

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

stavby pozemek p.č.st. 471, včetně stavby bez čp/če,
k.ú. a obec Liběchov, okres Mělník

PP č. 87363/2001

Praha - 2026

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: 87363/2001 - pozemek parc. č. KN st. 471, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/č. ev. (2 senážní věže)

Adresa: Liběchov, západní část při komunikaci U Křížku, 277 21, Liběchov

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 16. 1. 2026 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	354 620,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	354 620,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	354 620,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	231 200,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	123 420,00 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): 354 620,00 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
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: ne
 - Smlouvy o pronájmu majetku (předmět pronájmu, název nebo jméno a adresa nájemce, doba pronájmu, výše ročního nájemného): ne
 - Nájemní smlouvy (předmět nájmu, název nebo jméno a adresa pronajímatele, doba nájmu, výše ročního nájemného): ne
 - Aktivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa nájemce, zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky, dosud nesplacené platby): ne
 - Pasivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa pronajímatele, zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky, dosud nesplacené platby): ne
 - 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: ne
 - Aktivní i pasivní licenční smlouvy k předmětům průmyslového vlastnictví (předmět licence, uživatel nebo poskytovatel licence, doba platnosti, výše poplatku): ne
11. Ekologické závady: **Ekologický audit je nahrazen stanoviskem MŽP a čestným prohlášením o ekologických závazcích uvedených v příloze privatizačního 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:

Privatizovaný majetek je součástí zaplaceného areálu, který slouží jako skladovací areál lesního hospodářství. Přístup k majetku je jednak ze silnice Litoměřická a dále přes pozemky v soukromém vlastnictví, anebo z komunikace U Křížku a dále pak opět přes pozemky v soukromém vlastnictví.

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: ivana.kuklikova@spu.gov.cz**

V Praze dne 16.1.2026

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

Přílohy:

- Rozvaha (bilance) ke dni 16. 1. 2026
- Tabulka výpočtu účetní hodnoty privatizované jednotky podle přiloženého vzoru
- Seznam nemovitých věcí
- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy, ortofotomapa
- Čestné prohlášení o ekologických závazcích vč. stanoviska MŽP
- 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: 16. 1. 2026

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: PP 87363, SPJ 2001

Název PP: pozemek parc. č. KN st. 471, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/č. ev. (2 senážní věže) v k.ú, a obci Liběchov, okr. Mělník

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	AKTIVA CELKEM		354 620,00	0,00	354 620,00	
A.	Stálá aktiva		354 620,00	0,00	354 620,00	
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		354 620,00	0,00	354 620,00	
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	354 620,00	0,00	354 620,00	
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.	Požizovaný 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		354 620,00			
C.	Vlastní kapitál		354 620,00			
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		354 620,00			
	1. Jmění účetní jednotky	401	99 686,21			
	2. Fond privatizace	402				
	4. Kurzové rozdíly	405				
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406				
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	254 933,79			
	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	

16.1.2026

sestavila: Ing. Ivana Kuklíková

Podpis: *elektronicky podepsáno*

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

ke dni: 16.1.2026

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87363, privatizované jednotky SPJ 2001, pozemek parc. č. KN st. 471, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/č. ev. (2 senážní věže)

zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 354 620,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, pozemek parc. č. KN st. 471, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/č. ev. (2 senážní věže), ke dni 16.1.2026 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87363

V Praze dne *dle elektronického podpisu*

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

Vypracoval/a: Ing. Ivana Kuklíková
Telefon: 727956731

Schválil/a: dne 21.1.2026

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

PP 87363, SPJ 2001
pozemek parc. č. KN st. 471, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/č. ev. (2 senážní věže)

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Liběchov	PKN - st. 471	parcela	239794-12537310	1 710,80 Kč	231 200,00 Kč
Celkem pozemky				1 710,80 Kč	231 200,00 Kč

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Liběchov	senážní věže Liběchov	stavba	488-10537310	100 955,00 Kč	123 420,00 Kč	2 979,59 Kč	0,00 Kč	97 975,41 Kč
Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství				100 955,00 Kč	123 420,00 Kč	2 979,59 Kč	0,00 Kč	97 975,41 Kč

Celkem PP 87363, SPJ 2001	354 620,00 Kč
----------------------------------	----------------------

Sestaveno dne: 16.1.2026

Sestavil/a: Ing. Ivana Kuklíková

Podpis: *elektronicky podepsáno*

Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad

Obec: Liběchov

Katastrální území: Liběchov

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Liběchov	Liběchov	bez čp	senážní věže 2ks	PKN - st. 471	48810

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - stavební Liběchov	Liběchov	KN st. 471	zastavěná plocha a nádvoří	239794

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 16.1.2026

.....
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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2026 11:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 474191/2023 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 535001 Liběchov

Kat.území: 681920 Liběchov

List vlastnictví: 10002

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

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

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m²] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 471 329 zastavěná plocha a
nádvoří

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

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 471

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

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

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Právní poměry a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Právní skutečnosti

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 RČ/IČO: 01312774
3

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:
Státní pozemkový úřad zeměměřický a katastrální - SCD

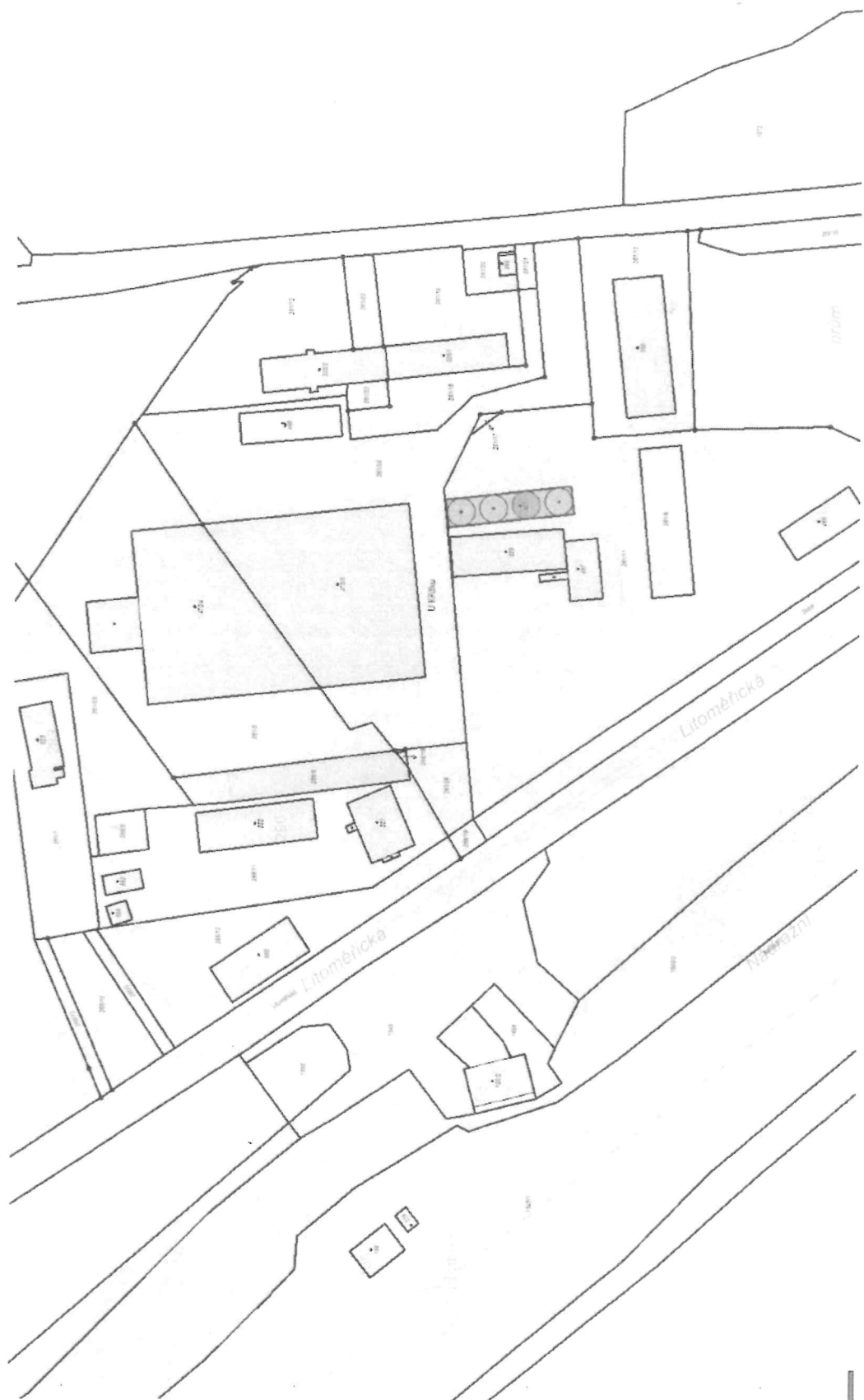
Vyhotoveno: 16.01.2026 12:03:28

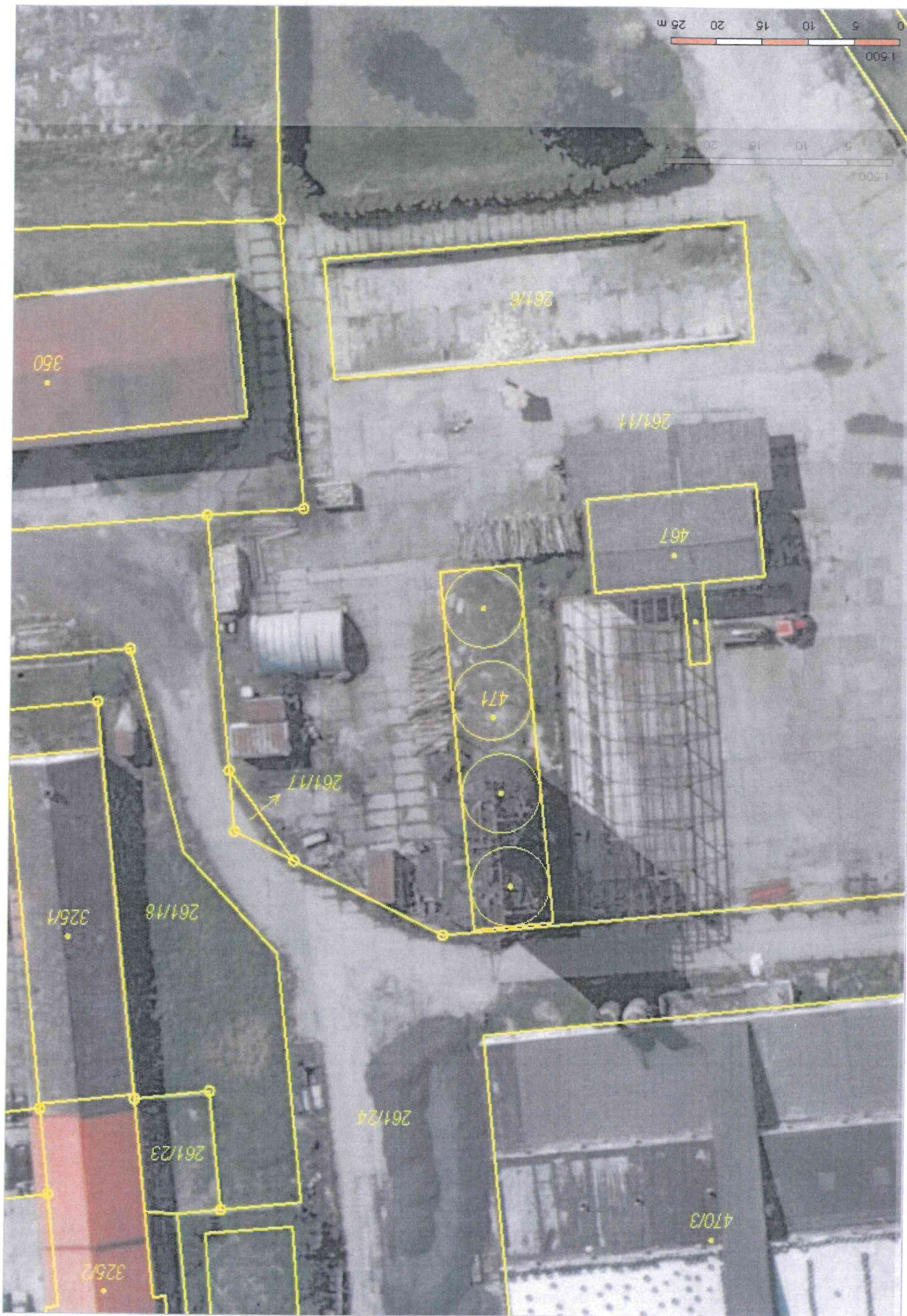
Uvedené údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

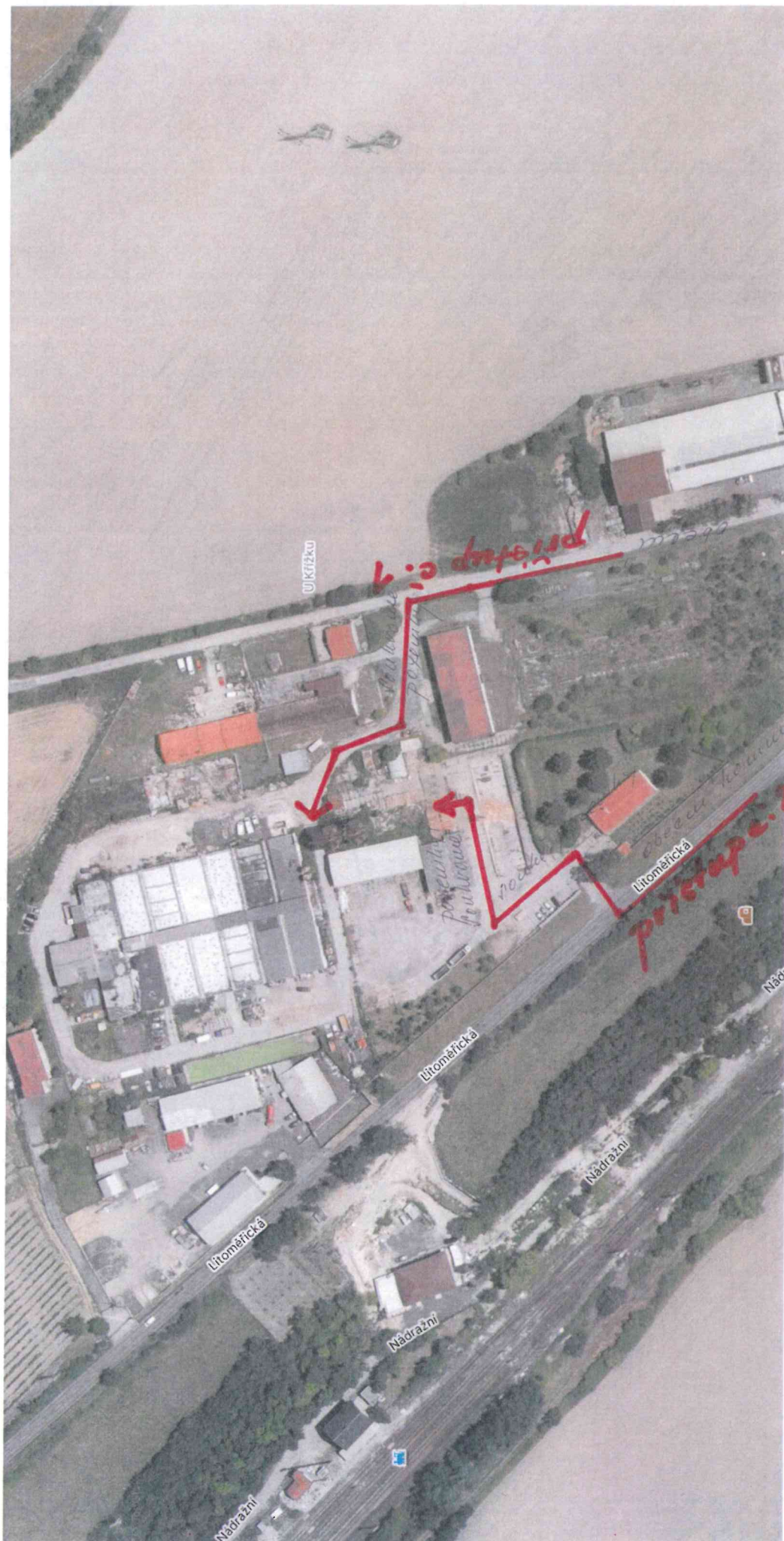
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

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

strana 1







Vyznačení přístupu k privatizovanému majetku:

1/ Přístup č. 1 – z komunikace u Křížku

2/ Přístup č. 2 – z ul. Litoměřická



ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí č. 035274/2025

Dodatek č. 052761/2025 - nahrazení původního posudku v celém rozsahu

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
Číslo objednávky:	218/2025
Účel znaleckého posudku:	Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Převod bude realizován formou přímého prodeje majetku předem určenému nabyvateli: Homolka František, vlastník pozemků a staveb zapsaných na LV č. 742, tvořících funkční celek s oceňovaným majetkem.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Liběchov, 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 17 stran textu včetně titulního listu a 19 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. 471, jehož součástí jsou stavby bez č.p./č.ev. (senážní věže) v obci Liběchov, okres Mělník, katastrální území Liběchov na listu vlastnictví č. 10002.

2. Účel znaleckého posudku

Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Převod bude realizován formou přímého prodeje majetku předem určenému nabyvateli: Homolka František, vlastník pozemků a staveb zapsaných na LV č. 742, tvořících funkční celek s oceňovaným majetkem.

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. 218/2025, 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. NÁLEZ

1. Základní informace

ev. 02.	Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. st. 471, jehož součástí jsou stavby bez č.p./č.ev. (senážní věže)
	Adresa předmětu ocenění:	Liběchov, Liběchov, okres Mělník
	Kraj:	Středočeský kraj
	Okres:	Mělník
	Obec:	Liběchov
ván ků	Ulice:	
	Katastrální území:	Liběchov

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 30.05.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pan Homolka.

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. 471, jehož součástí jsou stavby bez č.p./č.ev. (senážní věže) v obci Liběchov, okres Mělník, katastrální území Liběchov na listu vlastnictví č. 10002.

4. Dokumentace a skutečnost

Stavebně-technická dokumentace nebyla dochována.

Senážní věže jsou nefunkční, nevyužívané, na pokraji své životnosti, a proto jsou dle majitele areálu pana Homolky určeny spíše k likvidaci. Na pozemku byly umístěny celkem čtyři totožné věže, dvě z nich byly již odstraněny.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. st. 471 o celkové výměře 329 m², jehož součástí jsou stavby bez č.p./č.ev. (senážní věže).

Dle územního plánu je pozemek regulován jako výroba a skladování – plochy smíšené výrobní. Pozemek je součástí oploceného areálu (pozemky a stavby zapsané na LV č. 742). využívaného pro zpracování dřeva ve vlastnictví kupujícího, tvořící funkční celek s oceňovaným majetkem.

Sklon pozemku je rovinný a nachází se na něm dvě smaltové senážní věže z roku 1980. Věže jsou již nefunkční, k likvidaci. Dále se na pozemku nacházejí pozůstatky dalších dvou odstraněných věží.

Přístup je řešen přes pozemky kupujícího.

Pozemek leží na západním okraji obce a charakter okolí odpovídá průmyslové zóně (lesní hospodářství, zemědělství).

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního využití - tzn. nutnost dojíždět a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

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 zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis	
Parcelní číslo	parc. č. st. 471
Celková výměra	329 m ²
Druh pozemku	komerční pozemek
Územní plán	výroba a skladování- plochy smíšené výrobní
Trvalé porosty	bez porostů
Sklon pozemku	rovinný

Popis pozemku	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	Přístup je řešen přes pozemky kupujícího.
	Stavby na pozemku	dvě smaltové senážní věže

Širší vztahy	Popis okolí	průmyslová zóna (lesní hospodářství, zemědělství).
	Poloha v obci	západní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního využití - nutnost dojíždět; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

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 prodejích 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.

Porovnávací metoda byla volena s ohledem na charakter stavby – tento typ stavby se obchoduje velmi zřídka – porovnáním byla stanovena separátně cena stavebního pozemku v kombinaci s nákladovou cenou stavby, zjištěnou dle platného cenového předpisu. V konečném výsledku byla tržní hodnota určena na základě výsledků porovnávací metody s metodou zjištění nákladové ceny stavby, jelikož tento výsledek odpovídá reálné hodnotě nemovitosti. Obvyklou cenu v daném případě nebylo možné určit.

Kombinace výnosové a nákladové metody nebyla použita, neboť objekt není v pronajatelném stavu.

D. POSUDEK

I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 10002
Kraj: Středočeský
Okres: Mělník
Obec: Liběchov
Katastrální území: Liběchov
Počet obyvatel: 1 077
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 2\,561,00 \text{ Kč/m}^2$

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 $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 877,00 \text{ Kč/m}^2$

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) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantiční zařízení)	II	1,00

a základní škola)

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

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

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

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

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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,00
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	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,303}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,281}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,303}$$

1. Senážní věže

Obestavěný prostor jedné senážní věže je 175,5 m³. Vzhledem k druhu konstrukce je životnost stavby stanovena na 50 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 1. Věže, stožáry, komíny, odplynovače

Objekt: Zásobníky věžové (sila)

Konstrukční charakteristika (druh svislé nosné kovová konstrukce):

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2304

Množství: 341,00 m³ obestavěného prostoru

Nemovitá věc je součástí pozemku

y č.

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 177,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3250
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	<u>7 238,53</u>
Plná cena: 341,00 m ³ * 7 238,53 Kč/m ³	=	2 468 338,73 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 45 / 50 = 90,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

*	0,150
=	<u>370 250,81 Kč</u>
*	0,303
=	<u>112 186,- Kč</u>

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Senážní věže - zjištěná cena

= 112 186,- Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,303$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
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

y č.

Index omezujících vlivů

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

Celkový index $I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,303 = 0,294$

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,-	0,294		257,84

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 471	329	257,84	84 829,36
Stavební pozemek - celkem			329		84 829,36

Pozemky - cena zjištěná celkem

= **84 829,36 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Senážní věže
2. Pozemky

112 186,- Kč
84 829,- Kč

Zjištěná cena - celkem:

197 015,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

197 020,- Kč

slovy: Jedno sto devadesát sedm tisíc dvacet Kč

Rekapitulace cen dle oceňovacího předpisu

Pozemek

84 829 Kč

Cena po zaokrouhlení dle § 50:

84 830 Kč

Senážní věže

112 186 Kč

Cena po zaokrouhlení dle § 50:

112 190 Kč

II. a) 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. 471 v katastrálním území Liběchov

Liběchov, Liběchov, okres Mělník						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - Příslušenství pozemku	K6 - Jiné
Oceňovaný objekt	Liběchov, Liběchov, okres Mělník	329 m ²	výroba a skladování	v rámci funkčního celku	na pozemku senážní věže (náklady na jejich likvidaci)	
1	Liběchov, Liběchov, okres Mělník	372 m ²	výroba a skladování	v rámci funkčního celku	/	Pozemek parc. č. 261/26, převod v rámci řízení V-3237/2024-206
2	Mělník, okres Mělník	56 m ²	smíšené neobytné území	v rámci funkčního celku	/	Pozemek parc.č. č. 5787/165, převod v rámci řízení V-7630/2024-206.
3	Horní Počaply, Horní Počaply, okres Mělník	691 m ²	výroba a skladování	v rámci funkčního celku	/	Pozemek parc.č. 210/33, 210/34. Převod v rámci řízení V-5650/2024-206.

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 Příslušenství pozemku	K6 Jiné	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 075,27 Kč	1	1 075,27 Kč	1	1	1	1	1.2 ¹	1	1.2	896,06 Kč
2	500,00 Kč	1	500,00 Kč	1.1	1	1	1	1.2 ²	1	1.32	378,79 Kč
3	1 000,00 Kč	1	1 000,00 Kč	1	1	1	1	1.2 ³	1	1.2	833,33 Kč
Celkem průměr											702,73 Kč
Minimum											378,79 Kč
Maximum											896,06 Kč
Směrodatná odchylka - s											282,29 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											420,44 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											985,01 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce 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 redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
¹ [K5; č.1] srovnávaný pozemek je znatelně lepší- oceňovaný pozemek částečně zastavěný stavbami ve vlastnictví ČR, náklady na odstranění nefunkčních staveb											
² [K5; č.2] srovnávaný pozemek je znatelně lepší- oceňovaný pozemek částečně zastavěný stavbami ve vlastnictví ČR, náklady na odstranění nefunkčních staveb											
³ [K5; č.3] srovnávaný pozemek je znatelně lepší- oceňovaný pozemek částečně zastavěný stavbami ve vlastnictví ČR, náklady na odstranění nefunkčních staveb											

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly v plánovaném využití pozemků. Oceňovaný pozemek i srovnávané vzorky jsou pozemky ke scelení s funkčními celky. K4 diferencuje rozdíly v možnosti napojení pozemku na inženýrské sítě. K5 zohledňuje další příslušenství pozemku. Na oceňovaném pozemku jsou dvě nefunkční senážní věže k odstranění (zvýšené náklady na odstranění). Na základě vybraných vzorků pro srovnání lze konstatovat, že u pozemků obdobného charakteru nemá celková rozloha zásadní vliv na jednotkovou cenu. V rámci srovnání tak není velikost pozemku zohledňována.

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

702,73 Kč/m²

* 329 m²

= 231 197 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

231 200 Kč

II. b) Výpočet ocenění stavby nákladově dle cenového předpisu

V případě ocenění tržním porovnáním pozemků v kombinaci s nákladovým oceněním stavby se koeficient pp nepoužívá.

Koeficient pp se nepoužívá z toho důvodu, že lokalita a další tržní faktory jsou již zohledněny v rámci přímého porovnání pozemků. Výpočet dle cenového předpisu je pak čistým nákladovým oceněním se zohledněním opotřebení a zohledňovat další faktory je v daném případě nadbytečné.

Senážní věže jsou v nepoužitelném stavu, na pokraji své životnosti a dle sdělení pana Homolky (majitele areálu) jsou určeny k likvidaci. Dvě senážní věže na oceňovaném pozemku již byly v minulosti zlikvidovány.

Po konzultaci s Krajským pozemkovým úřadem pro Středočeský kraj a hl.m.Praha a OTCaV lze pro stanovení tržní hodnoty použít vyšší hodnoty opotřebení, než 85 %, které stanovuje oceňovací vyhláška. Vzhledem k výše uvedenému je míra opotřebení stanovena na 95 %.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1. Senážní věže

Obestavěný prostor jedné senážní věže je 175,5 m³. Vzhledem k druhu konstrukce je životnost stavby stanovena na 50 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 1. Věže, stožáry, komíny, odplynovače
Objekt: Zásobníky věžové (sila)
Konstrukční charakteristika (druh svislé nosné kovová konstrukce):
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2304
Množství: 341,00 m³ obestavěného prostoru
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 177,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3250
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	<u>7 238,53</u>
Plná cena: 341,00 m ³ * 7 238,53 Kč/m ³	=	2 468 338,73 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 45 / 50 = 90,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Stanovené opotřebení činí 95% (senážní věže v nepoužitelném stavu, spíše k likvidaci)

Koeficient opotřebení: $(1 - 95 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Senážní věže - zjištěná cena

*	0,050
=	<u>123 416,93 Kč</u>
=	123 420,- Kč

E
U
P

II)

II)

II.

II.

O c

Vý:
vče

Zjiš
zák
jedn

Sro
vyu
způ

Cen
loka

Zna

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

I) Ocenění dle cenového předpisu

197 020 Kč

1. Senážní věže	112 186 Kč
2. Pozemky	84 829 Kč

II) Ocenění tržním porovnáním pozemků v kombinaci s nákladovým oceněním stavby

354 620 Kč

II. a) Výsledek dle srovnávací metody – pozemek	231 200 Kč
II. b) Výsledek dle cenového předpisu- senážní věže	123 420 Kč

Odůvodnění:

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Srovnávací metodou byla zjištěna obvyklá cena pozemku, podle jeho nejlepšího možného způsobu využití dle platné územně plánovací dokumentace a u stavby byla určena tržní hodnota nákladovým způsobem ocenění.

Cena zjištěná u oceňovaného pozemku je odvozena ze statistické hodnoty stavebního pozemku v dané lokalitě. Srovnávací metoda lépe monitoruje trh s obdobnými pozemky.

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení zjištěné a obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 471, jehož součástí jsou stavby bez č.p./č.ev. (senážní věže) v obci Liběchov, okres Mělník, katastrální území Liběchov 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

197 020 Kč

Slovy: stodevadesátsedmtisícdvacet korun českých

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

354 620 Kč

Slovy: třístapadesátčtyřtisícšestsetdvacet 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

Toboříková 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



M. Pištorová *M. Málek* *F. Kořínek*

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 035274/2025.

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

Fotodokumentace předmětu ocenění

