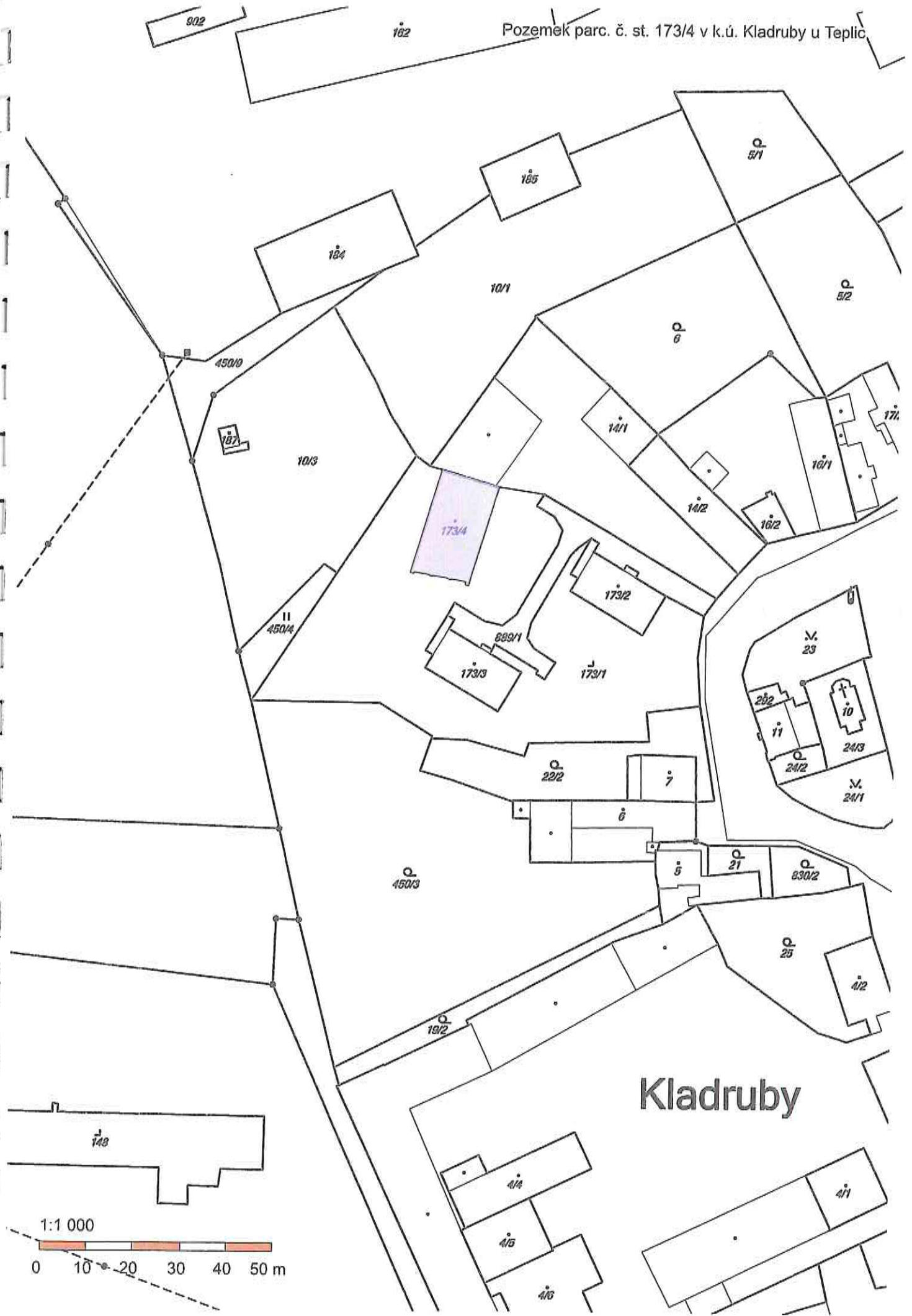
Listina

1 Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) 009673/1.1.
/OVM/1 Z-769/2013 Řízení ukončeno

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, -Praha, 13000, RC/IC:

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

Pozemek parc. č. st. 173/4 v k.ú. Kladruby u Teplic



Kladruby

1:1 000

0 10 20 30 40 50 m



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 10356-391/2016

o ceně nemovité věci - pozemku parc.č. St. 173/4 se stavbou bez úp/če - zemědělská stavba -
stodola v k.ú. Kladruby u Teplic, obec Kladruby, okres Teplice, kraj Ústecký

Objednatel znaleckého posudku:

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad
pro Ústecký kraj
Husitská 1071/2
41502 Teplice

Účel znaleckého posudku:

ocenění nemovité věci pro úplatný převod majetku
podle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu
majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších
předpisů



Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. a dle zákona č. 92/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů, podle stavu ke dni 6.10.2016 posudek vypracoval:

Ing. Zdeněk Garlík
Srbice 48, 415 01 Teplice
telefon: 603872207
e-mail: garlik.zdenek@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Srbicích 17.10.2016

A. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci a lokality

Jedná se o pozemek, který je zastavěn zemědělskou stavbou - stodolou bez čp/če, koncovou v řadě, delší dobu neužívanou. Situování je v zastavěné části obce Kladruby, na jejím okraji. Přístup k pozemku se stavbou je přes pozemky jiného vlastníka (OSBD Teplice). V místě je možnost napojení na inženýrské sítě.

Podrobný popis stavby:

Jedná se o přízemní stodolu, koncovou v řadě. Stavba je zděná, zdivo tl. do 45 cm, založení na základových pasech bez izolací proti zemní vlhkosti, střecha je sedlová s narušenou taškovou krytinou, strop dřevěný s podhledem, podlahy jsou betonové narušené, osazeny dveře různého provedení. Ostatní konstrukce a vybavení chybí.

Jedná se o stodolu, která byla v minulosti vnitřními příčkami rozdělena na kóje pro chov domácího zvířectva pro obyvatele sousedících bytovek.

Hlavní rozměry jsou patrné z ocenění cenou zjištěnou.

Stáří uvažují cca 100 roků, stavba je dožitá (značně narušená střešní krytina, stropy od zatékání propadlé, narušené betonové podlahy, vlhkost stěn, opadané omítky). Opatřebení uvažují maximální.

Kladruby jsou menší obcí okresu Teplice, která je s okresním městem prakticky srostlá, z toho vyplývá i vzrůstající obliba obce zejména z pohledu bydlení. Situování je v zastavěném území, s přístupem přes pozemky jiného vlastníka, v místě je možnost napojení na inženýrské sítě v obci, spojení autobusem v rámci integrované dopravy Ústeckého kraje.

Podrobné údaje o pozemku jsou uvedeny v příložené informaci o parcele z nahlížení do KN.

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.10.2016 za přítomnosti znalce.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- objednávka Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj, Husitská 1071/2, 41502 Teplice zn. SPU 445678/2016/508100/Hep ze dne 31.8.2016
- zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů
- Mezinárodní oceňovací standardy (IVSC)
- informace o parcele z nahlížení do KN
- katastrální mapa v měřítku 1:1000 z nahlížení do KN
- ortofoto katastrální mapa z nahlížení do KN v měřítku 1:1000
- podklady poskytnuté objednatelem – znalecký posudek z roku 2011

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníkem pozemku je:

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu:

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

Podrobné údaje o pozemku jsou uvedeny v příložené informaci o pozemku z nahlížení do KN.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Stanovení ceny obvyklé

Pro daný účel ocenění nemovité věci pro úplatný převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů, je vyžadováno ocenění cenou obvyklou.

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

1.1. Porovnání:

Při porovnání jsou jako podklad upřednostňovány již realizované prodeje a koupě srovnatelných nemovitých věcí v daném místě a čase, pokud jsou dostupné a v časově relevantním úseku (zpravidla předchozích 12 měsíců). Jako náhradní metodika je možná při nedostatku údajů o uskutečněných prodejích využití nabídkových cen srovnatelných nemovitých věcí.

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o specifickou nemovitost, která se samostatně prakticky neobchoduje, není k dispozici statisticky významný soubor porovnatelných nemovitých věcí, ani v realitní inzerci nejsou obdobné nemovitosti samostatně nabízeny, je provedeno ocenění dle platného prováděcího předpisu zákona o oceňování majetku cenou zjištěnou.

1.2. Cena zjištěná nemovité věci:

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 190,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
01. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
02. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
03. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
04. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod,	I	1,00

kanalizace a plyn		
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 313,00 \text{ Kč/m}^2$

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 jednotka 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 - Vlivy snižující cenu - horší prodejnost veolkých staveb ve zchátralém stavu, vyžadujících značné investice	I	-0,30
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,700$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Rezidenční zástavba, rekreační stavby	I	-0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost - Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti - Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná poloha	III	0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,321$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,225$$

1.2.1. Ocenění pozemků

1.2.1.1. Pozemek parc.č. St. 173/4

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,700$

Index polohy pozemku $I_P = 0,321$

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. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť 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 - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,700 * 1,000 * 0,321 = 0,225$$

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	313,-	0,225		70,43

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 173/4	348,00	70,43	24 509,64
Stavební pozemek - celkem			348,00		24 509,64

Ocenění staveb na pozemcích

Stodola bez čp/če

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	22,60*12,10	=	273,46

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	273,46 m ²	4,20 m	1 148,53
Součet	273,46 m ²		1 148,53

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 148,53 / 273,46	= 4,20 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	273,46 / 1	= 273,46 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	22,60*12,10*4,20	=	1 148,53 m ³
Zastřešení	22,60*12,10*6,00/2	=	820,38 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	1 148,53 m ³
Zastřešení	Z	820,38 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 968,91 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	P	13,80	100	0,46	6,35

4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	3,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,00	100	0,46	1,38
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	6,10	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					62,23
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6223

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9441
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6223
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1390
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 597,29
Plná cena: 1 968,91 m ³ * 1 597,29 Kč/m ³	=	3 144 920,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 110 = 90,9 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS _N	=	471 738,04 Kč
Koeficient pp	*	0,225
Cena stavby CS	=	106 141,06 Kč
Stodola bez čp/če - zjištěná cena	=	106 141,06 Kč

Cena staveb celkem	=	106 141,06 Kč
Pozemky - celkem	+	<u>24 509,64 Kč</u>
Pozemek parc.č. St. 173/4 - zjištěná cena	=	<u>130 650,70 Kč</u>

1.2.2. Výsledek ceny zjištěné

Jak bylo uvedeno, vzhledem k specifiku oceňované nemovitosti – samostatně prodávaná stodola, není k dispozici žádný uskutečněný prodej ani nabídková cena v realitní inzerci. Proto bylo přistoupeno k ocenění cenou zjištěnou.

Pozemek parc.č. St. 173/4 v k.ú. Kladruby u Teplíc se stavbou bez čp/če – zemědělská stavba - stodola

Zjištěná cena pozemku celkem se zaokrouhlením: 130 650,- Kč

slovy: jednototřicettisícšestsetpadesát Kč

Rozdělení zjištěné ceny:

Rozdělení zjištěné ceny na každou budovu včetně příslušenství a každý pozemek včetně příslušenství zvlášť na základě výše uvedeného ocenění.

Zjištěná cena nemovitých věcí celkem	130 650,- Kč
Z toho pozemek parc.č. St. 173/4	24 510,- Kč
Z toho stodola bez čp/če na pozemku parc.č. St. 173/4	106 140,- Kč

Rekapitulace zjištěné ceny:

Zjištěná cena nemovitých věcí celkem	130 650,- Kč
Z toho:	
Pozemek parc.č. St. 173/4 v k.ú. Kladruby u Teplíc	24 510,- Kč
Stodola bez čp/če na pozemku parc.č. St. 173/4 v k.ú. Kladruby u Teplíc	106 140,- Kč

V Srbicích 17.10.2016


 Ing. Zdeněk Garlík
 Srbice 48
 415 01 Teplice

C. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 6.5.1991, č.j. Spr. 2146/91 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 10356-391/2016 znaleckého deníku.

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Srbcích 17.10.2016

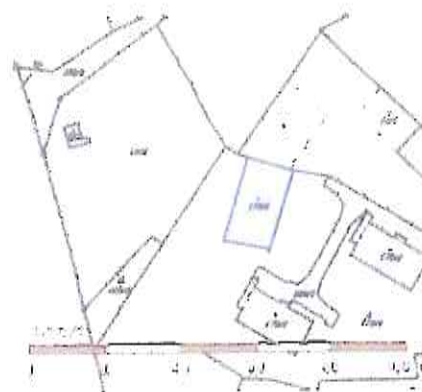

Ing. Zdeněk Garlík

D. PŘÍLOHY

- informace o parcelách z nahlížení do KN
- katastrální mapa v měřítku 1:1000 z nahlížení do KN
- ortofoto katastrální mapy z nahlížení do KN v měřítku 1:1000
- kopie objednávky

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 175/4-2
Obec:	Kladno, 15676010
Katastrální území:	Kladno u Těšík (5454-1)
Číslo LV:	16002
Výměra (m ²):	277
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Za souhlasu v S-JTŠK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 175/4

Vlastníci, jiná oprávnění

Česká republika,

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

Způsob ochrany nemovitosti

Najedou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Najedou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Změna výměr obnovou operátu

Nemovitost je v územní obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad obce Kladno, katastrální území/úste Těšík](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k: 14.10.2016 07:00:02

© 2004 - 2015 [Geoportal nemovitosti, s. r. o.](#) Zpracováno: 06.09.2016 10:01:13
Podání určení katastrálnímu úřadu a v pracovním zájmu přímo na [geoportal.nemovitosti.cz](#).

Verze aplikace: 5.3.2 build 0

