

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

k veřejné soutěži

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

kterou tvoří

**pozemek parc.č. st. 68, jehož součástí je zem. stavba bez čp/če, k.ú.
Ješovice, obec Liběchov, okr. Mělník**

PP č.87350/2001

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: 87350/2001 - pozemek parc. č. KN st. 68, jehož součástí je zemědělská stavba bez
čp./č. ev. (stáj/stodola) v katastrálním území Ješovice, obci Liběchov, okr. Mělník

Adresa: Liběchov, katastrální území Ješovice, 277 21, střední část obce

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

2. Ekonomická charakteristika privatizované jednotky (za uplynulé 3 roky)

(Výkaz zisku a ztráty)

- Tržby za prodané zboží:	0 Kč
- Výsledek hospodaření před zdaněním:	0 Kč
- Počet pracovníků (přepočtený stav):	
- 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 9. 3. 2026 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	725 250,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	725 250,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	725 250,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	381 046,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	344 204,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	0,00 Kč
(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	
B. Cizí zdroje:	0 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Krátkodobé závazky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Bankovní úvěry a půjčky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	

- | | |
|--|---------------|
| C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje): | 725 250,00 Kč |
| D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt: | 0 Kč |
| E. Majetek privatizované jednotky celkem: | 0 Kč |
4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných): 0 Kč
 5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem): není
 6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví: nejsou
 7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit: nejsou
 8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí: není 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:
 - Smlouvy dle obchodního a občanského zákoníku: nejsou
 - Smlouvy o pronájmu majetku (předmět pronájmu, název nebo jméno a adresa nájemce, doba pronájmu, výše ročního nájemného): nejsou
 - Nájemní smlouvy (předmět nájmu, název nebo jméno a adresa pronajímatele, doba nájmu, výše ročního nájemného): nejsou
 - Aktivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa nájemce, zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky, dosud nesplacené platby): nejsou
 - Pasivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa pronajímatele, zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky, dosud nesplacené platby): nejsou
 - Ostatní práva a povinnosti (označení, stručná charakteristika, možné finanční dopady) např. závazky k náhradě škod, práva a povinnosti z dosud neuzavřených sporů, závazky vůči zaměstnancům, závazky zaměstnanců: nejsou
 - Aktivní i pasivní licenční smlouvy k předmětům průmyslového vlastnictví (předmět licence, uživatel nebo poskytovatel licence, doba platnosti, výše poplatku): nejsou
 11. Ekologické závady:
 Ekologický audit je nahrazen stanoviskem ČIŽP, MŽP 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
 (např. věcná břemena na nemovitostech, povinnosti stanovené podle správních předpisů obecním úřadem nebo orgánem státní správy apod.): nejsou
 13. Hlavní rizikové faktory
 (označení, stručná charakteristika, možné finanční dopady) např. místní podmínky a problémy, provozovny na cizích nemovitostech, havarijní stav nemovitého a movitého majetku, obtížně vymahatelné pohledávky (odběratelé, výše pohledávek, termíny

splatnosti), obtížně využitelné zásoby (poškozené, nevhodné pro předpokládané podnikatelské aktivity), úvěry (věřitelé, výše úvěru a úroková míra, termíny splatnosti, zajištění), závazky vůči finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení, zdravotní pojišťovně, jiné závazky a omezení: nejsou

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

15. Další doplňující údaje:

Přístup k privatizovanému majetku není zajištěn po vlastních pozemcích, ani není zřízeno věcné břemeno ve prospěch privatizovaného majetku.

Ke stavbě nevznikla pro vlastníka povinnost vyhotovení průkazu energetické náročnosti budovy ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Objekt je na hranici životnosti.

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

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj
a hl. m. Praha,
Nám. Winstona Churchilla 1800/2, 130 00 Praha 3 – Žižkov,
Ing. Ivana Kuklíková, tel. 727956731, e-mail: i.kuklikova@spucr.cz

v Praze dne 9.3.2026

.....
Ing. Jiří Veselý
ředitel Krajského pozemkového úřadu
pro Středočeský kraj a hl. m. Praha
elektronicky podepsáno

Přílohy:

- Rozvaha (balance) ke dni 9.3.2026
- Seznam nemovitých věcí (pozemků, budov)
- Výpis z katastru nemovitostí
- Mapové podklady
- Čestné prohlášení o ekologických závazcích vč. stanoviska ČIŽP
- Znalecký posudek (kopie)
- Fotodokumentace

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 Středočeský kraj a hl.m.Prahu, nám. Winstona Churchilla 1800/2, Praha 3, 130 00

sestavená k: **30. 3. 2026**

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87350 PJ 2001

Název PP: pozemek parc. č. dle KN st. 68, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/č. ev. (stodola/sklad) v k.ú. Ješovice, obci Liběchov, okrese Mělník

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	AKTIVA CELKEM		725 250,00	0,00	725 250,00	
A.	Stálá aktiva		725 250,00	0,00	725 250,00	
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek					
	1. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	012				
	2. Software	013				
	3. Ocenitelná práva	014				
	4. Povolenky na emise a preferenční limity	015				
	5. Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	018				
	6. Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	019				
	7. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	041				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	051				
	9. Dlouhodobý nehmotný majetek určený k prodeji	035				
II.	Dlouhodobý hmotný majetek		725 250,00	0,00	725 250,00	
	1. Pozemky	031				
	2. Kulturní předměty	032				
	3. Stavby	021				
	4. Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	022				
	5. Pěstitelské celky trvalých porostů	025				
	6. Drobný dlouhodobý hmotný majetek	028				
	7. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	029				
	8. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	042				
	9. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	052				
	10. Dlouhodobý hmotný majetek určený k prodeji	036	725 250,00	0,00	725 250,00	
III.	Dlouhodobý finanční majetek					
	1. Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	061				
	2. Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	062				
	3. Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	063				
	4. Dlouhodobé půjčky	067				
	5. Termínované vklady dlouhodobé	068				
	6. Ostatní dlouhodobý finanční majetek	069				
	7. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	043				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	053				
IV.	Dlouhodobé pohledávky					
	1. Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462				
	2. Dlouhodobé pohledávky z postoupených úvěrů	464				
	3. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465				
	4. Dlouhodobé pohledávky z ručení	466				
	5. Ostatní dlouhodobé pohledávky	469				
	6. Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	471				
	7. Dlouhodobé zprostředkování transferů	475				
B.	Oběžná aktiva					
I.	Zásoby					
	1. Pořízení materiálu	111				
	2. Materiál na skladě	112				
	3. Materiál na cestě	119				
	4. Nedokončená výroba	121				
	5. Polotovary vlastní výroby	122				
	6. Výrobky	123				
	7. Pořízení zboží	131				

	8.	Zboží na skladě	132			
	9.	Zboží na cestě	138			
	10.	Ostatní zásoby	139			
II. Krátkodobé pohledávky						
	1.	Odběratelé	311			
	2.	Směnky k inkasu	312			
	3.	Pohledávky za eskontované cenné papíry	313			
	4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	314			
	5.	Jiné pohledávky z hlavní činnosti	315			
	6.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci krátkodobé	316			
	7.	Krátkodobé pohledávky z postoupených úvěrů	317			
	9.	Pohledávky za zaměstnanci	335			
	10.	Sociální zabezpečení	336			
	11.	Zdravotní pojištění	337			
	12.	Důchodové spoření	338			
	13.	Daň z příjmů	341			
	14.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342			
	15.	Daň z přidané hodnoty	343			
	16.	Pohledávky za osobami mimo vybrané vládní instituce	344			
	17.	Pohledávky za vybranými ústředními vládními institucemi	346			
	18.	Pohledávky za vybranými místními vládními institucemi	348			
	19.	Pohledávky ze správy daní	352			
	20.	Zúčtování z přerozdělování daní	355			
	21.	Pohledávky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	356			
	22.	Ostatní pohledávky ze správy daní	358			
	23.	Krátkodobé pohledávky z ručení	361			
	24.	Pevné termínové operace a opce	363			
	25.	Pohledávky z neukončených finančních operací	369			
	26.	Pohledávky z finančního zajištění	365			
	27.	Pohledávky z vydaných dluhopisů	367			
	28.	Krátkodobé poskytnuté zálohy na transfery	373			
	29.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375			
	30.	Náklady příštích období	381			
	31.	Příjmy příštích období	385			
	32.	Dohadné účty aktivní	388			
	33.	Ostatní krátkodobé pohledávky	377			
III. Krátkodobý finanční majetek						
	1.	Majetkové cenné papíry k obchodování	251			
	2.	Dluhové cenné papíry k obchodování	253			
	3.	Jiné cenné papíry	256			
	4.	Termínované vklady krátkodobé	244			
	5.	Jiné běžné účty	245			
	6.	Účty státních finančních aktiv	247			
	7.	Účty řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248			
	8.	Účty pro sdílení daní a pro dělenou správu	249			
	9.	Běžný účet	241			
	10.	Běžný účet FKSP	243			
	14.	Běžné účty fondů organizačních složek státu	225			
	15.	Ceniny	263			
	16.	Peníze na cestě	262			
	17.	Pokladna	261			

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2
			ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			BĚŽNÉ	MINULÉ
	PASIVA CELKEM		785 860,00	
C.	Vlastní kapitál		785 860,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		785 860,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	382 990,31	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	402 869,69	
	7. Opravy předcházejících účetních období	408		
II.	Fondy účetní jednotky			
	2. Fond kulturních a sociálních potřeb	412		
	3. Rezervní fond tvořený ze zlepšeného výsledku hospodaření	413		
	4. Rezervní fond z ostatních titulů	414		
III.	Výsledek hospodaření			

	1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období		
	2.	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431	
	3.	Výsledek hospodaření předcházejících účetních období	432	
IV.		Příjmový a výdajový účet rozpočtového hospodaření		
	1.	Příjmový účet organizačních složek státu	222	
	2.	Zvláštní výdajový účet	223	
	3.	Účet hospodaření státního rozpočtu	227	
	4.	Agregované příjmy a výdaje předcházejících účetních období	404	
D.		Cizí zdroje		
I.		Rezervy		
	1.	Rezervy	441	
II.		Dlouhodobé závazky		
	1.	Dlouhodobé úvěry	451	
	2.	Přijaté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	452	
	3.	Dlouhodobé závazky z vydaných dluhopisů	453	
	4.	Dlouhodobé přijaté zálohy	455	
	5.	Dlouhodobé závazky z ručení	456	
	6.	Dlouhodobé směnky k úhradě	457	
	7.	Ostatní dlouhodobé závazky	459	
	8.	Dlouhodobé přijaté zálohy na transfery	472	
	9.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475	
III.		Krátkodobé závazky		
	1.	Krátkodobé úvěry	281	
	2.	Eskontované krátkodobé dluhopisy (směnky)	282	
	3.	Krátkodobé závazky z vydaných dluhopisů	283	
	4.	Jiné krátkodobé půjčky	289	
	5.	Dodavatelé	321	
	6.	Směnky k úhradě	322	
	7.	Krátkodobé přijaté zálohy	324	
	8.	Závazky z dělené správy	325	
	9.	Přijaté návratné finanční výpomoci krátkodobé	326	
	10.	Zaměstnanci	331	
	11.	Jiné závazky vůči zaměstnancům	333	
	12.	Sociální zabezpečení	336	
	13.	Zdravotní pojištění	337	
	14.	Důchodové spoření	338	
	15.	Daň z příjmů	341	
	16.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342	
	17.	Daň z přidané hodnoty	343	
	18.	Závazky k osobám mimo vybrané vládní instituce	345	
	19.	Závazky k vybraným ústředním vládním institucím	347	
	20.	Závazky k vybraným místním vládním institucím	349	
	21.	Přijaté zálohy daní	351	
	22.	Přeplatky na daních	353	
	23.	Závazky z vratek nepřímých daní	354	
	24.	Zúčtování z přerozdělování daní	355	
	25.	Závazky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	357	
	26.	Ostatní závazky ze správy daní	359	
	27.	Krátkodobé závazky z ručení	362	
	28.	Pevné termínové operace a opce	363	
	29.	Závazky z neukončených finančních operací	364	
	30.	Závazky z finančního zajištění	366	
	31.	Závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a podílů	368	
	32.	Krátkodobé přijaté zálohy na transfery	374	
	33.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375	
	34.	Závazky z řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248	
	35.	Výdaje příštích období	383	
	36.	Výnosy příštích období	384	
	37.	Dohadné účty pasivní	389	
	38.	Ostatní krátkodobé závazky	378	

9.3.2026

Sestavila: Ing. Ivana Kuklíková

Podpis: *elektronicky podepsáno*

Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad

Obec: Liběchov

Katastrální území: Ješovice

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Liběchov	Ješovice	zem. stavba bez č.p.	stodola	KN st. 68	26810

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - stavební Liběchov	Ješovice	KN st. 68	zastavěná plocha a nádvoří	236713

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 Praze dne 9.3.2026

.....
Ing. Jiří Veselý

ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj a hl.m. Praha
elektronicky podepsáno

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:

.....
Ing. Ivana Kuklíková

elektronicky podepsáno

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

ke dni: 9. 3. 2026

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87350, privatizované jednotky SPJ 2001, pozemek parc. č. dle KN st. 68 v k.ú. Ješovice, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/č.ev (stodola/sklad).

zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 725 250,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001 pozemek parc. č. dle KN st. 68 v k.ú. Ješovice, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/č.ev (stodola/sklad), ke dni 9.3.2026

zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87350.

V Praze dne 9.3.2026

.....
Ing. Lenka Tůmová
Ředitelka odboru ekonomického SPÚ
elektronicky podepsáno

Vypracoval/a: Ing. Ivana Kuklíková
Telefon: 727956731

Schválil/a: dne 9.3.2026

.....
Ing. Jiří Veselý
ředitel Krajského pozemkového úřadu
pro Středočeský kraj a hl. m. Praha
elektronicky podepsáno

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.03.2026 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 068475/2026 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 535001 Liběchov

Kat.území: 681911 Ješovice

List vlastnictví: 10002

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

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

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 68 418 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 68

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní N-1170/1987 (založeno pod POLVZ 4/1989) ze dne 30.10.1987.

Z-10417/2011-206

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

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

Z-999/2013-206

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 01312774

3

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 09.03.2026 08:29:10

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

PP 87350, SPJ 2001

pozemek parc. č. KN st. 68, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp./č. ev. stáj, stodola v katastrálním území Ješovice

Pozemky

Katastr	CeláParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Ješovice	PKN - st. 68	Parcela	236713-12537310	1 872,64 Kč	381 046,00 Kč
Celkem pozemky				1 872,64 Kč	381 046,00 Kč

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Ješovice	stodola sip 68 - 681911	Budova	268-10537310	5 000,00 Kč	344 204,00 Kč	3 055,69 Kč	0,00 Kč	1 944,31 Kč
Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství				5 000,00 Kč	344 204,00 Kč	3 055,69 Kč	0,00 Kč	1 944,31 Kč
Celkem PP 87350, SPJ 2001					725 250,00 Kč			

Sestaveno dne: 9.3.2026

Sestavila: Ing. Ivana Kuklíková

Podpis: *elektronicky podepsáno*

Dodatek č. 1 ke znaleckému posudku č. 035273/2025

který nahrazuje původní ZP v celém rozsahu

č. dodatku 18850-2/2025

Statní pozemkový úřad

Doručeno: 01.07.2025

SPU 268508/2025

l i s t y : 1 přílohy.



SPU0000980201f6

Zadavatel znaleckého posudku: Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl.m.Praha
Česká republika-Státní pozemkový úřad
Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov

Číslo objednávky: 217/2025

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za účelem převodu majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů
Převod bude realizován formou veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Ješovice, Liběchov, okres Mělník

Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne: 30.04.2025

Zpracováno ke dni: 30.04.2025

Zhotovitel: XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 22 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 31.05.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení zjištěné a obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 68 v obci Liběchov, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev. okres Mělník, katastrální území Ješovice na listu vlastnictví č. 10002.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za účelem převodu majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Převod bude realizován formou veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, objednávka č. 217/2025, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, standardy SPÚ, územní plán, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C.]

1. Z:

Název

Adresa

Kraj:

Okres

Obec

Ulice

Katastr

2. P:

Místní

30.04

odhad

předr

4).

Infor

3. V

Vlast

Česk

Přísl

Státn

Nem.

Poze

úzer

4. D

Stave

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. st. 68, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev
Adresa předmětu ocenění:	Ješovice, Liběchov, okres Mělník
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Mělník
Obec:	Liběchov
Ulice:	
Katastrální území:	Ješovice

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 30.04.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Tobišková Pištorová, MBA. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Miroslava Dudíková (majitelka rodinného domu č.p. 4).

Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

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

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 68, zemědělská stavba bez č.p./č.ev v obci Liběchov, okres Mělník, katastrální území Ješovice na listu vlastnictví č. 10002.

4. Dokumentace a skutečnost

Stavebně-technická dokumentace nebyla dochována.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. st. 68 o celkové výměře 418 m², jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev. Oceňovaný pozemek je stavební a tvoří funkční celek s rodinným domem č.p. 4 na pozemku parc.č. st. 22/1 a s pozemky parc.č. st. 22/2, 592 a 212/1. Dle územního plánu je pozemek regulován jako bydlení v rodinných domech- venkovské a je oceněn v souladu s územním plánem.

Sklon pozemku je rovinný. Pozemek je částečně oplocený dřevěným plotem. Trvalé porosty - náletové dřeviny. Na pozemku se nachází zemědělská stavba bez č.p./č.ev., která byla postavena odhadem v 50.letech minulého století. Stavba je nepodsklepená o jednom nadzemním podlaží. Do objektu byla zavedena elektřina, pravděpodobně z rodinného domu č.p. 4, se kterým tvoří oceňovaná nemovitost funkční celek. Další inženýrské sítě nejsou do objektu zavedeny. Přístup do nemovitosti je přes vlastní pozemek a k části nemovitosti je přístup přes pozemek parc.č. 212/1 ve vlastnictví jiného majitele, věcné břemeno ve prospěch oceňovaného pozemku není zřízeno, není zřízen ani jiný přístup k nemovitosti.

Oceňovaný objekt sestává ze dvou propojených částí a společně byl využíván jako zemědělská stavba. Část objektu o zastavěné ploše 160 m² je smíšené konstrukce pod sedlovou střechou, krov je dřevěný, střešní krytinu tvoří vlnitý eternit, klempířské prvky chybí, stopy jsou jednoduché dřevěné. Okna nejsou součástí, dveře jsou dřevěné svlakové. Podlaha je tvořena betonovou mazaninou. Nižší navazující část o zastavěné ploše 72 m² je také ze smíšené konstrukce pod pultovou střechou bez krovu a stropů, střešní krytinu tvoří vlnitý eternit, klempířské prvky chybí. Okna nejsou součástí, dveře jsou dřevěné svlakové. Podlaha pravděpodobně z betonové mazaniny.

Stáří stavby odpovídá použitým stavebním materiálům, technologii výstavby a běžné údržbě. Objekt je na pokraji životnosti, je určen spíše k demolici, proto jsou pro potřeby stanovení obvyklé ceny použity obdobné pozemky se zemědělskou stavbou.

Pozemek leží ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. N

Pro
vyže

Vyn

ZÁK

maje

ČÁŠ

„Ma

Obv

stejr

obcl

vliv,

proč

např

pom

kupl

osol

cen

Voll

- dle

- me

nakl

V r

real

důvc

Stář

Cen

nebu

stav

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 30.04.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Stáří stavby je určeno odhadem, celková životnost je stanovena u zděných staveb na 80 let.

Cena zjištěná, určena kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění, nebyla stanovena, neboť stavebně technický stav budovy neumožňuje jeho pronajmutí (stavba ve velmi špatném stavebně technickém stavu).

D. POSUDEK

D) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 10002
Kraj: Středočeský
Okres: Mělník
Obec: Liběchov
Katastrální území: Ješovice
Počet obyvatel: 1 077
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 561,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 877,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí)	III	1,03

vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)

9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,927$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejistěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,828$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,768$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,828$$

1. Stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
NP	10*16	=	160,00
	8*9	=	72,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
NP	160,00	4,20	4,20	672,00
	72,00	3,70	4,20	302,40
Součet	232,00			974,40

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $974,40 / 232,00 = 4,20$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $232,00 / 1 = 232,00$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
NP	$(10*16)*(4,20)$	=	672,00 m ³
	$(8*9)*(3,7)$	=	266,40 m ³
zastřešení	$(1/2)*10,00*16,00*2,10 + 0,5*8,00*9,00*0,5$	=	186,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
NP	NP	672,00 m ³
	NP	266,40 m ³
zastřešení	Z	186,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 124,40 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	P	13,80	100	0,46	6,35

4. Krov, střecha	P	7,00	100	0,46	3,22
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	3,90	100	0,46	1,79
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	1,80	100	0,46	0,83
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	P	3,00	100	0,46	1,38
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,00	100	0,46	1,38
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	6,10	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 44,46
 Koeficient vybavení K₄: 0,4446

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100,00	1,00	13,10	29,47	80	150	53,33	15,7164
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100,00	0,46	13,98	31,45	80	80	100,00	31,4500
3. Stropy	P	13,80	100,00	0,46	6,35	14,28	80	80	100,00	14,2800
4. Krov, střecha	P	7,00	100,00	0,46	3,22	7,24	80	80	100,00	7,2400
5. Krytiny střech	P	2,90	100,00	0,46	1,33	2,99	80	80	100,00	2,9900
7. Úprava vnitřních povrchů	P	3,90	100,00	0,46	1,79	4,03	80	80	100,00	4,0300
10. Schody	P	1,80	100,00	0,46	0,83	1,87	80	80	100,00	1,8700
11. Dveře	P	2,40	100,00	0,46	1,10	2,47	80	80	100,00	2,4700
12. Vrata	P	3,00	100,00	0,46	1,38	3,10	80	80	100,00	3,1000
14. Povrchy podlah	P	3,00	100,00	0,46	1,38	3,10	80	80	100,00	3,1000

Opotřebení: 86,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³):	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9484
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4446
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i ; (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 102,23
Plná cena: 1 124,40 m ³ * 2 102,23 Kč/m ³	=	2 363 747,41 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 86,2 % /100)	*	0,138
Nákladová cena stavby C_{SN}	=	326 197,14 Kč
Koeficient pp	*	0,828
Cena stavby CS	=	270 091,23 Kč
Stodola - cena zjištěná	=	270 091,23 Kč

2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,828$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,990 * 0,828 = 0,820$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	877,-	0,820		719,14	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 68	418	719,14	300 600,52
Stavební pozemek - celkem			418		300 600,52
Pozemek - cena zjištěná celkem				=	300 600,52 Kč

80

Výsledky analýzy dat

- 1. Stodola
- 2. Pozemek

270 091,- Kč
 300 601,- Kč

Kč

3

Kč

3

Kč

Zjištěná cena - celkem:

570 692,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

570 690,- Kč

Kč

slovy: Pět set sedmdesát tisíc šest set devadesát Kč

Rekapitulace cen dle oceňovacího předpisu

Stodola

270 091 Kč

Cena po zaokrouhlení dle § 50:

270 090 Kč

Pozemek parc.č. st. 68

300 601 Kč

Cena po zaokrouhlení dle § 50:

300 600 Kč

P_i

0,01

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

eny

ena

121

14

2

2

Kč

II. Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. st. 68 v katastrálním území Ješovice Pozemek parc. č. st. 68 v katastrálním území Ješovice

Ješovice, Liběchov, okres Mělník					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Ješovice, Liběchov, okres Mělník	418 m ²	pro bydlení	v lokaci elektřina a voda	součástí pozemku zemědělská stavba (stodola) k demolici (náklady na odstranění stavby). Velikost a tvar pozemku omezující výsledné využití.
1	Ctiněves, okres Litoměřice	1396 m ²	pro bydlení	Veřejný vodovod a kanalizace, elektrická energie ukončena v pílří na hranici pozemku, plynovod STL veden u hranice pozemku	součástí pozemku stodola v lepším stavu, velmi kvalitní pozemek vhodný tvarem a velikostí k individuální výstavbě
2	Krabčice, okres Litoměřice	967 m ²	pro bydlení	V blízké komunikaci je voda, kanalizace a elektřina.	součástí pozemku stodola v lepším stavu, velmi kvalitní pozemek vhodný tvarem a velikostí k individuální výstavbě
3	Chcebusz, Štětí, okres Litoměřice	1323 m ²	pro bydlení	na pozemku elektřina a studna, možnost připojení k veřejnému vodovodu	součástí pozemku stavby v dezolátním stavu, velmi kvalitní pozemek vhodný tvarem a velikostí k individuální výstavbě

řítostmi
mací o
vaných
netrů a
zemí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 077,36 Kč	1	2 077,36 Kč	1.05	0.8 ¹	1	1.2 ²	1.2 ³	1.2096	1 717,39 Kč
2	2 998,97 Kč	1	2 998,97 Kč	1.1	0.89	1	1.05	1.2 ⁴	1.23354	2 431,19 Kč
3	1 133,03 Kč	0.9	1 019,73 Kč	1	0.82	1	1.07	1.1	0.96514	1 056,56 Kč
Celkem průměr										1 735,05 Kč
Minimum										1 056,56 Kč
Maximum										2 431,19 Kč
Směrodatná odchylka - s										687,48 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										1 047,56 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										2 422,53 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inserce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										
Komentáře:										
¹ [K2; č.1] velikost srovnávaného pozemku je výrazně větší										
² [K4; č.1] srovnávaný pozemek je znatelně lepší- IS na hranici pozemku										
³ [K5; č.1] srovnávaný pozemek je výrazně lepší. kvalitní pozemek, stodola v lepším stavu než u oceňované nemovitosti										
⁴ [K5; č.2] srovnávaný pozemek je výrazně lepší. kvalitní pozemek, stodola v lepším stavu než u oceňované nemovitosti										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (zohledňuje rozdíly mezi obcemi, případně skutečné umístění v obci). K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na skutečnou možnost jejich využití a také možnosti jejich budoucího využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 diferencuje rozdíly v dostupnosti inženýrských sítí, jejich rozsah a možnosti napojení. K5 zohledňuje další popsání vlastností, zejména kvalitu stavebního pozemku a stav a možnost využití zemědělských staveb na nich umístěných. U oceňovaného pozemku se jedná o stavbu ve velmi špatném stavebně technickém stavu.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

1 735,05 Kč/m²

* 418 m²

= 725 250 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

725 250 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

570 690 Kč

Výsledek dle tržního porovnání – metoda porovnání pomocí indexů

725 250 Kč

Odůvodnění:

Výše provedenými výpočty byly stanoveny jednotlivé ceny pozemku včetně jejich součástí. Zjištěná cena byla stanovena oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následnému porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých pozemků.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Výrokem znaleckého posudku jsou určeny jednotlivé ceny pozemku, jak požaduje objednatel, a to včetně zaokrouhlení dle § 50 oceňovací vyhlášky, analogicky i u porovnávací metody.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 68 v obci Liběchov, okres Mělník, katastrální území Ješovice na listu vlastnictví č. 10002.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je zjištěná cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

570 690 Kč

Slovy: pětsetšedesátšestsetdevadesát korun českých

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

725 250 Kč

Slovy: sedmsetdvacetpěttisícdevětšedesát korun českých

Ostatní údaje:

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.
- Platnost stanovené ceny obvyklé je 6 měsíců za předpokladu, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí a podmínek na trhu. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, opět za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Tobiřiková Pištorová, MBA, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 31.05.2025



Ing. Markéta T. Pištorová, MBA

Martin Málek

František Kořínek

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 035273/2025, dodatek pod číslem 18850-2/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- objednávka zadavatele
- výpis z katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situace nemovitosti v mapě, ortofoto
- územní plán obce (výřez)
- výřez z povodňové mapy
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Objednávka zadavatele



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774
Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. m. Praha
adresa pro doručování: náměstí W. Churchilla 1800/2, 13000 Praha

Váš dopis zn.:
ze dne:
Naše zn.:
Spisová zn.:
UID:
Vyřizuje: Ing. Ivana Kuklíková
Telefon: 727956731
ID DS:z49per3
E-mail: ivana.kuklikova@spu.gov.cz

XP invest, s.r.o.
Mánesova 53, Praha

Datum: 7. 4. 2025

Objednávka znaleckého posudku č. 217/2025

Objednatel:

Česká republika-Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. m. Praha
IČO: 01312774
Kontaktní osoba za SPÚ: Ing. Ivana Kuklíková

Zhotovitel:

Název: XP invest, s.r.o.
IČO: 28462572
ID DS:
Sídlo: Mánesova 53, Praha

Vážený/á pane/í
Vážení

Podle „Rámcové dohody č. j. SPU 222309/2024 uzavřené dne 17.6.2024 (dále jen „Smlouva“) mezi objednatelům a zhotovitelem objednááme u Vás „Znalecký posudek“:

Účel znaleckého posudku:

Převod majetku podle zákona č. 92/1991“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 nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.
Období platnosti ceny se nestanovuje.

Součinnost objednatele a zhotovitele:

Objednavatel poskytne zhotoviteli:

- Výpis z katastru nemovitostí.
- Ortofotomapa
- Fotodokumentace

Soupis oceňovaných věcí nemovitých

Věci nemovité ve vlastnictví státu vedené na LV 10002 :

Předmětem převodu jsou pozemky včetně staveb, obojí ve vlastnictví státu

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	Jehož součástí je stavba čp /bez čp/če
Katastr nemovitostí - stavební Liběchov bez čp.	Ješovice	68	zastavěná plocha a nádvoří	stodola stp 68

zapsaný/é na listu vlastnictví č. 10002 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník (dále jen „nemovité věci“).

Případné nálezy staveb, zpevněných povrchů, případně jiných objektů, které nejsou v objednávce se závazně oceňují. Vyjmutí majetku z ocenění je možné pouze na základě závazného stanoviska KPÚ, které musí být součástí posudku.

Specifické požadavky objednatele:

Variantně pro ocenění majetku pro jednu SPJ

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

Variantně pro ocenění majetku pro více SPJ

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

Soubor č. 1 zahrnuje majetek: (uvést konkrétní pozemky, stavby, případně movité věci)

Soubor č. 2 zahrnuje majetek: (uvést konkrétní pozemky, stavby, případně movité věci)

Cena služeb

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

Celková cena za znalecký posudek činí 18.000,- Kč bez DPH (30 hod. x 600,- bez DPH za 1 hodinu dle smlouvy)

*** *neuvádí se, pokud nelze určit (sazba za 1 hod. práce)*

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 „Standardsy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad“.
- Cena zjištěná určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, bude určena striktně dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění
- V případech odůvodněného použití ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu dle § 31 a § 32 OV odst. 2, pokud je nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění. Výše obvyklého nájemného musí být doložena. To při respektování komentáře MF v praxi znamená doložení obvyklého nájemného realizovanými nájemními smlouvami (nikoliv nabídkami dle realitní inzerce). V případech, kdy nájemné v nájemních smlouvách není zjevně obvyklé a nelze prokazatelně určit obvyklou cenu nájemného, postupuje se u ocenění specifických případů zemědělských areálů pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. podle výkladu Ministerstva financí č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020 (viz příloha).

2/4

Podle příslušných „smluv“ je mimo jiné součástí ZP:

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

Podle příslušné smlouvy objednavatel požaduje:

Termín předání: Zhotovitel se zavazuje, že dílo objednateli předá do 31.5.2025.

Forma odevzdání: 1 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. Elektronická podoba znaleckého posudku bude objednateli předána výhradně prostřednictvím datové schránky ID DS: z49per3.

Místo a způsob doručení: Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl.m. Praha, náměstí W. Churchilla 1800/2, 13000 Praha

Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury):

Zhotovitel

Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby

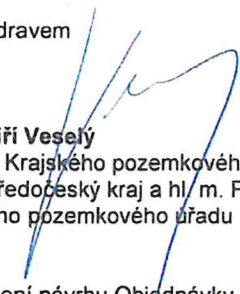
Číslo účtu Zhotovitele

Adresa pro zaslání faktury: náměstí W. Churchilla 1800/2, 13000 Praha

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


Ing. Jiří Veselý
ředitel Krajského pozemkového úřadu
pro Středočeský kraj a hl. m. Praha
Státního pozemkového úřadu

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj
a hlavní město Praha
náměstí W. Churchilla 1800/2
130 00 Praha 3

Potvrzení návrhu Objednávky Poskytovatelem
V Praze dne 17.4.2025



XP invest, s. r. o.
IČO: 284 62 572
Mánesova 53.
120 00 Praha 2
www.odhadonline.cz

.....
Podpis oprávněné osoby Poskytovatele

Přílohy:
Výklad Ministerstva financí: č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020.
Dle oceňovaného majetku

MINISTERSTVO FINANCÍ
Odbor Cenová politika
Ing. Lukáš Teklý
pověřen řízením odboru
Letenská 15, poštovní příhrádka 77
118 10 Praha 1
Telefon: 25704 3252 Fax: 25704 2682

Státní pozemkový úřad
Ing. Vlastimil Vala, CSc.
vedoucí oddělení
Oddělení tvorby cen a verifikace
Husinecká 1024/11a
130 00 - Praha 3 - Žižkov

PID: MFCRAXDHVD
Č. j.: MF-8008/2020/1603-2
Zpracovatel: Kačaba František, Ing.
Počet listů: 1

Praha 23. 3. 2020

Žádost o výklad

Vážený pane inženýre Valo,

k Vaší žádosti ze dne 6. 3. 2020, ve věci, jak postupovat v případech oceňování kombinací nákladového a výnosového způsobu, podle ustanovení § 31 a 32 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „oceňovací vyhláška“), kdy nájemné v nájemních smlouvách není zjevně obvyklé a nelze prokazatelně určit obvyklou cenu nájemného u ocenění specifických případů zemědělských areálů SPÚ pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., sdělujeme následující:

Zemědělské stavby se oceňují kombinací nákladového a výnosového způsobu v případech uvedených v ustanovení § 31 odst. 1 oceňovací vyhlášky. Jedná-li se o zemědělskou stavbu splňující dikci uvedeného ustanovení a znalec zjistí, že sjednané nájemné není zjevně obvyklé, avšak nelze jej prokazatelně doložit, pak pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., z hlediska objektivitu a kontrolovatelnosti ocenění, doporučujeme postupovat podle ustanovení § 31 odst. 2 oceňovací vyhlášky, tzn., obdobně jako v případě, kdy nelze pro účel užití za nepronajaté plochy stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit.

Ministerstvo financí, odbor cenová politika

Ing. Lukáš Teklý
řídící pracovník odboru
Letenská 15, poštovní příhrádka 77
118 10 Praha 1
Telefon: 25704 3252 Fax: 25704 2682

Výpis z katastru nemovitostí, katastrální mapa

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 03.04.2025 11:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 078342/2019 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 535001 Liběchov

Kat.území: 681911 Ješovice

List vlastnictví: 10002

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

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

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 68	418	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 68				

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní N-1170/1987 (založeno pod POLVZ 4/1989) ze dne 30.10.1987.

Pro: Česká republika,

Z-10417/2011-206

RČ/IČO: 00000001-001

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

Z-999/2013-206

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 01312774

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 03.04.2025 11:21:27

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

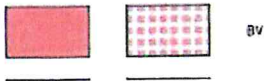
strana 1



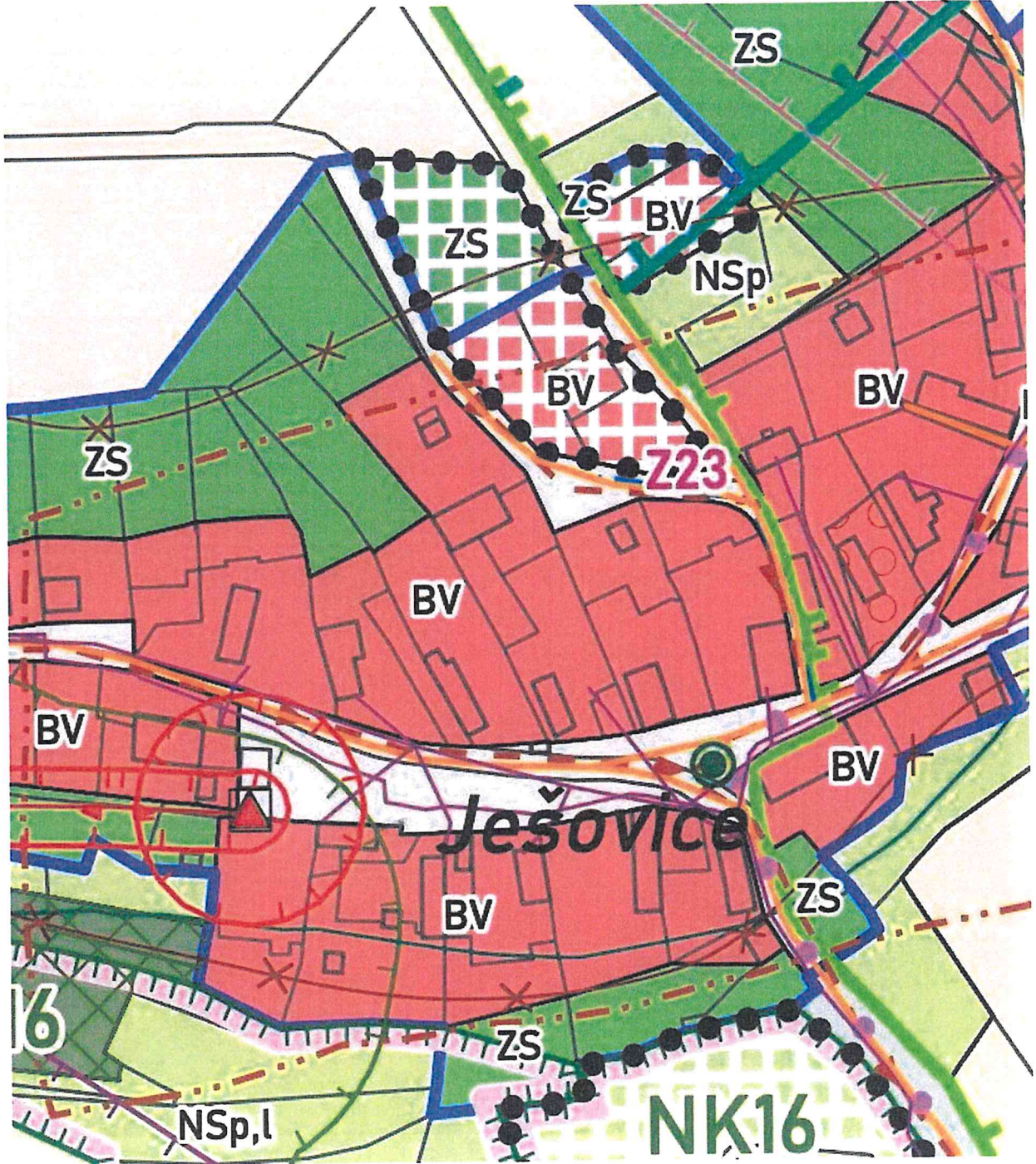
Situace nemovitosti v mapě, ortofoto



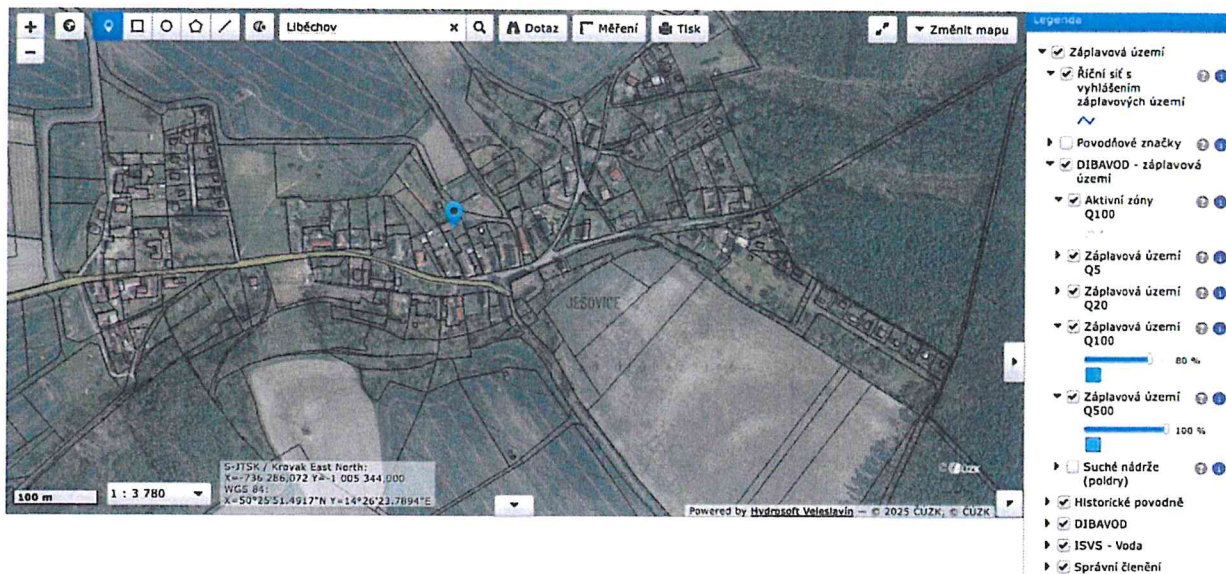
Výřez z územního plánu



BYDLENÍ
v rodinných domech - venkovské

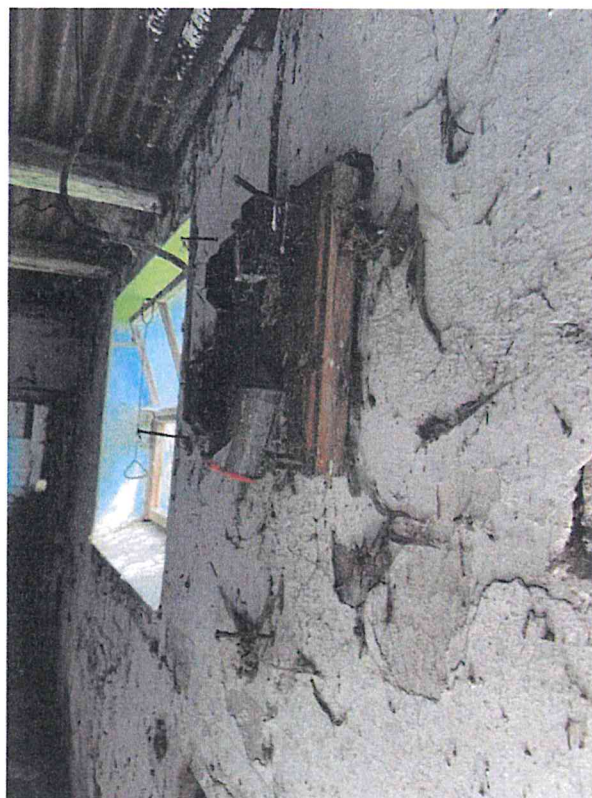
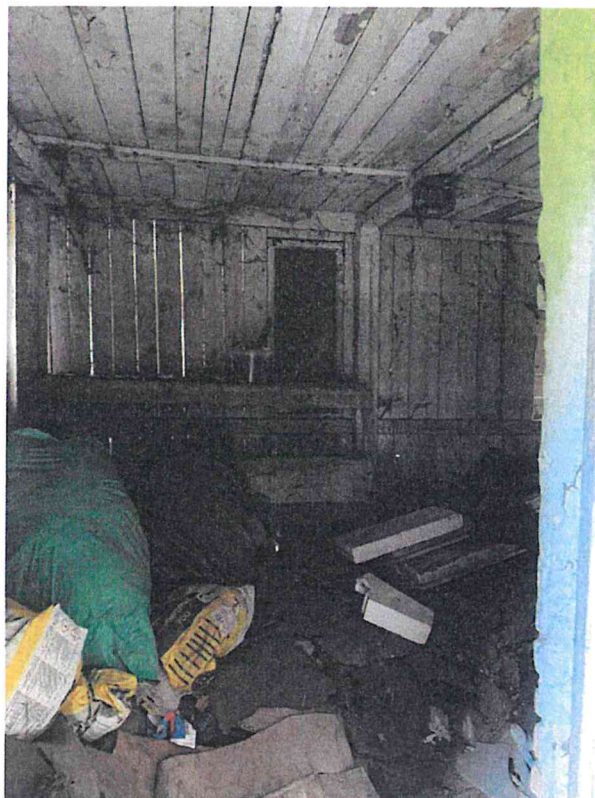


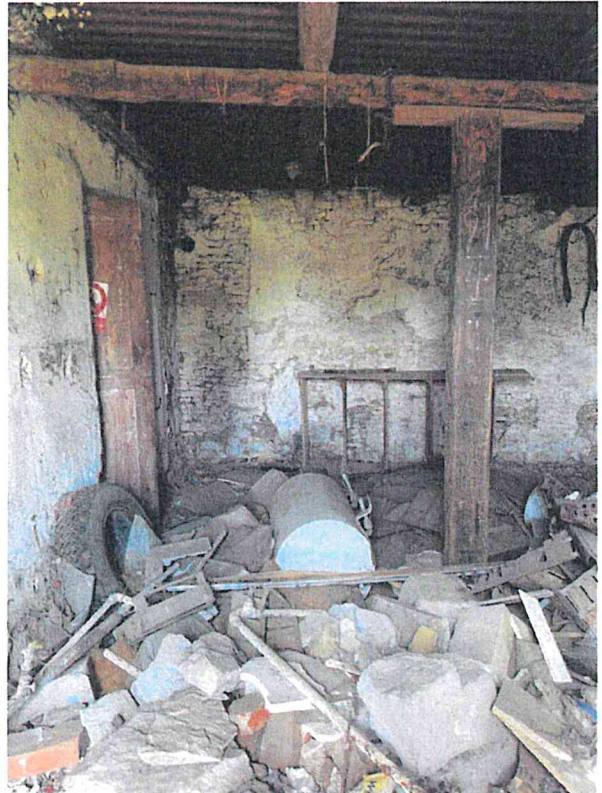
Výřez z povodňové mapy

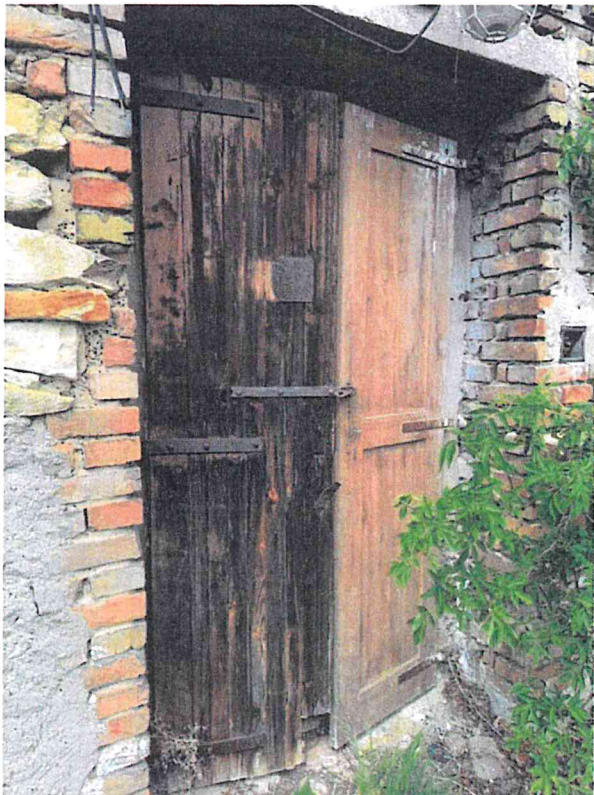
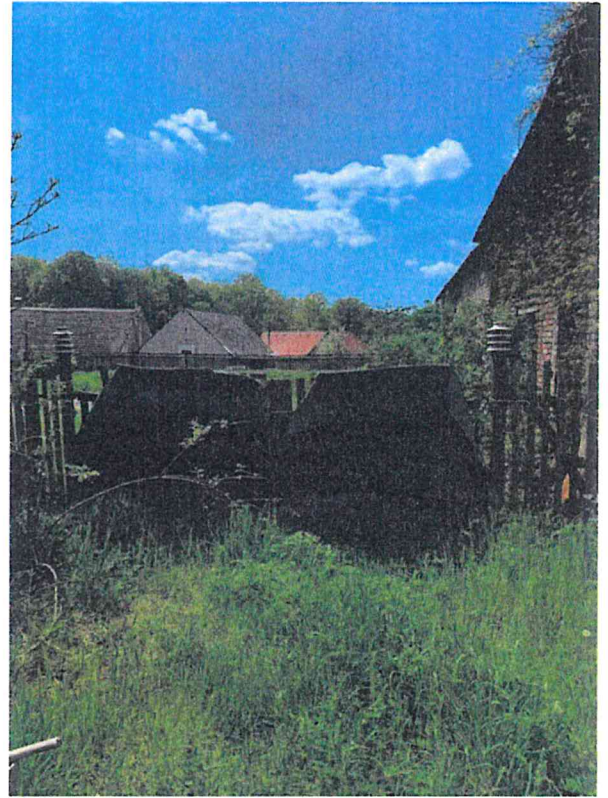


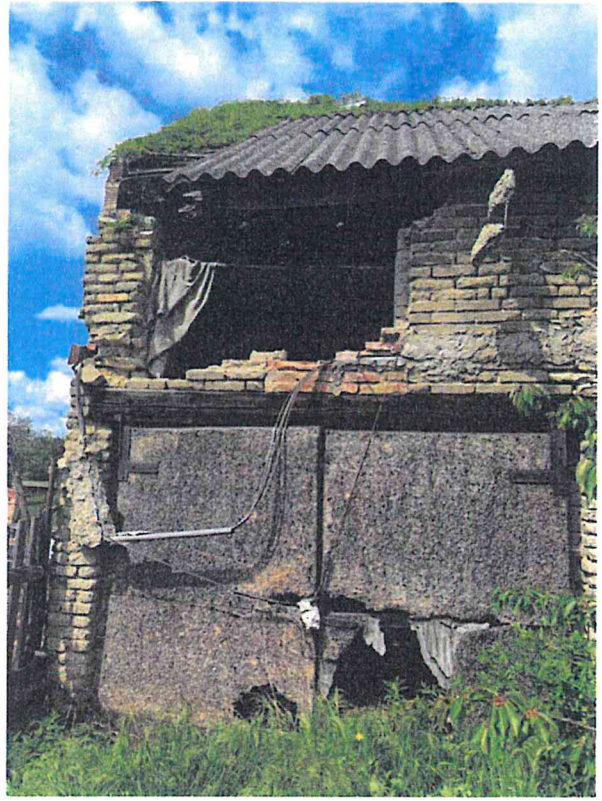
Fotodokumentace předmětu ocenění

Celkový pohled na pozemek parc.č. st. 68, jehož součástí je zemědělský objekt bez č.p./č.ev.











S
Z
1.
L
P
P
E
D
P
D
N:
ná
Z
uk
Cl
jal
pá
D:
in
2.



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

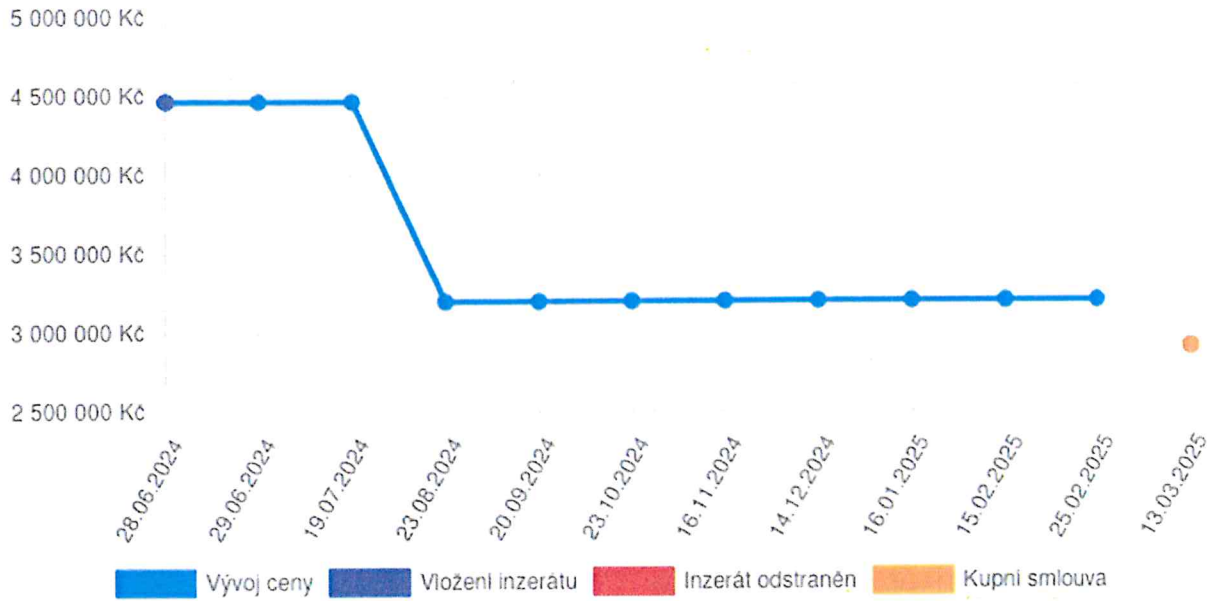
Lokalita	Ctiněves, okres Litoměřice	Cena dle KS	2 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.03.2025	Číslo řízení	V-2055/2025-506
Poznámka k ceně	Včetně právních služeb včetně provize RK	Přípojky	Ano
Elektřina	230V	Plyn	Plynovod
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	1 396 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Vlák	Svažitost pozemku	Rovinatý

Nabízíme Vám k prodeji rovinatý stavební pozemek o celkové ploše 1 396 m² v obci Ctiněves, nacházející se na úpatí národní památky hory Říp, v okrese Litoměřice. Charakteristika pozemku: Celková plocha: 1 396 m² Součást prodeje: Zemědělská stavba (cihlová stodola) o výměře 126 m² Inženýrské sítě: Veřejný vodovod a kanalizace Elektrická energie ukončena v pilíři na hranici pozemku Plynovod STL veden u hranice pozemku Územní plán: Podle územního plánu obce Ctiněves je pozemek veden jako SV - plochy smíšené obytné - vesnické. To zahrnuje základní požadavky na výstavbu, jako jsou sklon střechy, barevnost použitých materiálů a další, s cílem zachovat krajinné a přírodní hodnoty v ochranném pásmu hory Říp. Dopravní dostupnost: Autem: 8 km do Roudnice nad Labem 10 km k nejbližšímu nájezdu na dálnici D8 (exit 18 - Nová Ves) Veřejná doprava: Autobusová zastávka u pozemku Vlaková zastávka cca 50 m Pro více informací nebo pro domluvení termínu prohlídky nás neváhejte kontaktovat.

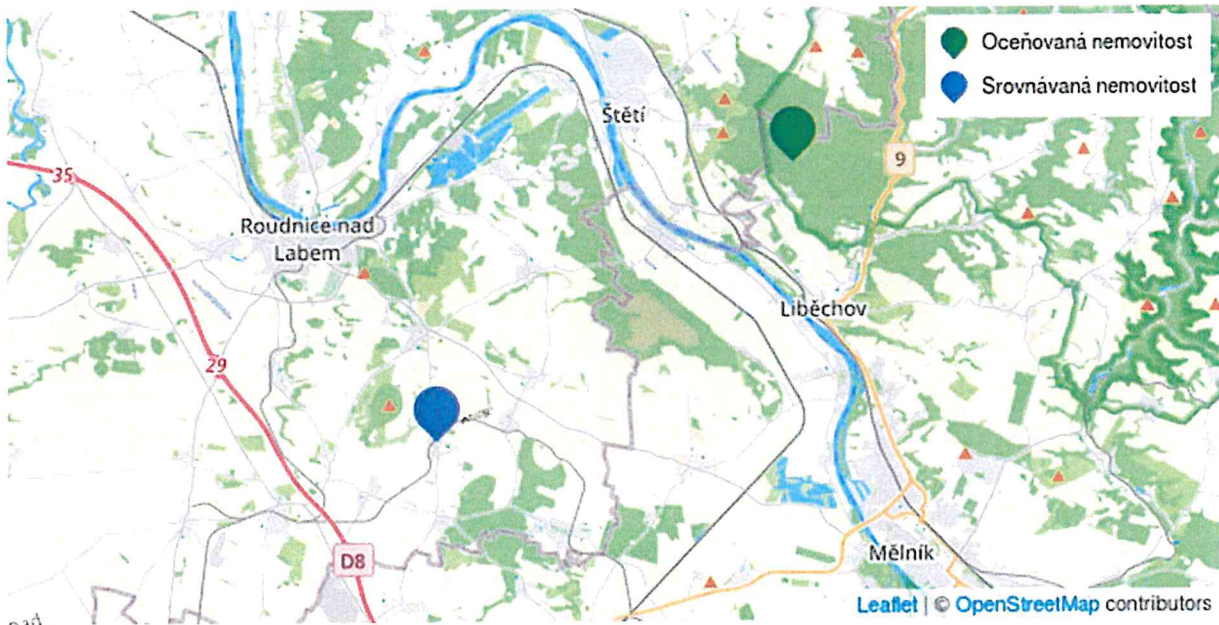
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Z
1.
L
D
D
D
Z
d
c
p
P
n
š
m
m
h
m
2.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

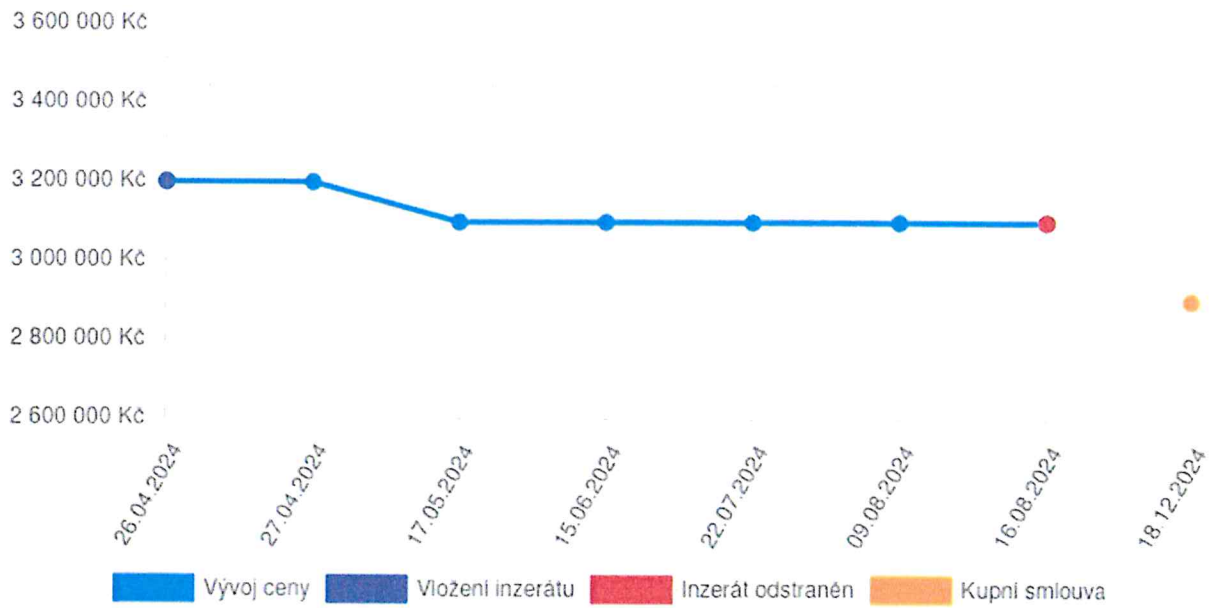
Lokalita	Krabčice, okres Litoměřice	Cena dle KS	2 900 000 Kč
Datum podpisu KS	18.12.2024	Číslo řízení	V-10120/2024-506
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	967 m ²
Dostupnost dopravy	Dálnice, Autobus		

Zprostředkujeme exkluzivní prodej slunného pozemku, určeného dle územního plánu k výstavbě bydlení v rodinných domech venkovského charakteru. Pozemek je o celkové výměře 967 m², v obci Krabčice okr. Litoměřice. Součástí pozemku je stodola, kterou je možné předělat k modernímu bydlení. V blízké komunikaci je voda, kanalizace a elektřina. Pozemek se nachází na lukrativním místě a je situován ve velmi klidné části obce. Obec Krabčice je na úpatí hory Říp, nachází se asi 4 km od města Roudnice nad Labem. V obci je dobrá občanská vybavenost - obchod, pošta, obecní úřad, škola, školka, restaurace, širší občanskou vybavenost najdeme v Roudnici nad Labem - obchody, pošta, lékař, restaurace, mateřské školky, základní školy, zimní stadion, plavecký bazén atd. Výborné spojení na Prahu, autem do Prahy cca 25 min. (na stanici metra Kobylisy), Ústí nad Labem cca 30 min., dálnice D8 v blízkosti domu. Dům je možno financovat hypotékou, kterou Vám v případě Vašeho zájmu zdarma vyřídíme. Pro bližší informace či prohlídku kontaktujte makléřku. více

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

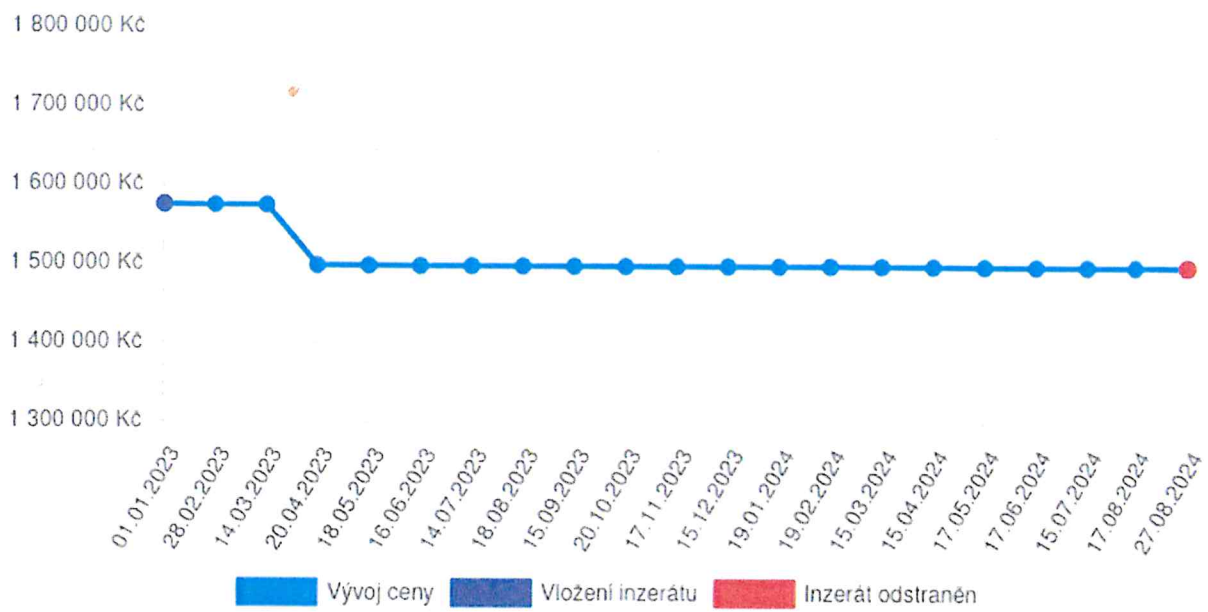
Lokalita	Chcebuz, Štětí, okres Litoměřice	Cena	1 499 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod, Místní zdroj
Kanalizace	Jímka	Přípojky	Ne
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	1 323 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus

Nabízíme prostorný pozemek 1323 m² se zbytky rodinného domu s č.p. a stodolou v klidné obci Chcebuz na hranici CHKO Kokořínsko. Velikost, tvar a umístění pozemku zajišťuje soukromí, i když je téměř uprostřed obce. Přizemí zhruba 150-ti letého domu je podle vyjádření statika možné zachovat. K domu je zavedena elektřina. Na pozemku kopaná studna, na vodovod je možné se připojit, výstavba kanalizace v obci plánována na r. 2023 – 24. Veškerá občanská vybavenost je v nedalekém Štětí. Jedná se i o zajímavou investiční příležitost. Domluvte si prohlídku s naším realitním makléřem.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

