

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

k veřejné soutěži

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

kterou tvoří

pozemky p.č.st. 98 včetně stavby, p.č.st. 99 na kterém se nachází stavba 3. osoby a p.č. 147/1, vše v k.ú. Hnojnice, obec Libčeves, okres Louny

PP č. 87283/2001

Praha



MINISTERSTVO FINANCÍ ČR
Čj.:
PID: MFCRFXINWT - 02
Doručeno: 27.08.2025
Listů: 2
Druh: PŘÍLOHA

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

veřejná soutěž
na prodej majetku organizační složky státu

1. Vymezení privatizované jednotky

Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad
Adresa: Husinecká 1024/11a, Žižkov - Praha 3
Identifikační číslo 01312774
Právní forma: Subjekt zřízen na základě zákona č. 503/2012 Sb. ze dne 19. 12. 2012

Privatizovaná jednotka

Název: 87283/2001 - Pozemek p.č.st. 98 včetně stavby a pozemky p.č.st. 99 a p.č. 147/1, k.ú. Hnojnice, obec Libčeves, okres Louny
Adresa: Hnojnice, 44001, Libčeves
Základní předmět činnosti: viz znalecký posudek - bývalý zemědělský areál živočišné výroby

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 13. 8. 2025 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	1 395 000,00 Kč
z toho:	
Stála aktiva:	
z toho:	1 395 000,00 Kč
Dlouhodobý hmotný majetek:	
z toho:	1 395 000,00 Kč
Pozemky: (Seznam bude uveden v příloze)	1 375 470,00 Kč
Stavby: (Seznam bude uveden v příloze)	19 530,00 Kč
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí (Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	0,00 Kč

B. Cizí zdroje:	0,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0,00 Kč
Krátkodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0,00 Kč
Bankovní úvěry a půjčky (Seznam bude uveden v příloze)	0,00 Kč
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	1 395 000,00 Kč
D. Snižování nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0,00 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	1 395 000,00 Kč
4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných):	0,00 Kč
5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem): není	
6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví: nejsou	
7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit: nejsou	
8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí: není pojištěno	
9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky): nejsou	
10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku: Nájemní smlouva č. 10N23/35 ve znění dodatku č. 1. - předmět nájmu: pozemky p.č.st. 99 a p.č. 147/1 v k.ú. Hnojnice, - jméno a adresa nájemce: Mgr. Jan Malina, Charvatce 9, Libčevves, PSČ 44001, - doba nájmu: od 1. 3. 2023 na dobu neurčitou, - výše ročního nájemného: 3.011 Kč Nájemní smlouva skončí dnem privatizace majetku, tzn. dnem převedení na nového vlastníka.	
11. Ekologické závady: Ekologický audit je nahrazen stanoviskem České inspekce životního prostředí potvrzeným Ministerstvem životního prostředí a čestným prohlášením o ekologických závazcích uvedených v příloze tohoto projektu. Z těchto dokumentů nevyplývá, že majetek řešený tímto projektem je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku	

12. Omezení ze strany jiných subjektů:

Privatizovaný majetek je zatížen předkupním právem vyplývajícím z ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve prospěch vlastníka zemědělské stavby bez č.p./č.ev. na pozemku p.č.st. 99 v k.ú. Hnojnice. Kupní smlouva bude s vítězem veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku uzavřena s odloženou účinností a rozvazovací podmínkou.

V katastru nemovitostí jsou zapsané jako způsob ochrany nemovitosti chráněná krajinná oblast a chráněná ložisková území.

13. Hlavní rizikové faktory:

Stavba na pozemku p.č.st. 98 je ve zhoršeném stavebně technickém stavu

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. a) zákona č. 406/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů (budovy s celkovou energeticky vztažnou plochou menší než 50 m²).

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 21. 8. 2025

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
KRAJSKÝ POZEMKOVÝ ÚŘAD PRO ÚSTECKÝ KRAJ
Husitská 1071/2
415 02 Teplice



Mgr. Jaroslava Kosejková
ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj

Přílohy:

3 kopy *Kosejková*

- rozvaha (bilance) ke dni 12. 8. 2025,
- seznam nemovitých věcí (pozemků, budov, hal a staveb),
- výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy,
- 2x čestné prohlášení o ekologických závazcích, 2x stanovisko ČÍŽP, 2x stanovisko MŽP,
- znalecký posudek č. 034057/2024,
- kopie NS 10N23/35 a dodatku č. 1



MINISTERSTVO FINANCÍ ČR
Číslo: MFCRFX1NWT - 01
Doručeno: 27.08.2025
Listů: 1
Druh: PŘÍLOHA

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA veřejná soutěž na prodej majetku organizační složky státu

Všeobecné informace:

Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

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

Identifikační číslo: 01312774

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

Privatizovaná jednotka

Název: Pozemek p.č.st. 98 včetně stavby a pozemky p.č.st. 99 a p.č. 147/1, k.ú. Hnojnice, obec Libčevos, okres Louny

Adresa: Hnojnice, 44001, Libčevos

Organizační struktura, územní rozdělení: x

Základní předmět činnosti: viz znalecký posudek – bývalý zemědělský areál živočišné výroby

Rozloha pozemků: 1978 m²

Ekologický audit:

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.

Orientační ekonomické údaje (za uplynulé 3 roky)

nejdou

Výkaz zisku a ztráty - druhové členění

x

Výsledek hospodaření před zdaněním

x

Počet pracovníků (přepočtený stav)

nejdou

Údaje ke dni 12. 8. 2025 podle účetní závěrky

Rozvaha (bilance)

Aktiva:

1 395 000,00 Kč

Cizí zdroje:

0,00 Kč

Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje)

1 395 000,00 Kč

Zvýšení nebo snížení účetní hodnoty


0,00 Kč

Majetek privatizované jednotky celkem:

1 395 000,00 Kč

V Teplicích dne 13. 8. 2025

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Havlíčkův Brod
Právní oddělení
278 01 Havlíčkův Brod


Mgr. Jaroslava Kosejkova
ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj
Státního pozemkového úřadu

Za Státní pozemkový úřad beru na vědomí údaje uvedené ve stručné charakteristice majetku.

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Havlíčkův Brod
Právní oddělení
278 01 Havlíčkův Brod


Ing. Petr Klánica
ředitel Odboru správy majetku státu SPÚ

Příloha
stanovisko Ministerstva životního prostředí (kopie)

Rozvaha

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

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

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

sestavená k: 13. 8. 2025

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87283/SPJ 2001

Název PP: Pozemek p.č.st. 98 včetně stavby a pozemky p.č.st. 99 a p.č. 147/1
k.ú. Hrojnice, obec Libčevos, okres Louny

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNE			MINULE
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
AKTIVA CELKEM						
A.	Stálá aktiva		1 395 000,00	0,00	1 395 000,00	
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek		1 395 000,00	0,00	1 395 000,00	
	1. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje					
	2. Software	012				
	3. Ocenitelná práva	013				
	4. Povolenky na emise a preferenční limity	014				
	5. Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	015				
	6. Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	016				
	7. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	019				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	041				
	9. Dlouhodobý nehmotný majetek určený k prodeji	051				
II.	Dlouhodobý hmotný majetek	035				
	1. Pozemky		1 395 000,00	0,00	1 395 000,00	
	2. Kulturní předměty	031				
	3. Stavby	032				
	4. Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	021				
	5. Pěstební celky trvalých porostů	022				
	6. Drobný dlouhodobý hmotný majetek	025				
	7. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	028				
	8. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	029				
	9. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	042				
	10. Dlouhodobý hmotný majetek určený k prodeji	052				
III.	Dlouhodobý finanční majetek	038	1 395 000,00	0,00	1 395 000,00	
	1. Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	081				
	2. Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	082				
	3. Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	083				
	4. Dlouhodobé půjčky	067				
	5. Terminované vklady dlouhodobé	068				
	6. Ostatní dlouhodobý finanční majetek	069				
	7. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	043				
IV.	Dlouhodobé pohledávky	053				
	1. Poskytnuté navratné 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					
	2. Materiál na skladě	111				
	3. Materiál na cestě	112				
	4. Nedokončená výroba	119				
	5. Položavý vlastní výroby	121				
	6. Výrobky	122				
	7. Pořízení zboží	123				
	8. Zboží na skladě	131				
	9. Zboží na cestě	132				
		139				



podpis

MINISTERSTVO FINANČÍ ČR

Čj.:

PI0: MF0RFX1NWT - 03

Dotučeno: 27.08.2025

Listů: 3

Druh: PŘÍLOHA

10	Ostatní zásoby				
II.	Krátkodobé pohledávky	139			
1	Odebíratele				
2	Směnky k inkasu	311			
3	Pohledávky za eskontované cenné papíry	312			
4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	313			
5	Jiné pohledávky z hlavní činnosti	314			
6	Poskytnuté návratné finanční výpomoci krátkodobé	315			
7	Krátkodobé pohledávky z postoupných úvěrů	316			
9	Pohledávky za zaměstnance	317			
10	Sociální zabezpečení	335			
11	Zdravotní pojištění	336			
12	Důchodové spoření	337			
13	Daň z příjmu	338			
14	Ostatní daně - poplatky a jiná obdobná peněžní plnění	341			
15	Daň z přidané hodnoty	342			
16	Pohledávky za osobami mimo vybrané vládní instituce	343			
17	Pohledávky za vybranými ústředními vládními institucemi	344			
18	Pohledávky za vybranými místními vládními institucemi	346			
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	Nehledy 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 statních 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	Čerpení	263			
16	Peníze na cestě	262			
17	Pokladna	261			

Číslo položky	Název položky	Symb. účet	1		2	
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ		MINULÉ	
PASIVA CELKEM						
C.	Vlastní kapitál		1 395 000,00			
I.	Jmenné účetní jednotky a upravující položky		1 395 000,00			
1	Jmenné účetní jednotky		1 395 000,00			
2	Fond příkazce	401	15 222,20			
4	Kurzové rozdíly	402				
5	Ocenovací rozdíly při prvotním posouzení metody	403				
6	Jiné ocenovací rozdíly	406				
7	Opavy předcházejících účetních období	408	1 370 777,71			
II.	Fondy účetní jednotky					
2	Fond kulturních a sociálních potřeb	412				
3	Rezervní fond tvořený ze ztrátového výsledku hospodaření	413				
4	Rezervní fond z ostatních příjmu	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 vydávový účet		
	3.	Účet hospodaření státního rozpočtu	223	
	4.	Agregované příjmy a výdaje přecházejících účetních období	227	
			404	
D.		Cizí zdroje		
I.		Rezervy		
	1.	Rezervy	441	
II.		Dlouhodobé závazky		
	1.	Dlouhodobé úvěry		
	2.	Přijaté návratné finanční výpomoci dlouhodobě	451	
	3.	Dlouhodobé závazky z vydaných dluhopisů	452	
	4.	Dlouhodobé přijaté zálohy	453	
	5.	Dlouhodobé závazky z ručení	455	
	6.	Dlouhodobé směnky k úhradě	456	
	7.	Ostatní dlouhodobé závazky	457	
	8.	Dlouhodobé přijaté zálohy na transfery	459	
	9.	Dlouhodobé zprostředkování transferu	472	
			475	
III.		Krátkodobé závazky		
	1.	Krátkodobé úvěry		
	2.	Eskontované krátkodobé dluhopisy (směnky)	281	
	3.	Krátkodobé závazky z vydaných dluhopisů	282	
	4.	Jiné krátkodobé půjčky	283	
	5.	Dodavatelé	289	
	6.	Směnky k úhradě	321	
	7.	Krátkodobé přijaté zálohy	322	
	8.	Závazky z dělení správy	324	
	9.	Přijaté návratné finanční výpomoci krátkodobě	325	
	10.	Zaměstnanci	326	
	11.	Jiné závazky vůči zaměstnancům	331	
	12.	Sociální zabezpečení	333	
	13.	Zdravotní pojištění	336	
	14.	Důchodové spoření	337	
	15.	Daň z příjmu	338	
	16.	Ostatní daně - poplatky a jiná obdobná peněžní plnění	341	
	17.	Daň z přidané hodnoty	342	
	18.	Závazky k osobám mimo vybrané vládní instituce	343	
	19.	Závazky k vybraným ústředním vládním institucím	345	
	20.	Závazky k vybraným místním vládním institucím	347	
	21.	Přijaté zálohy daní	349	
	22.	Přeplatky na daních	351	
	23.	Závazky z vrátení nepřímých daní	353	
	24.	Zúčtování z přerozdělování daní	354	
	25.	Závazky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	355	
	26.	Ostatní závazky ze správy daní	357	
	27.	Krátkodobé závazky z ručení	359	
	28.	Pevné termínové operace a opce	362	
	29.	Závazky z neukončených finančních operací	363	
	30.	Závazky z finančního zajištění	364	
	31.	Závazky z upravených nesplacených cenných papírů a podílů	366	
	32.	Krátkodobé přijaté zálohy na transfery	368	
	33.	Krátkodobé zprostředkování transferu	374	
	34.	Závazky z řízení likvidy státní pokladny a státního dluhu	375	
	35.	Výdaje předešlých období	380	
	36.	Výnosy předešlých období	383	
	37.	Dohadné účty pasivní	384	
	38.	Ostatní krátkodobé závazky	389	

Seřazeno dle: 13.8.2025

Seřadil: Bc. Jana Heplírová

Podpis: 

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

Podpis: 

Ředitelka odboru ekonomického SPI: Ing. Lenka Tómová

Podpis: 



PP 87283, SPJ 2001

Pozemek p.č.st. 98 včetně stavby a pozemky p.č.st. 99 a p.č. 147/1, k.ú. Hnojnice, obec Libčoves, okres Louny

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku MAV	Návrhová hodnota	Aktuální ucelená hodnota
Hnojnice	PKN - st. 98	Parcela	1023910-125080305	100,43 Kč	8 240,00 Kč
Hnojnice	PKN - st. 99	Parcela	1005286-125080305	2 930,75 Kč	243 320,00 Kč
Hnojnice	PKN - poz. 147/1	Parcela	1075625-125080305	15 027,98 Kč	1 123 810,00 Kč
Celkem pozemky				18 059,14 Kč	1 375 470,00 Kč

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku MAV	Perizovační cena	Aktuální ucelená hodnota	Korekce celkem	Zhotnocení	Zůstatková cena
Hnojnice	Zemědělská parcela - 6401	Budova	556-102080305	3 263,00 Kč	19 530,00 Kč	3 009,85 Kč	0,00 Kč	163,15 Kč
Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství				3 263,00 Kč	19 530,00 Kč	3 009,85 Kč	0,00 Kč	163,15 Kč
Celkem PP 87283, SPJ 2001								1 385 000,00 Kč

Sestaveno dne: 13. 6. 2025

Sestavila: Bc. Jana Haplová

Podpis: 

Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny

Obec: Libčeves

Katastrální území: Hnojnice

List vlastnictví: 10002



MINISTERSTVO FINANČÍ ČR
 Čj.:
 PID: MFCRFXTNWT - 05
 Doručeno: 27.08.2025
 Listů: 1
 Druh: PŘÍLOHA

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc. č	ID maj.
Libčeves	Hnojnice	bez čp	Zděný sklad Hnojnice	PKN - st. 98	55635

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc. č	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitosti - stavební Libčeves	Hnojnice	98	zastavěná plocha a nádvoří	1023910
Katastr nemovitosti - stavební Libčeves	Hnojnice	99	zastavěná plocha a nádvoří	1005286
Katastr nemovitosti - pozemkové Libčeves	Hnojnice	147/1	ostatní plocha	1075625

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 21. 8. 2025

STÁTNÍ KATASTRÁLNÍ ÚŘAD
 Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny
 Hnojnice 10002
 471 01 Teplice

Mgr. Jaroslava Kosejková
 ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:

Bc. Jana Hepilová

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

zjištěná cena a obvyklá cena - pozemku st.p.č.98, jehož součástí je zem. stavba bez čp/eč, pozemek st.p.č.99 a p.č.147/1 s trvalými porosty v k.ú. Hnojnice

1.2. Účel znaleckého posudku

Prodej nemovitosti

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

nebyly sdělené skutečnosti zadavatelem, které mají vliv na přesnost závěru.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.4.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- informace zjištěné(předložené) zadavatelem(projektová dokumentace, nájemní smlouvy, pachtovní smlouvy, předkupní práva, geometrický plán, starší znalecký posudek nebo odhad, starší fotografická dokumentace, evidenční list bytu...)
- informace zjištěné z dostupných veřejných zdrojů(katastr nemovitostí, územní či regulační plán, místně příslušný obecní úřad, databáze nemovitostí, inzertní nabídky realitních kanceláří...)
- informace získané při místním šetření(měření a fotodokumentace)

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Informace z územního plánu Obce Libčeves
- Nabývací tituly
- Objednávka znaleckého posudku
- Nájemní smlouva
- Informace získané od vlastníka nemovitostí
- Zjištění na místě samém

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data poskytnuté zadavatelem jsou dle mého názoru věrohodná

Data potřebná k vypracování posudku byla získána z ověřených zdrojů jsou věrohodná

Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vypracování posudku. Zpracovatel posudku proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.

Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, má zpracovatel za to, že jsou věrohodné, a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly. Závěry uvedené v ocenění předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je močovino-formaldehydové látky nebo jiné potenciálně nebezpečné materiály (vyjma osinkocementových desek), které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbory, geologické ani hydrogeologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.

Znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování a účetnictví a daní platné v době zpracování resp. k datu ocenění.

Znalecký posudek nemovitých věcí je zpracován podle podmínek trhu k datu ocenění. Zpracovatel si vyhrazuje právo na vyhotovení dodatku k tomuto posudku, pokud dodatečně vyjdou najevo skutečnosti, mající vliv na ocenění a které zpracovatel nemohl v době ocenění zjistit. To se týká především případů, kdy nebyla znalci umožněna prohlídka a zaměření nemovitých věcí.

Na těchto zásadách je vypracováno toto ocenění. Určená obvyklá cena, tržní hodnota a cena zjištěná podle cenového předpisu jsou platné k datu ocenění uvedeném na titulní straně. Uvedené ceny jsou vždy cenami konečnými, tj. včetně příslušné DPH podle daňových předpisů platných k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota

Ve smyslu §52 odst. 4 Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ke dni ocenění „pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný

zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. "

Definice tržní hodnoty podle komunitárního práva (práva Evropské unie) uvádí že: „ Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy (stavby) mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data byla předána zadavatelem, nebo získána z veřejně přístupných informačních zdrojů či při místním šetření.

Obvykle každou prodávanou komplexní nemovitost tvoří dílčí nemovitosti různých druhů (např. budovy a stavební parcely). Cena administrativní celé komplexní nemovitosti je tedy součtem administrativních cen dílčích nemovitostí, jak stanoví vyhláška. Cena sjednaná pro komplexní nemovitost je zaznamenaná cena (evidovaný cenový údaj v katastru nemovitostí), za kterou byla tato nemovitost prodána. Základním úkolem je stanovit průměrnou jednotkovou kupní cenu určitého druhu nemovitosti v oblasti vymezené stanovenými parametry (např. region, velikost, opotřebení atd.). Za tím účelem se najdou všechny realizované prodeje komplexních nemovitostí v této oblasti obsahující dílčí nemovitost zkoumaného druhu.

Vymezení nemovitostí pro stanovení průměrné jednotkové kupní ceny určitého druhu nemovitosti se provede v několika krocích. Nejprve se vyberou jen ty komplexní nemovitosti, jejichž popisné informace z realitní databáze je možné spárovat s cenovými údaji v katastru nemovitostí. V případě, že reprezentativní vzorek skutečně realizovaných odchodů s relevantními informacemi o zobchodovaných nemovitostech nebude statisticky významný, tj. jak stanoví oceňovací vyhláška do 3 obdobných nemovitostí, budou tato data doplněna o nemovitosti, ke kterým existuje cenový údaj a podařilo se získat alespoň částečně relevantní informace o dané nemovitosti. Kdy je nutné si uvědomit, že výběr zásadních faktorů pro jednotkovou cenu daného druhu nemovitosti, stejně jako samotný prvotní výběr druhů nemovitostí, je výsledkem poměrně rozsáhlých analýz.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Shromážděná data byla zpracována v souladu s cenovými předpisy a metodikami MF a standardy pro oceňování.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Louny, obec Libčeves, k.ú. Hnojnice
Adresa nemovité věci: Hnojnice, 439 26 Libčeves

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, , LV: 10002, podíl 1 / 1
Státní pozemkový úřad, IČ: 01312774, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, LV: 10002,

podíl 1 / 1

Nemovitosti – pozemek st.p.č.98, jehož součástí je stavba bez čp/eč(zem. stavba), st.p.č.99 a p.č.147/1 v k.ú. Hnojnice, obec Libčevy jsou vedené v listě vlastnictví č.10002 pro Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny.

Omezení vlastnického práva:
není uvedeno na LV a nebylo ani zjištěno

Dokumentace a skutečnost

Znalec vychází z porovnání podkladů a skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření a přepokládá, že stav v rozhodném období byl částečně totožný a částečně změněný se stavem ke dni místního šetření. Při porovnání skutečnosti a snímku z katastrální mapy nebyly zjištěny žádné nesrovnalosti. K nemovitosti předložil vlastník některé vyžádané doklady(kolaudační rozhodnutí, výpověď svědků). Nebyl však předložen projekt, a proto nemohlo být porovnáno skutečné provedení stavby s projektem.

Pozemky a stavba na něm umístěná, která je předmětem ocenění, jsou doloženy v příloze tohoto ocenění a barevně vyznačeny na kopii katastrální mapy. Podle výpisu z katastru nemovitostí nejsou pro oceňované pozemky uvedené plomby, nebo jiná ustanovení, jako např. nedořešené právní stavy.

Místopis

Oceňovaná stavba zem. stavba na pozemku st.p.č.98 a oceňované pozemky se nachází v jižní okrajové zastavitelné části obce. Stavba je samostatně stojící a sloužila jako zem. stavba - sklad desinfekce(dle informací z čestného prohlášení). Stavba je velmi špatném technickém stavu(do stavba zatéká, chybí okna i dveře). Na pozemku st.p.č.99 stojí zem. stavba bez čp/eč, která má jiného vlastníka(LV 191), a proto stavba nebude předmětem ocenění. Pozemky jsou rovinaté. Přístup k pozemkům je po nezpevněné komunikaci. K pozemkům nevedou žádné inženýrské sítě, vyjma jižní části pozemku p.č.147/1, ke kterému je přivedeno nadzemní elektrické vedení VN. Na pozemku p.č.147/1 jsou volně rozptýlené náletové rostliny, které vznikly přirozeným způsobem.

Hnojnice je malá vesnice, část obce Libčevy v okrese Louny. Nachází se asi 2,5 km na východ od Libčevsi. Vesnicí prochází silnice II/249. Okolo sousední vesnice Židovice prochází železniční trať, je zde i železniční zastávka nazvaná Hnojnice, ale trať je zatím bez pravidelné osobní dopravy. V obci není žádná občanská vybavenost. Minimální občanská vybavenost (obchod, restaurace, pošta, školka..) se nachází v sousední Libčevsi. Veškerá občanská vybavenost je v Mostě, Lounech, Bílině, Lovosicích(cca 18-22km). Dopravní obslužnost je zajišťována částečně autobusovou dopravou a individuálně. Pracovní příležitosti v místě nejsou žádné, za práci se musí dojíždět do Mostu, Loun, Lovosic či Bíliny. Pozemky se nachází v poměrně klidné lokalitě rodinných domků, která je vhodná pro nerušené bydlení nebo rekreaci.

Situace

- Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
- Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
- Okolí: bytová zóna průmyslová zóna jiné nákupní zóna
 ostatní
- Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
vef. / vl. / elektro telefon
- Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
- Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
- Poloha v obci: okrajová část - ostatní
- Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

656/1

Obec Libčeves

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná stavba zem. stavba na pozemku st.p.č.98 a oceňované pozemky se nachází v jižní okrajové zastavitelné části obce. Stavba je samostatně stojící a sloužila jako zem. stavba - sklad desinfekce (dle informací z čestného prohlášení). Stavba je delší dobu opuštěná a není využívána ke svému původnímu účelu. Jedná se klasickou zděnou stavbu s bez klasické střechy (jen volně položené desky). Na stavbě není prováděna žádná údržba a objekt je ve velmi špatném technickém stavu (do stavby zatéká, poškozené fasádní omítky, vlhké stěny, místo stropu volně položené desky, chybějící okna a dveře). Na pozemku st.p.č.99 stojí stavba bez čp/eč, která má jiného vlastníka (LV 191), a proto stavba nebude předmětem ocenění. Pozemky jsou rovinaté. Přístup k pozemkům je po nezpevněné komunikaci. Na pozemku p.č.147/1 jsou volně rozptýlené náletové rostliny, které vznikly přirozeným způsobem. K pozemkům nevedou žádné inženýrské sítě, vyjma jižní části pozemku p.č.147/1, ke kterému je přivedeno nadzemní elektrické vedení VN. Pozemky se nacházejí v zastavitelné zóně Z65 plochy smíšené obytné - bydlení vesnické individuální.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
 - NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
 - NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
 - NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
- Komentář: nebyla zjištěna

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 - NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
- Komentář: nebyla zjištěna

Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
 - ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
 - ANO Stavby dlouhou dobu neužívané
- Komentář: pozemky st.p.č.99 a p.č.147/1 jsou pronajímány od vlastníka pozemků (ČR)
- ostatní rizika nebyla zjištěna

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Zem. stavba bez čp/eč na pozemku st.p.č.98
2. Pozemek st.p.č.98, st.p.99 a p.č.147/1
3. Trvalé porosty na pozemku p.č.147/1

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemek st.p.č.98, jehož součástí je zem. stavba bez čp/eč, a pozemek st.p.č.99 a p.č.147/1 v k.ú. Hnojnice

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Ocenění je provedeno v souladu s předpisy a metodikami platných k datu ocenění (se standardy oceňování) nemovitostí stejného či podobného charakteru.

Obvyklá cena je určena porovnáním realizovaných cen stejných, popřípadě obdobných nemovitostí v obvyklém obchodním styku. Na základě realizované ceny a dalších atributů, jako je např. nabývací titul, rozsah nemovité věci či stavebně technický stav stavby, byly dohledány obdobné nemovité věci. Do porovnání nebyly zahrnuty ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Do souboru pro porovnání s předmětem ocenění byly v souladu s oceňovací vyhláškou vybrány minimálně 3, v tomto případě 5, obdobné nemovitosti. Sjednané ceny jsou upraveny v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek st.p.č.98, jehož součástí je zem. stavba bez čp/eč, pozemek st.p.č.99 a p.č.147/1 s trvalými porosty v k.ú. Hnojnice
Adresa předmětu ocenění:	Hnojnice
LV:	439 26 Libčeves
Kraj:	10002
Okres:	Ústecký
Obec:	Louny
Katastrální území:	Libčeves
Počet obyvatel:	Hnojnice
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	962
	2 129,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 456,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - elektřina	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nepevněné komunikaci	I	-0,01
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,294$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,294$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \cdot I_P = 0,294$$

1. Zem. stavba bez čp/eč na pozemku st.p.č.98

Jedná se o samostatně stojící zděnou stavbu, která sloužila jako zem. stavba - sklad desinfekce (dle informací z čestného prohlášení). Stavba je delší dobu opuštěná a není využívána ke svému původnímu účelu. Jedná se o klasickou zděnou stavbu s nefunkčním zastřešením (volně položené desky). Protože je stavba ve velmi špatném stavebně technickém stavu, který neumožňuje pronajmutí prostor, stavba se nebude oceňovat kombinací výnosového a nákladového způsobu, ale jen nákladovým způsobem.

Oceňovaný objekt není podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a je bez funkčního zastřešení (jen volně položené dřevěné desky). V prvním nadzemním podlaží se nachází prostor, který byl využíván ke skladování desinfekce. Stavba byla postavena přibližně před čtyřiceti lety. Na stavbě není prováděna žádná údržba a objekt je ve velmi špatném stavebně technickém stavu (poškozené fasádní omítky, vlhké stěny, stropy - volně položené desky, chybějící okna a dveře). Je delší dobu opuštěná a není využívána ke svému původnímu neudržovanému účelu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ B

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	3,50*3,20 =	11,20 2,50 m
		11,20 m ²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	I.NP	(3,50*3,20)*(2,50) =
		28,00
	Obestavěný prostor - celkem:	28,00 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	chybí	C	100
5. Krytina	chybí	C	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	chybí	X	100
10. Okna	chybí	C	100
		C	100

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,646,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 \cdot \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 \cdot 1\,646,00) / 1\,646,00 = 0,922$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,294$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku

	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T \cdot I_0 \cdot I_P = 1,000 \cdot 1,000 \cdot 0,294 = 0,294$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek § 4 odst. 1	456,-	0,294		134,06	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.98	11	134,06	1 474,66
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.99	321	134,06	43 033,26
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	147/1	1 646	134,06	
Redukční koeficient R = 0,922				123,60	203 445,60
Stavební pozemky - celkem				1 978	247 953,52
Pozemek st.p.č.98, st.p.99 a p.č.147/1 - zjištěná cena celkem				=	247 953,52 Kč

3. Trvalé porosty na pozemku p.č.147/1

Na pozemku se nachází volně rozptýlené trvalé porosty (okrasné rostliny). Porosty vznikly přirozeným způsobem (náletem, odpadem semen...). Porosty jsou neudržované bez většího hospodářského významu, v částečném či plném zápoji, neperspektivní a pěstebně nedostatečné. Z

druhového složení převládají topoly, jasaný a smrky.

Nelesní porosty: § 44

JS - jasan ztepilý (JS - jasan ztepilý) na pozemku p.č.: 147/1
stáří S = 30 roků

relativní výšková bonita: 3	rovnávací bonita: 5	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 646 m ² * 16,23 Kč/m ²	=	26 714,58
součinitel rovnávací bonity	*	0,90
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	35,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,80
JS - jasan ztepilý celkem	=	4 207,55 Kč

TPC - topol černý (TPC - topol černý) na pozemku p.č.: 147/1
stáří S = 30 roků

relativní výšková bonita: 3	rovnávací bonita: 3	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 646 m ² * 16,63 Kč/m ²	=	27 372,98
součinitel rovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	55,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,80
TPC - topol černý celkem	=	8 656,71 Kč

SM - smrk ztepilý (SM - smrk ztepilý) na pozemku p.č.: 147/1
stáří S = 30 roků

relativní výšková bonita: 3	rovnávací bonita: 3	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 646 m ² * 16,98 Kč/m ²	=	27 949,08
součinitel rovnávací bonity	*	1,00
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,80
SM - smrk ztepilý celkem	=	1 397,46 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44

= 14 261,72 Kč

Trvalé porosty na pozemku p.č.147/1 - zjištěná cena celkem

= 14 261,72 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek st.p.č.98, jehož součástí je zem. stavba bez čp/eč, a pozemek st.p.č.99 a p.č.147/1 v k.ú. Hnojnice

Oceňovaná nemovitá věc

Oceňovaná stavba zem. stavba na pozemku st.p.č.98 a oceňované pozemky se nachází v jižní okrajové zastavitelné části obce. Jedná se o samostatně stojící zděnou stavbu, která sloužila jako zem. stavba - sklad desinfekce (dle informací z čestného prohlášení). Stavba je delší dobu opuštěná a není využívána ke svému původnímu účelu. Jedná se o klasickou zděnou stavbu s nefunkčním zařízením. Na stavbě není prováděna žádná údržba a objekt je ve velmi špatném technickém

stavu(poškozená fasádní omítka, vlhké stěny, stropy - volně položené desky, chybějící okna a dveře). Na pozemku st.p.č.99 stojí stavba bez čp/eč, která má jiného vlastníka(LV 191), a proto stavba nebude předmětem ocenění. Pozemky jsou rovinaté. Přístup k pozemkům je po nezpevněné komunikaci. Na pozemku p.č.147/1 jsou volně rozptýlené náletové rostliny, které vznikly přirozeným způsobem. K pozemkům nevedou žádné inženýrské sítě. Pozemky se nacházejí v zastavitelné zóně Z65 plochy smíšené obytné - bydlení vesnické individuální.


Plocha pozemku: 1 978,00 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro srovnání jsou použity koeficienty, která se vztahují k porovnání srovnatelných nemovitostí. Nejpodstatnějšími faktory, které ovlivňují cenu je poloha nemovitosti, technický stav a vybavení, možnost přístupu k pozemku, možnost napojení na inženýrské sítě, výměra pozemků a vliv vedlejších staveb.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Stavební pozemek			
Lokalita:	Chožov 135, Louny			
Popis:	Stavební pozemek o rozloze 1234m ² , vhodný pro bydlení umístěný přímo v srdci malebné obce Chožov. Tento exkluzivní kousek země se nachází v lokalitě, která je jako stvořená pro všechny, kdo hledají klidné bydlení s možností pohodlného dosahu všech občanských vybaveností (Louny 10 minut) a čeká na nového majitele. Zdejší postavení nabízí nejen jedinečnou příležitost realizovat vlastní bydlení, ale také investici s perspektivou růstu hodnoty díky atraktivní poloze. Na pozemku se nachází stodola.			
Pozemek:	1 234,00 m ²			
Užitná plocha:	1 234,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - databáze Valuo			0,95	
K2 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K3 Velikost - menší			0,90	
K4 Tvar pozemku - srovnatelný			1,00	
K6 Vliv vedlejších staveb - stodola			1,00	
K5 Inženýrské sítě - ne			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele - neuvažuje se			1,00	



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef.	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
k 24.3.2024 1 500 000	1 234	1 216	0,86	1 046,00

Název:	Stavební pozemek			
Lokalita:	Dlažkovice, Litoměřice			
Popis:	Stavební pozemek 2 849 m ² v katastrálním území: Dlažkovice. Pozemek je platným územním plánem zařazen mezi zastavitelné plochy, plochy smíšené obytné. Na pozemku jdou postavit až tři rodinné domy. Minimální plocha pozemku pro stavbu rodinného domu je 600 m ² . Z plocha stavbami rodinných domů je max. 25%. Podlažnost je max. přízemí a obytné podkrovní. Hlavní využití: Pozemky staveb pro bydlení, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Přípustné využití: Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky dalších staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí. IS: Přípojně body vodovodu a plynovodu jsou cca 50m od pozemku. Kanalizace v obci není. Okolí: Dlažkovice leží v krásné oblasti a výhodou je spoj s většími městy - je zde autobusová i vlaková zastávka. Projít se můžete k místnímu rybníku, nebo posedět v hospůdce. Ve vedlejší vesnici najdete obchod s potravinami.			

Pozemek:	2 849,00 m ²			
Užitná plocha:	2 849,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - databáze Valuo		1,00		
K2 Lokalita - srovnatelná		1,00		
K3 Velikost - větší		1,20		
K4 Tvar pozemku - podobný		1,00		
K6 Vliv vedlejších staveb - ne		0,90		
K5 Inženýrské sítě - částečně IS		0,90		
K7 Úvaha zpracovatele - neuvažuje se		1,00		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 28.1.2024	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 840 454	2 849	646	0,97	627,00



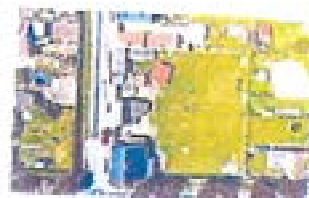
Zdroj: Valuo.cz

Název:	Stavební pozemek			
Lokalita:	Mukov 7, Hrobčice			
Popis:	Stavební pozemek v obci Hrobčice - Mukov o velikosti 1490 m ² . V případě zájmu, je již vypracovaný stavební projekt na výstavbu rodinného domu. Elektřina je nově zavedena na pozemek, napojení na vodu je možné na hranici pozemku a kanalizace zde není. Tato lokalita je vyhledávaná pro svůj klid a krásnou přírodu, přesto se nachází v blízkosti měst - Most 19km, Teplice 22km, Ústí nad Labem 31km.			
Pozemek:	1 490,00 m ²			
Užitná plocha:	1 490,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - databáze valuo		0,95		
K2 Lokalita - méně výhodná		1,10		
K3 Velikost - mírně menší		0,95		
K4 Tvar pozemku - podobný		1,00		
K6 Vliv vedlejších staveb - ne		0,90		
K5 Inženýrské sítě - částečně IS		0,90		
K7 Úvaha zpracovatele - neuvažuje se		1,00		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 3.8.2023	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 099 000	1 490	738	0,80	590,00



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Stavební pozemek			
Lokalita:	Koštice 73, Louny			
Popis:	Pozemek k bydlení, 803 m ² , Koštice. Stavební pozemek je rovinný, pro výstavbu naprosto ideální a přístup k němu je zajištěn po obecní zpevněné komunikaci. Územním plánem je určený jako plocha smíšená obytná vesnická, právě pro bydlení třeba v rodinném domě. Inženýrské sítě jsou na okraji pozemku. V obci nalezneme veškeré občanské vybavení, jak mateřskou školku, tak základní školu nebo také poštu, autobus, vlak a mnoho dalšího. Dojezdová vzdálenost do města Louny je cca 10 km.			
Pozemek:	803,00 m ²			
Užitná plocha:	803,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - databáze Valuo		0,95		
K2 Lokalita - výhodnější		0,90		
K3 Velikost - menší		0,80		
K4 Tvar pozemku - podobný		1,00		



Zdroj: Valuo.cz


K6 Vliv vedlejších staveb - ne			0,90		
K5 Inženýrské sítě - v okolí			0,90		
K7 Úvaha zpracovatele - neuvažuje se			1,00		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 28.7.2023	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
1 200 000	803	1 494	0,55	822,00	

Název: Stavební pozemek
Lokalita: 28, Bělušice u Mostu, Bělušice
Popis: Stavební parcely v klidné části o celkové výměře 1203 m². Na pozemku se nachází přípojka vody, podél pozemku kanalizace. Jedná se o velice klidné místo. Volné ihned.

Pozemek: 1 203,00 m²
Užitná plocha: 1 203,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - databáze Valuo	0,95
K2 Lokalita - srovnatelná	1,00
K3 Velikost - menší	0,90
K4 Tvar pozemku - podobný	1,00
K6 Vliv vedlejších staveb - ne	0,90
K5 Inženýrské sítě - částečně IS	0,90
K7 Úvaha zpracovatele - neuvažuje se	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 29.7.2023	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 299 900	1 203	1 081	0,69	746,00

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Byla provedena analýza trhu. Nebyly k dispozici žádné smlouvy na převod podobných pozemků (srovnatelných nemovitostí). Jedná o převod pozemků s rozdílným způsobem vlastnictví stavby a pozemku. Protože nejsou k dispozici zrealizované převody srovnatelných nemovitostí v místě či okolí a nebyly dohledány smlouvy v katastru nemovitostí, je cena pozemků stanovena na základě databáze Valuo (nábidkové ceny). Nelze tedy stanovit obvyklou cenu, ale jen tržní hodnotu. Pro pozemky, které jsou určeny k zastavění, byly použité ceny podobných pozemků (určených k zastavění) ve stejné či sousední lokalitě. Ceny obdobných pozemků se pohybují v intervalu 590 - 1050Kč/m². V daném případě uvažuje cenu přibližně v průměru intervalu 760Kč/m². Důvodem je umístění v klidné okrajové lokalitě, avšak omezená možnost napojení na IS, špatný technický stav bývalého skladu bez čp/eč na pozemku st.p.č.98, na pozemku st.p.č.99 stojí zem. stavba bez čp/eč jiného vlastníka, přístup po nezpevněné komunikaci a náletové neudržované trvalé porosty.

Přibližně 7% výměry pozemku p.č.147/1 se nachází v zóně K26 - vesnické zahrady. Tato skutečnost bude zohledněna v části „Úprava ceny“.

Minimální jednotková porovnávací cena	590 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	766 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 046 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota		1 500 000 Kč
Jednotková cena		758 Kč/m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	1 500 000,00	
část pozemku p.č.147/1 je v lokalitě K26 - vesnické zahrady	* 0,93	
	=	1 395 000,00
Výsledná porovnávací hodnota		1 395 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Zem. stavba bez ép/eč na pozemku st.p.č.98	3 841,10 Kč
2. Pozemek st.p.č.98, st.p.99 a p.č.147/1	247 953,50 Kč
3. Trvalé porosty na pozemku p.č.147/1	14 261,70 Kč

Zjištěná cena - celkem: 266 056,30 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 266 060,- Kč

slovy: dvě stě šedesát šest tisíc šedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	266 060 Kč
včetně DPH	
slovy: dvě stě šedesát šest tisíc šedesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

Poměr je zjištěný kvalifikovaným odhadem

1. Zem. stavba bez ép/eč na pozemku st.p.č.98	19 530,00 Kč
2. Pozemek st.p.č.98, st.p.99 a p.č.147/1	1 297 350,00 Kč
3. Trvalé porosty na pozemku p.č.147/1	78 120,00 Kč
Porovnávací hodnota - celkem:	1 395 000,00 Kč

Tržní hodnota	1 395 000 Kč
včetně DPH	
slovy: jeden milion tři sta devadesát pět tisíc Kč	

Silné stránky
- klidná lokalita

Slabé stránky

- omezená možnost napojení na IS
- špatný technický stav bývalého skladu desinfekce bez ép/eč na pozemku st.p.č.98
- na pozemku st.p.č.99 stojí zem. stavba bez ép/eč jiného vlastníka(LV 191)
- přístup po nezpevněné komunikaci

- náletové neudržované trvalé porosty
- žádná občanská vybavenost v obci

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Protože nejsou k dispozici žádné jiné zrealizované převody srovnatelných nemovitostí a nebyly dohledány ani smlouvy v katastru nemovitostí, je cena nemovitostí stanovena na informaci z databáze Valuo. Z tohoto důvodu nelze stanovit obvyklou cenu ale jen tržní hodnotu. Výsledek tržní hodnoty výstižněji zobrazuje aktuální stav na realitním trhu v daném segmentu nemovité věci, v daném místě a čase.

Odhadnutá obvyklá cena (tržní hodnota) odpovídá realitě, poloze, trhu, a i přes celkovou situaci (rozuměj ekonomickou a politickou) a slabé stránky, zůstává a prodejní ceny se pohybují ve zjištěných mezích. Je ještě třeba upozornit, že uvedená obvyklá cena, resp. tržní hodnota(definice pojmu Hodnota vs. Cena) předmětných nemovitých věcí, které by se mohly stát předmětem obchodní transakce, je cenou (hodnotou) v daném čase a je omezena platností podmínek na trhu s podobnými nemovitostmi ke dni ocenění, a proto tuto cenu v drtivé většině případů uplynutím i jenom několika měsíců lze zpochybňovat, pokud není možno prokázat stabilitu tržního prostředí. V důsledku je třeba připustit, že každá obchodní transakce, a tedy i nákup či prodej nemovitého majetku je dohodou stran a cenu prodeje je nutno vyjednat, odhad obvyklé ceny je potom jednoznačně trendovou hodnotou, kterou strany vyjádří v našem případě v korunách. Při vyjednávání prodejní ceny, není tato vázána žádnou horní ani dolní hranicí.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávací metoda představuje v současné době nejlepší dostupnou metodiku pro zjištění ceny obvyklé. Metodika a zásady správného postupu použití této metody jsou dnes již podrobně zpracovány, definovány a standardizovány. V souvislosti s porovnávací metodikou vyvstává problém se stanovením počtu a typu porovnávaných nemovitostí a tomu odpovídající statistické vyhodnocení. Kdy je nutné přihlídnout k metodice oceňovací vyhlášky, která stanovuje statistický soubor, který čítá minimálně 3 obdobné nemovitosti. Výběr obdobných nemovitostí představuje rozsáhlou analýzu realizovaných obchodů s nemovitostmi. Vybrané obdobné nemovitosti, které jsou zařazené do statistického souboru, jsou posouzeny a odlišnosti zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění. Následně je provedena kontrola odlehlosti statistického souboru upravených jednotkových cen. Výsledná jednotková cena je stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných jednotkových cen. Výsledná jednotková cena je dále použita pro výpočet obvyklé ceny předmětné nemovitosti.

Na základě výše uvedené analýzy dat lze učinit závěr že výsledná

Zjištěná cena činí **266 060,- Kč**

Slovy: dvě stě šedesát šest tisíc šedesát Kč

Tržní hodnota činí **1 395 000,-Kč**

Slovy: jeden milion tři sta devadesát pět tisíc Kč

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

zjištění tržní hodnoty a zjištěné ceny - pozemku st.p.č.98, jehož součástí je zem. stavba bez čp/eč, pozemek st.p.č.99 a p.č.147/1 včetně trvalých porostů v k.ú. Hnojnice

Cena zjištěná dle cenového předpisu

266 060 Kč

včetně DPH

slovy: dvě stě šedesát šest tisíc šedesát Kč

Tržní hodnota

1 395 000 Kč

včetně DPH

slovy: jeden milion tři sta devadesát pět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Cena je stavena k 17.4.2024 datu, kdy místní šetření proběhlo 17.4.2024, znalec tak při ocenění vychází z předpokladu, že na předmětných nemovitostech nedošlo ke změně mající vliv na ocenění.

V rámci ocenění je předpokládáno, že veškeré informace, které zpracovatel posudku obdržel jsou správné a úplné, že zpracovateli posudku nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na posouzení nemovitosti a z něj vyplývající závěry znaleckého posudku. Žádné podmínky správnosti závěru či skutečnosti snižující jeho přesnost nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek z katastrální mapy a ortofoto mapa	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	1
Informace z územního plánu	1
Nájemní smlouva	1
Čestné prohlášení	5
Objednávka	4
	3

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. F40/2024.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jako znalec jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu.

Čestné prohlášení o nepodjatosti, o neexistenci střetu zájmů a přijetí závazku mlčenlivosti

Já, níže podepsaný, tímto prohlašuji, že si nejsem vědom žádného střetu zájmů, v němž bych se mohl nacházet ve vztahu k subjektům, které vypracování znaleckého posudku zadaly či, které jsou vlastníky či nájemci oceňovaných nemovitostí. Potvrzuji, že pokud v průběhu vypracování znaleckého posudku zjistím nebo vyjde najevo, že existuje či nastal střet zájmů, neprodleně tuto skutečnost oznámím zadavateli, a pokud se zjistí, že střet zájmů skutečně existuje, upustím od další účasti ve zpracování znaleckého posudku. Rovněž potvrzuji, že zachovám mlčenlivost o všech záležitostech, které mi budou svěřeny v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku. Nezveřejním žádné důvěrné informace, které mi budou sděleny nebo které zjistím v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti pro obor E k o n o m i k a, odvětví Oceňování nemovitých věcí, zapsaný v seznamu znalců, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavů. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 034057/2024. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

V Litvínově 26.4.2024



Petr Bícenc
Ing. Petr Bícenc
Koldům 1581
436 01 Litvínov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 034057/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek z katastrální mapy a ortofoto mapa	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	1
Informace z územního plánu	1
Nájemní smlouva	1
Čestné prohlášení	5
Objednávka	4
	3

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2024 09:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dělovým přispěvkem pro účel: Správa majetku, č.j.: SZ SPU 302221/2020 pro Školské pozemkový úřad

Oblasť: CZ0424 Loupy
 Kat.území: 540174 Hnojnice
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Oblasť: 566349 Libčoves
 List vlastnictví: 10002

K Vlastnická, třídy opravovny
 Vlastnické právo
 Česká republika

Identifikátor
 00000901-001

Příslušnost hospodářství z meštek státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774
 Praha 3

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Parcela	Výměra(m ²)	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 98		11 zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II. - IV.zóna, chráněná lešisková území
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 98				
St. 99		22i zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II. - IV.zóna, chráněná lešisková území
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, IV 101				
147/1	1646	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná krajinná oblast - II. - IV.zóna, chráněná lešisková území

B1 Věcná práva zapsaná ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně zapsaných zápisů - Bez zápisu

D Pozemky a další obdobné údaje

Typ vztahu

• Změna výměr obnovou operátu
 OO-2/2006
 Povinnosti k
 Parcela: St. 98, Parcela: St. 99

• Změna výměr obnovou operátu
 OO-2/2006
 Povinnosti k
 Parcela: 147/1

Funkce a užití pozemků - Bez zápisu

K Nabývání tituly a jiné podklady zápisu

Uvědomění

Uvědomění: Tento výpis je vyhotoven podle údajů z katastru nemovitostí vedeného úřadem katastrální správy v Praze, územní pracoviště St.Č. Katastrální úřad pro území Loupy, část 001, strana 1

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2024 09:05:02

Okres: C20424 Louny

Okres: 366349 Libčevos

Kat.území: 640174 Mnojnice

List vlastnictví: 10002

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

listina

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu(§4 zák.č.503/2012Sb.) ze dne 02.01.2013; uloženo na prac. Louny

Z-566/2013-507

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/III, Šiškov, 13000 Praha 3 ROZÍČKA: 01312774

Vztah honičevských půdně ekologických jednotek (PEJ) k parcelám - bez zápisu

Nemovitosti jsou v držení úřadu, ve kterém vykonává národní úřadu katastru nemovitostí ČR; Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

Vyhotovili:

Český úřad zeměměřický a katastrální - ČR

Vyhotovení: 26.03.2024 10:03:29

Poznámka: Výpis z katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 Katastrálního zákona. Další údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz: <http://www.cuzk.cz/>.

Informace o úřadu: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, Husinecká 1024/III, Šiškov, 13000 Praha 3, tel. 222 611 111, fax 222 611 112, e-mail: info@kuzk.cz, www.cuzk.cz/

Výpis z katastru nemovitostí

15.04.2024 12:38

Informace o stavbě | Nahlášení do katastru nemovitostí

Informace o stavbě

Katastrální území: [Hrovnice \(6601178\)](#)
Číslo LV: [101](#)
Stavba stojí na pozemku: p. č. [10/01](#)
Typ stavby: budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití: zemědělská stavba



Vlastníci, jiní oprávnění

Malina Jan Mgr., Charvatce 9, 44001 Libčoves

Způsob ochrany nemovitosti

chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

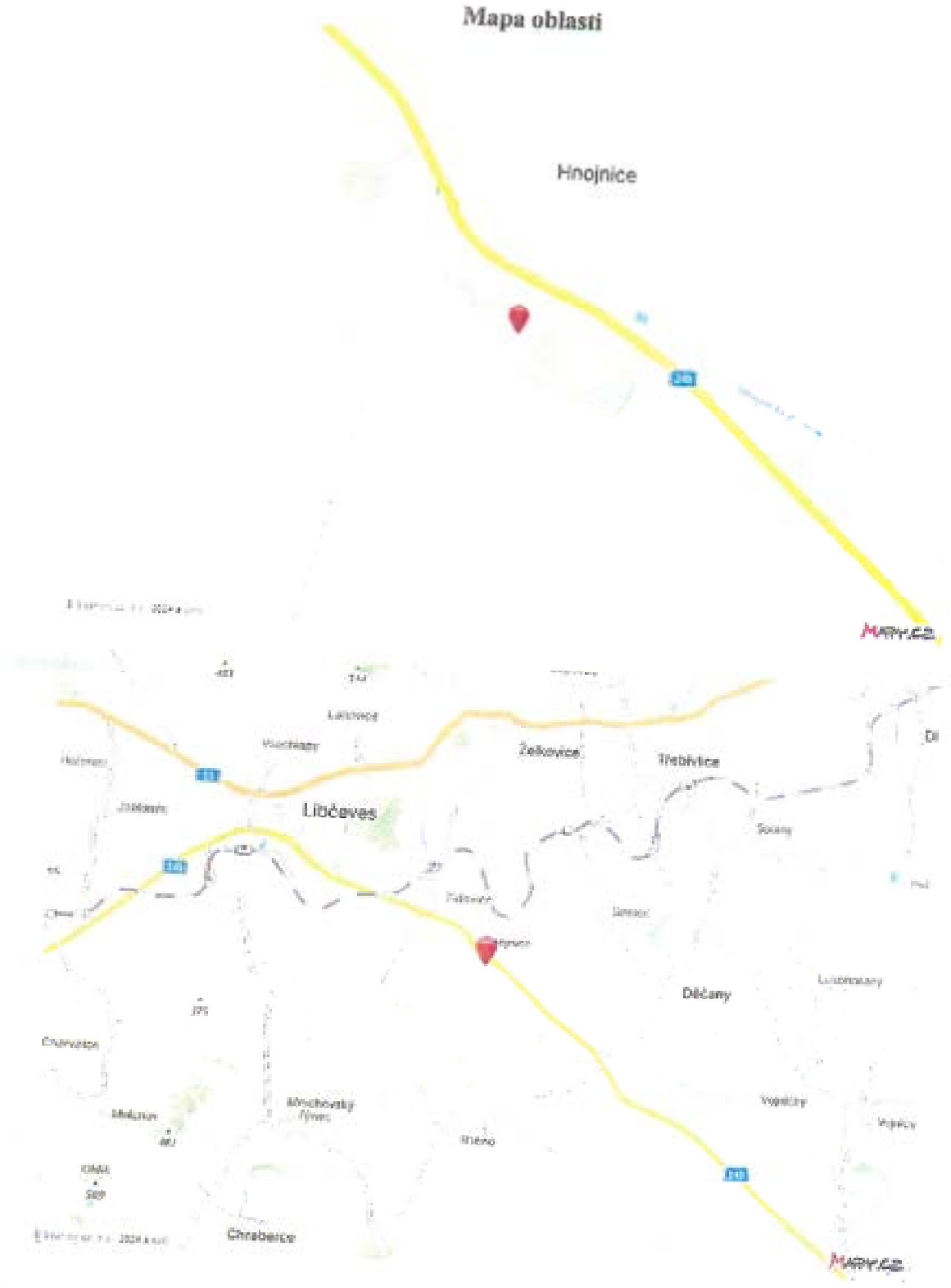
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro hlášení inž. Ing. Stanislava Ruzického Loučeň](#)

Zobrazené údaje mají informační charakter. Platnost dat k 15.04.2024 11:00.

Snímek z katastrální mapy a ortofoto mapa



Mapa oblasti



Fotodokumentace



přístupová cesta



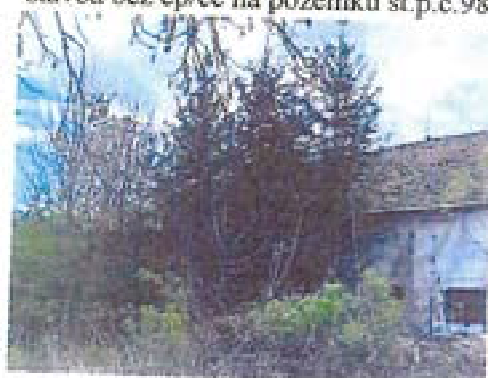
stavba bez čp/eč na pozemku st.p.č.98



stavba bez čp/eč na pozemku st.p.č.98



pohled



pohled



pozemek p.č.



pozemek



pohled



	k.ú. Hnojnice			
Z54	§ 8 SO.3 plochy smíšené obytné – bydlení vesnické individuální nevyužito	0,17	zastavitelné území – SZ okraj	Hnojnice
Z55	§ 8 SO.3 plochy smíšené obytné – bydlení vesnické individuální nevyužito	1,9	zastavitelné území – jižní sektor	Hnojnice
Z56	§ 8 SO.3 plochy smíšené obytné – bydlení vesnické individuální nevyužito	0,14	zastavitelné území – západní část	Hnojnice

V rámci ploch vesnických zahrad navrhuje územní plán tyto plochy:

Označení plochy	Kód využití plochy	Funkční využití plochy	Rozloha plochy v ha	Lokalizace plochy v rámci sídla
k.ú.: ŽIDOVICE U HNOJNIC				
K23	Z	Vesnické - zahrady	0,48	jižní okraj
K12	Z	Vesnické - zahrady	0,12	severní okraj
k.ú.: HNOJNICE				
K26	Z	Vesnické - zahrady	2,0	jižní část
k.ú.: MNICHOV				
Z13	Z	Vesnické - zahrady	0,08	jižní okraj

Nájemní smlouva

stavěl

Dat

č. j. SPU 066503/2023

Česká republika – Státní pozemkový úřad
sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 5 – Žižkov
IČ: 01312774

DIČ: CZ 01312774

za který právně jedná Ing. Jana Vernerová, vedoucí Pobočky Louny

adresa: Pražská 765, 440 01 Louny

na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu Státního pozemkového

úřadu účinného ke dni právního jednání

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 80011-3723001/0710

(dále jen „pronajímatel“)

- na straně jedné -

a

bytem:

IČ:

sídlo:

číslo účtu:

(dále jen „nájemce“)

- na straně druhé -

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

NÁJEMNÍ SMLOUVU č. 10N23/35

Čl. I

Pronajímatel je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit s těmito pozemky ve vlastnictví státu vedenými u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Louny.

Předmět nájmu

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	výměra (ha)	druh pozemku
Libčevés	Hnojnice	KN	st. 89	0,0021	zastavěná plocha
Libčevés	Hnojnice	KN	147/1	0,1645	ostatní plocha
Celkem				0,1667	<i>rybní, dvorní travní porost</i>

Čl. II

Pronajímatel přenachává nájem: nemovitě vřc. uvedené v čl. I do užívání za účelem
- zastavěná plocha pod střešou ve vlastnictví nájemce a ostatní plocha sloužící
k provozování drobné zemědělské činnosti

Nájemní smlouva

Čl. III

Nájemce je povinen:

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

Čl. IV

- 1) Tato smlouva se uzavírá od 1. 3. 2023 na dobu neurčitou.
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí.
- 3) Nájem lze v souladu s ustanovením § 2231 NOZ vypovědět v tříměsíční výpovědní době, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 4) Pronajmatel může v souladu s ustanovením § 2232 NOZ vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže nájemce porušuje zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a to ke dni doručení výpovědi nájemci.
- 5) Tato smlouva zaniká dnem úmrtí nájemce.

Čl. V

- 1) Nájemce je povinen platit pronajmateli nájemné.
- 2) Nájemné se platí ročně opařadu vždy k 1. 10. běžného roku.
- 3) Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši 2.389 Kč (slovy: dva tisíce tři sta šedesát devět korun českých).
- 4) Nájemné za období od účinnosti smlouvy do 30. 9. 2023 včetně činí 1.389 Kč (slovy: jeden tisíc tři sta osmdesát devět korun českých) a bude uhrazeno 1. 10. 2023.
- 5) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajmatele vedený u České národní banky, číslo účtu 60011-3723001/0710, variabilní symbol 1012335. Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajmatele.
- 6) Nedodržel-li nájemce lhůtu pro úhradu nájemného, je povinen podle ustanovení § 1970 NOZ zaplatit pronajmateli úrok z prodlení, a to na účet pronajmatele vedený u České národní banky, číslo účtu 180013-3723001/0710, variabilní symbol 1012335.
- 7) Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dní se považuje za porušení smlouvy zvlášť závažným způsobem, které zakládá právo pronajmatele nájem vypovědět bez výpovědní doby (ustanovení § 2228 odst. 4 NOZ).
- 8) Smluvní strany se dohodly, že pronajmatel je oprávněn vždy k 1. 10. běžného roku jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního

Nájemní smlouva

indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející běžný rok.

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

Základem pro výpočet zvýšeného nájemného bude nájemné sjednané před tímto zvýšením. V případě, že mezočasní míra inflace přestane být z jakéhokoli důvodu nadále publikována, nahradí ji jiný podobný index nebo srovnatelný statistický údaj vyhledovaný příslušným orgánem, který pronajímatele dle svého rozumného uvážení zvolí.

9) Smluvní strany sjednávají odlišně od § 2337 NOZ to, že nájemce nemá právo na slevu z nájemného nebo prominutí nájemného ve vztahě na to, že k pozemkům, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, není zajištěn přístup.

Čl. VI

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

Čl. VII

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

2) Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že k pozemkům, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, nemá zajištěn přístup a tuto smlouvu uzavírá s tím, že si přístup zajistí bez toho, aby mohl požadovat po pronajímatele jakékoli plnění.

Čl. VIII

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

Čl. IX

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

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

Čl. X

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

Nájemní smlouva

Čl. XI

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

Čl. XII

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

V Lounech dne 24.2.2013

.....
Ing. Jana Vernerová
vedoucí Pobočky Louny
pronajímatel

.....
nájemce

Za správnost:
Ing. František Horáček

Nájemní smlouva

Příloha nájemní smlouvy č.10N23/35

Variabilní symbol: 1012335 Uzeměno: Roční nájem: 2 369 Kč
 Datum účtu: 20.02.2023 Účinná od: 01.03.2023

Nájemci:

Město:

Adresa:

Imovosti:

Pozn.	Parcela /	Díl	Sáp.	Kult.	Číslo LV	Typ nabytí	Cena [Kč]	Výměra [m ²]	%	Inflace	Nájem [Kč]
Katastr: Mnohúice											
	00		1	13	10002	m ²	2,00 Kč	321			642,00
využití TTP	14/	1	2	14	10002	poha	104 900,00 Kč	1 648	10		1 726,60
Celkem za katastr								1 967			2 368,60
Celkem								1 967			2 369

Výsledky k typu nabytí:
 ha...za hektar
 jdn...za jednotku
 poha...průměrná cena za hektar
 m²...za m²

Čestné prohlášení

Čestné prohlášení

Prohlašuji tímto, že na stavební parcele č. 98 v obci Hnojnice u Libčova vystavěl Státní statek Libčova zděný sklád, určený k uskladnění desinfekce.

V současné době je objekt ve špatném stavu opuštěný, neúdržbový a okolí je zarostlé náletem.

23.7.2007

Miloslava Libčova

Libčova 111

[Handwritten signature]

OPROVOZOVATEL PRŮMYŠLŮ A DOBROUŠI
Právní úřad
adresa: *Právní úřad, Hnojnice 111*
IČ: *471 20 175*
Vydáno: *23.7.2007* Verze PROVOZOVATEL
Tiskárna: *Právní úřad, Hnojnice 111*



Čestné prohlášení



Právní smlouva

o převodu národního majetku
 (podle zákona č. 121/1960 Sb.)
 o převodu národního majetku
 (podle zákona č. 121/1960 Sb.)

203/437/81

KOPIE

Převodce: **Okresní národní výbor Loupy**
 Převzatý: **Severočeský krajský národní výbor Ústí nad Labem**

Převodce: **Státní statek n. p. Libčevy**
 Převzatý: **Okresní zemědělská správa Loupy**

1. Předmět převodu (podle zákona č. 121/1960 Sb., § 1 odst. 1, písm. a) a) - státní (resp. národní) majetek:

Adresa (podle zákona č. 121/1960 Sb., § 1 odst. 1, písm. a) a) - státní (resp. národní) majetek:	Příloha č. 1	Oprava k. d. m. s. s. s.	Číslo list. č. 1
Katastrální území: H o j n i c e			
Převádí se stavební a pozemkové parcely uvedené v příloze, která je nedílnou součástí této hospodářské smlouvy.			

Číslo majetku (název, druh věci)	Převodce	Převzatý

2. Datum převodu: **1. 12. 1981**

3. Prohlášení: **1.**

1,
1/1,
17,
73,
88,
1,
1,
4,
2,
1,
1,

4. Prohlášení: **1.**

Str. 1 - 0 - 100000

Objednávka



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Hlavní 1024/1 fa. 130 00 Praha 3 - Žitkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
adresa pro doručování: Husitská 1071/2, 415 02 Teplice

Všs dopis zn.:
ze dne:
Náše zn.: SPU 133489/2024/308 100/mep
Spisová zn.: SZ SPU 302221/2020
UID: spuss920a0fe5

Vytvořil: Bc. Jana Hespilová
Telefon: 727956871
ID OS: 249per3
E-mail: j.hespilova@spucr.cz

Datum: 8. 4. 2024

Ing. Petr Bicenc
Koldům 1581
Litvínov
436 01

Objednávka znaleckého posudku

Objednatel:
Česká republika-Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
IČO: 01312774
Kontaktní osoba za SPU: Bc. Jana Hespilová

Zhotovitel:
Název: Ing. Petr Bicenc
IČO: 44517858
Sídlo: Koldům 1581, Litvínov, PSČ 436 01

Vážený pane Bicenci,

podle Rámcové smlouvy č. SPU 429790/2023/508207/V01 uzavřené dne 2. 11. 2023 (dále jen „Smlouva“) mezi objednatel a zhotovitelem objednáme u Vás „Znalecký posudek“:

Účel znaleckého posudku:
Převod majetku podle zákona č. 82/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
Převod bude realizován formou veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku.

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 nemovitě věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.
Období platnosti ceny se nestanovuje.

Součinnost objednatele a zhotovitele:

- Objednatel poskytne zhotoviteli:
- komentář MF k obvyklé ceně,
 - výklad MF k ocenění,
 - výpis z katastru nemovitostí,
 - ortofoto mapa,

Objednávka

- nájemní smlouva 10N23/35 (nájemce Mgr. Jan Malina, tel. 775 862 684, e-mail: malina_q@volny.cz).
- doklady ke stavbě.

Soupis oceňovaných věcí nemovitých
Věcí nemovitě 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/psuz čp/ps
Katastr nemovitostí - stavební Libčevot	Hnojnice	98	zastavěná plocha a nádvoří	Zdáný sklad bez čp

Předmětem převodu jsou pouze pozemky

Obec	Katastrální území	Pozemek parc. č.	Druh pozemku
Katastr nemovitostí - stavební Libčevot	Hnojnice	98	zastavěná plocha a nádvoří
Katastr nemovitostí - pozemkové Libčevot	Hnojnice	147/1	ostatní plocha

zapsané na listu vlastnictví č. 10002 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny (dále jen „nemovitě věcí“).

Případně 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 evidenci účtů. Pro účely volby způsobů ocenění se převáděný majetek podřazuje 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 15.200 Kč bez DPH
(1 x zemědělská stavba á 7.600 Kč + 2x pozemek á 3.800 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 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 (několik nabídkami

Objednávka

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 znalečích, 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 objednatel 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. Petr Bícenc

Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby: 15.200 Kč, bez DPH

Číslo účtu Zhotovitele: 2700441148/2010

Adresa pro zaslání faktury: KPÚ pro Ústecký kraj, Huslíská 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



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

za který právně jedná Ing. Jana Vernerová, vedoucí Pobočky Loupy
 adresa: Pražská 765, 440 01 Loupy
 na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu Státního pozemkového
 úřadu účinného ke dni právního jednání
 bankovní spojení: Česká národní banka
 číslo účtu 80011-3723001/2710
 (dále jen „pronajímatel“)
 – na straně druhé –

a

číslo účtu :
 (dále jen „nájemce“)
 - na straně druhé

uzavírají podle ustanovení § 2701 a násl. zákona č. 39/2012 Sb. občanský zákoník
 ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“) tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU č. 10N23/35

Čl. I

Pronajímatel je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb. o Státním pozemkovém úřadu a o změně
 některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit s územní
 pozemky ve vlastnickém stavu vedenými u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální
 pracoviště Loupy.

Předmět nájmu

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	výměra (ha)	druh pozemku
Loučaves	Hřtinyce	KN	st. 98	0,0321	zastavěná plocha ostatní plocha
Loučaves	Hřtinyce	KN	147/1	0,1646	
Celkem				0,1967	<i>výše: třináct šest set korun</i>

Čl. II

Pronajímatel přenesl nájemní smlouvu vepřijetou v čl. I do užívání za účelem
 zastavěné plochy pod stavbu ve vlastnickém stavu a ostatní plocha slouží
 k provozování družiny zemědělské činnosti.

Čl. III

Nájemce je povinen:

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

Čl. IV

- 1) Tato smlouva se uzavírá od 1. 3. 2023 na dobu neurčitou.
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí.
- 3) Nájem lze v souladu s ustanovením § 2231 NOZ vypovědět v tříměsíční výpovědní době, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 4) Pronajimatel může v souladu s ustanovením § 2232 NOZ vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti, a to ke dni doručení výpovědi nájemci.
- 5) Tato smlouva zaniká dnem úmrtí nájemce.

Čl. V

- 1) Nájemce je povinen platit pronajimateli nájemné
- 2) Nájemné se platí ročně pozadu vždy k 1. 10. běžného roku.
- 3) Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši 2.369 Kč (slovy: dva tisíce tři sta šedesát devět korun českých)
- 4) Nájemné za období od účinnosti smlouvy do 30. 9. 2023 včetně činí 1.389 Kč (slovy: jeden tisíc tři sta osmdesát devět korun českých) a bude uhrazeno 1. 10. 2023
- 5) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajmatele vedený u České národní banky, číslo účtu 60011-3723001/0710, variabilní symbol 1012335.
Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajmatele.
- 6) Nedodržení nájemce lhůtu pro úhradu nájemného je povinen podle ustanovení § 1970 NOZ zaplatit pronajimateli úrok z prodlení, a to na účet pronajmatele vedený u České národní banky, číslo účtu 180013-3723001/0710, variabilní symbol 1012335
- 7) Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem, které zakládá právo pronajmatele nájem vypovědět bez výpovědní doby (ustanovení § 2228 ods. 4 NOZ)
- 8) Smluvní strany se dohodly, že pronajimatel je oprávněn vždy k 1. 10. běžného roku jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního

indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející běžný rok.

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

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

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

9) Smluvní strany sjednávají odlišně od § 2337 NOZ to, že nájemce nemá právo na slevu z nájemného nebo prominutí nájemného ve vazbě na to, že k pozemkům, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, není zajištěn přístup.

Čl. VI

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

Čl. VII

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

2) Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že k pozemkům, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, nemá zajištěn přístup a tuto smlouvu uzavírá s tím, že si přístup zajistí bez toho, aby mohl požadovat po pronajímateli jakékoli plnění.

Čl. VIII

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

Čl. IX

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

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

Čl. X

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

Čl. XI

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

Čl. XII

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

V Lounech dne

Ing. Jana Vernerová
vedoucí Pobočky Louny
pronajímatel

.....
nájemce

Za správnost
Ing. František Hráček

Příloha nájemní smlouvy č.10N23/35

Variabilní symbol: 1012335 Uživatel: Roční nájem: 2 369 Kč
 Datum: 20.02.2023 Učinná od: 01.03.2023

Nájemci:

Název	Adresa
-------	--------

Nemovitost:

Pozn.	Parcela	Dř.	SKp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m ²]	%	Inflace	Nájem [Kč]
Katastr: Hnojnice											
	147		1	15	10032	m	2,00 Kč	301			642,00
	147		2	11	10032	svaha	104 990,00 Kč	1 646	10		1 726,05
Celkem za katastr								1 967			2 368,05
Celkem								1 967			2 369

Vysvětlivky k typu sazby:

ha. za hektar

pr. za jednotu

pr. a. průměrná cena za hektar

m² za m²



MARIENKOVCE PRÁVO 22
 Čj.
 P/D. MICHKEXINWI - 14
 Dostupno: 27.06.2025
 Listu 5
 Druh: PRÍLOHA

27.06.2025
 10:45:00

DODATEK č. 1

K KAUČOVNÍ SMLOUVĚ A 20K23/35

1. Úvod

Tento dodatek tvoří nedílnou součást smlouvy č. 20K23/35, uzavřené mezi
 státním podnikem a státním podnikem, a má být používán jako
 součást smlouvy. Tento dodatek je součástí smlouvy a má být
 používán jako součást smlouvy. Tento dodatek je součástí smlouvy
 a má být používán jako součást smlouvy.

2. Úvod

Tento dodatek tvoří nedílnou součást smlouvy č. 20K23/35, uzavřené mezi
 státním podnikem a státním podnikem, a má být používán jako
 součást smlouvy. Tento dodatek je součástí smlouvy a má být
 používán jako součást smlouvy.

3. Úvod

Tento dodatek tvoří nedílnou součást smlouvy č. 20K23/35, uzavřené mezi
 státním podnikem a státním podnikem, a má být používán jako
 součást smlouvy. Tento dodatek je součástí smlouvy a má být
 používán jako součást smlouvy.

4. Úvod

Tento dodatek tvoří nedílnou součást smlouvy č. 20K23/35, uzavřené mezi
 státním podnikem a státním podnikem, a má být používán jako
 součást smlouvy. Tento dodatek je součástí smlouvy a má být
 používán jako součást smlouvy.

5. Úvod

Tento dodatek tvoří nedílnou součást smlouvy č. 20K23/35, uzavřené mezi
 státním podnikem a státním podnikem, a má být používán jako
 součást smlouvy. Tento dodatek je součástí smlouvy a má být
 používán jako součást smlouvy.

6. Úvod

Tento dodatek tvoří nedílnou součást smlouvy č. 20K23/35, uzavřené mezi
 státním podnikem a státním podnikem, a má být používán jako
 součást smlouvy. Tento dodatek je součástí smlouvy a má být
 používán jako součást smlouvy.

1. 4. 2025

1. 4. 2025

1. 4. 2025

1. 4. 2025

1. 4. 2025

1. 4. 2025

1. 4. 2025

1. 4. 2025

1. 4. 2025

1. 4. 2025

1. 4. 2025

1. 4. 2025

1. 4. 2025

1. 4. 2025

Výpočet nájmu k dodatku č. 1 nájemní smlouvy č. 10N23/35

Datum tisku: 20.01.2025

Srovnáno k datu splátky: 1.10.2025

Vydané parcely:

Poznámka	Parcela	/	Díl	Skup	Výměra (m ²)	Datum zahájení nájmů	Datum ukončení nájmů	Počet dní	Nájem (Kč)
Katastr: Hnojnice									
	99			1	321,00	01.03.2023	30.02.2025	191	265,50 Kč
Celkem za katastr					321,00				265,50 Kč
Celkem vydané parcely					321,00				265,50 Kč

Stávající parcely:

Poznámka	Parcela	/	Díl	Skup	Výměra (m ²)	Datum zahájení nájmů	Datum ukončení nájmů	Počet dní	Nájem (Kč)
Katastr: Hnojnice									
	95			1	321,00	01.03.2025		214	752,81 Kč
vauč. TTP	147		1	2	1 846,00	01.03.2023		365	1 726,65 Kč
Celkem za katastr					1 967,00				2 479,46 Kč
Celkem stávající parcely					1 967,00				2 479,46 Kč
Celkem									<u>2 745</u>

VYPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTI

prokazující stav evidovaný k datu 27.08.2025

Vyhotováno bezplatně online přístupem pro účel Správa majetku čj. SZ SPU 302221/2020 pro Statní pozemkový úřad

Adresa: CZ0424 Louny

Adresa: 566349 Libčaves

Katastrální území: 640174 Hnojnice

Číslo katastrálního území: 10002

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

A Vlastník, fyz. osoba

Identifikační číslo:

1131

Vlastnický vztah:

Česká republika

00000001-001

Statní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774

Praha 3

ČÁSTEČNÝ VYPIS

B Nemovitosti

Parcelní číslo

Výměra plochy (m²)

Popis pozemku

Územní opatření

St. 98

11 zastavěná plocha a nádvoří

chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, chráněná ložisková území

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav
stavba stáj, na pozemku č.j.: St. 98

St. 99

321 zastavěná plocha a nádvoří

chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, chráněná ložisková území

147/1 součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 191

147/1

1646 ostatní plocha

jina plocha

chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, chráněná ložisková území

B1 Vlastní práva: právo nájmu, právo užívání nemovitosti - bez zápisu

B2 Vlastní práva: právo nájmu, právo užívání nemovitosti - bez zápisu

B3 Právní vztahy: právo nájmu, právo užívání nemovitosti

Právní vztahy:

e Záložna výměr obnovou operatu

00-2/2006

Parcelní číslo

Parcela: St. 98, Parcela: St. 99



podpis

MINISTERSTVO FINANCÍ ČR

Čj.:

PIO: MFCRFXTNWT-06

Doručeno: 27.08.2025

Listů: 1

Druh: PŘÍLOHA

Informace o právu nájmu, právu užívání nemovitosti - bez zápisu
Informace o právu nájmu, právu užívání nemovitosti - bez zápisu

VYPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTI

prokazující stav evidovaný k datu 11. 11. 2013

Okres: CZ0424 Louny

Okres: 565349 Libčevsa

Parcela: 640174 Hnojnice

Parcela: 10002

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

1. Změna vzhledu

o Změna vzhledu obnovou operátu

00-2/2006

Parcela: 147/1

Parcela: 147/1

2. Změna vzhledu bez zápisu

Bez zápisu

3. Přidání katastrálního území

4. Ohlášení

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (54 zák.č.503/2012Sb.) ze dne 02.01.2013: uloženo na prac. Louny

Z-564/2013-507

Statní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3, IČ: 01312774

5. Územní plán obce, katastrální území, katastrální pracoviště Louny, kód: 507. Bez zápisu

6. Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

7. Územní plán obce, katastrální území, katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

8. Územní plán obce, katastrální území, katastrální pracoviště Louny, kód: 507.



Hroznice

Za drábežárnou





