

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

pozemek p.č. st. 80/1 včetně stavby bez čp/če a stavba na pozemku
p.č.st. 80/8 (bez pozemku), k.ú. Železná u Libořic, obec Libořice,
okres Louny

PP č. 87261/2001

Praha

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

veřejná soutěž
na prodej majetku organizační složky státu

1. Vymezení privatizované jednotky:

Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

Adresa: Husinecká 1024/11a, Žižkov – Praha 3

Identifikační číslo: 01312774

Právní forma: Subjekt zřízení na základě zákona č. 503/2012 Sb. ze dne 19. 12. 2012



podatelna

MINISTERSTVO FINANCÍ ČR

Čj.: 8558/2025/17204-2

PID: MFCRFXGCUG-02

Doručeno: 28.03.2025

Listu: 2

Druh: PŘÍLOHA

Privatizovaná jednotka

Název: 87261/2001 - Pozemek p.č.st. 80/1 včetně stavby bez čp/če a stavba na pozemku p.č.st. 80/8 (bez pozemku), k.ú. Železná u Libořic, obec Libořice, okres Louny

Adresa: Železná, 43801, Libořice

Základní předmět činnosti: viz znalecký posudek – skleník a chlívky

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

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

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy (bilance) ke dni
14. 3. 2025 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	155 170,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	155 170,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	155 170,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	28 220,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	126 950,00 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:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Krátkodobé závazky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Bankovní úvěry a půjčky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	155 170,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0,00 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	155 170,00 Kč
4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných):	0,00 Kč
5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem): není	
6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví: nejsou	
7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit: nejsou	
8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí: není pojištěno, nepojistitelný majetek	
9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky): nejsou	
10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku: nejsou	
11. Ekologické závady: Ekologický audit je nahrazen stanoviskem České inspekce životního prostředí potvrzeným Ministerstvem životního prostředí a čestným prohlášením o ekologických závazcích uvedených v příloze tohoto projektu. Z těchto dokumentů nevyplývá, že majetek řešený tímto projektem je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku.	
12. Omezení ze strany jiných subjektů: Privatizovaný majetek je zatížen předkupním právem vyplývajícím z ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve prospěch vlastníka pozemku p.č.st. 80/8 v k.ú. Železná u Libořic. Kupní smlouva bude s vítězem veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku uzavřena s odloženou účinností a rozvazovací podmínkou.	

13. Hlavní rizikové faktory

Stavby jsou ve špatném stavebně technickém stavu, jsou nepronajatelné.

K privatizovanému majetku není zajištěný přístup, přístup je možný pouze přes pozemek p.č. 149/3 v k.ú. Železná u Libořic ve vlastnictví fyzické osoby.

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

Prohlášení je součástí privatizačního projektu.

15. Další doplňující údaje:

Povinnost zpracování průkazu energetické náročnosti budovy (PENB) se na privatizované nemovité věci nevztahuje podle § 7 odst. 5 písm. e) zákona č. 406/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů (u průmyslových a výrobních provozů, dílenských provozoven a zemědělských budov se spotřebou energie do 700 GJ za rok).

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

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

Bc. Jana Hepilová, tel. 727 956 871

V Teplicích dne 26. 3. 2025

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

⑨

Ing. Jiří Pavliš DiS.

zástupce ředitele Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj

Přílohy:

- rozvaha (balance) ke dni 14. 3. 2025
- seznam nemovitých věcí (pozemků, budov, hal a staveb),
- výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy,
- čestné prohlášení o ekologických závazcích, stanovisko ČIŽP a MŽP,
- znalecký posudek č. 026043/2024

Rozvaha

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



podatelna

MINISTERSTVO FINANČÍ ČR

Čj.: 8558/2025/720-2

PID: MFCRFXGCUG - 03

Doručeno: 28.03.2025

Listu: 3

Druh: PRÍLOHA

Příloha č. 1

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

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

sestavená k: 14.3.2025

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87261/SPJ 2001

Název PP: Pozemek p.č.st. 80/1 včetně stavby bez čp/če a stavba na pozemku p.č.st. 80/8 (bez pozemku), k.ú. Železná u Libořic, obec Libořice, okres Louny

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			MINULÉ
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	
	AKTIVA CELKEM		155 170,00	0,00	155 170,00	
A.	Stálá aktiva		155 170,00	0,00	155 170,00	
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek					
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	012				
2.	Software	013				
3.	Ocenitelná práva	014				
4.	Povolenky na emise a preferenční limity	015				
5.	Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	018				
6.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	041				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	051				
9.	Dlouhodobý nehmotný majetek určený k prodeji	035				
II.	Dlouhodobý hmotný majetek		155 170,00	0,00	155 170,00	
1.	Pozemky	031				
2.	Kulturní předměty	032				
3.	Stavby	021				
4.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	022				
5.	Pěstíselské 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	155 170,00	0,00	155 170,00	
III.	Dlouhodobý finanční majetek					
1.	Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	061				
2.	Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	062				
3.	Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	063				
4.	Dlouhodobé půjčky	067				
5.	Termínované vklady dlouhodobé	068				
6.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	069				
7.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	043				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	053				
IV.	Dlouhodobé pohledávky					
1.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462				
2.	Dlouhodobé pohledávky z postoupených úvěrů	464				
3.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465				
4.	Dlouhodobé pohledávky z ručení	466				
5.	Ostatní dlouhodobé pohledávky	469				
6.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	471				
7.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475				
B.	Oběžná aktiva					
I.	Zásoby					
1.	Pořízení materiálu	111				
2.	Materiál na skladě	112				
3.	Materiál na cestě	119				
4.	Nedokončená výroba	121				
5.	Polotovary vlastní výroby	122				
6.	Výrobky	123				
7.	Pořízení zboží	131				
8.	Zboží na skladě	132				
9.	Zboží na cestě	138				

	10.	Ostatní zásoby	139				
II.		Krátkodobé pohledávky					
	1.	Odběratelé	311				
	2.	Směnky k inkasu	312				
	3.	Pohledávky za eskontované cenné papíry	313				
	4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	314				
	5.	Jiné pohledávky z hlavní činnosti	315				
	6.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci krátkodobé	316				
	7.	Krátkodobé pohledávky z postoupených úvěrů	317				
	9.	Pohledávky za zaměstnanci	335				
	10.	Sociální zabezpečení	336				
	11.	Zdravotní pojištění	337				
	12.	Důchodové spoření	338				
	13.	Daň z příjmů	341				
	14.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342				
	15.	Daň z přidané hodnoty	343				
	16.	Pohledávky za osobami mimo vybrané vládní instituce	344				
	17.	Pohledávky za vybranými ústředními vládními institucemi	346				
	18.	Pohledávky za vybranými místními vládními institucemi	348				
	19.	Pohledávky ze správy daní	352				
	20.	Zúčtování z přerozdělování daní	355				
	21.	Pohledávky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	356				
	22.	Ostatní pohledávky ze správy daní	358				
	23.	Krátkodobé pohledávky z ručení	361				
	24.	Pevné termínové operace a opce	363				
	25.	Pohledávky z neukončených finančních operací	369				
	26.	Pohledávky z finančního zajištění	365				
	27.	Pohledávky z vydaných dluhopisů	367				
	28.	Krátkodobé poskytnuté zálohy na transfery	373				
	29.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375				
	30.	Náklady příštích období	381				
	31.	Příjmy příštích období	385				
	32.	Dohadné účty aktivní	388				
	33.	Ostatní krátkodobé pohledávky	377				
III.		Krátkodobý finanční majetek					
	1.	Majetkové cenné papíry k obchodování	251				
	2.	Dluhové cenné papíry k obchodování	253				
	3.	Jiné cenné papíry	256				
	4.	Termínované vklady krátkodobé	244				
	5.	Jiné běžné účty	245				
	6.	Účty státních finančních aktiv	247				
	7.	Účty řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248				
	8.	Účty pro sdílení daní a pro dělenou správu	249				
	9.	Běžný účet	241				
	10.	Běžný účet FKSP	243				
	14.	Běžné účty fondů organizačních složek státu	225				
	15.	Ceniny	263				
	16.	Peníze na cestě	262				
	17.	Pokladna	261				

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2
			ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			BĚŽNÉ	MINULÉ
	PASIVA CELKEM		155 170,00	
C.	Vlastní kapitál		155 170,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		155 170,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	5 880,24	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	149 289,76	
	7. Opravy předcházejících účetních období	408		
II.	Fondy účetní jednotky			
	2. Fond kulturních a sociálních potřeb	412		
	3. Rezervní fond tvořený ze zlepšeného výsledku hospodaření	413		
	4. Rezervní fond z ostatních titulů	414		
III.	Výsledek hospodaření			
	1. Výsledek hospodaření běžného účetního období			
	2. Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431		
	3. Výsledek hospodaření předcházejících účetních období	432		
IV.	Příjmový a výdajový účet rozpočtového hospodaření			
	1. Příjmový účet organizačních složek státu	222		

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

Sestaveno dne: 14.3.2025

Sestavil: Bc. Jana Hepilová

Podpis:

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Jiří Pavliš, DiS., zástupce ředitele KPÚ

Podpis:

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

Podpis:

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

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

PP 87261, SPJ 2001

Pozemek p.č.st. 80/1 včetně stavby bez čp/če a stavba na pozemku p.č.st. 80/8 (bez pozemku), k.ú. Železná u Libořic, obec Libořice, okres Louny

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabyvací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Železná u Libořic	PKN - st. 80/1	Parcela	1024553-12508335	512,08 Kč	28 220,00 Kč
Celkem pozemky				512,08 Kč	28 220,00 Kč

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Železná u Libořic	Skleník - 683248 Železná u	Budova	1716-10508335	5 000,00 Kč	78 160,00 Kč	1 305,66 Kč	0,00 Kč	3 694,34 Kč
Železná u Libořic	Chlívky - 683248 Železná u	Budova	1717-10508335	2 000,00 Kč	48 790,00 Kč	326,18 Kč	0,00 Kč	1 673,82 Kč
Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství				7 000,00 Kč	126 950,00 Kč	1 631,84 Kč	0,00 Kč	5 368,16 Kč

Celkem PP 87261, SPJ 2001	155 170,00 Kč
---------------------------	---------------

Sestaveno dne: 14.3.2025

Sestavila: Bc. Jana Hepilová

Podpis:





MINISTERSTVO FINANCÍ ČR

Čj.: 8558/2025/7004-2

PID: MFCRFXGCUG-04

Doručeno: 28.03.2025

Listu: 1

Druh: PŘÍLOHA

podatelna

Potvrzení
o ověření účetní rozvahy privatizovaného majetku
ve vlastnictví České republiky

ke dni: 14. 3. 2025

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87261, privatizované jednotky SPJ 2001, Pozemek p.č.st. 80/1 včetně stavby bez čp/če a stavba na pozemku p.č.st. 80/8 (bez pozemku), k.ú. Železná u Libořic, obec Libořice, okres Louny zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 155 170,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, Pozemek p.č.st. 80/1 včetně stavby bez čp/če a stavba na pozemku p.č.st. 80/8 (bez pozemku), k.ú. Železná u Libořic, obec Libořice, okres Louny, ke dni 14. 3. 2025 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87261.

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

17

V Praze dne 19. 03. 2025

Ing. Lenka Tůmová
ředitelka Odboru ekonomického SPÚ

Vypracovala: Bc. Jana Hepilová
Telefon: 727956871
Schválil: Ing. Jiří Pavliš, DiS.

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

9

19. 03. 2025

Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec

Obec: Libořice

Katastrální území: Železná u Libořic

List vlastnictví: 10002



MINISTERSTVO FINANCÍ ČR

Čj.: 8558/2025/7204-2

PID: MFCRFXGCUG-05

Doručeno: 28.03.2025

Listu: 3

Druh: PŘÍLOHA

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc. č.	ID maj.
Libořice	Železná u Libořic	bez čp	Skleník	PKN - st. 80/1	171635
Libořice	Železná u Libořic	bez čp	Chlívky	PKN - st. 80/8	171735

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc. č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - stavební Libořice	Železná u Libořic	80/1	zastavěná plocha a nádvoří	1024553

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 26. 3. 2025

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

⑨

Ing. Jiří Pavliš DiS.

zástupce ředitele 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 26.03.2025 09:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: SZ SPU 502086/2023 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566381 Libořice

Kat.území: 683248 Železná u Libořic

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. 80/1 74 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 80/1

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 Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) 009622/2013 ze dne 02.01.2013.

Z-381/2013-533

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 26.03.2025 09:37:12

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2025 09:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: SZ SPU 502086/2023 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566381 Libořice

Kat.území: 683248 Železná u Libořic

List vlastnictví: 219

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Horský Jan Ing. arch., Hlušičkova 973/13, Stodůlky, 15500 Praha 5	850323/0197	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 80/8

50 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 10002

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 24.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2023 09:07:54. Zápis proveden dne 01.08.2023.

V-1902/2023-533

Pro: Horský Jan Ing. arch., Hlušičkova 973/13, Stodůlky, 15500 Praha 5

RČ/IČO: 850323/0197

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 26.03.2025 09:41:06

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/>.





MINISTERSTVO FINANCÍ ČR

Čj.: 858/2025/P204-2

PID: MFCRFXGCUG-07

Doručeno: 28.03.2025

Listu: 3

Druh: PŘÍLOHA

Čestné prohlášení o ekologických závazcích

Identifikace majetku, ke kterému se prohlášení vztahuje:

Pozemek p.č.st. 80/1, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, a zemědělská stavba bez čp/če na pozemku p.č.st. 80/8 v k.ú. Železná u Libořic, obec Libořice, okres Louny.

Stručná charakteristika majetku:

Pozemek p.č.st. 80/1 v k.ú. Železná u Libořic je celý zastavěný jinou stavbou bez čp/če. Větší část této stavby tvoří skleník, menší část stavby jsou bývalé chlívků. Na pozemku p.č.st. 80/8 ve vlastnictví třetí osoby se nachází stavba bývalých chlívků.

Na základě dohody mezi Státním pozemkovým úřadem, Ministerstvem financí a Ministerstvem životního prostředí, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, se sídlem Husitská 1071/2, Teplice, PSČ 415 02, **čestně prohlašuje, že:**

- výše uvedený majetek svým charakterem splňuje podmínku dohody,
- tento majetek není zatížen ekologickou zátěží z hlediska ochrany životního prostředí, tzn. z hlediska ochrany půdy a spodních vod.

Dle platné dohody bude toto čestné prohlášení tvořit přílohu privatizačního projektu, zpracovaného Státním pozemkovým úřadem na privatizaci výše uvedeného majetku.

Datum: 7. 2. 2024

„elektronicky podepsáno“

Ing. Pavel Pojer, ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj

Datum:

.....
razítko a podpis odpovědné osoby MŽP



ČESKÁ INSPEKCE
ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Oblastní inspektorát Ústí nad Labem
Výstupní 508/9, 400 07 Ústí nad Labem
tel.: +420 475 246 011, IČ: 41 69 32 05
e-mail: public_ul@cizp.cz, www.cizp.cz

Sp.zn.ZN/ČIŽP/44/722/2024
Č.j.ČIŽP/44/2024/1521

Vyřizuje/linka:
Olga Šlahorová/475 246 044

Místo a datum:
Ústí n. L., 8.2.2024

Vyjádření ČIŽP k žádosti o stanovisko k ekologickým závazkům na majetek „Pozemek p.č.st. 80/1, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, a zemědělská stavba bez čp/če na pozemku p.č.st. 80/8 v k.ú. Železná u Libořic, obec Libořice, okres Louny“

Dne 7.2.2024 byla na ČIŽP OI Ústí nad Labem doručena žádost o stanovisko k ekologickým závazkům na majetek určený k privatizaci, se kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad. Jedná se o pozemek p.č.st. 80/1, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, a zemědělská stavba bez čp/če na pozemku p.č.st. 80/8 v k.ú. Železná u Libořic, obec Libořice, okres Louny.

Pozemek p.č.st. 80/1 v k.ú. Železná u Libořic je celý zastavěný jinou stavbou bez čp/če. Větší část této stavby tvoří skleník, menší část stavby jsou bývalé chlívky. Na pozemku p.č.st. 80/8 ve vlastnictví třetí osoby se nachází stavba bývalých chlívků. Součástí žádosti je čestné prohlášení Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj, že předmětný pozemek není zatížen z hlediska ochrany životního prostředí ekologickou zátěží.

Rovněž ČIŽP OI Ústí nad Labem není známo, že by se na výše uvedené lokalitě nacházely ekologické závazky vzniklé před privatizací a k privatizaci výše uvedeného pozemku nemá žádné připomínky.

Ing. Lubor Bednář
Česká inspekce
životního prostředí
Dne:
09.02.2024 10:47

Ing. Lubor Bednář
vedoucí oddělení ochrany vod

Rozdělovník:

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

Ministerstvo životního prostředí

Odbor výkonu státní správy II

Bělehradská 1338/15
400 01 Ústí nad Labem

Ústí nad Labem dne 13. února 2024
Č. j.: MZP/2024/221/294
Sp. zn.: ZN/MZP/2024/221/25
Vaše č. j.: SPU 053667/2024/508100/Hep
Vyřizuje: Martina Nosková
Tel.: 267 123 420
E-mail: Martina.Noskova@mzp.cz

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

Potvrzení stanoviska ČIŽP

K vaší žádosti č.j. SPU 053667/2024/508100/Hep ze dne 12.2.2024, doložené vyjádřením České inspekce životního prostředí č.j. ČIŽP/44/2024/1521 ze dne 8.2.2024, Ministerstvo životního prostředí sděluje, že

p o t v r z u j e

(v souladu s § 6a zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, v platném znění) stanovisko ČIŽP v rozsahu, týkajícím se případného porušení zákonných předpisů na ochranu životního prostředí a případné existence staré ekologické zátěže.

S pozdravem

Ing. Jaroslav Vacek
ředitel odboru výkonu státní správy II
podepsáno elektronicky

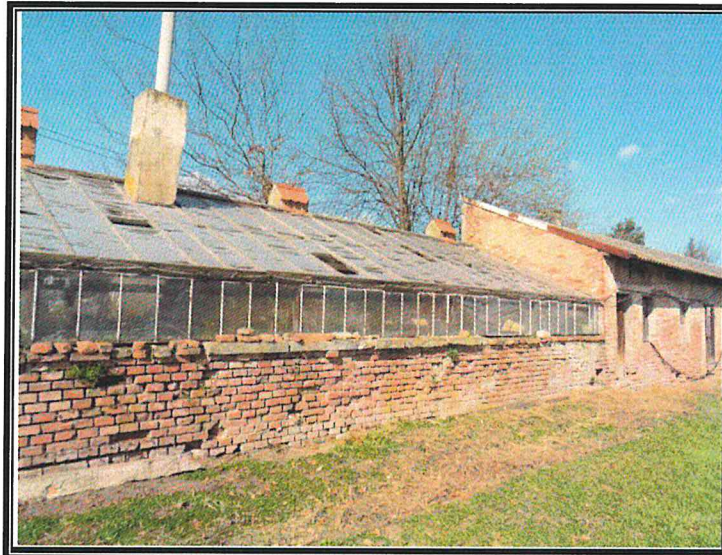


spuess920a4129

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 026043 / 2024

Označení posudku: 45 / V / 2024



Předmět posudku	Ocenění nemovitých věcí vedených na LV č. 10002: - pozemek p.č. st. 80/1 – zastavěná plocha a nádvoří vč. stavby skleníku bez č.p. - stavba bez č.p. (objekt pro chov drůbeže) na pozemku p.č. st. 80/8 v obci Libořice, k.ú. Železná u Libořic, okres Louny, Ústecký kraj
Obor a odvětví	Ekonomika – Ceny a odhady
Zadavatel	Česká republika-Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, Husitská 1071/12 415 02 Teplice, IČO: 01312774
Číslo jednací zadavatele	SPU 097059/2024/508100/Hep ze dne 12.3.2024
Počet stran	Posudek obsahuje 42 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, K. Tájska 1503/B, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, tel. 326904075, IČO: 10221310
Datum zpracování	11.4.2024

Ing. Vladimír LEEB
ODHADCE NEMOVITOSTÍ
K. TÁJKA 1503/B
250 01 Brandýs nad Labem
tel: 326 904 075
sp.leeb@seznam.cz

OBSAH POSUDKU

1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE.....	4
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU	4
2/ VÝČET PODKLADŮ	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.....	4
2.2.3 Povodňový plán České republiky.....	4
2.2.4 Internetové zdroje.....	5
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT	5
3/ NÁLEZ	5
3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT	5
3.1.1 Postup samotný	5
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	10
3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT	11
4/ POSUDEK	13
4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	13
4.2 CENA DLE VYHLÁŠKY č. 434/2023 Sb.....	14
4.3 CENA OBVYKLÁ.....	23

4.3.1 Metoda porovnávací	24
4.3.2 Metoda nákladová	25
4.3.3 Tržní hodnota.....	25
4.3.4 Rekapitulace zjištěných hodnot.....	25
4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	26
5/ ODŮVODNĚNÍ.....	26
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	26
5.2 KONTROLA POSTUPU	26
6/ ZÁVĚR.....	27
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY	27
6.2 ODPOVĚĎ	27
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU	27
6.4 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN PRO POTŘEBY UČETNICTVÍ	27
7/ PŘÍLOHY	30
7.1 OBJEDNÁVKA	30
7.2 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	33
7.3 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY A ORTOFOTOMAPA	35
7.4 POVODŇOVÁ MAPA	39
7.5 FOTODOKUMENTACE	39
7.6 SITUAČNÍ SCHEMA	41
7.7 ČSOB INDEX	42

1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

„Jaká je obvyklá cena a cena zjištěná nemovitých věcí vedených na LV 10002, a to pozemku p.č. st. 80/1 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba skleníku a kolny bez č.p. a stavby bez č.p. (objekt pro chov drůbeže) stojící na pozemku p.č. st. 80/8 v obci Libořice, k.ú. Železná u Libořic, okres Louny, Ústecký kraj, a to určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění?“

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.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Znalecký posudek je prováděn za účelem převodu majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Převod bude realizován formou přímého prodeje majetku předem určenému nabyvateli Ing. arch. Janu Horskému. Žadatel je vlastníkem souvisejícího majetku (LV 219), převodem dojde k ucelení vlastnictví a bude sjednoceno vlastnictví ke stavbě a pozemku pod stavbou, přístup k privatizovanému majetku je možný jen přes pozemek p. č. 149/3 ve vlastnictví žadatele.

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.

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 13.3.2024.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

2.2.1 Podklady od zadavatele

- **Objednávka znaleckého posudku** č. SPU 097059/2024/508100/Hep ze dne 12.3.2024 (viz příloha č. 7.1)
- **Výpis z katastru nemovitostí** LV č. 10002 pro k.ú. Železná u Libořic, vyhotovený dálkovým přístupem dne 11.3.2024 (viz příloha č. 7.2)
- **Výpis z katastru nemovitostí** LV č. 219 pro k.ú. Železná u Libořic, vyhotovený dálkovým přístupem dne 11.3.2024 (viz příloha č. 7.2)

2.2.2 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa

vyhotovené nahlížením do KN dne 2.4.2024 (viz příloha č. 7.3)

2.2.3 Povodňový plán České Republiky

Povodňová mapa, stažena z internetu dne 2.4.2024 (viz příloha č. 7.4)

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
- <https://www.cenovamapa.cz/> - databáze zrealizovaných prodejů nemovitých věcí
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://smlouvy.gov.cz/> - registr smluv
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <http://www.dppcr.cz/> - povodňový plán České republiky
- 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. 7.6)
- <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240221> informace o ČSOB Indexu (viz příloha č. 7.7)
- <https://www.mesto-zatec.cz/radnice/odbory-uradu/stavebni-a-vyvlastnovaci-urad-zivotni-prostredi/urad-uzemniho-planovani/liborice/uzemni-plan-obce-liborice-vccasti-zelezna-467cs.html> - územní plán obce Libořice

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, 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 a cena zjištěná nemovitých věcí vedených na LV 10002, a to **pozemku p.č. st. 80/1 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba skleníku a kolny bez č.p. a stavby bez č.p. (objekt pro chov drůbeže) stojící na pozemku p.č. st. 80/8** v obci Libořice, k.ú. Železná u Libořic, okres Louny, Ústecký kraj, a to určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění?“

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 nemovitosti budou vyhledány prodeje obdobných nemovitých věcí a dále bude sestavena množina vzorků srovnatelných nemovitých věcí.

3.1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci

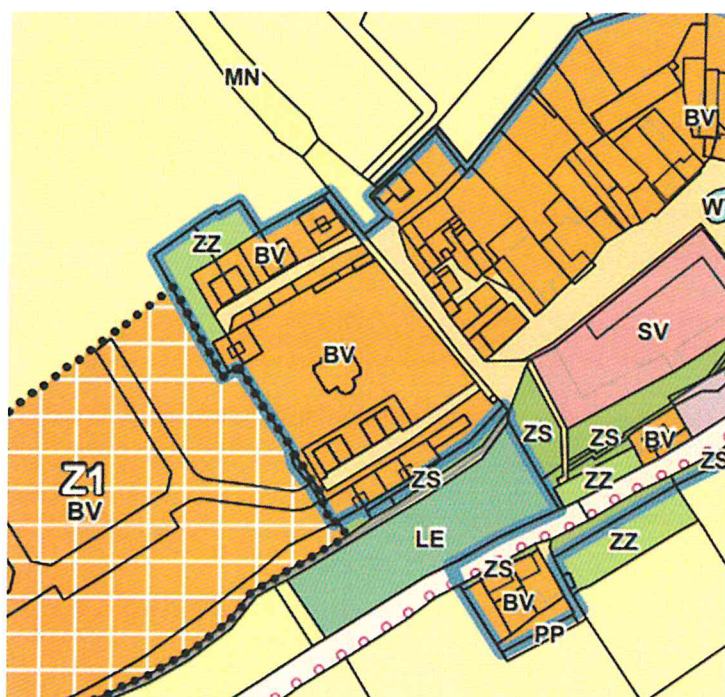
Situování nemovité věci:

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v obci Libořice, k.ú. Železná u Libořic. Obec Libořice se nachází v okrese Louny v Ústeckém kraji. Žije v ní 332 obyvatel. Obec leží při místní komunikaci, která spojuje město Blšany s městem Žatec. V obci je situována minimální občanská vybavenost (OÚ, obchod potravin, hostinec, zámek), doprava v obci – bus. Kompletní občanská vybavenost je ve městě Žatec, ve vzdálenosti cca 7,00 km.

Oceňované nemovité věci jsou situovány v místní části s názvem Železná, cca 0,50 km od centra obce. V okolí oceňované nemovité věci se nachází plochy pro bydlení.

Územní plán:

Dle platného územního plánu obce jsou předmětné oceňované věci zařazeny v ploše: „BV – plochy pro vesnické bydlení“



Identifikace oceňované nemovité věci:**Dle Výpisu z katastru nemovitostí LV č. 10002 pro k.ú. Železná u Libořic:*****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

Nemovitá věc:

Parcelní číslo:	Druh pozemku – způsob využití	Výměra
st. 80/1	zastavěná plocha a nádvoří <i>součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. stavba stojí na pozemku p.č.: St. 80/1</i>	74 m ²

Způsob ochrany nemovitosti:

- bez zápisu

Omezení vlastnického práva:

- bez zápisu

Jiné zápisy:

- bez zápisu

Dle Výpisu z katastru nemovitostí LV č. 219 pro k.ú. Železná u Libořic:***Vlastnické právo:***

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Horský Jan Ing. arch.	Hlušičkova 973/13, Stodůlky, 15500 Praha 5

Nemovitá věc:

Parcelní číslo:	Druh pozemku – způsob využití	Výměra
st. 80/8	zastavěná plocha a nádvoří <i>na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav, LV 10002</i>	50 m ²

Způsob ochrany nemovitosti:

- bez zápisu

Omezení vlastnického práva:

- bez zápisu

Jiné zápisy:

- bez zápisu

Popis oceňované nemovité věci:

Pozemek p.č. st. 80/1

Jedná se o pozemek p.č. 80/1, evidovaný v KN v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je o výměře 74 m². Pozemek je rovinný, obdélníkového tvaru. Součástí pozemku je jiná stavba bez čp/če (skleník) a pozemek je touto stavbou celý zastavěný.

Jiná stavba bez čp/če na pozemku p.č. st. 80/1 - Skleník

Jedná se o vedlejší stavbu, která je součástí pozemku p.č. st. 80/1 a navazuje na stavbu kolny na témže pozemku. Základové pasy jsou provedeny z prostého betonu. Objekt má jedno nadzemní podlaží a zastřešení. Obvodové stěny objektu jsou zděné v tl. 25 cm. Na obvodové stěně je osazeno zasklení s ocelovou konstrukcí. Dveře do skleníku jsou dřevěné.

Podlaží

1.NP			
Výška			1,65 m
Zastavěná plocha	14,10×3,50	=	49,35 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP	1,65 × (14,10×3,50)	=	81,43 m ³
Zastřešení	1,35/2 × (14,10×3,50)	=	33,31 m ³
Obestavěný prostor – celkem		=	114,74 m ³

Jiná stavba bez čp/če na pozemku p.č. st. 80/1 - Kolna

Jedná se o vedlejší stavbu, která je součástí pozemku p.č. st. 80/1. Kolna z jedné strany navazuje na stavbu skleníku na témže pozemku a z druhé strany na stavbu chlívků na pozemku p.č. st. 80/8. Objekt má jedno nadzemní podlaží a zastřešení. Základové pasy jsou provedeny z prostého betonu. Obvodové stěny objektu jsou zděné v tl. 25 cm. Objekt je zastřešen pultovou střechou. Střešní krytina je z vlnitého eternitu. Dveře jsou dřevěné svlakové. Okna jsou provedena dřevěná jednoduchá. Vnitřní omítky jsou vápenné, vnější omítky převážně schází.

Podlaží

1.NP			
Výška			2,80 m
Zastavěná plocha	8,25×3,50	=	28,88 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP	2,80 × (8,25×3,50)	=	80,85 m ³
Zastřešení	1,25/2 × (8,25×3,50)	=	18,05 m ³
Obestavěný prostor – celkem		=	98,90 m ³

Zemědělská stavba bez čp/če na pozemku p.č. st. 80/8 – Objekt pro chov drůbeže - chlívek

Jedná se o vedlejší stavbu, která stojí na pozemku p.č. st. 80/8. Chlívek navazuje na stavbu kolny na pozemku p.č. st. 80/1. Objekt má jedno nadzemní podlaží a zastřešení. Základové pasy jsou provedeny z prostého betonu. Obvodové stěny objektu jsou zděné v tl. 25 cm. Objekt je zastřešen pultovou střechou. Střešní krytina je z vlnitého eternitu. Dveře jsou dřevěné svlakové. Okna jsou provedena dřevěná jednoduchá. Vnitřní a vnější omítky jsou vápenné. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu.

Podlaží

1.NP			
Výška			2,80 m
Zastavěná plocha	10,35×3,50	=	36,23 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP	$2,80 \times (10,35 \times 3,50)$	=	101,43 m ³
Zastřešení	$1,25/2 \times (10,35 \times 3,50)$	=	22,64 m ³
Obestavěný prostor – celkem		=	124,07 m ³

Rizika oceňované nemovité věci:

- 1) Oceňované nemovité věci spadají do zóny se zanedbatelným rizikem povodně.
- 2) Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je zajištěn přes pozemek:
 - p.č. 149/3 (ostatní plocha – manipulační plocha), vlastnické právo: Horský Jan Ing. arch., Hlušíčkova 973/13, Stodůlky, 15500 Praha 5.
- 3) Předmětné nemovité věci jsou řádně zapsány v KN.

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	2021-2024, úprava koeficientem úpravy ceny
Lokalita	Libořice a okolí
Poloha v obci	zastavěné území obce
Využitelnost	zastavěný pozemek, zahrady
Územní plán	plochy pro bydlení
Velikost	74 m ²

Časové hledisko: Pro zohlednění časového odstupu srovnatelných uzavřených prodejů a termínu ocenění bude použit ČSOB Index. ČSOB Index je běžnou znaleckou praxí využíván pro přepočty ceny z jednoho období na jiné období. HB index představila Hypoteční banka jako index vývoje cen nemovitostí v České republice v dubnu roku 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky/ČSOB banky. ČSOB/HB index je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky, člena skupiny ČSOB. Samotný ČSOB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

3.1.4 Výčet posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí

Množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:

Dle údajů z KN byly za období let 2021-2024 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 ²)
1	Dobříčany	1039	FO	FO	V-3772/2022-533	21.11.2022	170 550	450
2	Železná u Libořic	938/1	obec	FO	V-1037/2023-533	17.04.2023	44 700	300
3	Libořice	98	obec	FO	V-3495/2022-533	24.10.2022	83 650	350
4	Soběchleby u Podbořan	1973/2	ČR-SPÚ	FO	V-2467/2021-533	22.07.2021	206 400	344
5	Měcholupy u Žatce	921/3	FO	FO	V-704/2022-533	28.02.2022	25 100	182
6	Měcholupy u Žatce	1569	ČR-SPÚ	FO	V-3983/2022-533	09.12.2022	1 329 170	927
7	Měcholupy u Žatce	385/3	ČR-UZSVM	FO	V-3195/2021-533	15.09.2021	41 480	99
8	Měcholupy u Žatce	279/55	FO	FO	V-1134/2023-533	26.04.2023	60 000	59
9	Milčeves	15/4	FO	FO	V-645/2021-533	01.03.2021	550 000	559
10	Blšany	183/23	FO	FO	V-1312/2021-533	28.04.2021	34 000	119
11	Letov	733	FO	FO	V-490/2022-533	09.02.2022	248 400	600
12	Letov	68/6	ČR-SPÚ	FO	V-4494/2021-533	22.12.2021	87 780	330
13	Dobříčany	1028	FO	FO	V-2599/2021-533	30.7.2021	5 000	59
14	Dobříčany	1029	obec	FO	V-1110/2022-533	30.3.2022	8 640	92

Pozn.: zkratky: FO = fyzická osoba, PO = právnická osoba, ČR-SPÚ = Česká republika – Státní pozemkový úřad, ČR-UZSVM = Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Výběr nejvhodnějších vzorků pro stanovení porovnávací hodnoty byl proveden po prostudování podkladů jednotlivých zrealizovaných prodejů a zohlednění stanovených kritérií výběru a po zohlednění Standardů zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad. Kvůli nedostatečnému množství zrealizovaných prodejů v blízkém okolí oceňovaných nemovitých věcí v odpovídajícím období byly vybrány zrealizované prodeje, jejichž účastníkem byla obec. U těchto vzorků byly prostudovány kupní smlouvy a následně vyloučeny mimořádné okolnosti prodeje. Výše zrealizovaných cen odpovídá obvyklé ceně a na rozdíl od jiných vzorků jsou nejméně variabilní a konzistentní. 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

Bude 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 budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle zrealizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí a budou

zjištěny, vybrány a použity vzorky zobchodovaných srovnatelných nemovitých věcí uveřejněných na cuzk.cz a z vlastní databáze.

Ze zdrojových dat bude stanovena množina vzorků, ze které budou následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci svým charakterem, účelem užití, využitelností, zařazením v územním plánu a lokalitou. U vybraných srovnatelných nemovitostí bude proveden popis souvisejících údajů.

3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

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

Pozemek p.č. st. 80/1, k.ú. Železná u Libořic

1) Srovnatelná nemovitá věc:

Pozemek o celkové ploše 239 m², obec a k.ú. Libořice.

Jedná se o zrealizovaný prodej pozemku:

- p.č. 98 (zahrada), k.ú.: Libořice – 239 m².

Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 24.10.2022, č.j. V-3495/2022-533. Převodce: obec. Nabyvatel: fyzická osoba. V platném územním plánu obce je pozemek veden v ploše „BV – plochy pro vesnické bydlení“.

Cena: 83 650,- Kč, tj. 350,- Kč/m². Zdroj informací: cuzk.cz, cenovamapa.cz.



Popis vybraných kritérií u srovnatelné nemovité věci ve vztahu k oceňované nemovité věci:

Kritérium	Oceňovaná nem. věc	Srovnatelná nem. věc
Lokalita	Libořice, k.ú. Železná u Libořic	Libořice, k.ú. Libořice
Poloha v obci	zastavěné území obce, okraj	zastavěné území obce
Využitelnost	zastavěný pozemek, zahrada	nezastavěný pozemek, zahrada
Územní plán	BV - plochy pro vesnické bydlení	BV - plochy pro vesnické bydlení
Velikost	74 m ²	větší o 165 m ²

2) Srovnatelná nemovitá věc:

Pozemek o celkové ploše 149 m², obec Libořice, k.ú. Železná u Libořic.

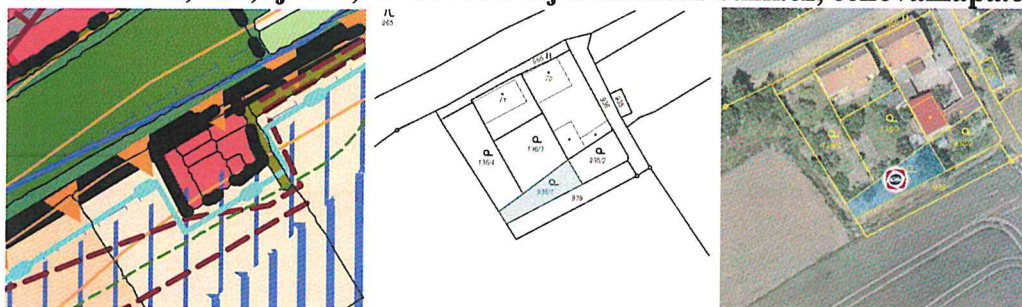
Jedná se o zrealizovaný prodej pozemku:

- p.č. 938/1 (zahrada), k.ú.: Železná u Libořic – 149 m².

Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 17.4.2023, č.j. V-1037/2023-533. Převodce: obec. Nabyvatel: fyzická osoba. V platném územním plánu obce je pozemek veden v ploše „BV –

plochy pro vesnické bydlení“.

Cena: 44 700,- Kč, tj. 300,- Kč/m². Zdroj informací: cuzk.cz, cenovamapa.cz.



Popis vybraných kritérií u srovnatelné nemovité věci ve vztahu k oceňované nemovité věci:

Kritérium	Oceňovaná nem. věc	Srovnatelná nem. věc
Lokalita	Libořice, k.ú. Železná u Libořic	shodná
Poloha v obci	zastavěné území obce, okraj	zastavěné území obce, okraj
Využitelnost	zastavěný pozemek, zahrada	nezastavěný pozemek, zahrada
Územní plán	BV - plochy pro vesnické bydlení	BV - plochy pro vesnické bydlení
Velikost	74 m ²	větší o 75 m ²

3) Srovnatelná nemovitá věc:

Pozemek o celkové ploše 379 m², obec Liběšice, k.ú. Dobříčany.

Jedná se o zrealizovaný prodej pozemku:

- p.č. 1039 (ostatní plochy), k.ú.: Dobříčany – 379 m².

Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 21.11.2022, č.j. V-3772/2022-533. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: fyzická osoba. V platném územním plánu obce je pozemek veden v ploše „BS-bydlení smíšené“.

Cena: 170 550,- Kč, tj. 450,- Kč/m². Zdroj informací: cuzk.cz, cenovamapa.cz.



Popis vybraných kritérií u srovnatelné nemovité věci ve vztahu k oceňované nemovité věci:

Kritérium	Oceňovaná nem. věc	Srovnatelná nem. věc
Lokalita	Libořice, k.ú. Železná u Libořic	k.ú. Dobříčany-lepší
Poloha v obci	zastavěné území obce, okraj	zastavěné území obce, okraj
Využitelnost	zastavěný pozemek, zahrada	nezastavěný pozemek, obdobný
Územní plán	BV - plochy pro vesnické bydlení	BS-bydlení smíšené
Velikost	74 m ²	větší o 305 m ²

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.

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 1m² 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.

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
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	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9	Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90
Index trhu		$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$	= 0,810

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01

4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy		$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$	= 0,919

1. Oddíl 1 - Pozemek p.č. st. 80/1

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
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 Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Libořice		
Název okresu	Louny		
Základní cena výchozí	ZC _V	=	2 129,- Kč/m ²

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1	Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4	Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85
Základní cena pozemku		$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	= 415,- Kč/m ²

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I _T	=	1,000
------------	----------------	---	-------

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
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	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	=	1,000
Index polohy	I_P	=	0,919
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	=	0,919

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

Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I = 381,3850 \text{ Kč/m}^2$
------------------------	---

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 80/1	zastavěná plocha a nádvoří	74	28 222,49
Pozemky – zjištěná cena			28 222,49 Kč

1.2 Kolna – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba	typ I–B
Svislá nosná konstrukce	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1. NP
Podkroví	nemá podkroví
Krov	neumožňující zřízení podkroví
Koeficient vybavení stavby K_4	0,800
Polohový koeficient K_5	0,800
Kód klasifikace CZ-CC	1274 Budovy nebytové ostatní
Kód SKP	46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K_i	2,975

Podlaží

1.NP			
Výška			2,80 m
Zastavěná plocha	8,25×3,50	=	28,88 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP	$2,80 \times 8,25 \times 3,50$	=	80,85 m ³
zastřešení	$1,25/2 \times (8,25 \times 3,50)$	=	18,05 m ³
Obestavěný prostor – celkem		=	98,90 m ³

Vybavení

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy – z prostého betonu	7,10 %	Standardní
2.	Obvodové stěny – zděné, tl. 25cm	31,80 %	Standardní
3.	Stropy	19,80 %	Nevyskytuje se
4.	Krov	7,30 %	Standardní

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
5.	Krytina – vlnitý eternit	8,10 %	Podstandardní
6.	Klempířské práce	1,70 %	Nevyskytuje se
7.	Úprava povrchů	6,10 %	Nevyskytuje se
8.	Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9.	Dveře – svlakové	3,00 %	Standardní
10.	Okna – jednoduchá	1,10 %	Standardní
11.	Podlahy – betonové	8,20 %	Standardní
12.	Elektroinstalace	5,80 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

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

Úprava koeficientu K₄

3.	Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 19,80 \%$	–	0,1980
5.	Krytina	$-0,54 \times 8,10 \%$	–	0,0437
6.	Klempířské práce	$-0,54 \times 1,852 \times 1,70 \%$	–	0,0170
7.	Úprava povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 6,10 \%$	–	0,0610
12.	Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 5,80 \%$	–	0,0580
Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄				= 0,6223

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

Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄	0,8000
--	--------

Ocenění

Základní cena ZC	1 250,– Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄	× 0,8000
Polohový koeficient K ₅	× 0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i	× 2,9750
Základní cena upravená ZC _U	= 2 380,– Kč/m ³
Cena stavby OP × ZC _U	= 235 382,– Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S = 94 roků		
Předpokládaná další životnost	D = 0 roků		
Opotřebení	$S / (S + D) \times 100 \% = 100,000 \%$		
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %			
Odpočet opotřebení	235 382,– Kč × 85,000 %	–	200 074,70 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	35 307,30 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I _T	= 1,000
Index polohy	I _P	= 0,919
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS _N		= 35 307,30 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I _T × I _P		× 0,919
Cena stavby	CS = CS _N × pp	= 32 447,41 Kč
Kolna – zjištěná cena		32 447,41 Kč

1.3 Skleník – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

19.3. Skleníky zahradnické velkoplošné, obvodové stěny cihelné

Základní jednotková cena ZJC 2 570,- Kč/m² ZP

Množství M 3,26×14,10 = 45,97 m² ZP

Polohový koeficient K_s 0,800

Kód klasifikace CZ-CC 127113 Skleníky pro pěstování rostlin

Kód SKP 46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená

Koeficient změny cen staveb K_i 3,023

Ocenění

Základní cena M × ZJC	118 142,90 Kč
-----------------------	---------------

Korekce základní ceny

Polohový koeficient K _s	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,0230
Cena stavby	=	285 716,79 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	94 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	0 roků
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	60 roků
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	100,000 %
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %			
Odpočet opotřebení	285 716,79 Kč × 85,000 %	–	242 859,27 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	42 857,52 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I _T	=	1,000
Index polohy	I _P	=	0,919
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS _N		=	42 857,52 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I _T × I _P		×	0,919
Cena stavby	CS = CS _N × pp	=	39 386,06 Kč
Skleník – zjištěná cena			39 386,06 Kč

2. Oddíl 2 - Stavba na pozemku p.č.st. 80/8

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00

2	Vlastnické vztahy	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	-0,03
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	1,00
8	Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9	Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	1,00
Index trhu		$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,786$	

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00

9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy		$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$	= 0,919

2.1 Objekt pro chov drůbeže na pozemku p.č. st. 80/8 – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba	typ I–B
Svislá nosná konstrukce	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1. NP
Podkroví	nemá podkroví
Krov	neumožňující zřízení podkroví
Koeficient vybavení stavby K_4	0,881
Polohový koeficient K_5	0,800
Kód klasifikace CZ-CC	1274 Budovy nebytové ostatní
Kód SKP	46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K_i	2,975

Podlaží

1.NP			
Výška			2,80 m
Zastavěná plocha	10,35×3,50	=	36,23 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP	$2,80 \times 10,35 \times 3,50$	=	101,43 m ³
zastřešení	$1,25/2 \times (10,35 \times 3,50)$	=	22,64 m ³
Obestavěný prostor – celkem		=	124,07 m ³

Vybavení

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy – z prostého betonu	7,10 %	Standardní
2.	Obvodové stěny – zděné, tl. 25 cm	31,80 %	Standardní
3.	Stropy – rovné	19,80 %	Standardní
4.	Krov	7,30 %	Standardní
5.	Krytina – vlnitý eternit	8,10 %	Podstandardní
6.	Klempířské práce – chybí	1,70 %	Nevyskytuje se
7.	Úprava povrchů – vápenné omítky	6,10 %	Standardní
8.	Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9.	Dveře – svlakové	3,00 %	Standardní
10.	Okna – jednoduchá	1,10 %	Standardní
11.	Podlahy – betonové	8,20 %	Standardní

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
12.	Elektroinstalace – chybí	5,80 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Základní koeficient K_4			1,0000
Úprava koeficientu K_4			
5.	Krytina	$-0,54 \times 8,10 \%$	– 0,0437
6.	Klempířské práce	$-0,54 \times 1,852 \times 1,70 \%$	– 0,0170
12.	Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 5,80 \%$	– 0,0580
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4		=	0,8813

Ocenění

Základní cena ZC		1 250,– Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K_4	×	0,8813
Polohový koeficient K_5	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	2,9750
Základní cena upravená ZC_U		= 2 621,87 Kč/m ³
Cena stavby OP × ZC_U		= 325 295,41 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S = 94 roků		
Předpokládaná další životnost	D = 0 roků		
Opotřebení	$S / (S + D) \times 100 \% = 100,000 \%$		
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %			
Odpočet opotřebení	$325\,295,41 \text{ Kč} \times 85,000 \%$	–	276 501,10 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	48 794,31 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	0,786	
Index polohy	I_P	=	0,919	
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N			=	48 794,31 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$			×	0,722
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$		=	35 229,49 Kč
Objekt pro chov drůbeže na pozemku p.č. st. 80/8 – zjištěná cena			35 229,49 Kč	

Rekapitulace

1. Oddíl 1 - Pozemek p.č. st. 80/1

Výsledná cena

1. Pozemky	28 222,49 Kč
2. Kolna	32 447,41 Kč
3. Skleník	39 386,06 Kč
Výsledná cena činí celkem	100 055,96 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	100 060,- Kč

2. Oddíl 2 - Stavba na pozemku p.č.st. 80/8

Výsledná cena

1. Objekt pro chov drůbeže na pozemku p.č. st. 80/8	35 229,49 Kč
Výsledná cena činí celkem	35 229,49 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	35 230,- Kč

Zjištěná cena: 135 290,- Kč

Cena slovy: jednotřicetpěttisícdevětdesát Kč

4.3 CENA OBVYKLÁ

Z množiny posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí byly vybrány pro porovnávací metodu 3 zrealizované prodeje obdobných nemovitých věcí v širším okolí. Jedná se o pozemky zahrad. Na oceňovaném pozemku p.č. st 80/1 je umístěna vedlejší stavba skleníku a kolny. Z tohoto důvodu bude určena porovnávací hodnota oceňovaného pozemku bez zohlednění stavby skleníku a kolny. Hodnota skleníku a kolny bude určena nákladovou metodou a přičtena k porovnávací hodnotě pozemku. Předmětem ocenění je dále stavba objektu pro chov drůbeže, stojící na pozemku p.č. st. 80/8, který je ve vlastnictví kupujícího arch. Jana Horského. Hodnota této vedlejší stavby bude určena nákladovou metodou. **Vzhledem k výše uvedenému bude určena výsledná tržní hodnota pozemku p.č. st. 80/1 a stavby na pozemku p.č. st. 80/8.**

4.3.1 Metoda porovnávací

Výpočet porovnávacím způsobem – Pozemek p.č. st. 80/1, bez staveb a příslušenství

Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou				
a) srovnávací pozemek		1	2	3
Poloha pozemku :		Libořice	Železná u Libořic	Dobříčany
Výměra pozemku (m²):		239	149	379
Cena pozemku (Kč) :		83 650	44 700	170 550
Jednotková cena pozemku (Kč/m²):		350	300	450
ČSOB index:		1,31	1,01	1,07
Jednotková cena upravená (Kč/m²) :		459	303	482
Váha		1	1	1
Průměrná cena pozemků (Kč/m²)		415		
Koeficienty pro výpočet indexu				
1	Lokalita	1,02	1,00	1,10
2	Poloha v obci	1,00	1,00	1,05
3	Využitelnost	1,00	1,00	1,00
4	Územní plán	1,00	1,00	1,00
5	Velikost	1,05	1,00	1,05
6	názor znalce	1,00	1,00	1,00
Celkový index srovnávacího pozemku		1,07	1,00	1,21
Průměrný celkový index srovnávacích pozemků			1,095	
b) oceňovaný pozemek				
Poloha oceňovaného pozemku:		obec Libořice, k.ú. Železná u Libořic		
Popis oceňovaného pozemku:		p.č. 80/1 (zastavěná plocha a nádvoří)		
Výměra oceňovaného pozemku (m²) :		74		
Koeficienty pro výpočet indexu				
1	Lokalita	1,00		
2	Poloha v obci	1,00		
3	Využitelnost	1,00		
4	Územní plán	1,00		
5	Velikost	1,00		
6	názor znalce	1,00		
Celkový index oceňovaného pozemku		1,000		
Poměr indexů		0,914		
Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m²):		379		
Porovnávací hodnota (Kč)		28 046		
Porovnávací hodnota (Kč) - zaokrouhleno		28 050		

4.3.2 Metoda nákladová

Ocenění vedlejších staveb je provedeno nákladovou metodou. 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 staveb bude využito zjištěné výchozí ceny staveb nákladovým způsobem podle oceňovací vyhlášky, bez použití koeficientu prodejnosti (respektive koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu *pp*). Výchozí cena staveb byla určena v oddíle 4.2 tohoto znaleckého posudku.

Pozemek p.č. st. 80/1:

Skleník – nákladová hodnota-zaokrouhleno	42 860 Kč
Kolna – nákladová hodnota-zaokrouhleno	35 300 Kč
Vedlejší stavby celkem - zaokrouhleno	78 160 Kč

Vedlejší stavba na pozemku p.č. st. 80/8:

Objekt pro chov drůbeže – nákladová hodnota	48 794,31 Kč
Objekt pro chov drůbeže - zaokrouhleno	48 790 Kč

4.3.3 Tržní hodnota

Tržní hodnota pozemku p.č. st. 80/1 bez staveb je určena ve výši porovnávací hodnoty (v oddíle 4.3.1 tohoto znaleckého posudku). Hodnota skleníku a kolny je určena nákladovou metodou (v oddíle 4.3.2 tohoto znaleckého posudku).

Tržní hodnota pozemku p.č. st. 80/1 je určena jako součet porovnávací a nákladové hodnoty.

Tržní hodnota objektu pro chov drůbeže na pozemku p.č. st. 80/8 je určena ve výši nákladové hodnoty (v oddíle 4.3.2 tohoto znaleckého posudku).

Pozemek p.č. st. 80/1:

Porovnávací hodnota - pozemek	28 050 Kč
Nákladová hodnota – skleník a kolna	78 160 Kč
Tržní hodnota - pozemek se stavbami	106 210 Kč

Objekt pro chov drůbeže na pozemku p.č. st. 80/8:

Nákladová hodnota	48 790 Kč
Tržní hodnota	48 790 Kč

4.3.4 Rekapitulace zjištěných hodnot

Tržní hodnota - pozemek p.č. st. 80/1	106 210 Kč
Tržní hodnota - Objekt pro chov drůbeže na pozemku p.č. st. 80/8	48 790 Kč
Tržní hodnota celkem	155 000 Kč

4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Byla určena zjištěná cena dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb. o oceňování majetku.

Ve srovnávací analýze byly porovnány vzorky realizovaných cen a byla stanovena porovnávací hodnota. Tržní hodnota byla určena součtem porovnávací hodnoty (pozemku) a nákladové hodnoty (staveb).

Zjištěná cena dle vyhlášky č. 434/2023 Sb. pozemku p.č. st. 80/1, k.ú. Železná u Libořic	100 060 Kč
Tržní hodnota pozemku p.č. st. 80/1, k.ú. Železná u Libořic	106 210 Kč
Zjištěná cena objektu pro chov drůbeže na pozemku p.č. st. 80/8, k.ú. Železná u Libořic	35 230 Kč
Tržní hodnota objektu pro chov drůbeže na pozemku p.č. st. 80/8, k.ú. Železná u Libořic	48 790 Kč

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 tržní hodnoty 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. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na tržní hodnotu a po zvážení všech okolností byla současná tržní hodnota určena na úrovni hodnoty porovnávací.

Pro ocenění staveb neexistuje dostatečný počet vhodných srovnatelných nemovitých věcí a tak byla pro ocenění zvolena metoda nákladová. Pro zjištění výchozí hodnoty staveb bylo využito zjištěné výchozí ceny staveb nákladovým způsobem podle oceňovací vyhlášky, bez použití koeficientu prodejnosti (respektive koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu *pp*). Výchozí cena staveb byla určena v oddíle 4.2 tohoto znaleckého posudku.

5.2 KONTROLA POSTUPU

Zdrojová data byla zvolena z oceňované nemovité věci a informací získaných při místním šetření a dále ze zrealizovaných cen obdobných nemovitých věcí 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 svým charakterem, účelem užití, využitelností, zařazením v územním plánu a lokalitou. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty byly zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance. Výsledkem je obvyklá cena.

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 a cena zjištěná nemovitých věcí vedených na LV 10002, a to pozemku p.č. st. 80/1 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba skleníku a kolny bez č.p. a stavby bez č.p. (objekt pro chov drůbeže) stojící na pozemku p.č. st. 80/8 v obci Libořice, k.ú. Železná u Libořic, okres Louny, Ústecký kraj, a to určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění?“

6.2 ODPOVĚĎ

Ke dni 13.3.2024 byla určena obvyklá cena a zjištěná cena pozemku p.č. st. 80/1 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba skleníku a kolny bez č.p. a stavby bez č.p. (objekt pro chov drůbeže) stojící na pozemku p.č. st. 80/8 v obci Libořice, k.ú. Železná u Libořic, okres Louny, Ústecký kraj, a to v následující výši:

Zjištěná cena dle vyhlášky č. 434/2023 Sb. pozemku p.č. st. 80/1, k.ú. Železná u Libořic	100 060 Kč
Tržní hodnota pozemku p.č. st. 80/1, k.ú. Železná u Libořic	106 210 Kč
Zjištěná cena objektu pro chov drůbeže na pozemku p.č. st. 80/8, k.ú. Železná u Libořic	35 230 Kč
Tržní hodnota objektu pro chov drůbeže na pozemku p.č. st. 80/8, k.ú. Železná u Libořic	48 790 Kč

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU

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

6.4 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN PRO POTŘEBY UČETNICTVÍ

Pozemek p.č.	Zjištěná cena	Tržní hodnota/ Nákladová hodnota
st. 80/1	28 220 Kč	28 050 Kč
Kolna	32 450 Kč	35 300 Kč
Skleník	39 390 Kč	42 860 Kč

Stavba, příslušenství	Zjištěná cena	Nákladová hodnota
Objekt pro chov drůbeže na pozemku p.č. st. 80/8	35 230 Kč	48 790 Kč

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: Sbírka 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.

ZNALCKÁ 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 **026043/2024**.



Otisk znalecké pečeti

Podpis znalce

V Brandýse nad Labem 11.4.2024

7/ PŘÍLOHY

7.1 OBJEDNÁVKA



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 097059/2024/508100/Hep

Spisová zn.: SZ SPU 502086/2023

UID: spuzp7a24864d5e194a7fbdf80d9c82da243

Vyřizuje: Bc. Jana Hepilová

Telefon: 727956871

ID DS: z49per3

E-mail: j.hepilova@spucr.cz

Datum: 12. 3. 2024

Leeb Vladimír, Ing.
Karla Tájka 1503
Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
250 01

Objednávka znaleckého posudku

Objednatel:

Česká republika-Státní pozemkový úřad

Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj

IČO: 01312774

Kontaktní osoba za SPÚ: Bc. Jana Hepilová

Zhotovitel:

Název: Leeb Vladimír, Ing.

IČO: 10221310

Sídlo: Karla Tájka 1503, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, PSČ 250 01

Vážený pane Leebe,

podle Rámcové smlouvy č. SPU 429790/2023/508207/Vět uzavřené dne 2. 11. 2023 (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 Ing. arch. Janu Horskému. Žadatel je vlastníkem souvisejícího majetku (LV 219), převodem dojde k ucelení vlastnictví a bude sjednoceno vlastnictví ke stavbě a pozemku pod stavbou, přístup k privatizovanému majetku je možný jen přes pozemek p. č. 149/3 ve vlastnictví žadatele.

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,
- výklad MF k ocenění,
- výpis z katastru nemovitostí,
- ortofoto mapa,
- kopie žádosti s kontaktními údaji na žadatele-oprávněného z předkupního práva,
- doklady ke stavbám.

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 parc. č.	Druh pozemku	Jehož součástí je stavba čp /bez čp/če
Katastr nemovitostí - stavební Libořice	Železná u Libořic	80/1	zastavěná plocha a nádvoří	Skleník bez čp.

Předmětem převodu jsou pouze stavby, pozemek má jiného vlastníka:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Způsob využití	Na pozemku parc. č.
Libořice	Železná u Libořic	bez čp.	Objekt pro chov drůbeže	Chlívky	PKN – st. 80/8

zapsané na listu vlastnictví č. 10002 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec
(dále jen „nemovité věci“).

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 16.000 Kč bez DPH

(2 x zemědělská/ostatní stavba á 8.000 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 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 30 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: Ing. Vladimír Leeb

Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby: 16.000 Kč + DPH 21 % 3.360 Kč = 19.360 Kč

Číslo účtu Zhotovitele: 210593369/0800

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 objednatelům 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

„elektronicky podepsáno“

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

7.2 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2024 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: SZ SPU 502086/2023 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0424 Louny Obec: 566381 Libořice
Kat.území: 683248 Železná u Libořic 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. 80/1	74	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 80/1				
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 Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) 009622/2013 ze dne 02.01.2013.

Z-381/2013-533

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.03.2024 08:35:17

Poučení: Údaje katastru lze užít 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://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2024 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: SZ SPU 502086/2023 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0424 Louny Obec: 566381 Libořice
Kat.území: 683248 Železná u Libořic List vlastnictví: 219
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Horský Jan Ing. arch., Hlušičkova 973/13, Stodůlky, 15500 Praha 5	850323/0197	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela				
	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	80/8	50 zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba:		bez čp/če, zem.stav, LV 10002		

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 24.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2023 09:07:54.
Zápis proveden dne 01.08.2023.

Pro: Horský Jan Ing. arch., Hlušičkova 973/13, Stodůlky, 15500 Praha 5

V-1902/2023-533
RČ/IČO: 850323/0197

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.03.2024 08:36:34

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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://www.cuzk.cz/>.





1:250
0 2 4 6 8 10 m



7.3 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY A ORTOFOTOMAPA

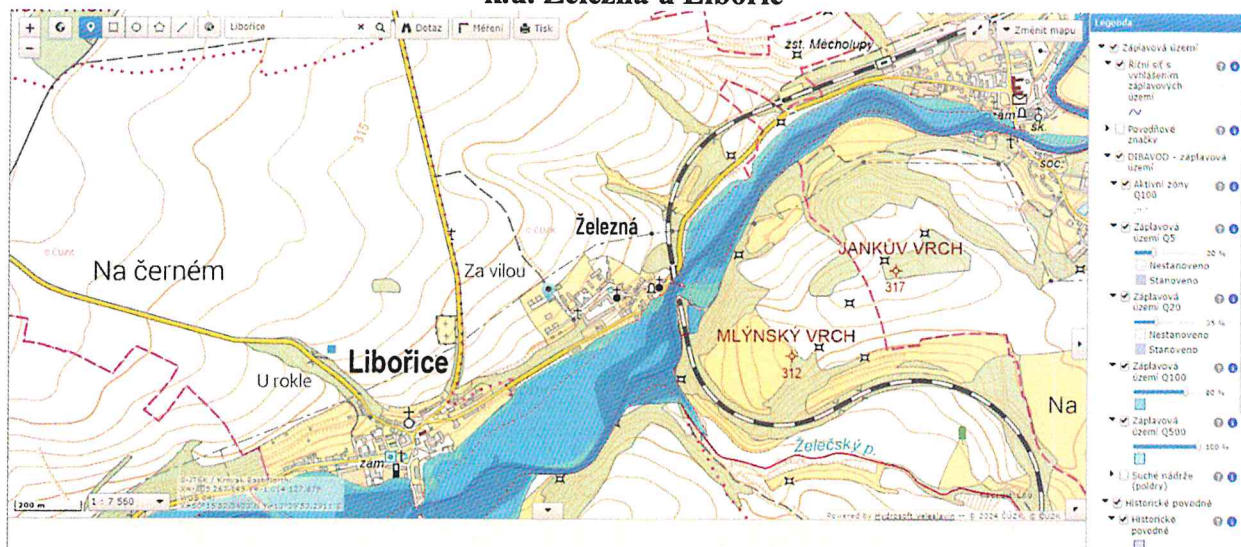


1:250
0 2 4 6 8 10 m



7.4 POVODŇOVÁ MAPA

k.ú. Železná u Libořic

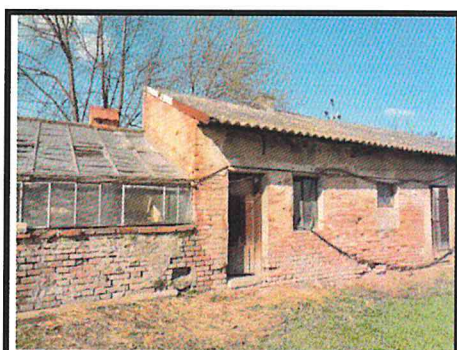


Zdroj: <http://dppcr.cz/>

7.5 FOTODOKUMENTACE

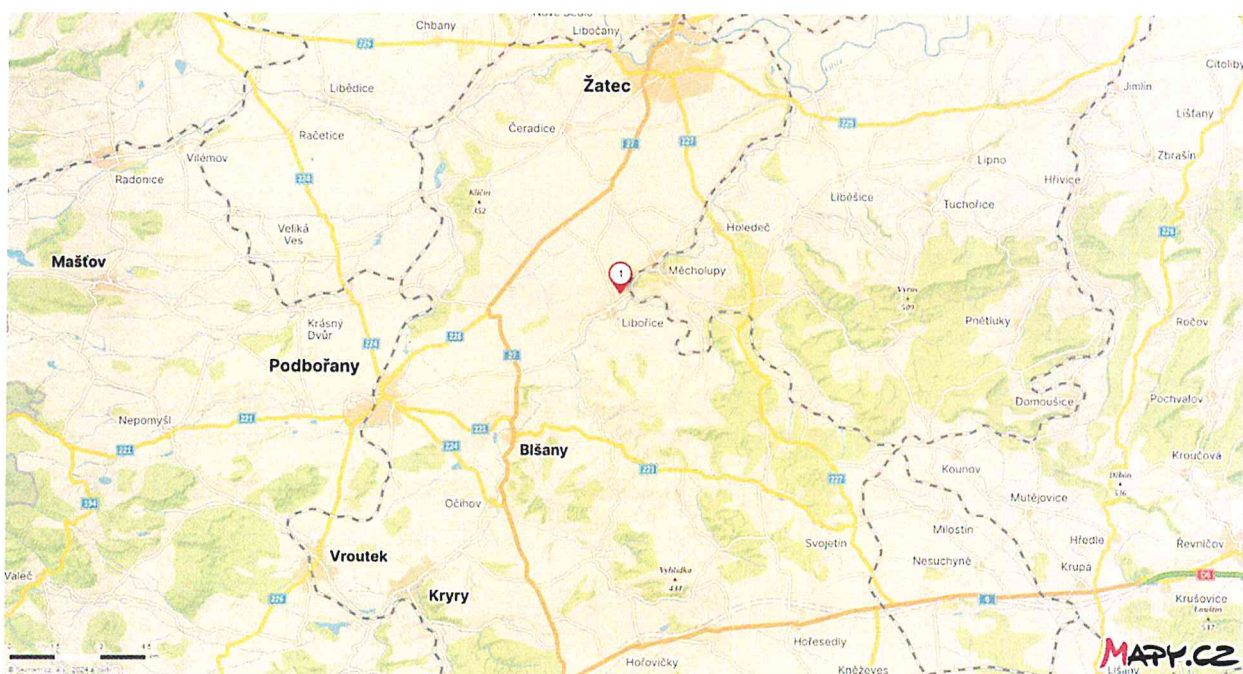
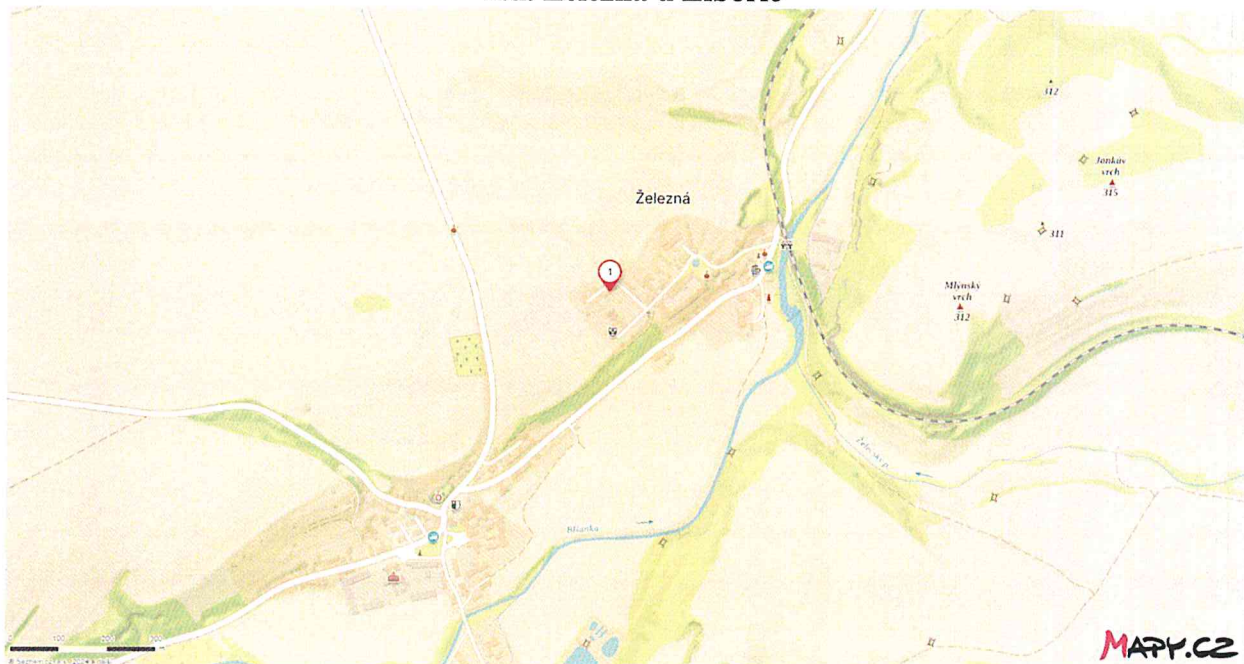
POHLEDY NA NEMOVITOU VĚC ze dne 13.3.2024





7.6 SITUAČNÍ SCHEMA

k.ú. Železná u Libořic



7.7 ČSOB INDEX



Vývoj cen pozemků

čtvrtletí	mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	meziloční změna (%)
Q4/2022	+4,5	278,8	
Q1/2023	+3,8	289,4	
Q2/2023	+2,0	295,2	7,2 %
Q3/2023	+1,1	298,5	
Q4/2023	+0,1	298,5	

Zdroj: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240221>

