

**MINISTERSTVO FINANCÍ**  
**Letenská 15, 118 10 Praha1**

**INFORMAČNÍ MEMORANDUM**

k veřejné soutěži

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

kterou tvoří

**pozemky p.č. 454/4 a p.č.st. 514 se stavbou požární nádrže,**  
**k.ú. a obec Žitenice, okres Litoměřice**

**PP č. 87313/2001**

**Praha - 2026**

MINISTERSTVO FINANČÍ  
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: 87313/2001 - Pozemky p.č. 454/4 a p.č.st. 514 se stavbou požární nádrže, k.ú. a obec Žitenice, okres Litoměřice

Adresa: Litoměřická 326, 41141, Žitenice

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 (bilance) ke dni  
7. 1. 2026 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	835 000,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	835 000,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	835 000,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	322 000,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	513 000,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	0,00 Kč
(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	

B. Cizí zdroje:	0,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0,00 Kč
Krátkodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0,00 Kč
Bankovní úvěry a půjčky: (Seznam bude uveden v příloze)	0,00 Kč
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	835 000,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0,00 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	835 000,00 Kč
4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných):	0,00 Kč
5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem): není	
6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví: nejsou	
7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit: nejsou	
8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí: pojištěno nájemcem	
9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky): nejsou	
10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku:	
• Nájemní smlouva č. 41N24/38:	
- předmět nájmu: stavba požární nádrže na pozemku p.č.st. 514 v k.ú. Žitenice,	
- název a adresa nájemce: R-LTM s.r.o., Tyršovo náměstí 67/3, Litoměřice, PSČ 412 01,	
- doba nájmu: od 1. 4. 2024 na dobu neurčitou,	
- výše ročního nájmného: 1.000 Kč.	
Nájemní smlouva skončí dnem privatizace majetku, tzn. dnem převedení na nového vlastníka.	
• Nájemní smlouva č. 43N25/38:	
- předmět nájmu: pozemky p.č. 454/4 a st. 514 v k.ú. Žitenice,	
- název a adresa nájemce: R-LTM s.r.o., Tyršovo náměstí 67/3, Litoměřice, PSČ 412 01,	
- doba nájmu: od 1. 5. 2025 na dobu neurčitou,	
- výše ročního nájmného: 7.416 Kč.	
Nájemní smlouva skončí dnem privatizace majetku, tzn. dnem převedení na nového vlastníka.	

11. Ekologické závady:

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

12. Omezení ze strany jiných subjektů:

V KN zapsán způsob ochrany nemovitostí "chráněná krajinná oblast".

13. Hlavní rizikové faktory

Stavba nádrže je ve špatném stavebně technickém stavu a je nefunkční, protože voda se z nádrže ztrácí. Oba pozemky se nacházejí uvnitř oploceného užívaného areálu.

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

Prohlášení je součástí privatizačního projektu.

15. Další doplňující údaje:

Povinnost zpracování průkazu energetické náročnosti budovy (PENB) se na privatizované nemovité věci nevztahuje podle § 7 odst. 5 písm. e) zákona č. 406/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů (u průmyslových a výrobních provozů, dílenských provozoven a zemědělských budov se spotřebou energie do 195 MWh za rok).

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

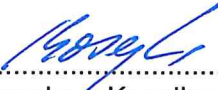
Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, Husitská 1071/2, Teplice, PSČ 415 02

Bc. Jana Hepilová, tel. 727 956 871

V Teplicích dne 16. 1. 2026

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



  
Mgr. Jaroslava Kosejková  
ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj

Přílohy:

- rozvaha (bilance) ke dni 7. 1. 2026,
- seznam nemovitých věcí (pozemků, budov, hal a staveb),
- výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy,
- čestné prohlášení o ekologických závazcích, stanovisko ČIŽP, stanovisko MŽP,
- znalecký posudek č. 050510/2024,
- kopie NS č. 41N24/38,
- kopie NS č. 43N25/38.

# Rozvaha

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

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

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

**sestavená k: 7.1.2026**

**(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)**

Číslo PP: 87313/SPJ 2001

Název PP: Pozemky p.č. 454/4 a p.č.st. 514 se stavbou požární nádrže, k.ú. a obec Žitenice, okres Litoměřice

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>835 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>835 000,00</b>	
<b>A.</b>	<b>Stálá aktiva</b>		<b>835 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>835 000,00</b>	
<b>I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>					
	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				
<b>II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>		<b>835 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>835 000,00</b>	
	1. Pozemky	031				
	2. Kulturní předměty	032				
	3. Stavby	021				
	4. Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	022				
	5. Pěstítkové celky trvalých porostů	025				
	6. Drobný dlouhodobý hmotný majetek	028				
	7. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	029				
	8. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	042				
	9. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	052				
	10. Dlouhodobý hmotný majetek určený k prodeji	036	835 000,00	0,00	835 000,00	
<b>III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>					
	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				
<b>IV.</b>	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>					
	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>B.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>					
<b>I.</b>	<b>Zásoby</b>					
	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			
<b>II.</b>		<b>Krátkodobé pohledávky</b>				
	1.	Odběratelé	311			
	2.	Směnky k inkasu	312			
	3.	Pohledávky za eskontované cenné papíry	313			
	4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	314			
	5.	Jiné pohledávky z hlavní činnosti	315			
	6.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci krátkodobé	316			
	7.	Krátkodobé pohledávky z postoupených úvěrů	317			
	9.	Pohledávky za zaměstnanci	335			
	10.	Sociální zabezpečení	336			
	11.	Zdravotní pojištění	337			
	12.	Důchodové spoření	338			
	13.	Daň z příjmů	341			
	14.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžítá plnění	342			
	15.	Daň z přidané hodnoty	343			
	16.	Pohledávky za osobami mimo vybrané vládní instituce	344			
	17.	Pohledávky za vybranými ústředními vládními institucemi	346			
	18.	Pohledávky za vybranými místními vládními institucemi	348			
	19.	Pohledávky ze správy daní	352			
	20.	Zúčtování z přerozdělování daní	355			
	21.	Pohledávky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	356			
	22.	Ostatní pohledávky ze správy daní	358			
	23.	Krátkodobé pohledávky z ručení	361			
	24.	Pevné termínové operace a opce	363			
	25.	Pohledávky z neukončených finančních operací	369			
	26.	Pohledávky z finančního zajištění	365			
	27.	Pohledávky z vydaných dluhopisů	367			
	28.	Krátkodobé poskytnuté zálohy na transfery	373			
	29.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375			
	30.	Náklady příštích období	381			
	31.	Příjmy příštích období	385			
	32.	Dohadné účty aktivní	388			
	33.	Ostatní krátkodobé pohledávky	377			
<b>III.</b>		<b>Krátkodobý finanční majetek</b>				
	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
<b>PASIVA CELKEM</b>				
			835 000,00	
<b>C.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>		835 000,00	
<b>I.</b>	<b>Jmění účetní jednotky a upravující položky</b>		835 000,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	11 551,01	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	823 448,99	
	7. Opravy předcházejících účetních období	408		
<b>II.</b>	<b>Fondy účetní jednotky</b>			
	2. Fond kulturních a sociálních potřeb	412		
	3. Rezervní fond tvořený ze zlepšeného výsledku hospodaření	413		
	4. Rezervní fond z ostatních titulů	414		
<b>III.</b>	<b>Výsledek hospodaření</b>			
	1. Výsledek hospodaření běžného účetního období			
	2. Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431		
	3. Výsledek hospodaření předcházejících účetních období	432		
<b>IV.</b>	<b>Příjmový a výdajový účet rozpočtového hospodaření</b>			
	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		
<b>D.</b>		<b>Cizí zdroje</b>			
<b>I.</b>		<b>Rezervy</b>			
	1.	Rezervy	441		
<b>II.</b>		<b>Dlouhodobé závazky</b>			
	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		
<b>III.</b>		<b>Krátkodobé závazky</b>			
	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: 7.1.2026

Sestavil: Bc. Jana Hepilová

Podpis:

Odpovědná osoba za KPÚ: Mgr. Jaroslava Kosejková, ředitelka KPÚ

Podpis:

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

⑨

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

17

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

Podpis:

1 2 - 01 - 2026

PP 87313, SPJ 2001

Pozemky p.č. 454/4 a p.č.st. 514 se stavbou požární nádrže, k.ú. a obec Žitenice, okres Litoměřice

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabyvací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Žitenice	PKN - poz. 454/4	Parcela	1117019/1-12508338	731,36 Kč	117 000,00 Kč
Žitenice	PKN - st. 514	Parcela	1117020-12508338	1 286,41 Kč	205 000,00 Kč
<b>Celkem pozemky</b>					<b>322 000,00 Kč</b>

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Žitenice	Požární nádrž - 797197 Žitel	Budova	840-10508338	10 000,00 Kč	513 000,00 Kč	466,76 Kč	0,00 Kč	9 533,24 Kč
<b>Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství</b>					<b>10 000,00 Kč</b>	<b>466,76 Kč</b>	<b>0,00 Kč</b>	<b>9 533,24 Kč</b>

**Celkem PP 87313, SPJ 2001**

**835 000,00 Kč**

Sestaveno dne: 7.1.2026

Sestavila: Bc. Jana Hepilová

Podpis:

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

ke dni: 7. 1. 2026

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87313, privatizované jednotky SPJ 2001, Pozemky p.č. 454/4 a p.č.st. 514 se stavbou požární nádrže, k.ú. a obec Žitenice, okres Litoměřice zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 835 000,00 Kč.

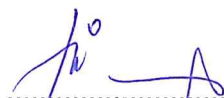
Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, Pozemky p.č. 454/4 a p.č.st. 514 se stavbou požární nádrže, k.ú. a obec Žitenice, okres Litoměřice, ke dni 7. 1. 2026 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87313.

V Praze dne

12 -01- 2026

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Husinecká 1034/11a  
130 00 Praha 3 97

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

Vypracovala: Bc. Jana Hepilová 

Telefon: 727956871

Schválila: Mgr. Jaroslava Kosejková, ředitelka KPÚ pro Ústecký kraj 

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj  
Husitská 1071/2  
415 02 Teplice 9

## Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice

Obec: Žitenice

Katastrální území: Žitenice

List vlastnictví: 10002

### Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc. č.	ID maj.
Žitenice	Žitenice	bez čp	Požární nádrž	PKN - st. 514	84038

### Pozemky:


Obec	Katastrální území	Pozemek parc. č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - pozemkové Žitenice	Žitenice	454/4	ostatní plocha	1117019
Katastr nemovitostí - stavební Žitenice	Žitenice	514	zastavěná plocha a nádvoří	1117020

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 16. 1. 2026

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



  
Mgr. Jaroslava Kosejková  
ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:

  
Bc. Jana Hepilová

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2026 10:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: SZ SPU 105860/2024 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565962 Žitenice

Kat.území: 797197 Žitenice

List vlastnictví: 10002

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774  
Praha 3**ČÁSTEČNÝ VÝPIS****B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 514	197	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 514 454/4	112	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 229/1991 Žádost ze dne 29.9.1998.

POLVZ:609/1998

Z-24900609/1998-506

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) Státní pozemkový úřad čj.-010166/2013 OVM/1 ze dne 02.01.2013.

Z-1589/2013-506

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha RČ/IČO: 01312774

3

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

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2026 10:15:02

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565962 Žitenice

Kat.území: 797197 Žitenice

List vlastnictví: 10002

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

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

Vyhotovil:

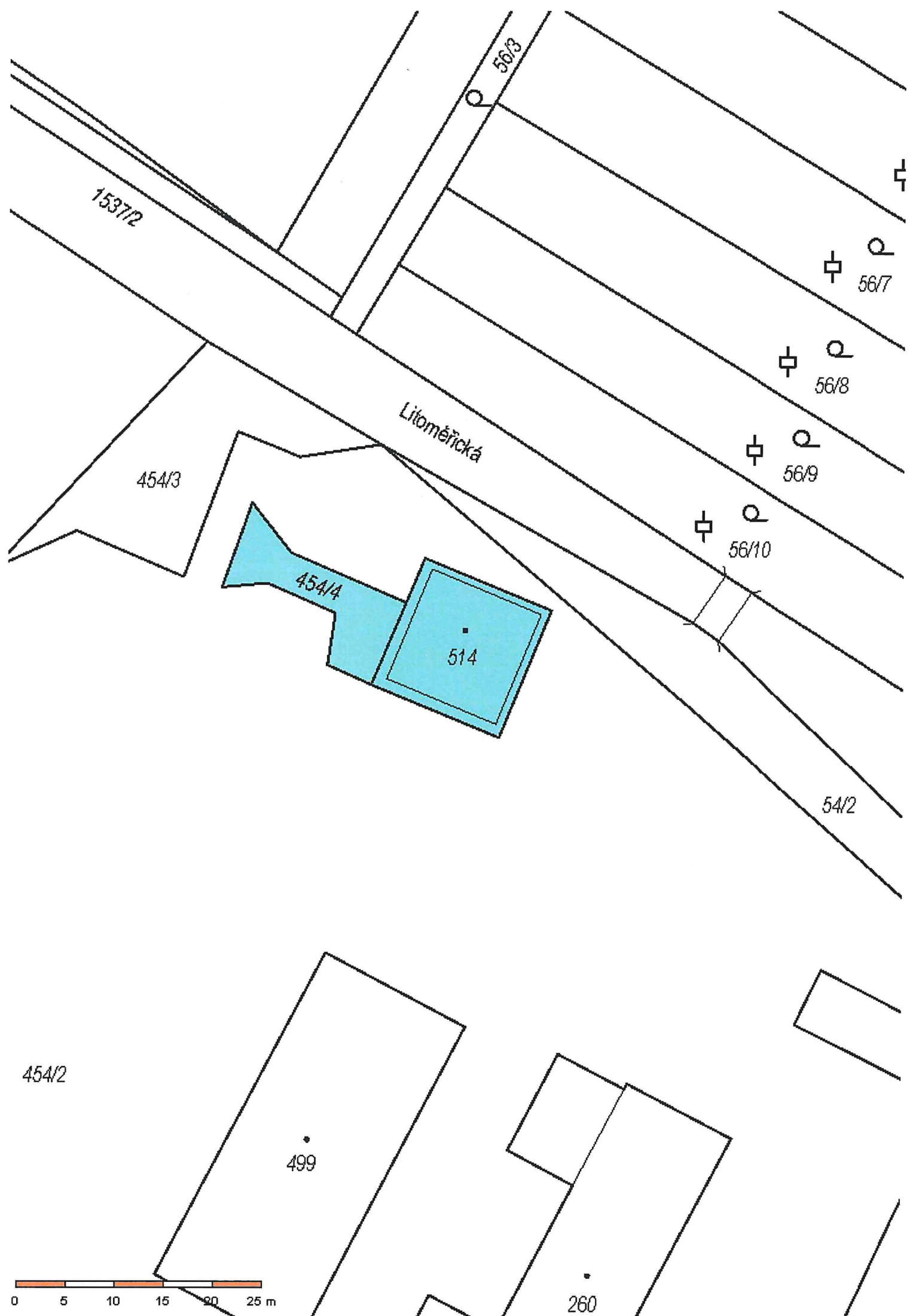
Vyhotoveno: 16.01.2026 10:26:41

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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



Měřítko 1:893



1537/2

56/3

Litoměřická

454/3

454/A

514

56/7

56/8

56/9

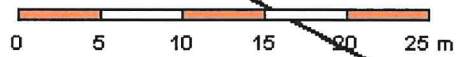
56/10

54/2

454/2

499

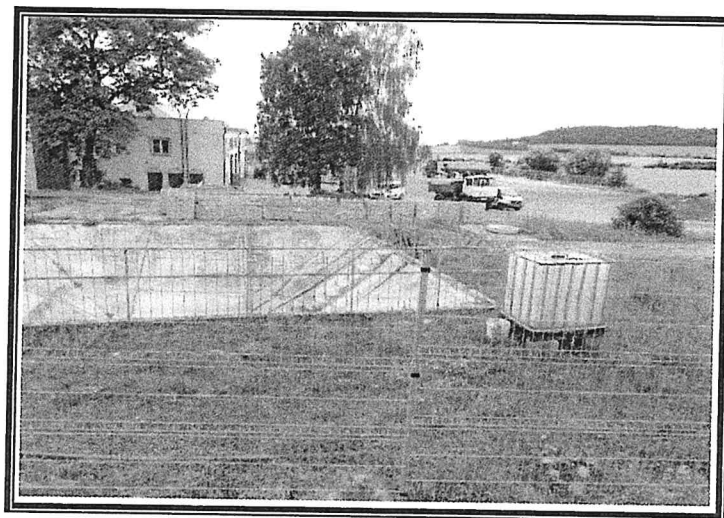
260



# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 050510 / 2024

Označení posudku: 90 / V / 2024



Předmět posudku	Ocenění pozemků p.č. st. 514, jehož součástí je stavba technického vybavení (požární nádrž) a p.č. 454/4, v obci a k.ú. Žitenice, okres Litoměřice, Ústecký kraj
Obor a odvětví	Ekonomika – Ceny a odhady
Zadavatel	Česká republika-Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, Husitská 1071/2, 415 02 Teplice, IČO: 01312774
Číslo jednací zadavatele	SPU 230857/2024/508100/Hep
Počet stran	Posudek obsahuje 44 stran včetně titulního listu a příloh.
Číslo a počet vyhotovení	Číslo vyhotovení 2. Posudek je předán zadavateli ve 2 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Jedno vyhotovení zůstává v archivu znalce.
Zpracovatel	Ing. Vladimír LEEB, Brandýs n. Labem, K. Tájka 1503/B, tel. 326 904 075, IČO: 10221310
Datum	26.06.2024

Ing. Vladimír LEEB  
ODHADCE NEMOVITOSTÍ  
K. TÁJKA 1503/B  
250 01 Brandýs nad Labem  
Tel: 326 904 075  
ob@ceeb@seznam.cz

Státní pozemkový úřad  
Doručeno: 11.07.2024  
SPU 274203/2024  
Listy: 2 přílohy:



spueee920c2d44

# OBSAH POSUDKU

<b>1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU</b> .....	4
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE .....	4
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU .....	4
1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM .....	4
<b>2/ VÝČET PODKLADŮ</b> .....	4
2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT .....	4
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS .....	4
2.2.1 Podklady od zadavatele .....	4
2.2.2 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa .....	5
2.2.3 Povodňový plán České republiky .....	5
2.2.4 Internetové zdroje .....	5
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT .....	5
<b>3/ NÁLEZ</b> .....	6
3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT .....	6
3.1.1 Postup samotný .....	6
3.1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci .....	6
3.1.3 Stanovení kritérií výběru .....	9
3.1.4 Výčet posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí .....	10
3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT .....	11
3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT .....	11
<b>4/ POSUDEK</b> .....	13
4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT .....	13
4.2 CENA DLE VYHLÁŠKY č. 434/2023 Sb. ....	13
4.3 TRŽNÍ HODNOTA .....	25
4.3.1 Metoda porovnávací - pozemky .....	25
4.3.2 Metoda nákladová - stavby .....	27

4.3.3 Tržní hodnota – rekapitulace .....	29
4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT.....	29
<b>5/ ODŮVODNĚNÍ.....</b>	<b>30</b>
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY .....	30
5.2 KONTROLA POSTUPU .....	30
<b>6/ ZÁVĚR.....</b>	<b>31</b>
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY .....	31
6.2 ODPOVĚĎ .....	31
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU .....	31
6.4 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN PRO POTŘEBY UČETNICTVÍ .....	31
<b>7/ PŘÍLOHY .....</b>	<b>34</b>
7.1 OBJEDNÁVKA .....	34
7.2 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....	37
7.3 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY .....	39
7.4 ORTOFOTOMAPA .....	40
7.5 POVODŇOVÁ MAPA .....	41
7.6 FOTODOKUMENTACE .....	42
7.7 SITUAČNÍ SCHEMA .....	43
7.8 ČSOB INDEX BYDLENÍ / HB INDEX .....	44

## **1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

### **1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE**

„Jaká je obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění? Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Soupis oceňovaných věcí nemovitých: pozemky zapsané na LV č. 10002 v obci a k.ú. Žitenice – p.č. st. 514, jehož součástí je stavba technického vybavení (požární nádrž) a p.č. 454/4.“

### **1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU**

Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Převod bude realizován formou přímého prodeje majetku předem určenému nabyvateli – společnosti R-LTM s.r.o. Žadatel je vlastníkem souvisejícího majetku na LV 750 a převodem dojde k ucelení vlastnictví.

### **1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM**

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Případné nálezy staveb, zpevněných povrchů, případně jiných objektů, které nejsou v objednávce se závazně oceňují. Vyjmutí majetku z ocenění je možné pouze na základě závazného stanoviska KPÚ, které musí být součástí posudku.

## **2/ VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT**

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření, které se uskutečnilo dne 24.6.2024.

### **2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS**

#### **2.2.1 Podklady od zadavatele**

- **Objednávka znaleckého posudku** č. SPU 230857/2024/508100/Hep ze dne 11.6.2024, přijatá dne 14.6.2024 (viz příloha č. 7.1)
- **Výpis z katastru nemovitostí** LV č. 10002 pro k.ú. Žitenice vyhotovený dálkovým přístupem dne 10.6.2024 (viz příloha č. 7.2)
- **Nájemní smlouva** č. 41N24/38 ze dne 26.3.2024
- **Nájemní smlouva** č. 49N15/38 ze dne 13.3.2015 a **Dodatek č. 3 k nájemní smlouvě** č. 49N15/38 ze dne 23.9.2022
- **Žádost nájemce o přímý prodej majetku** podle zákona č. 92/1991 Sb. ze dne 15.3.2024
- **Sdělení stavebního úřadu** vydané MěÚ Litoměřice, Stavebním úřadem, č.j.: MULTM/0038069/23/SÚ/PKř, dne 9.5.2023
- **Stavební povolení** vydané MěNV v Litoměřicích, Odborem výstavby, zn.: 693/25-90-20, dne 27.6.1990
- **Kolaudační rozhodnutí** vydané MěÚ Litoměřice, stavebním úřadem, č.j. 1933/2118/92-

1-332 dne 20.1.1993

- **Doklady ke stavbě požární nádrže: technická zpráva, požární zpráva, situace, půdorys a řez**

### **2.2.2 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa**

vyhotovené nahlížením do KN (viz příloha č. 7.3 a příloha č. 7.4)

### **2.2.3 Povodňový plán České Republiky**

Povodňová mapa, stažena z internetu dne 14.6.2024 (viz příloha č. 7.5)

### **2.2.4 Internetové zdroje:**

- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele
- <https://www.cenovamapa.cz/> - databáze zrealizovaných prodejů nemovitých věcí
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <http://www.dppcr.cz/> - povodňový plán České republiky, zpracovatel Ministerstvo životního prostředí ČR
- <https://smlouvy.gov.cz/> - Registr smluv
- <https://www.obeczitenice.cz/> - územní plán obce Žitenice
- [https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-05-12\\_Stanovisko-k-problematice-trzni-hodnoty-po-1-lednu-2021.pdf](https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-05-12_Stanovisko-k-problematice-trzni-hodnoty-po-1-lednu-2021.pdf) - Stanovisko k problematice tržní hodnoty po 1. lednu 2021 – Stanovisko Odboru cenová politika č. 04/2022
- <https://mapy.cz/> - situační schéma (viz příloha č. 7.7)
- <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240521> – informace o ČSOB Indexu bydlení (viz příloha č. 7.8)

## **2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT**

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní jsem zjišťoval osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost.

Věrohodnost (ostatních) zdrojů dat (zejména data z katastru nemovitostí, cenové údaje o zrealizovaných prodejkách, informace o povodňových zónách a data z územních plánů) nemohu ověřit, protože jsem se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílel.

## **3/ NÁLEZ**

### **3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT**

#### **3.1.1 Postup samotný**

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele: „Jaká je obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění? Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Soupis oceňovaných věcí nemovitých: pozemky zapsané na LV č. 10002 v obci a k.ú. Žitenice – p.č. st. 514, jehož součástí je stavba technického vybavení (požární nádrž) a p.č. 454/4.“

Pro určení ceny zjištěné bude postupováno podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb.

Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí.

Na základě sebraných a vytvořených dat o oceňovaných nemovitých věcech budou vyhledány prodeje obdobných nemovitých věcí a dále bude sestavena množina vzorků srovnatelných nemovitých věcí. Z této množiny budou na základě předem stanovených kritérií výběru zvoleny vhodné vzorky pro porovnávací metodu.

Jedná se o specifický typ nemovité věci (pozemky s požární nádrží v uzavřeném areálu), který není na trhu běžně obchodován. Vzhledem k charakteru oceňované nemovité věci, se pro porovnávací metodu nepodařilo zajistit dostatečný počet obdobných zrealizovaných nemovitých věcí. Ocenění bude tedy provedeno kombinací porovnávací metody (pozemky) a nákladové metody (stavba). Výsledkem ocenění bude tržní hodnota předmětné oceňované nemovité věci.

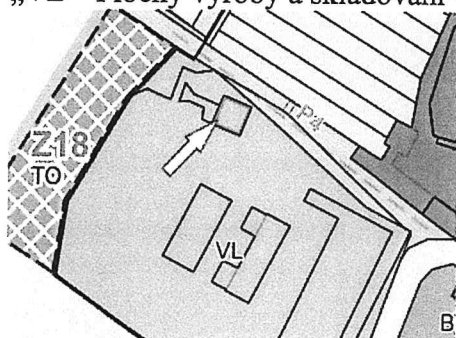
#### **3.1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci**

##### **a) Situování nemovité věci:**

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v obci a katastrálním území Žitenice, v okrese Litoměřice, v Ústeckém kraji. Obec leží 3 km severovýchodně od města Litoměřice. V obci je minimální občanská vybavenost (obecní úřad, pošta, prodejny potravin a smíšeného zboží, hospoda, mateřská škola, fotbalové hřiště, knihovna). Hromadná doprava v obci – bus. Kompletní občanská vybavenost je ve městě Litoměřice. Oceňovaná nemovitá věc se nachází na okraji obce, v rámci uzavřeného areálu, ve vzdálenosti cca 400 m od centra obce.

**b) Územní plán:**

Dle platného územního plánu obce se předmětné oceňované pozemky nacházejí v plochách „VL – Plochy výroby a skladování – lehký průmysl“.



VL

Plochy výroby a skladování - lehký průmysl

**c) Identifikace oceňované nemovité věci:**

Dle Výpisu z katastru nemovitostí - LV č. 10002 pro k.ú. Žitenice:

**Vlastnické právo:**

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Česká republika	

**Příslušnost hospodařit s majetkem státu:**

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Státní pozemkový úřad	Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

**Nemovitosti:**

Parcelní číslo:	Druh pozemku – způsob využití	Výměra
st. 514	zastavěná plocha a nádvoří	197 m <sup>2</sup>
Součástí je stavba: stavba technického vybavení bez č.p./č.e.v. Stavba stojí na pozemku: st. 514		
454/4	ostatní plocha – ostatní komunikace	112 m <sup>2</sup>

**Způsob ochrany:**

- Chráněná krajinná oblast

**Omezení vlastnického práva:**

- Nejsou evidována žádná omezení

**Jiné zápisy:**

- Nejsou evidovány žádné zápisy

**d) popis oceňované nemovité věci:**

**Pozemek p.č. st. 514**

Jedná se o pozemek p.č. st. 514, který je v katastru nemovitostí evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je ve tvaru čtverce. Součástí pozemku je technická stavba bez č.p./č.ev. – požární nádrž.

**Požární nádrž**

Jedná se o stavbu, která je součástí pozemku p.č. st. 514 a je v katastru nemovitostí evidována jako stavba technického vybavení bez č.p./č.ev. Stavba byla postavena v roce 1990. Nádrž je betonová, s šikmými stěnami a náleží k ní manipulační šachta. Objem nádrže je 130 m<sup>3</sup>. Okolo nádrže je provedeno zábradlí. Nádrž je v současné době nefunkční – dochází k průsakům a voda se zde neudrží, nelze ji tak využívat ke svému účelu.

**Pozemek p.č. 454/4**

Jedná se o pozemek p.č. 454/4, který je v katastru nemovitostí evidovaný v druhu pozemku ostatní plocha, se způsobem využití ostatní komunikace. Pozemek je nepravidelného tvaru, se zpevněnou plochou. Pozemek slouží jako příjezdová cesta k požární nádrži.

**Pozemky:**

Oceňované pozemky jsou situovány v obci a k.ú. Žitenice.

p.č.	druh pozemku	na pozemku	výměra (m <sup>2</sup> )
st. 514	zastavěná plocha a nádvoří	požární nádrž	197
454/4	ostatní plocha - ostatní komunikace		112
<b>Pozemky celkem výměra (m<sup>2</sup>)</b>			<b>309</b>

**e) Rizika oceňované nemovité věci:**

- 1) Oceňované pozemky spadají do zóny se zanedbatelným rizikem povodně.
- 2) Přístup k oceňovaným pozemkům je přes pozemek:
  - p.č. 454/2 (ostatní plocha – jiná plocha), vlastnické právo: R-LTM s.r.o., Tyršovo náměstí 67/3, Litoměřice-Město, 41201 Litoměřice (budoucí kupující).
- 3) Způsob ochrany: chráněná krajinná oblast.

### 3.1.3 Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria výběru srovnatelných nemovitých věcí z množiny posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:

Kritérium	Popis
Časové hledisko	roky 2022-2024 + úprava Koeficientem úpravy ceny
Lokalita	Žitenice + rádius cca 30 km
Situování pozemku	pozemek v rámci výrobního/skladového/zemědělského areálu
Účel užití	zastavěný stavbou nebo nezastavěný sloužící jako manipulační plocha
Velikost	bez vlivu
Ostatní vlivy	ostatní vlivy jinde nespecifikované

#### Časové hledisko:

Pro zohlednění časového odstavu srovnatelných uzavřených prodejů a termínu ocenění bude použit koeficient úpravy ceny, který bude stanoven odborným úsudkem s využitím ČSOB Indexu bydlení (původně HB Index). ČSOB Index je běžnou znaleckou praxí využíván pro přepočtení ceny z jednoho období na jiné období. ČSOB Index bydlení sleduje vývoj cen nemovitostí v České republice od dubna 2011 a je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti skupiny ČSOB.

ČSOB Index bydlení je stanovován z cen stavebních pozemků. Pro typ pozemků, jako jsou předmětné oceňované pozemky, neexistuje obdobně stanovený index vývoje cen. Avšak lze se oprávněně domnívat, že vývoj cen obdobných pozemků má přibližně podobný vývojový trend a z části kopíruje křivku vývoje cen stavebních pozemků. Pro určení koeficientu úpravy ceny bude tedy ČSOB Index bydlení využit jako podpůrná metoda.

#### Velikost:

V daném případě nebylo v rámci kritérií výběru uvažováno hledisko velikosti pozemku, které se běžně u pozemků využívá. Vzhledem k typu oceňovaných pozemků a jejich předpokládanému využití, není hledisko velikosti pozemku zásadním kritériem pro výběr z množiny vzorků.

### 3.1.4 Výčet posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí

#### Množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:

Dle údajů z KN byly za období let 2022-2024 v blízké lokalitě oceňované nemovité věci uskutečněny prodeje těchto obdobných pozemků:

č.	k.ú.	p.č.	Převod.	Nabyv.	č. řízení	datum právních účinků	Cena (Kč)	Cena jednotková (Kč/m <sup>2</sup> )
1	Podluský	160/40, 160/42	ČR (ÚZSVM)	PO	V-37/2024-506	03.01.2024	1 044 190	1 098
2	Roudnice nad Labem	2914/9, 2914/14, 2915/4, 2915/5	FO	FO	V-9419/2022-506	19.09.2022	6 300 000	1 496
3	Litoměřice	5341/10, 5341/21	PO	PO	V-7887/2023-506	09.08.2023	452 898	1 783
4	Litoměřice	5269/3	PO	FO	V-6759/2023-506	26.06.2023	100 000	348
5	Litoměřice	2576/2, 2576/5	obec	PO	V-10773/2023-506	27.11.2023	241 500	692
6	Litoměřice	2693/12, 2693/13	obec	PO	V-9640/2023-506	16.10.2023	16 100	2 013
7	Řepnice	70/5, 74/7, 74/17, 74/19, 74/22, 77/11	FO	FO	V-8027/2023-506	15.08.2023	1 739 740	74
8	Litoměřice	4804/1, 4800/11, 4885/7, 4800/16	PO	PO	V-10165/2023-506	03.11.2023	2 339 200	3 400

Pozn.: zkratky: FO = fyzická osoba, PO = právnická osoba; ČR = Česká republika, ÚZSVM = Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Kupní ceny byly převzaty z kupních smluv, s jejímž textem jsem se seznámil a zohlednil údaje uvedené v těchto smlouvách.

Výběr nejvhodnějších vzorků pro stanovení porovnávací hodnoty byl proveden po prostudování podkladů jednotlivých zrealizovaných prodejů, po zohlednění stanovených kritérií výběru a Standardů zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad.

Pro porovnávací metodu byly vybrány 3 zrealizované prodeje, označené v množině posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí tučným písmem (č. 1, 2 a 3).

### **3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT**

Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle zrealizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí a byly zjištěny, vybrány a použity vzorky zobchodovaných srovnatelných nemovitých věcí uveřejněných na [cuzk.cz](http://cuzk.cz).

Ze zdrojových dat byla stanovena množina vzorků, ze které byly následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci dle stanovených kritérií výběru. U vybraných srovnatelných nemovitostí byl proveden popis souvisejících údajů.

Pro zjištění výchozí hodnoty stavby bude využito zjištěné výchozí ceny staveb nákladovým způsobem podle platné oceňovací vyhlášky, bez použití koeficientu prodejnosti (respektive koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu *pp*).

### **3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT**

Pro stanovení porovnávací hodnoty byly z množiny vzorků vybrány tyto nemovité věci:

#### **1) Srovnatelná nemovitá věc:**

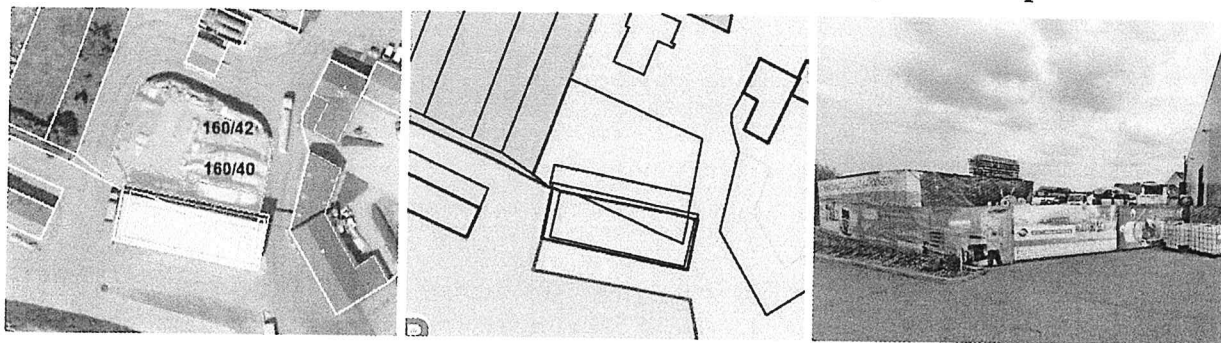
**Pozemky o celkové ploše 951 m<sup>2</sup>, obec Roudnice nad Labem, k.ú. Podlusky**

Jedná se o zrealizovaný prodej pozemků:

- p.č. 160/40 (ostatní plocha), kú: Podlusky – 178 m<sup>2</sup>,
- p.č. 160/42 (ostatní plocha), kú: Podlusky – 773 m<sup>2</sup>.

Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 3.1.2024, č.j. V-37/2024-506. Převodce: Česká republika (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových). Nabyvatel: právnická osoba. V platném územním plánu obce jsou pozemky vedeny v ploše „DI-S – plochy dopravní infrastruktury silniční“. Pozemky jsou pod společným oplocením a ve funkčním celku se stavbou pro výrobu a skladování a jsou využívány jako manipulační plocha.

**Cena: 1.044.190,- Kč, tj. 1.098,- Kč/m<sup>2</sup>. Zdroj informací: [cuzk.cz](http://cuzk.cz), [cenovamapa.cz](http://cenovamapa.cz).**



### **2) Srovnatelná nemovitá věc:**

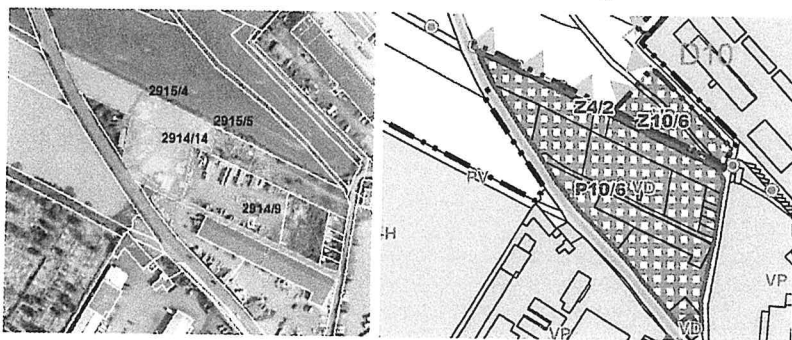
**Pozemky o celkové ploše 4.210 m<sup>2</sup>, obec a k.ú. Roudnice nad Labem**

Jedná se o zrealizovaný prodej pozemků:

- p.č. 2914/9 (zahradka), kú: Roudnice nad Labem – 541 m<sup>2</sup>,
- p.č. 2914/14 (ostatní plocha), kú: Roudnice nad Labem – 1.616 m<sup>2</sup>,
- p.č. 2915/4 (zahradka), kú: Roudnice nad Labem – 1.803 m<sup>2</sup>,
- p.č. 2915/5 (zahradka), kú: Roudnice nad Labem – 250 m<sup>2</sup>.

Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 19.9.2022, č.j. V-9419/2022-506. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: fyzická osoba. V platném územním plánu obce jsou pozemky vedeny v ploše „VD – plochy drobné a řemeslné výroby, služeb“.

**Cena: 6.300.000,- Kč, tj. 1.496,- Kč/m<sup>2</sup>. Zdroj informací: cuzk.cz, cenovamapa.cz.**



### **3) Srovnatelná nemovitá věc:**

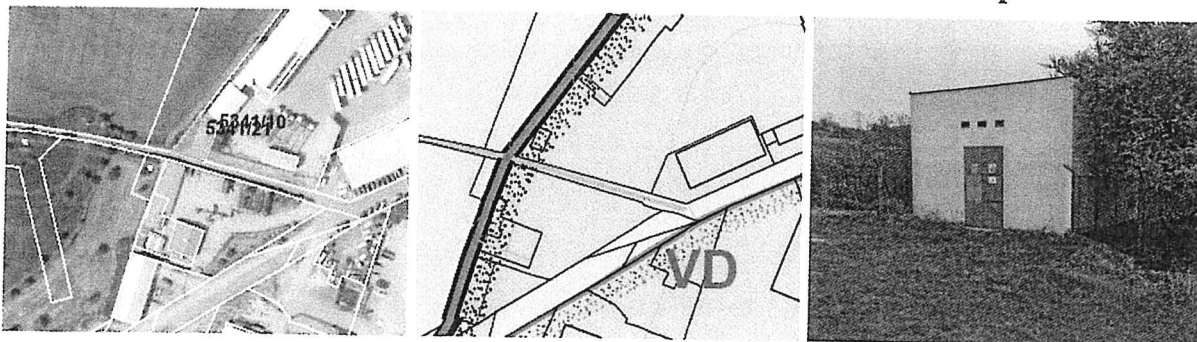
**Pozemky o celkové ploše 254 m<sup>2</sup>, obec a k.ú. Litoměřice**

Jedná se o zrealizovaný prodej pozemků:

- p.č. 5341/10 (zastavěná plocha a nádvoří), kú: Litoměřice – 62 m<sup>2</sup>,
- p.č. 5341/21 (ostatní plocha), kú: Litoměřice – 192 m<sup>2</sup>.

Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 9.8.2023, č.j. V-7887/2023-506. Převodce: právnická osoba. Nabyvatel: právnická osoba. V platném územním plánu obce jsou pozemky vedeny v ploše „VD – drobná výroba a výrobní služby“. Pozemek p.č. 5341/10 je zastavěn stavbou transformační stanice. Stavba nebyla předmětem prodeje a je ve vlastnictví kupujícího.

**Cena: 452.898,- Kč, tj. 1.783,- Kč/m<sup>2</sup>. Zdroj informací: cuzk.cz, cenovamapa.cz.**



## **4/ POSUDEK**

### **4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT**

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, tj. určení ceny obvyklé a dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny.

Vzhledem k charakteru oceňované nemovité věci (pozemky s požární nádrží v uzavřeném areálu) se pro porovnávací metodu nepodařilo zajistit dostatečný počet obdobných zrealizovaných nemovitých věcí. Ocenění bude tedy provedeno kombinací porovnávací metody (pozemky) a nákladové metody (stavby). Výsledkem ocenění bude tržní hodnota předmětné oceňované nemovité věci.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů, které jsou v rozmezí 0,80 - 1,20. Je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za 1m<sup>2</sup> plochy jednotky.

### **4.2 CENA DLE VYHLÁŠKY č. 434/2023 Sb.**

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. o oceňování majetku.

Na oceňovanou nemovitou věc jsou dle sdělení objednatele uzavřeny nájemní smlouvy. Vzhledem k tomu, že nájemné v nájemních smlouvách není zjevně obvyklé a nelze prokazatelně určit obvyklou cenu nájemného u takového specifického případu zemědělských areálů (pozemky s požární nádrží v uzavřeném areálu), nebudou stavby oceněny kombinací nákladového a výnosového způsobu, dle § 31 odst. 1 oceňovací vyhlášky, ale bude postupováno dle § 31 odst. 2 oceňovací vyhlášky, tzn., obdobně jako v případě, kdy nelze pro účel užití za nepronajaté plochy stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit. Tento postup byl zvolen na základě výkladu Ministerstva financí č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020.

## Obsah

1. Pozemek p.č. st. 514
  - 1.1. Pozemek – § 4
  - 1.2. Požární nádrž – § 17
  - 1.3. Zábradlí – § 18
2. Pozemek p.č. 454/4
  - 2.1. Pozemek – § 4
  - 2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm – § 18

### Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8	Poloha obce	III. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9	Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90
Index trhu	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,834$		

**Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 4, Inženýrské stavby)**

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,60
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	IV. Výrobní objekty	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	III. Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0,00
5	Parkovací možnosti	III. Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	0,00
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná poloha	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy		$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right)$	= 0,600

**1. Pozemek p.č. st. 514****Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)**

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00
Index trhu		$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$	= 1,000

## 1.1 Pozemek – § 4

### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Žitenice
Název okresu	Litoměřice
Základní cena výchozí	ZCv = 2 442,- Kč/m <sup>2</sup>

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1	Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6	Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena pozemku  $ZC = ZCv \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 898,-$  Kč/m<sup>2</sup>  
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

### Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I <sub>T</sub>	= 1,000
------------	----------------	---------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00

4	Chráněná území a ochranná pásma	III. Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	-0,01
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů		$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	= 0,990
Index polohy		$I_P$	= 0,600
Index cenového porovnání		$I = I_T \times I_0 \times I_P$	= 0,594

#### § 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená  $ZCU = ZC \times I = 533,4120 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
st. 514	zastavěná plocha a nádvoří	197	105 082,16
<b>Pozemek – zjištěná cena</b>			<b>105 082,16 Kč</b>

## 1.2 Požární nádrž – § 17

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby	2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy		
Objekt	Nádrže pozemní mimo nádrží odpadních vod		
Konstrukční charakteristika	montovaná z dílců betonových plošných		
Polohový koeficient $K_5$	0,900		
Kód klasifikace CZ-CC	222232 Nádrže vod pozemní		
Kód SKP	46.21.64.1 nádrže, jímky, objekty čistíren odpadních vod pozemní		
Koeficient změny cen staveb $K_i$	3,344		
Množství M	$(5,0 \times 5,0 \times 2,45) + (((11,33 \times 6,33) + (5,0 \times 6,33)) \times 2,63 / 2) + (2,33 \times 2,03 \times 2,63)$		= 209,62 m <sup>3</sup>

### Ocenění

Základní cena		2 489,- Kč/m <sup>3</sup>
Polohový koeficient $K_5$	×	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$	×	3,3440
Základní cena upravená ZCU	=	7 490,89 Kč/m <sup>3</sup>
Cena stavby M × ZCU	=	1 570 240,36 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	34 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	16 roků
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	50 roků

Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	68,000 %
Odpočet opotřebení	$1\,570\,240,36 \text{ Kč} \times 68,000 \%$	-	1 067 763,44 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	502 476,92 Kč

### Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	$I_T$	=	1,000
Index polohy	$I_P$	=	0,600
Cena stavby určená nákladovým způsobem $CS_N$		=	502 476,92 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×	0,600
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	301 486,15 Kč
<b>Požární nádrž – zjištěná cena</b>			<b>301 486,15 Kč</b>

## 1.3 Zábradlí – § 18

### Zatřídění pro potřeby ocenění

13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel.sloupky do betonových patek	
Základní jednotková cena ZJC	450,- Kč/m <sup>2</sup> PP
Množství M	52×1 = 52,00 m <sup>2</sup> PP
Polohový koeficient $K_s$	0,900
Kód klasifikace CZ-CC	222291 Oplocení staveb vedení vody místních trubních
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb $K_i$	3,344

### Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$			23 400,- Kč
Korekce základní ceny			
Polohový koeficient $K_s$		×	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$		×	3,3440
Cena stavby		=	70 424,64 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	34 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	0 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	30 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	100,000 %
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %			
Odpočet opotřebení	$70\,424,64 \text{ Kč} \times 85,000 \%$	-	59 860,94 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	10 563,70 Kč

## Výpočet ceny stavby (§ 10)

### Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8	Poloha obce	III. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9	Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90
Index trhu	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$		= 0,834
Index polohy	I <sub>P</sub>		= 0,600
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS <sub>N</sub>			= 10 563,70 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I <sub>T</sub> × I <sub>P</sub>			× 0,500
Cena stavby	CS = CS <sub>N</sub> × pp		= 5 281,85 Kč
<b>Zábradlí – zjištěná cena</b>			<b>5 281,85 Kč</b>

## 2. Pozemek p.č. 454/4

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8	Poloha obce	III. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9	Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90
Index trhu	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,834$		

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 4, Inženýrské stavby)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,60
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	IV. Výrobní objekty	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	III. Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0,00
5	Parkovací možnosti	III. Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	0,00

6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná poloha	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy		$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right)$	= 0,600

## 2.1 Pozemek – § 4

### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Žitenice		
Název okresu	Litoměřice		
Základní cena výchozí	ZC <sub>V</sub>	=	2 442,- Kč/m <sup>2</sup>

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1	Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6	Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena pozemku  $ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 898,- \text{ Kč/m}^2$   
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

### Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I <sub>T</sub>	=	1,000
------------	----------------	---	-------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	III. Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	-0,01

5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů	$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	=	0,990
Index polohy	$I_P$	=	0,600
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_0 \times I_P$	=	0,594

#### § 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená  $ZCU = ZC \times I = 533,4120 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
454/4	ostatní plocha - ostatní komunikace	112	59 742,14
<b>Pozemek – zjištěná cena</b>			<b>59 742,14 Kč</b>

## 2.2 Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm – § 18

### Zatřídění pro potřeby ocenění

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm	
Základní jednotková cena ZJC	235,- Kč/m <sup>2</sup>
Množství M	112,00 m <sup>2</sup>
Polohový koeficient K <sub>5</sub>	0,900
Kód klasifikace CZ-CC	211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace
Kód SKP	46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub>	3,185

### Ocenění

Základní cena M × ZJC	26 320,- Kč
-----------------------	-------------

#### Korekce základní ceny

Polohový koeficient K <sub>5</sub>	×	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub>	×	3,1850
Cena stavby	=	75 446,28 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	34 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	16 roků
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	50 roků
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	68,000 %
Odpčet opotřebení	75 446,28 Kč × 68,000 %	-	51 303,47 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	24 142,81 Kč

**Výpočet ceny stavby (§ 10)**

Index trhu	$I_T$	=	0,834	
Index polohy	$I_P$	=	0,600	
Cena stavby určená nákladovým způsobem $CS_N$		=		24 142,81 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×		0,500
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=		12 071,40 Kč
<b>Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm – zjištěná cena</b>				<b>12 071,40 Kč</b>

## REKAPITULACE CENY ZJIŠTĚNÉ

### 1. Pozemek p.č. st. 514

#### Výsledná cena

1. Pozemek	105 082,16 Kč
2. Požární nádrž	301 486,15 Kč
3. Zábradlí	5 281,85 Kč
Výsledná cena činí celkem	411 850,16 Kč

Zjištěná cena: 411 850,- Kč

Cena slovy: čtyři sta jedenáct tisíc osm set padesát Kč

### 2. Pozemek p.č. 454/4

#### Výsledná cena

1. Pozemek	59 742,14 Kč
2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm	12 071,40 Kč
Výsledná cena činí celkem	71 813,54 Kč

Zjištěná cena: 71 810,- Kč

Cena slovy: sedmdesát jedna tisíc osm set deset Kč

### 3. Součet cen

Cena po zaokrouhlení podle § 50	483 660,- Kč
---------------------------------	--------------

Zjištěná cena: 483 660,- Kč

Cena slovy: čtyři sta osmdesát tři tisíce šest set šedesát Kč

### **4.3 TRŽNÍ HODNOTA**

Vzhledem k charakteru oceňované nemovité věci (pozemky s požární nádrží v uzavřeném areálu) se pro porovnávací metodu nepodařilo zajistit dostatečný počet obdobných zrealizovaných nemovitých věcí. Ocenění bude tedy provedeno kombinací porovnávací metody (pozemky) a nákladové metody (stavby). Výsledkem ocenění bude tržní hodnota předmětné nemovité věci, která bude stanovena jako součet porovnávací a nákladové hodnoty.

#### **4.3.1 Metoda porovnávací - pozemky**

**Ocenění je provedeno metodou porovnávací (metoda nepřímého porovnání) s použitím zrealizovaných cen dle ČÚZK a cenovamapa.cz.**

Metoda nepřímého porovnání vychází ze souboru údajů o srovnatelných nemovitých věcech a tento soubor je dále zpracován pomocí korekčních koeficientů na průměrnou standardní nemovitou věc (etalon), která pak slouží jako předmět porovnání s již konkrétní oceňovanou nemovitou věcí.

Ze zjištěných informací byla sestavena množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí, ze které byly následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci podle stanovených kritérií výběru. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty byly zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance.

## Výpočet porovnávacím způsobem

<b>Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou</b>				
<b>a) srovnávací pozemek</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
Poloha pozemku:	Podluský	Roudnice nad Labem	Litoměřice	
Výměra pozemku (m <sup>2</sup> ):	951	4 210	254	
Cena pozemku (Kč) :	1 044 190	6 300 000	452 898	
Jednotková cena pozemku (Kč/m <sup>2</sup> ):	1 098	1 496	1 783	
Koeficient úpravy ceny	1,00	1,13	1,01	
Jednotková cena upravená (Kč/m <sup>2</sup> ):	1 098	1 691	1 801	
Váha	1	1	1	
Průměrná cena pozemků (Kč/m <sup>2</sup> )	1 530			
<b>Koeficienty pro výpočet indexu</b>				
1	Lokalita	1,00	1,15	1,20
2	Typ pozemku	1,00	1,00	1,00
3	Účel užití	1,00	1,00	1,20
4	Velikost	0,99	0,95	1,00
5	Ostatní vlivy	1,00	1,00	1,00
<b>Celkový index srovnávacího pozemku</b>		0,99	1,09	1,44
<b>Průměrný celkový index srovnávacích pozemků</b>		1,174		
<b>b) oceňovaný pozemek</b>				
Poloha oceňovaného pozemku:		obec a k.ú. Žitenice		
Popis oceňovaného pozemku:		ostatní plocha, zastavěná plocha a nádvoří		
Výměra oceňovaného pozemku (m <sup>2</sup> ) :		309		
1	Lokalita	0,80		
2	Typ pozemku	1,00		
3	Účel užití	1,00		
4	Velikost	1,00		
5	Ostatní vlivy	1,00		
<b>Celkový index oceňovaného pozemku</b>		0,800		
<b>Poměr indexů</b>		0,681		
<b>Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m<sup>2</sup>):</b>		<b>1 042</b>		

Porovnávací hodnota				
Pozemek p.č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m <sup>2</sup> )	Porovnávací hodnota (Kč)	Porovnávací hodnota (Kč) - zaokrouhleno
st. 514	197	1 042	205 274	205 000
454/4	112	1 042	116 704	117 000
<b>Celkem</b>	<b>309</b>			<b>322 000</b>

#### 4.3.2 Metoda nákladová - stavby

Nákladový způsob ocenění věcí vychází z vyjádření nákladů, které by byly zapotřebí k pořízení obdobné (srovnatelné) věci v daném místě a čase.

Pro zjištění výchozí hodnoty stavby bude využito zjištěné výchozí ceny staveb nákladovým způsobem podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. o oceňování majetku., bez použití koeficientu prodejnosti (respektive koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu *pp*).

##### a) Požární nádrž

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby	2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy		
Objekt	Nádrže pozemní mimo nádrží odpadních vod		
Konstrukční charakteristika	montovaná z dílců betonových plošných		
Polohový koeficient K <sub>5</sub>	0,900		
Kód klasifikace CZ-CC	222232 Nádrže vod pozemní		
Kód SKP	46.21.64.1 nádrže, jímky, objekty čistíren odpadních vod pozemní		
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub>	3,344		
Množství M	$(5,0 \times 5,0 \times 2,45) + (((11,33 \times 6,33) + (5,0 \times 6,33)) \times 2,63 / 2) + (2,33 \times 2,03 \times 2,63)$		= 209,62 m <sup>3</sup>

#### Ocenění

Základní cena		2 489,- Kč/m <sup>3</sup>
Polohový koeficient K <sub>5</sub>	×	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub>	×	3,3440
Základní cena upravená ZCU	=	7 490,89 Kč/m <sup>3</sup>
Cena stavby M × ZCU	=	1 570 240,36 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří	S	=	34 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	16 roků
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	50 roků
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	68,000 %
Odpočet opotřebení	1 570 240,36 Kč × 68,000 %	-	1 067 763,44 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	502 476,92 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení - zaokrouhleno</b>		=	<b>502 480,- Kč</b>

**b) Zábradlí u požární nádrže****Zatřídění pro potřeby ocenění**

13.2. Plot z ocel. plotových rámu na ocel.sloupky do betonových patek	
Základní jednotková cena ZJC	450,- Kč/m <sup>2</sup> PP
Množství M	52×1 = 52,00 m <sup>2</sup> PP
Polohový koeficient K <sub>5</sub>	0,900
Kód klasifikace CZ-CC	222291 Oplocení staveb vedení vody místních trubních
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub>	3,344

**Ocenění**

Základní cena M × ZJC	23 400,- Kč
-----------------------	-------------

**Korekce základní ceny**

Polohový koeficient K <sub>5</sub>	×	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub>	×	3,3440
Cena stavby	=	70 424,64 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří	S	=	34 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	0 roků
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	30 roků
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	100,000 %
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %			
Odpočet opotřebení	70 424,64 Kč × 85,000 %	-	59 860,94 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	10 563,70 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení - zaokrouhleno</b>		=	<b>10 560,- Kč</b>

Stavba	Nákladová hodnota (Kč)
Požární nádrž	502 480
Zábradlí u požární nádrže	10 560
<b>Nákladová hodnota celkem</b>	<b>513 040</b>
<b>Nákladová hodnota celkem - zaokrouhleno</b>	<b>513 000</b>

#### **4.3.3 Tržní hodnota - rekapitulace**

Tržní hodnota je určena jako součet porovnávací hodnoty pozemků (určená v oddíle 4.3.1 tohoto znaleckého posudku) a nákladové hodnoty stavby (určená v oddíle 4.3.2 tohoto znaleckého posudku).

<b>Pozemek p.č.</b>	<b>Porovnávací hodnota pozemku (Kč)</b>	<b>Nákladová hodnota stavby (Kč)</b>	<b>Tržní hodnota (Kč)</b>
st. 514	205 000	513 000	718 000
454/4	117 000	-	117 000
<b>Celkem</b>			<b>835 000</b>

#### **4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT**

Cena zjištěná byla určena dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. o oceňování majetku.

Ve srovnávací analýze byly porovnány vzorky realizovaných cen a byla stanovena porovnávací hodnota pozemku. Byla určena nákladová hodnota stavby. Tržní hodnota byla určena součtem porovnávací hodnoty (pozemek) a nákladové hodnoty (stavba).

<b>p.č.</b>	<b>Zjištěná cena (Kč)</b>	<b>Tržní hodnota (Kč)</b>
st. 514	411 850	718 000
454/4	71 810	117 000
<b>Celkem</b>	<b>483 660</b>	<b>835 000</b>

## **5/ ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY**

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Pro určení porovnávací hodnoty pozemku je vycházeno ze sjednaných cen uskutečněných prodejů obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen.

Bylo provedeno ocenění stavby metodou nákladovou. Pro zjištění výchozí hodnoty stavby bylo využito zjištěné výchozí ceny staveb nákladovým způsobem podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. o oceňování majetku., bez použití koeficientu prodejnosti (respektive koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu *pp*).

Tržní hodnota byla určena součtem porovnávací a nákladové hodnoty.

### **5.2 KONTROLA POSTUPU**

Zdrojová data byla zvolena z oceňované nemovité věci a informací získaných při místním šetření a dále ze zrealizovaných cen obdobných pozemků v dané lokalitě a blízkém okolí. Byla stanovena množina vzorků, ze které byly následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty byly zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance. Hodnota stavby byla určena nákladovou metodou. Výsledkem je tržní hodnota.

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

## **6/ ZÁVĚR**

### **6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY**

„Jaká je obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění? Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Soupis oceňovaných věcí nemovitých: pozemky zapsané na LV č. 10002 v obci a k.ú. Žitenice – p.č. st. 514, jehož součástí je stavba technického vybavení (požární nádrž) a p.č. 454/4.“

### **6.2 ODPOVĚĎ**

Ke dni místního šetření, tj. 24.6.2024 byla určena zjištěná cena a tržní hodnota pozemků p.č. st. 514, jehož součástí je stavba technického vybavení (požární nádrž) a p.č. 454/4, v obci a k.ú. Žitenice, a to v následující výši:

<b>p.č.</b>	<b>Zjištěná cena (Kč)</b>	<b>Tržní hodnota (Kč)</b>
<b>st. 514</b>	<b>411 850</b>	<b>718 000</b>
<b>454/4</b>	<b>71 810</b>	<b>117 000</b>
<b>Celkem</b>	<b>483 660</b>	<b>835 000</b>

### **6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU**

Uvedený závěr platí za podmínky, že údaje sebrané z katastru nemovitostí o prodejších nemovitých věcí, jsou správné a úplné. Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Tržní hodnota se pohybuje kolem určené částky. Další podmínky či skutečnosti snižující přesnost závěru nebyly stanoveny.

### **6.4 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN PRO POTŘEBY UČETNICTVÍ**

<b>Pozemek p.č.</b>	<b>Zjištěná cena (Kč)</b>	<b>Tržní hodnota (Kč)</b>
<b>st. 514</b>	<b>105 080</b>	<b>205 000</b>
<b>454/4</b>	<b>71 810</b>	<b>117 000</b>

<b>Stavba, příslušenství</b>	<b>Zjištěná cena (Kč)</b>	<b>Nákladová hodnota (Kč)</b>
<b>požární nádrž na pozemku p.č. st. 514 (vč. zábradlí)</b>	<b>306 770</b>	<b>513 000</b>

**Předpisy a literatura:**

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. In: Sbíрка zákonů. 01.01.1998. ISSN 1211 – 1244.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- *Úřední oceňování majetku 2024*. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7623-119-1.
- *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, II. doplněné vydání 2021*. Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. ISBN 978-80-7623-0668-8.

Konzultant – nebyl přibrán

Odměna znalce – byla sjednána smluvní odměna

### **Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku**

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

### **Čestné prohlášení o nepodjatosti**

Čestně prohlašuji, že nemám žádný poměr k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

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

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **050510/2024**.



Otisk znalecké pečeti

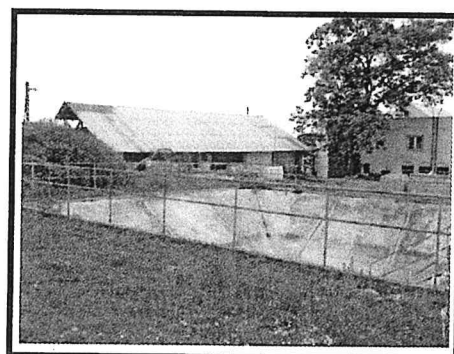
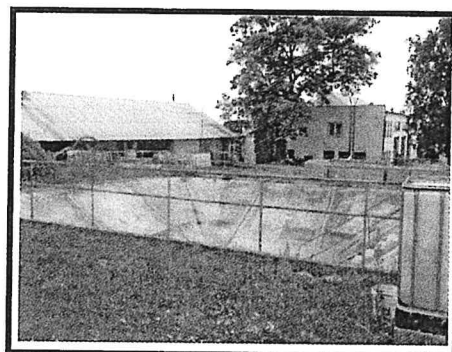
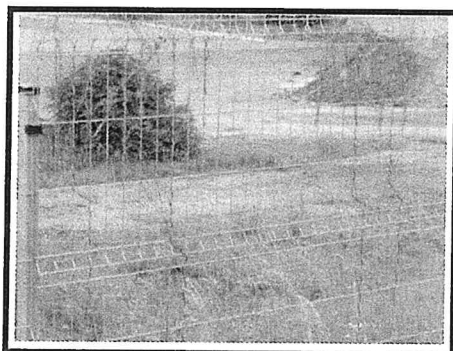
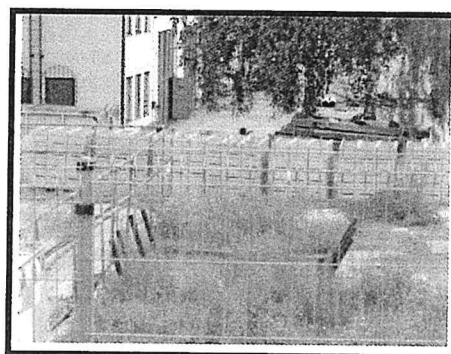
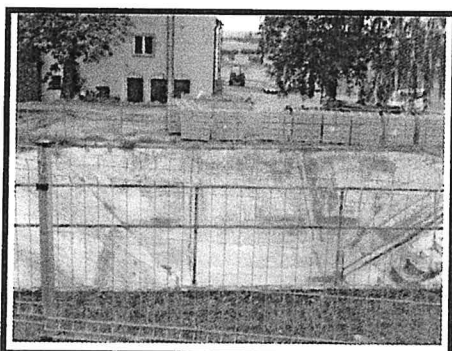
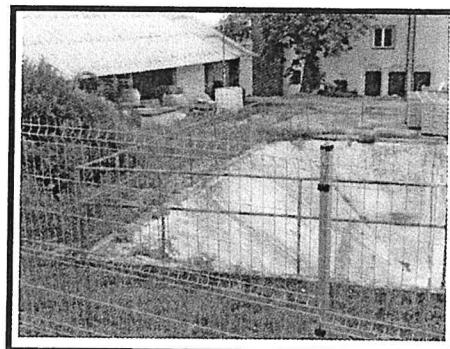
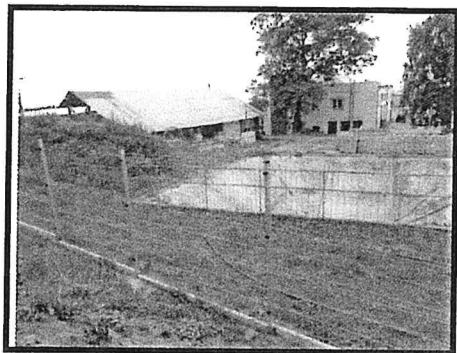
Podpis znalce

V Brandýse nad Labem 26.06.2024

## 7.6 FOTODOKUMENTACE

### POHLEDY NA NEMOVITOU VĚC ze dne 24.6.2024

Pozemek p.č. st. 514



Č.j.: SPU 119118/2024/Vaš UID: spuess9209d8ff

Česká republika – Státní pozemkový úřad

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774 ID DS: z49per3  
za který právně jedná Ing. Lenka Drábová, vedoucí Pobočky Litoměřice, Velká Krajská 1, 41201 Litoměřice  
na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu Státního pozemkového úřadu účinného  
ke dni právního jednání

Bankovní spojení: Česká národní banka, Číslo účtu: 60011-3723001 / 0710

(dále jen „pronajímatel“)

- na straně jedné –

a

R-LTM s.r.o., IČO: 07902361

Zapsána v OR vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, vložka C, oddíl 43189

Sídlo: Tyršovo náměstí 67/3, 412 01 Litoměřice – Město

Zastoupena jednatelem: Tomáš Chromý

(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 „OZ“), tuto

## NÁJEMNÍ SMLOUVU č. 41N24/38

### Čl. 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 (dále jen „nemovitá věc“) ve vlastnictví státu vedenou u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Litoměřice.

Pozemek je pronajat v nájemní smlouvě 49N15/38 pan R-LTM s.r.o.

obec	kat.území	druh evidence	parc. č.	výměra	druh pozemku	využití, resp. specifikace stavby
Žitenice	Žitenice	KN	St. 514	197 m2	zast. plocha	požární nádrž

ID MAJ 840 požární nádrž

### Čl. II

Pronajímatel přenechává nájemci nemovitou věc uvedenou v čl. I do užívání za účelem:

**Požární nádrž sloužící pro zemědělský areál**

### 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) Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ke dni 26.3.2024.

3) Pronajímatel není povinen vyčkat na příchod nájemce více než třicet minut po určeném čase předání předmětu nájmu. Neposkytne-li nájemce pronajímateli potřebnou součinnost k předání předmětu nájmu, má se za to, že předmět nájmu byl předán toho dne, kdy mělo k předání dojít, a nájemce má povinnost platit nájemné, přestože předmět nájmu nepřevzal.

4) 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.

PRŮVZAL: 26.3.2024

#### 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 apod.

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

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

#### Čl. V

Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu 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 uvnitř a vně 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 uživatelských práv v nemovité věci, v níž se nachází předmět nájmu,
- f) zajistit v předmětu nájmu na své náklady běžný úklid,
- g) plnit všechny povinnosti vlastníka předmětu nájmu vyplývající pro oblast požární ochrany ze zákona o požární ochraně a předpisů na něj navazujících, pro oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ze zákoníku práce a předpisů na něj navazujících;

náklady spojené s plněním uvedených povinností a s udržováním prostředků pro uvedené oblasti 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 nemovitou věc, jež je 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.

#### Čl. VI

- 1) Tato smlouva se uzavírá **od 1. 4. 2024 na dobu neurčitou.**
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit vzájemnou písemnou dohodou smluvních stran nebo jednostrannou písemnou výpovědí.
- 3) Nájem lze v souladu s ustanovením § 2231 OZ 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 OZ vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti, a to ke dni doručení výpovědi nájemci. Neužívá-li nájemce předmět nájmu v souladu se smlouvou nebo nedodrží-li nebo porušuje-li nájemce ustanovení této smlouvy, jedná se pro účely této smlouvy o porušení povinností zvláště závažným způsobem.
- 5) Tato smlouva zaniká dnem úmrtí nájemce.
- 6) Smluvní strany vylučují obnovení nájmu, pokračuje-li nájemce v užívání předmětu nájmu po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k vyklizení a předání předmětu nájmu.
- 7) V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu a nepředá předmět nájmu pronajímateli do desátého dne po skončení nájmu, sjednává se smluvní pokuta ve výši 500 Kč za každý den prodlení se splněním těchto povinností počínaje jedenáctým dnem ode dne skončení nájmu. Smluvní pokutu nájemce uhradí na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 19-3723001/0710 pod variabilním symbolem, který mu pronajímatel písemně sdělí.

Právo na náhradu škody zůstává tímto ujednáním nedotčeno.

## Čl. 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 1.000 Kč** (slovy: tisíc korun českých).
- 4) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu **60011-3723001 / 0710, variabilní symbol 4112438**.

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

5) Nedodrží-li nájemce datum splatnosti úhrady nájemného, je povinen podle ustanovení § 1970 OZ zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, a to na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 180013-3723001/0710, pod VS 4112438.

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 § 2232 OZ).

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.

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.

## Čl. VIII

1) Nájemné za období od účinnosti smlouvy do 30. 9. 2024 včetně činí 500,- Kč (slovy: pětset korun českých) a bude uhrazeno k 1. 10. 2024 na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 60011-3723001 / 0710, variabilní symbol 4112438.

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

## Čl. IX

1) Nájemce je oprávněn provádět uvnitř a vně 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.

## Čl. X

Nájemce je oprávněn přenechat pronajatou nemovitou věc nebo její část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

## Čl. XI

Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že na nemovité věci, která je 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.

## Čl. XII

Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že nemovitá věc, která je předmětem nájmu dle této smlouvy, může být pronajímatelem převedena na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním. V případě změny vlastnictví platí ustanovení § 2221 a § 2222 OZ.

## Čl. XIII

Pronajímatel jako správce osobních údajů dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, a platného nařízení (EU) 2016/679 (GDPR), tímto informuje ve smlouvě uvedený subjekt osobních údajů, že jeho údaje uvedené v této smlouvě zpracovává pro účely realizace, výkonu práv a povinností dle této smlouvy. Uvedený subjekt osobních údajů si je vědom svého práva přístupu ke svým osobním údajům, práva na opravu osobních údajů, jakož i dalších práv vyplývajících z výše uvedené legislativy. Smluvní strany se zavazují, že při správě a zpracování osobních údajů budou dále postupovat v souladu s aktuální platnou a účinnou legislativou. Postupy a opatření se pronajímatel zavazuje dodržovat po celou dobu trvání skartační lhůty ve smyslu § 2 písm. s) zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

## Čl. XIV

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. XV

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

## Čl. XVI

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

## Čl. XVII

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

V Litoměřicích, dne 26. 3. 2024

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Litoměřice

.....  
Ing. Lenka Drábová  
vedoucí pobočky Litoměřice  
Státní pozemkový úřad  
pronajímatel

.....  
Tomáš Chromý  
jednatel R-LTM s.r.o.

nájemce

**R-LTM s.r.o.**  
Tyršovo náměstí 67/3  
412 01 Litoměřice  
IČ: 07902361, DIČ: CZ07902361

Za správnost: Bc. Daniela Vašáková /

**Příloha nájemní smlouvy č.41N24/38**

Variabilní symbol: 4112438

Uzavřeno: 26.03.2024

Roční nájem: 1 000 Kč

Datum tisku: 26.03.2024

Účinná od: 01.04.2024

**Nájemci:****Název****Adresa**

R-LTM s.r.o.

Tyršovo náměstí 67/3, 41201 Litoměřice

**Nemovitosti:**

Pozn.	Parcela /	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	VO	%	Inflace	Nájem [Kč]
<b>Katastr: Žitnice</b>												
jen stavba, ID MAJ 840 požární nádrž	514		1	13	10002	m <sup>2</sup>	0,00 Kč	197				1 000,00
Celkem za katastr								197				1 000,00
<b>Celkem</b>								<b>197</b>				<b>1 000</b>

**Vysvětlivky k typu sazby:**

ha...za hektar

jdn...za jednotku

pc/ha...průměrná cena za hektar

m<sup>2</sup>...za m<sup>2</sup>**Vysvětlivky k výrobním oblastem (VO):**

H...horská

BO...bramborářsko-ovesná

B...bramborářská

K...kukuřičná

Ř...řepařská

9...neurčená

**Česká republika – Státní pozemkový úřad**

sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov

IČO: 01312774

DIČ: CZ 01312774

za kterou právně jedná Ing. Jitka Blehová vedoucí pobočky Děčín

adresa: 28.října 979/19, 405 01 Děčín 1,

na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu Státního pozemkového úřadu účinného ke dni právního jednání

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 60011-3723001/0710

ID DS: z49per3

(dále jen „pronajímatel“)

– na straně jedné –

a

**R-LTM s.r.o.**

sídlo: Tyršovo náměstí 67/3, Litoměřice–Město 412 01

IČO: 07902361

DIČ: CZ07902361

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 43189

osoba oprávněná jednat za právnickou osobu – jednatel Tomáš Chromý

bankovní spojení: .....

číslo účtu: .....

(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 „OZ“), tuto

**NÁJEMNÍ SMLOUVU**

**č. 43N25/38**

**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 s těmito pozemky ve vlastnictví státu vedenými u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj Katastrálního pracoviště Litoměřice.

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	částečný pronájem ANO/NE	výměra	druh pozemku
Žitenice	Žitenice	KN	454/4	NE	112m2	ost.plocha
Žitenice	Žitenice	KN	st.514	NE	197m2	zast.plocha

Předmět nájmu přechází z NS č. 49N15/38

**ČI. II**

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci pozemky uvedené v čl. I do užívání za účelem **nezemědělským-pozemek pod stavbou požární nádrže a přístup k nádrži v oploceném areálu nájemce**
- 2) Tato smlouva nemůže být právním titulem pro zřízení trvalé stavby.

**ČI. III**

Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu,
- b) v případě ukončení nájmu uvést předmět nájmu do stavu, ve kterém se nacházel ke dni zahájení nájemního vztahu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak,
- c) trpět věcná břemena, resp. služebnosti spojené s pozemky, jež jsou předmětem nájmu,
- d) platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovitých věcí za pozemky, jež jsou předmětem nájmu,
- e) umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na pozemky specifikované v čl. I, a to za účelem kontroly, zda jsou pozemky užívány v souladu s touto smlouvou; den, kdy pronajímatel hodlá provést kontrolu, bude nájemci oznámen písemně alespoň 7 dnů předem; v případě nutné potřeby je pronajímatel

*převzal smlouvu:*

oprávněn kontrolu provést i za jeho nepřítomnosti. (*jedná-li se o pozemek zcela zastavěný stavbou ve vlastnictví nájemce/třetí osoby, lze ustanovení vypustit*)

#### Čl. IV

- 1) Tato smlouva se uzavírá **od 1. 5. 2025** na dobu neurčitou.
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit vzájemnou písemnou dohodou smluvních stran nebo jednostrannou písemnou výpovědí.
- 3) Nájem lze v souladu s ustanovením § 2231 OZ 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 OZ vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti, a to ke dni doručení výpovědi nájemci.
- 5) Smluvní strany vylučují obnovení nájmu, pokračuje-li nájemce v užívání předmětu nájmu po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k vyklizení a předání předmětu nájmu.
- 6) V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu a nepředá předmět nájmu pronajímateli do desátého dne po skončení nájmu, sjednává se smluvní pokuta ve výši 500 Kč za každý den prodlení se splněním těchto povinností počínaje jedenáctým dnem ode dne skončení nájmu. Právo na náhradu škody zůstává tímto ujednáním nedotčeno.

#### Čl. V

- 1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.
- 2) Nájemné se platí **ročně dopředu** vždy k 1. 10. běžného roku.
- 3) Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši **7.416,00Kč** (slovy: sedmtisícčtyřistašestnáct korun českých).
- 4) Nájemné za období od účinnosti smlouvy do 30. 9. 2025 včetně činí **3.109,00Kč** (slovy: třítisícejednostodevět korun českých) a bude uhrazeno **do 30 dnů ode dne účinnosti** této smlouvy.
- 5) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu **60011-3723001/0710**, variabilní symbol **4312538**. Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.
- 6) Nedodrží-li nájemce lhůtu pro úhradu nájemného, je povinen podle ustanovení § 1970 OZ zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, a to na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 180013-3723001/0710, variabilní symbol 4312538.
- 7) 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 § 2232 OZ).
- 8) 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.

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 ji jiný podobný index nebo srovnatelný statistický údaj vyhlášený příslušným orgánem, který pronajímatel dle svého rozumného uvážení zvolí.

- 9) Smluvní pokutu stanovenou touto smlouvou nájemce uhradí na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 19-3723001/0710 pod variabilním symbolem, který mu pronajímatel písemně sdělí.
- 10) Pro případ předčasného ukončení nájmu bude zaplacené nájemné vypořádáno a odpovídající část nájemci pronajímatelem vrácena.

#### Čl. VI

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

#### Čl. VII

Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že pozemky, 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 OZ.

### Čl. VIII

Pronajímatel jako správce osobních údajů dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, a platného nařízení (EU) 2016/679 (GDPR), tímto informuje ve smlouvě uvedený subjekt osobních údajů, že jeho údaje uvedené v této smlouvě zpracovává pro účely realizace, výkonu práv a povinností dle této smlouvy. Uvedený subjekt osobních údajů si je vědom svého práva přístupu ke svým osobním údajům, práva na opravu osobních údajů, jakož i dalších práv vyplývajících z výše uvedené legislativy. Smluvní strany se zavazují, že při správě a zpracování osobních údajů budou dále postupovat v souladu s aktuální platnou a účinnou legislativou. Postupy a opatření se pronajímatel zavazuje dodržovat po celou dobu trvání skartační lhůty ve smyslu § 2 písm. s) zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

### Čl. IX

- 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 dohodnuto 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. X

Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis přebírá nájemce a jeden je určen pro pronajímatele.

### Čl. XI

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

### Čl. XII

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

V Litoměřicích dne 24.9.2025  
STATNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad pro ústecký kraj  
Pobočka Děčín  
28. října 979/10  
405 01 Děčín 1

Ing. Jitka Blehová  
vedoucí pobočky Děčín  
Státní pozemkový úřad

pronajímatel

Za správnost: Pavlína Bendová



V..... dne.....

R-LTM s.r.o.  
Tomáš Chromý-jednatel

nájemce

**Příloha nájemní smlouvy č.43N25/38**

Variabilní symbol: 4312538

Uzavřeno:

Roční nájem: 7 416 Kč

Datum tisku: 13.03.2025

Účinná od: 01.05.2025

**Nájemci:****Název****Adresa**

R-LTM s.r.o.

Tyršovo náměstí 67/3, 41201 Litoměřice

**Nemovitosti:**

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	VO	%	Inflace	Nájem [Kč]
<b>Katastr: Žitnice</b>													
	454		4		2	14 10002	m <sup>2</sup>	24,00	112				2 688,00
	514				1	13 10002	m <sup>2</sup>	24,00	197				4 728,00
Celkem za katastr									309				7 416,00
<b>Celkem</b>									<b>309</b>				<b>7 416</b>

**Vysvětlivky k typu sazby:**

ha...za hektar

jdn...za jednotku

pc/ha...průměrná cena za hektar

m<sup>2</sup>...za m<sup>2</sup>**Vysvětlivky k výrobním oblastem (VO):**

H...horská

BO...bramborářsko-ovesná

B...bramborářská

K...kukuřičná

Ř...řepařská

9...neurčená