**STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774

Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj

adresa pro doručování: Husitská 1071/2, 415 02 Teplice

Váš dopis zn.:

ze dne:

Naše zn.: SPU 280579/2022/508100/Hep

Spisová zn.:

Vyřizuje: Bc. Jana Hepilová

Telefon: 727956871

ID DS: z49per3

E-mail: j.hepilova@spucr.cz

Datum: 4. 8. 2022

**Objednávka znaleckého posudku**

XP invest, s.r.o.

Mánesova 1374/53

Praha 2

120 00

**Objednatel:**

**Česká republika-Státní pozemkový úřad**

Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj

IČO: 01312774

Kontaktní osoba za SPÚ: Bc. Jana Hepilová

**Zhotovitel:**

Název: XP invest, s.r.o.

IČO: 28462572

Sídlo: Mánesova 1374/53, Praha 2, PSČ 120 00

Vážený pane Málku,

podle Rámcové smlouvy č. SPU 205116/2021/508207/Vět uzavřené dne 24. 6. 2021 (dále jen „**Smlouva**“) mezi objednatelem a zhotovitelem objednáváme u Vás „**Znalecký posudek“:**

**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 XXXXXXXXXXXXXXXX. Tato společnost je dlouhodobým nájemcem areálu, provozuje zemědělskou prvovýrobu a vlastní navazující pozemky viz LV xxxxxx.

V ocenění nebude zohledněno umístění stavby „posklizňové linky obilí“ na pozemku p. č. 4/2 v k. ú. Podbořanský Rohozec, k jejímuž umístění byl společnosti XXXXXXX shop s.r.o. vydán souhlas v lednu 2022.

**Požadované ceny:**

Obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění. 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. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

Období platnosti ceny se nestanovuje.

**Součinnost objednatele a zhotovitele:**

Objednavatel poskytne zhotoviteli:

* komentář MF k obvyklé ceně,
* výpis z katastru nemovitostí,
* ortofotomapa,
* mapa,
* nájemní smlouva č. 140N16/35 s dodatkem č. 1,
* kopie žádosti s kontaktními údaji na žadatele,
* rozhodnutí Stavebního úřadu Podbořany – dodatečné povolení stavby PLO, situační zákres,
* doklady ke stavbám a budovám,
* ekologický audit ze srpna 2018,
* analýza rizik kontaminovaného území z prosince 2021.

**Soupis oceňovaných věcí nemovitých**

Věci nemovité ve vlastnictví státu vedené na LV 10002:

Předmětem převodu jsou pozemky včetně staveb, obojí ve vlastnictví státu

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Obec Katastrální území Pozemek Druh Jehož součástí je parc. č. pozemku stavba čp

/bez čp/če

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Katastr nemovitostí - stavební

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 117 zastavěná plocha a nádvoří opr.dílna

Katastr nemovitostí - stavební

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 123 zastavěná plocha a nádvoří soc. zařízení č.p. 109

Katastr nemovitostí - stavební

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 155 zastavěná plocha a nádvoří ocelokolna

Katastr nemovitostí - stavební

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 157/3 zastavěná plocha a nádvoří odchovna jalovic II

Katastr nemovitostí - stavební

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 158 zastavěná plocha a nádvoří odchovna jalovic I

Katastr nemovitostí - stavební

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 160/5 zastavěná plocha a nádvoří odchovna jalovic III

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Předmětem převodu jsou pouze pozemky

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Obec Katastrální území Pozemek Druh

parc. č. pozemku

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 3/1 ostatní plocha

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 3/2 ostatní plocha

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 3/4 ostatní plocha

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 4/3 ostatní plocha

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 4/4 ostatní plocha

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 4/5 ostatní plocha

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 4/6 ostatní plocha

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 4/7 ostatní plocha

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 4/10 ostatní plocha

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 295/2 ostatní plocha

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 301/2 ostatní plocha

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 301/6 ostatní plocha

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 301/7 ostatní plocha

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 301/8 ostatní plocha

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 301/9 ostatní plocha

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 301/10 ostatní plocha

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 301/11 ostatní plocha

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 301/14 ostatní plocha

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 301/15 ostatní plocha

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 301/16 ostatní plocha

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 301/17 ostatní plocha

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 301/18 ostatní plocha

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 301/19 ostatní plocha

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 301/20 ostatní plocha

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 301/21 ostatní plocha

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 301/22 ostatní plocha

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 301/23 ostatní plocha

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 301/24 ostatní plocha

Katastr nemovitostí - pozemkové

Podbořanský Rohozec Podbořanský Rohozec 983 ostatní plocha

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

zapsané na listu vlastnictví č. 10002 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec

(dále jen „nemovité věci“).

Mimo výše uvedené nemovité věci jsou předmětem prodeje i součásti, příslušenství, budovy a stavby nepodléhající zápisu do katastru:

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Obec katastrální druh stavby způsob ID

území na pozemku parc. č. využití majetku

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Podbořanský Rohozec Stanice PHM čerpací stanice 948

**3/5**

Podbořanský Rohozec osvětlení venkovní osvětlení 989

4/6, 4/7, 301/2, 301/15, 301/16, 301/18, 301/23, 301/24

Podbořanský Rohozec elektrorozvody příp. a kab. rozvody 990

3/1, 4/6, 4/7, 301/2, 301/14, 301/16, 301/23, 301/24

Podbořanský Rohozec kanalizace kanalizace sen. žlabu 991

4/7, **4/2**

Podbořanský Rohozec rozvod vody vodovodní přípojka 992

301/2, 301/6, 301/11, 301/16, **4/2, 922/1**

Podbořanský Rohozec kanalizace kanalizace 994

4/6, 4/7, 301/6, 301/7, 301/8, 301/9, 301/11, 301/16, 301/19, 301/21, 301/22, 301/23, 301/24, **4/2, 922/1**

Podbořanský Rohozec komunikace komunikace 995

3/1, 3/4, 4/7, 301/6, 301/7, 301/18, 301/23, 301/24, **3/3, 4/2**

Podbořanský Rohozec žlaby senážní žlab 996

4/3, 4/10, **4/9**

Podbořanský Rohozec vodní nádrž požární nádrž 997

4/5, **4/1**

Podbořanský Rohozec jímka jímka moč. 999

**4/2**

Podbořanský Rohozec jímky jímka 1000

301/7, 301/23, 301/24

Podbořanský Rohozec komunikace komunikace sen. žlabu 1001

4/7, **4/2**

Podbořanský Rohozec ostatní opěrná zeď 1002

4/7, 301/10, 301/11, **4/2**

Podbořanský Rohozec oplocení oplocení 1003

301/2, 301/14, 301/19

Podbořanský Rohozec jímka jímka u sen. žlabu 1008

4/7, **4/2**

Podbořanský Rohozec jímka jímka u soc. zařízení 1587

295/2

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**\*tučně označené pozemky nejsou v příslušnosti hospodařit SPÚ**

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.

**Specifické požadavky objednatele:**

Cenu určit pro jednotlivé součásti oceňovaného majetku, tj. pro každou nemovitou věc (pozemek; stavbu; pozemek, jehož součástí je stavba) a pro každou movitou věc, samostatně včetně zaokrouhlení. Samostatné vyčíslení ceny jednotlivých součástí má důvod pouze evidenčně účetní. Pro účely volby způsobů ocenění se převáděný majetek podřizuje logice převodu jako soubory pozemků a objektů.

**Cena služeb**

Objednatel se zavazuje zaplatit zhotoviteli cenu za dílo stanovenou na základě jednotkové ceny uvedené ve „Smlouvě“.

**Celková cena za znalecký posudek činí 142.200 Kč bez DPH**

(9x zemědělská nebo ostatní budova nebo stavba á 10.000 Kč + 29x pozemek á 1.800 Kč)

**Smluvní požadavky na zpracování a převzetí ZP:**

Znalecký posudek musí splňovat veškeré náležitosti ujednané v příslušné „Smlouvě“. Zejména je nutné zpracování podle uzavřené smlouvy ve shodě:

* se „Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad“.
* Cena zjištěná určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění bude určena striktně dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.
* V případech odůvodněného použití ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu dle § 31 a § 32 OV odst. 2, pokud je nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle [zákona](aspi://module='ASPI'&link='151/1997%20Sb.%25232'&ucin-k-dni='30.12.9999') č. 151/1997 Sb. v platném znění. Výše obvyklého nájemného musí být doložena. To při respektování komentáře MF v praxi znamená doložení obvyklého nájemného realizovanými nájemními smlouvami (nikoliv nabídkami dle realitní inzerce). V případech, kdy nájemné v nájemních smlouvách není zjevně obvyklé a nelze prokazatelně určit obvyklou cenu nájemného, postupuje se u ocenění specifických případů zemědělských areálů pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. podle výkladu Ministerstva financí č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23. 3. 2020 (viz příloha).

**Podle příslušných „smluv“ je mimo jiné součástí ZP:**

* Znalecká doložka podle zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech a podle vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti v platném znění.
* Doložka dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
* Prohlášení o nepodjatosti.
* Objednávka objednatele ZP.

**Podle příslušné smlouvy objednavatel požaduje:**

**Termín předání:** Zhotovitel se zavazuje, že dílo objednateli předá do 60 kalendářních dní ode dne převzetí objednávky.

**Forma odevzdání:** 2 x listinná podoba znaleckého posudku dle zákona č. 254/2019 Sb. Dále je požadován sken odevzdaného listinného originálu ve formátu PDF, u kterého nejsou požadovány náležitosti elektronické podoby dle zákona č. 254/2019 Sb. Elektronická podoba posudku (sken) ve formátu souboru PDF se musí shodovat s odevzdaným listinným originálem znaleckého posudku včetně všech příloh, podpisu znalce a otisku pečeti.

**Místo a způsob doručení:** podatelna KPÚ pro Ústecký kraj.

**Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury):**

**Zhotovitel:** XP invest, s.r.o.

**Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby:** 142.200 Kč + DPH 21 % 29.862 Kč = 172.062 Kč

**Číslo účtu Zhotovitele:** 223365592/0300

**Adresa pro zaslání faktury:** KPÚ pro Ústecký kraj, Husitská 1071/2, Teplice, PSČ 415 02

Objednatel je povinen uhradit zhotoviteli cenu za dílo jen po jeho řádném předání objednateli, a to na základě daňového dokladu vystaveného zhotovitelem (dále jen „**faktura**“). Přílohou faktury musí být objednatelem potvrzený předávací protokol o provedení služby. Bez tohoto potvrzeného protokolu nesmí být faktura vystavena.

**Smluvní strany berou na vědomí, že v této objednávce nebyly sjednány podstatné změny podmínek stanovených „Smlouvou“.**

S pozdravem

.................................................

**Ing. Pavel Pojer**

ředitel Krajského pozemkového úřadu

pro Ústecký kraj

Státního pozemkového úřadu

Přílohy:

Výklad Ministerstva financí: č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23. 3. 2020.

Dle oceňovaného majetku