

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 p.č. 1078 se stavbou bez čp/če (vepřín), k.ú. a obec Krásný Dvůr,
okres Louny**

PP č. 87364/2001

Praha

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: 87364/2001 - Pozemek p.č. 1078 s vepřínem Brody, k.ú. a obec Krásný Dvůr, okres Louny

Adresa: Brody, 44101, Krásný Dvůr

Základní předmět činnosti: viz znalecký posudek – bývalý vepřín

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

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

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy (bilance) ke dni 8. 1. 2026 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	827 190,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	827 190,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	827 190,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	105 870,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	721 320,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	0,00 Kč
(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	

B. Cizí zdroje:	0,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0,00 Kč
Krátkodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0,00 Kč
Bankovní úvěry a půjčky: (Seznam bude uveden v příloze)	0,00 Kč
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	827 190,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0,00 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	827 190,00 Kč
4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných):	0,00 Kč
5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem): není	
6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví: nejsou	
7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit: nejsou	
8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí: není pojištěno	
9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky): nejsou	
10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku: nejsou	
11. Ekologické závady: Ekologický audit je nahrazen stanoviskem České inspekce životního prostředí potvrzeným Ministerstvem životního prostředí a čestným prohlášením o ekologických závazcích uvedených v příloze tohoto projektu. Z těchto dokumentů nevyplývá, že majetek řešený tímto projektem je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku.	
12. Omezení ze strany jiných subjektů: není	
13. Hlavní rizikové faktory: K privatizovanému majetku není zajištěný přístup, je přístupný pouze přes pozemky ve vlastnictví třetích osob. Stavba je celkově ve zhoršeném technickém stavu.	

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

Prohlášení je součástí privatizačního projektu.

15. Další doplňující údaje:

Povinnost zpracování průkazu energetické náročnosti budovy (PENB) se na privatizované nemovité věci nevztahuje podle § 7 odst. 5 písm. e) zákona č. 406/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů (u průmyslových a výrobních provozů, dílenských provozoven a zemědělských budov se spotřebou energie do 195 MWh za rok).

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

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

Bc. Jana Hepilová, tel. 727 956 871

V Teplicích dne 27. 1. 2026

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



Mgr. Jaroslava Kosejková

ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj

Přílohy:

- rozvaha (bilance) ke dni 8. 1. 2026,
- seznam nemovitých věcí (pozemků, budov, hal a staveb),
- výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy,
- čestné prohlášení o ekologických závazcích, stanovisko ČIŽP, stanovisko MŽP,
- znalecký posudek č. 039724/2025.

Rozvaha

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

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

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

sestavená k: 8.1.2026

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87364/SPJ 2001

Název PP: Pozemek p.č. 1078 s vepřínem Brody, k.ú. a obec Krásný Dvůr, okres Louny

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	AKTIVA CELKEM		827 190,00	0,00	827 190,00	
A.	Stálá aktiva		827 190,00	0,00	827 190,00	
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		827 190,00	0,00	827 190,00	
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	827 190,00	0,00	827 190,00	
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				

18/21


	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			827 190,00		
C.	Vlastní kapitál			827 190,00		
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky			827 190,00		
	1. Jmění účetní jednotky	401		210 688,78		
	2. Fond privatizace	402				
	4. Kurzové rozdíly	405				
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406				
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407		616 501,22		
	7. Opravy předcházejících účetních období	408				
II.	Fondy účetní jednotky					
	2. Fond kulturních a sociálních potřeb	412				
	3. Rezervní fond tvořený ze zlepšeného výsledku hospodaření	413				
	4. Rezervní fond z ostatních titulů	414				
III.	Výsledek hospodaření					
	1. Výsledek hospodaření běžného účetního období					
	2. Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431				
	3. Výsledek hospodaření předcházejících účetních období	432				
IV.	Příjmový a výdajový účet rozpočtového hospodaření					
	1. Příjmový účet organizačních složek státu	222				

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

Sestaveno dne: 8.1.2026

Sestavil: Bc. Jana Hepilová

Podpis: 

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


Podpis: 

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

9

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

v z. Ing. Vendula Jonášová

Podpis: 

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

17



15-01-2026



PP 87364, SPJ 2001

Pozemek p.č. 1078 s vepřínem Brody, k.ú. a obec Krásný Dvůr, okres Louny

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabyvací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Krásný Dvůr	PKN - poz. 1078	Parcela	1057027-12508335	4 544,08 Kč	105 870,00 Kč
Celkem pozemky				4 544,08 Kč	105 870,00 Kč

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

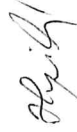
Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Krásný Dvůr	vepřín Brody - 673862 Krásn	Budova	113-10508335	1 185 176,00 Kč	721 320,00 Kč	979 031,30 Kč	0,00 Kč	206 144,70 Kč
Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství				1 185 176,00 Kč	721 320,00 Kč	979 031,30 Kč	0,00 Kč	206 144,70 Kč

Celkem PP 87364, SPJ 2001	827 190,00 Kč
----------------------------------	----------------------

Sestaveno dne: 8.1.2026

Sestavila: Bc. Jana Hepilová

Podpis:



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

ke dni: 8. 1. 2026

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87364, privatizované jednotky SPJ 2001, Pozemek p.č. 1078 s vepřínem Brody, k.ú. a obec Krásný Dvůr, okres Louny zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 827 190,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, Pozemek p.č. 1078 s vepřínem Brody, k.ú. a obec Krásný Dvůr, okres Louny, ke dni 8. 1. 2026 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87364.

V Praze dne 15 -01- 2026

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Husinecká 1024/11a
130 00 Praha 3 17

.....
Ing. Lenka Tůmová
ředitelka Odboru ekonomického SPÚ

✓ 2. Ing. Věndula Jonášová

Vypracovala: Bc. Jana Hepilová

Telefon: 727956871

Schválila: Mgr. Jaroslava Kosejková, ředitelka KPÚ pro Ústecký kraj

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

15 -01- 2026

Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec

Obec: Krásný Dvůr

Katastrální území: Krásný Dvůr

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc. č.	ID maj.
Krásný Dvůr	Krásný Dvůr	bez čp	vepřín Brody	PKN - poz. 1078	11335

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc. č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - pozemkové Krásný Dvůr	Krásný Dvůr	1078	zastavěná plocha a nádvoří	1057027

Prohlašuji, že soupis nemovitých věcí (pozemků a budov) uvedený v tomto seznamu, je úplný, neobsahuje žádný majetek nestátních subjektů a že na tento majetek nebyly a nemohou být uplatněny nároky třetích osob (dle zákonů č. 403/1990 Sb., č. 87/1991 Sb., č. 172/1991 Sb., č. 229/1991 Sb. a č. 212/2000 Sb.). Tento soupis neobsahuje ani majetek odňatý církvím, řádům apod., které nejsou v rozhodnutí o privatizaci řešeny (zákon č. 428/2012 Sb.).

V Teplicích dne 27. 1. 2026

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



.....
Mgr. Jaroslava Kosejková
ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:

.....
Bc. Jana Hepilová

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2026 07:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: SZ SPU 039046/2025 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566306 Krásný Dvůr

Kat.území: 673862 Krásný Dvůr

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

1078

733 zastavěná plocha a
nádvoří

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

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1078

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

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1078

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

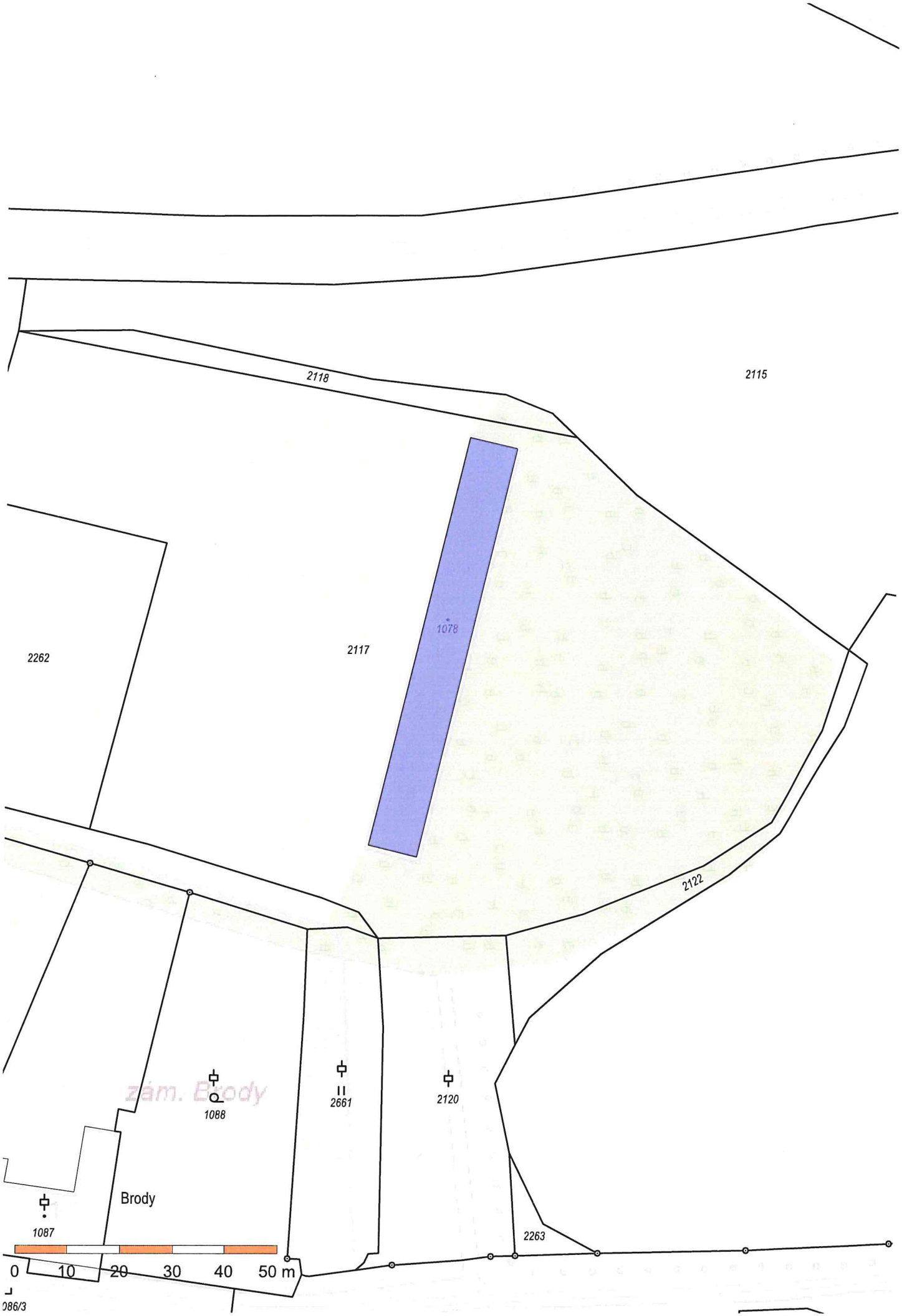
Listina

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) 009622/2013 ze dne 02.01.2013; uloženo na prac. Žatec

Z-381/2013-533

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

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



2118

2115

2117

1078

2262

2122

1088

2661

2120

Brody

1087

2263

0 10 20 30 40 50 m

086/3



spuess9802765b

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 039724 / 2025

Označení posudku: 76 / D / 2025



Předmět posudku	Ocenění nemovitých věcí vedených na LV č. 10002: - pozemek p.č. 1078, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev. v obci a k.ú. Krásný Dvůr, okres Louny, Ústecký kraj
Obor a odvětví	Ekonomika – Ceny a odhady
Zadavatel	Česká republika-Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, Husitská 1071/2, 415 02 Teplice, IČO: 01312774
Číslo jednací zadavatele	SPU 177919/2025/508100/Hep ze dne 5.5.2025
Počet stran	Posudek obsahuje 38 stran včetně titulního listu a příloh.
Číslo a počet vyhotovení	2/2
Zpracovatel	Ing. Dagmar LEEBOVÁ, K. Tájka 1503/B, IČO: 11268417 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, tel. 326904075
Datum	9.7.2025

Ing. Dagmar LEEBOVÁ
ODHADCE NEMOVITOSTÍ
K. TÁJKA 1503/B
250 01 Brandýs nad Labem
Tel.: 326 904 075
ap.leebova@seznam.cz

OBSAH POSUDKU

1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE.....	4
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU	4
2/ VÝČET PODKLADŮ	4
2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT	4
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS	4
2.2.1 Podklady od zadavatele.....	4
2.2.2 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa.....	4
2.2.3 Povodňový plán České republiky.....	4
2.2.4 Internetové zdroje.....	5
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT	5
3/ NÁLEZ	6
3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT	6
3.1.1 Postup samotný	6
3.1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci	6
3.1.3 Stanovení kritérií výběru	9
3.1.4 Výčet posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí.....	9
3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	10
3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT	11
4/ POSUDEK	13
4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	13
4.2 CENA ZJIŠTĚNÁ	14
4.2.1 Cena dle vyhlášky č. 370/2024 Sb.....	14
4.2.2 Rekapitulace zjištěných hodnot.....	19
4.3 CENA OBVÝKLÁ.....	20

4.3.1 Metoda porovnávací.....	20
4.3.2 Metoda porovnávací - rekapitulace	21
4.3.3 Stanovení obvyklé ceny stavby a pozemku.....	21
4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT.....	21
5/ ODŮVODNĚNÍ.....	22
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	22
5.2 KONTROLA POSTUPU	22
6/ ZÁVĚR.....	23
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY	23
6.2 ODPOVĚĎ	23
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU.....	23
7/ PŘÍLOHY	26
7.1 OBJEDNÁVKA	26
7.2 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	29
7.3 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY, ORTOFOTOMAPA.....	31
7.4 POVODŇOVÁ MAPA	32
7.5 FOTODOKUMENTACE	33
7.6 SITUAČNÍ SCHEMA	37
7.7 ČSOB INDEX BYDLENÍ	38

I/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

„Jaká je obvyklá cena a cena zjištěná určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění nemovitých věcí vedených na LV č. 10002:

- pozemku p.č. 1078 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev. v obci a k.ú. Krásný Dvůr, okres Louny, Ústecký kraj?“

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Podklad pro převod majetku podle zákona č. 92/1191 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Převod bude realizován formou veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

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.

Cenu je nutné 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.

Zadavatel nesdělil žádnou další skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru posudku.

2/ VÝČET PODKLADŮ

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření, které se uskutečnilo dne 2.7.2025.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

2.2.1 Podklady od zadavatele

- **Objednávka znaleckého posudku** č. SPU 177919/2025/508100/Hep ze dne 5.5.2025, přijatá dne 9.5.2025 (viz příloha č. 7.1)
- **Výpis z katastru nemovitostí** LV č. 10002 pro k.ú. Krásný Dvůr, vyhotovený dálkovým přístupem (viz příloha č. 7.2)
- **Čestné prohlášení Státního statku Žatec** ze dne 2.5.1996
- **Žádost o provedení zápisu stavby do katastru nemovitostí** ze dne 2.5.1996

2.2.2 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa

vyhotovené nahlížením do KN (viz příloha č. 7.3)

2.2.3 Povodňový plán České Republiky

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

2.2.4 Internetové zdroje:

- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do KN pro registrované uživatele
- <https://www.cenovamapa.cz/> - databáze zrealizovaných prodejů nemovitých věcí
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.dpocr.cz/> - povodňový plán ČR, zpracovatel MŽP ČR
- <https://www.obeckrasnydvur.cz/> - územní plán obce Krásný Dvůr
- <https://ags.kr-ustecky.cz/> - územní plány obcí Ústeckého kraje
- <https://mapy.cz/> - situační schéma (viz příloha č. 7.6)
- <https://www.csob.cz/> - informace o ČSOB Indexu bydlení (viz příloha č. 7.7)
- https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-05-12_Stanovisko-k-problematice-trzni-hodnoty-po-1-lednu-2021.pdf - Stanovisko k problematice tržní hodnoty po 1. lednu 2021 – č. 04/2022

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní jsem zjišťovala osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost.

Věrohodnost (ostatních) zdrojů dat (zejména data z katastru nemovitostí, cenové údaje o zrealizovaných prodejkch, informace o povodňových zónách a data z územních plánů) nemohu ověřit, protože jsem se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílela.

3/ NÁLEZ

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

3.1.1 Postup samotný

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele

„Jaká je obvyklá cena a cena zjištěná určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění nemovitých věcí vedených na LV č. 10002:

- pozemku p.č. 1078 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev. v obci a k.ú. Krásný Dvůr, okres Louny, Ústecký kraj?“

Pro určení ceny zjištěné bude postupováno podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb.

Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí.

Na základě sebraných a vytvořených dat o nemovitosti budou vyhledány prodeje obdobných nemovitých věcí a dále bude sestavena množina vzorků srovnatelných nemovitých věcí.

Úkolem znalce je určit cenu pro jednotlivé součásti oceňovaného majetku samostatně, a to z důvodu evidenčně účetního. Z tohoto důvodu bude výsledná obvyklá cena rozdělena na pozemek a stavbu procentuálně, a to na základě poměru hodnot stavby a pozemku z ceny zjištěné.

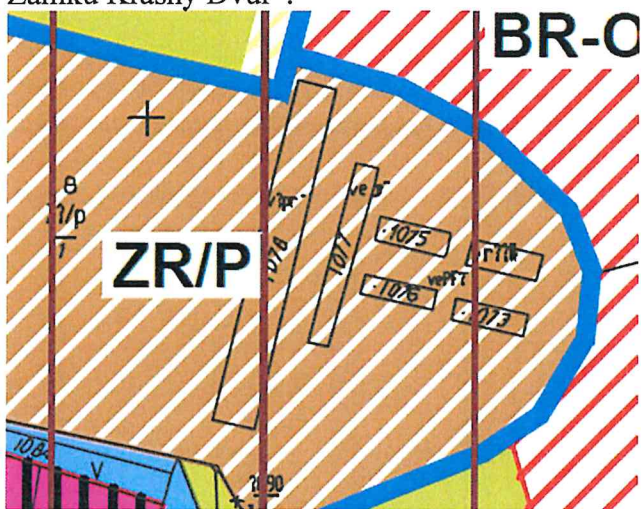
3.1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci

a) Situování nemovité věci:

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v obci a katastrálním území Krásný Dvůr, v okrese Louny, v Ústeckém kraji. Obec Krásný Dvůr leží přibližně 6 km severozápadně od Podbořan a zhruba 19 km jihozápadně od Žatce. K obci dále patří obce: Brody, Chrašťany, Němčany, Vysoké Třebušice a Zlovědice. V obci je základní občanská vybavenost (obecní úřad, mateřská škola, základní škola, prodejna smíšeného zboží, restaurační zařízení, pošta, zubní ordinace, sportoviště, koupaliště, zámek, obecní knihovna). Hromadná doprava v obci – vlak, bus. Komplettní občanská vybavenost je ve městě Žatec. Oceňovaná nemovitá věc se nachází v části obce Brody, na jejím okraji, ve vzdálenosti cca 2,5 km od centra obce.

b) Územní plán:

Dle platného územního plánu obce je oceňovaná nemovitá věc zařazena v ploše „ZR/P – Zemědělská výroba – plochy pro revitalizaci v ochranném pásmu národní kulturní památky – Zámku Krásný Dvůr“.



ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA - PLOCHY PRO REVITALIZACI
V OCHRANNÉM PÁSMU NÁRODNÍ KULTURNÍ PAMÁTKY
- ZÁMKU KRÁSNÝ DVŮR

c) Identifikace oceňované nemovité věci:

Dle Výpisu z katastru nemovitostí LV č. 10002 pro k.ú. Krásný Dvůr:

Nemovitosti:

Parcelní číslo:	Druh pozemku – způsob využití	Výměra
1078	zastavěná plocha a nádvoří	733 m ²
Součástí je stavba: bez čp/če, zemědělská stavba		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1078		

Vlastnické právo:

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Česká republika	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu:

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Státní pozemkový úřad	Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

Způsob ochrany nemovitosti:

- Bez zápisu

Omezení vlastnického práva:

- Bez zápisu

Jiné zápisy:

- Změna výměr obnovou operátu

d) Popis oceňované nemovité věci:

Pozemek p.č. 1078

Jedná se o pozemek p.č. 1078, evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 733 m². Pozemek je obdélníkového tvaru a je celý zastavěn zemědělskou stavbou bez č.p./č.ev. (vepřína), která je jeho součástí.

Zemědělská stavba bez č.p./č.ev. – Vepřín Brody

Jedná se o zemědělskou stavbu, která je součástí pozemku p.č. 1078. Objekt byl postaven v roce 1964. Základy jsou betonové. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel tl. 45 cm, v části chybí. Střecha je sedlová s hambálkovým krovem a krytinou z eternitových šablon. Stropy jsou rákosové. Klempířské konstrukce chybí. Vnitřní úprava povrchů je provedena vápennou omítkou, v části chybí. Z vnější strany je provedena vápenocementová hrubá omítka. Schody na půdu jsou dřevěné. Dveře v objektu jsou dřevěné svlakové a dřevěné do dřevěných zárubní, v části chybí. Okna jsou jednoduchá a luxfery, v části okna chybí. Bleskosvod je osazen. V objektu jsou provedeny rozvody vody, kanalizace a elektřiny (v současné době nefunkční a nepřípojené). Pro ohřev TUV je osazen elektrický boiler.

Stavba je celkově ve zhoršeném technickém stavu.

Podlaží:

1.NP			
Výška			3,02 m
Zastavěná plocha	9,25×79,20	=	732,60 m ²
Průměrná výška podlaží PVP		=	3,02 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP		=	732,60 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.NP	$(3,02 \times 9,25 \times 79,20) + (3,8/2 \times 9,25 \times 79,20)$	=	3 604,39 m ³
------	--	---	-------------------------

e) Rizika oceňované nemovité věci:

- 1) Oceňovaná nemovitá věc spadá do zóny se zanedbatelným rizikem povodně.
- 2) K oceňované nemovité věci není právně zajištěn přístup přes pozemky p.č. 2117 a p.č. 2120.

Přístup k oceňované nemovité věci je přes pozemky:

- p.č. 2117 (ostatní plocha – jiná plocha), vlastnické právo: podíl 8/15 - Piálek Michal, Brody 32, 44101 Krásný Dvůr; podíl 7/15 - Šilhánek Pavel, Na Výsluní 602, 43981 Kryry;
- p.č. 2120 (ostatní plocha – jiná plocha), vlastnické právo: SJ Jacobsen Torsten Cumberland, Viborggade 50/1.tv., 2100 Kodaň, Dánské království a Jacobsen Kateřina Ing. arch., Na Minickém Kopci 649, Mikovice, 27801 Kralupy nad Vltavou.
- p.č. 1070/1 (ostatní plocha – ostatní komunikace), vlastnické právo: Obec Krásný Dvůr, č. p. 117, 43972 Krásný Dvůr.

- 3) Oceňovaná nemovitá věc je ve zhoršeném technickém stavu.

3.1.3 Stanovení kritérií výběru

Vzhledem k tomu, že se jedná o specifickou nemovitou věc, se kterou se běžně neobchoduje a nebyl k dispozici dostatečný počet sjednaných cen v daném místě a čase obdobných nemovitých věcí srovnatelných co do velikosti, rozsahu a technického stavu převáděného majetku, bude množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí vytvořena i z prodejů zrealizovaných v delším časovém horizontu.

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria výběru srovnatelných nemovitých věcí z množiny posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:

Č.	Kritérium	Popis
1	Časové hledisko	roky 2023-2025, úprava koeficientem úpravy ceny
2	Lokalita	Krásný Dvůr a okolí, rádius do cca 50 km
3	Typ stavby	pro zemědělské účely
4	Pozemek	pouze pozemek pod stavbou, velikost 200 až 1.000 m ²
5	Extrémní hodnoty	Vyloučení extrémních hodnot (MIN, MAX) mimo střední hodnotu intervalu.
6	Ostatní vlivy	vyloučení mimořádných okolností trhu; např. převod v rodině, spoluvlastnických podílů, exekuce, insolvence atd.

Časové hledisko:

Pro zohlednění delšího časového odstupu srovnatelných uzavřených prodejů a termínu ocenění bude použit koeficient úpravy ceny, který bude stanoven odborným úsudkem s využitím ČSOB Indexu bydlení pro pozemky jako podpůrné metody.

3.1.4 Výčet posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí

Množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:

Dle údajů z KN byly za období let 2022-2025 v blízké lokalitě oceňované nemovité věci uskutečněny prodeje těchto obdobných nemovitých věcí:

č.	k.ú.	stavba	p.č.	č. řízení	datum právních účinků	Cena (Kč)	Plocha pozemků (m ²)	Zast. plocha (m ²)	Cena jedn. (Kč)	Nesplněné kritérium výběru č.
1	Vilémov u Kadaně	zem. stavba č.ev. 8	533, 532/3, 532/4, 537/1	V-2734/2024-503	26.04.2024	2 925 000	3 987	1 596	1 833	4
2	Bitovozeves	zem. stavba bez č.p./č.ev.	st. 181	V-1889/2024-533	04.07.2024	2 000 000	829	829	2 413	-
3	Břínkov	zem. stavby bez č.p./č.ev.	st. 88/1, st. 91, 919	V-1237/2023-507	05.05.2023	700 000	2 962	360	1 944	4
4	Krásný Dvůr	zem. stavba bez č.p./č.ev.	1278	V-2013/2022-533	07.06.2022	480 000	766	766	627	1

5	Březno u Chomutova	zem. stavby bez č.p./č.ev.	504/2, 504/3, 504/5, 504/4	V-3290/2022-503	09.05.2022	951 000	4 229	1 330	715	1, 4
6	Korozluky	stavby obč. vybavení bez č.p./č.ev. a stavba techn. vybavení bez č.p./č.ev.	154, 155, 156, 175, 264/5	V-615/2023-508	10.02.2023	3 000 000	11 063	2 357	1 273	3, 4
7	Hejnice	zem. stavba bez č.p./č.ev.	147/2, 147/5, 2/8, 147/25	V-2945/2022-507	19.09.2022	930 000	5 052	920	1 011	1, 4
8	Šepetely	zem. stavba bez č.p./č.ev.	st. 59/4	V-39/2023-506	03.01.2023	3 050 000	1 924	1 924	1 585	4, 6
9	Měcholupy u Žatce	zem. stavba bez č.p. 5	st. 74, 80, 1149	V-970/2025-533	02.04.2025	5 376 492	4 140	1 162	4 627	4
10	Soběchleby u Podbořan	podíl 2/10 na zem. stavba bez č.p./č.ev.	podíl 2/10 na p.č. st. 176/1, 1901, 1902/1	V-22/2025-533	06.01.2025	113 508	2 169	1 643	345	4, 6
11	Černčice u Petrohradu	jiná stavba bez č.p./č.ev.	st. 134	V-3572/2023-533	15.12.2023	1 650 000	454	454	3 634	3
12	Břvany	stavba bez způsobu využití	st. 4/2	V-322/2025-507	31.01.2025	476 100	330	330	1 443	-
13	Běsno	zem. stavba bez č.p./č.ev.	st. 21	V-847/2025-533	20.03.2025	2 651 000	2 349	321	8 259	4, 5
14	Mnichovský Týnec	zem. stavba bez č.p./č.ev.	st. 81	V-94/2023-507	11.01.2023	100 000	79	79	1 266	4
15	Vlčí u Chlumčan	zem. stavba bez č.p./č.ev.	st. 34/2	V-2347/2023-507	28.08.2023	200 000	178	178	1 124	-

Výběr nejvhodnějších vzorků pro stanovení porovnávací hodnoty byl proveden po prostudování podkladů jednotlivých zrealizovaných prodejů a zohlednění stanovených kritérií výběru a po zohlednění Standardů zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad. Vzhled k tomu, že v dané lokalitě neproběhl prodej obdobných nemovitých věcí v dostatečném množství použitelných dle Standardů pro Státní pozemkový úřad, byly použity i podmíněčně vhodné prodeje (prodeje s SPÚ). Pro porovnávací metodu byly vybrány 3 zrealizované prodeje, označené v množině srovnatelných nemovitých věcí tučným písmem (č. 2, 12 a 15).

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle zrealizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí a byly zjištěny, vybrány a použity vzorky zobchodovaných srovnatelných nemovitých věcí. U vybraných srovnatelných nemovitostí bude proveden popis souvisejících údajů.

3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

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

1) Srovnatelná nemovitá věc:

Stavba o zastavěné ploše 829 m², pozemek 829 m², obec a k.ú. Bitozeves

Zrealizovaný prodej:

- Stavba: zemědělská stavba bez č.p.
- Parcela: st. 181 (zastavěná plocha a nádvoří), k.ú.: Bitozeves, výměra 829 m²

Kupní smlouva podaná na KN dne 4.7.2024, V-1889/2024-533. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: fyzická osoba.

Jedná se o stavbu koňských stájí. Pozemek je v územním plánu obce veden v ploše „SV -plochy smíšené obytné - venkovské“.

Zastavěná plocha – 829 m². Plocha pozemků celkem – 829 m².

Cena: 2.000.000 Kč. Zdroj informací: cuzk.cz a cenovamapa.cz.



2) Srovnatelná nemovitá věc:

Stavba o zastavěné ploše 330 m², pozemek 330 m², obec a k.ú. Břvany

Zrealizovaný prodej:

- Stavba: rozestavěná budova bez způsobu využití
- Parcela: st. 4/2 (zastavěná plocha a nádvoří), k.ú.: Břvany, výměra 330 m²

Kupní smlouva podaná na KN dne 31.1.2025, V-322/2025-507. Převodce: Česká republika (Státní pozemkový úřad). Nabyvatel: fyzická osoba.

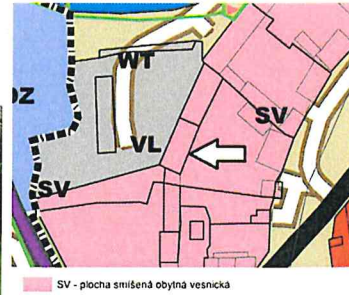
Převod byl proveden ve veřejné soutěži o nejvýhodnější nabídku podle § 13 odst. 3 zákona č. 503/2012 Sb., v platném znění.

Jedná se o stavbu stodoly využívané jako sklad obilí. Objekt byl postaven cca ve třetí dekádě 20. století. Základové konstrukce jsou smíšené kamenné, svíslé nosné konstrukce jsou zděné (sloupy v tl. 60 cm a zdi v tl. 30 cm). Stropy nejsou provedeny. Střeška je sedlová s krytinou z pálených tašek. Bleskosvod je osazen, klempířské konstrukce nejsou provedeny. Vnitřní povrchy zdiva jsou provedeny vápennou omítkou, z vnější strany je v částech provedena vápenná omítka, ve zbytku jsou odhalené cihly, do výšky cca 1 m je proveden kamenný obklad. Vrata jsou dřevěná pojezdová. Podlahy jsou betonové. Objekt je napojen na IS – elektro.

Pozemek je v územním plánu obce veden v ploše „SV -plocha smíšená obytná venkovské“.

Zastavěná plocha – 330 m². Plocha pozemků celkem – 330 m².

Cena: 476.100 Kč. Zdroj informací: cuzk.cz a cenovamapa.cz.



3) Srovnatelná nemovitá věc:

Stavba o zastavěné ploše 178 m², pozemek 178 m², obec Chlumčany, k.ú. Vlčí u Chlumčan
Zrealizovaný prodej:

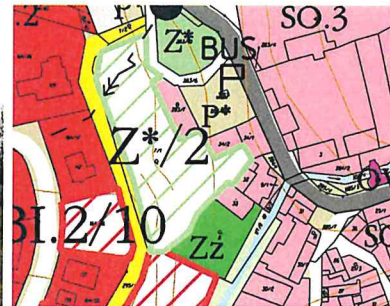
- Stavba: zemědělská stavba bez č.p.
- Parcela: st. 34/2 (zastavěná plocha a nádvoří), k.ú.: Vlčí u Chlumčan, výměra 178 m²

Kupní smlouva podaná na KN dne 28.8.2023, V-2347/2023-507. Převodce: fyzická osoba.
Nabyvatel: obec.

Pozemek je v územním plánu obce veden v ploše „SO.3 - plochy smíšené obytné vesnické“.

Zastavěná plocha – 178 m². Plocha pozemků celkem – 178 m².

Cena: 200.000 Kč. Zdroj informací: cuzk.cz a cenovamapa.cz.



4/ POSUDEK

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, tj. určení ceny obvyklé a dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů, které jsou v rozmezí 0,80 - 1,20. Je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za 1m² plochy jednotky.

4.2 CENA ZJIŠTĚNÁ

4.2.1 Cena dle vyhlášky č. 370/2024 Sb.

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 370/2024 Sb. o oceňování majetku.

Obsah

1. Pozemek – § 4
2. Vepřín – § 12

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

Pozn.: Znak č. 5 Ostatní neuvedené: zvolena hodnota -0,30 zohledňující riziko nezajištěného přístupu.

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I. Vlivy snižující cenu	-0,30
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00
Index trhu	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,700$		

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 4, Zemědělství)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	-0,01

3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	I. Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	-0,01
5	Parkovací možnosti	I. Omezené parkovací možnosti	-0,02
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy		$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right)$	= 0,288

1. Pozemek – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Krásný Dvůr
Název okresu	Louny
Základní cena výchozí	ZC _V = 2 258,- Kč/m ²

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1	Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	0,90
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6	Občanská vybavenost v obci	III. Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	0,95

Základní cena pozemku $ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 715,- \text{ Kč/m}^2$
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I_T	=	0,700
------------	-------	---	-------

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů		$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	= 1,000
Index polohy		I_P	= 0,288
Index cenového porovnání		$I = I_T \times I_O \times I_P$	= 0,202

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

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 144,4300 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1078	zastavěná plocha a nádvoří	733	105 867,19
Pozemek – zjištěná cena			105 867,19 Kč

2. Vepřín – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala	typ L. budovy pro zemědělství (živočišná produkce)
Svislá nosná konstrukce	zděná
Polohový koeficient K_5	0,800
Kód klasifikace CZ-CC	127131 Budovy pro živočišnou produkci
Kód SKP	46.21.15.2..2 haly pro živočišnou produkci
Koeficient změny cen staveb K_i	3,138

Podlaží

1.NP			
Výška		=	3,02 m
Zastavěná plocha	9,25×79,20	=	732,60 m ²
Průměrná výška podlaží PVP		=	3,02 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP		=	732,60 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP	$(3,02 \times 9,25 \times 79,20) + (3,8/2 \times 9,25 \times 79,20)$	=	3 604,39 m ³
------	--	---	-------------------------

Vybavení

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1.	Základy včetně zemních prací	11,30 %	Standardní	
2.	Svislé nosné konstrukce	26,20 %	Nevyskytuje se	5 %
			Standardní	95 %
3.	Stropy	8,90 %	Standardní	
4.	Krov, střecha	10,30 %	Standardní	
5.	Krytiny střech	2,90 %	Standardní	
6.	Klempířské konstrukce	0,70 %	Nevyskytuje se	
7.	Úprava vnitřních povrchů	5,90 %	Nevyskytuje se	30 %
			Standardní	70 %
8.	Úprava vnějších povrchů	3,10 %	Standardní	
9.	Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se	
10.	Schody	0,70 %	Podstandardní	
11.	Dveře	2,00 %	Nevyskytuje se	50 %
			Standardní	50 %
12.	Vrata	2,40 %	Nevyskytuje se	
13.	Okna	4,30 %	Nevyskytuje se	66 %
			Standardní	34 %
14.	Povrchy podlah	4,70 %	Nevyskytuje se	
15.	Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se	
16.	Elektroinstalace	5,90 %	Podstandardní	
17.	Bleskosvod	0,40 %	Podstandardní	
18.	Vnitřní vodovod	1,40 %	Podstandardní	
19.	Vnitřní kanalizace	1,30 %	Podstandardní	
20.	Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se	
21.	Ohřev vody	0,50 %	Standardní	
22.	Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23.	Vnitřní hygienická vybavení	2,00 %	Nevyskytuje se	
24.	Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se	
25.	Ostatní	5,10 %	Nevyskytuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

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

Úprava koeficientu K₄

2.	Svislé nosné konstrukce	$-0,54 \times 1,852 \times 26,20 \% \times 5 \%$	-	0,0131
6.	Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \%$	-	0,0070
7.	Úprava vnitřních povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 5,90 \% \times 30 \%$	-	0,0177
10.	Schody	$-0,54 \times 0,70 \%$	-	0,0038
11.	Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 2,00 \% \times 50 \%$	-	0,0100
12.	Vrata	$-0,54 \times 1,852 \times 2,40 \%$	-	0,0240
13.	Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 4,30 \% \times 66 \%$	-	0,0284
14.	Povrchy podlah	$-0,54 \times 1,852 \times 4,70 \%$	-	0,0470

16.	Elektroinstalace	$-0,54 \times 5,90 \%$	-	0,0319
17.	Bleskosvod	$-0,54 \times 0,40 \%$	-	0,0022
18.	Vnitřní vodovod	$-0,54 \times 1,40 \%$	-	0,0076
19.	Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 1,30 \%$	-	0,0070
23.	Vnitřní hygienická vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 2,00 \%$	-	0,0200
25.	Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,10 \%$	-	0,0510
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4				= 0,7293

Ocenění

Základní cena ZC		1 930,- Kč/m ³		
Koeficient konstrukce K_1	×	1,0750		
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$	×	0,9290		
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80 / \text{PVP}) \geq 0,6$	×	1,2272		
Koeficient vybavení stavby K_4	×	0,7293		
Polohový koeficient K_5	×	0,8000		
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,1380		
Základní cena upravená ZC_U	=	4 330,58 Kč/m ³		
Cena stavby OP × ZC_U	=			15 609 099,25 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou

Konstrukce

1.	Základy včetně zemních prací – standardní			
	opotřebení $61 / (61 + 89) \times 100 = 40,667 \%$			
	$40,667 \% \times 11,30 \% / 0,7293$	+		6,301 %
2.	Svislé nosné konstrukce – standardní 95 %			
	opotřebení $61 / (61 + 19) \times 100 = 76,250 \%$			
	$76,250 \% \times 26,20 \% \times 95 \% / 0,7293$	+		26,023 %
3.	Stropy – standardní			
	opotřebení $61 / (61 + 19) \times 100 = 76,250 \%$			
	$76,250 \% \times 8,90 \% / 0,7293$	+		9,305 %
4.	Krov, střecha – standardní			
	opotřebení $61 / (61 + 9) \times 100 = 87,143 \%$			
	$87,143 \% \times 10,30 \% / 0,7293$	+		12,307 %
5.	Krytiny střech – standardní			
	opotřebení $61 / (61 + 9) \times 100 = 87,143 \%$			
	$87,143 \% \times 2,90 \% / 0,7293$	+		3,465 %
7.	Úprava vnitřních povrchů – standardní 70 %			
	opotřebení $61 / (61 + 0) \times 100 = 100,000 \%$			
	$100,000 \% \times 5,90 \% \times 70 \% / 0,7293$	+		5,663 %
8.	Úprava vnějších povrchů – standardní			
	opotřebení $61 / (61 + 0) \times 100 = 100,000 \%$			
	$100,000 \% \times 3,10 \% / 0,7293$	+		4,251 %
10.	Schody – podstandardní			
	opotřebení $61 / (61 + 19) \times 100 = 76,250 \%$			
	$76,250 \% \times 0,70 \% \times 0,46 / 0,7293$	+		0,337 %
11.	Dveře – standardní 50 %			

opotřebenění $61 / (61 + 0) \times 100 = 100,000 \%$			
	$100,000 \% \times 2,00 \% \times 50 \% / 0,7293$	+	1,371 %
13.	Okna – standardní 34 %		
opotřebenění $61 / (61 + 9) \times 100 = 87,143 \%$			
	$87,143 \% \times 4,30 \% \times 34 \% / 0,7293$	+	1,747 %
16.	Elektroinstalace – podstandardní		
opotřebenění $61 / (61 + 0) \times 100 = 100,000 \%$			
	$100,000 \% \times 5,90 \% \times 0,46 / 0,7293$	+	3,721 %
17.	Bleskosvod – podstandardní		
opotřebenění $61 / (61 + 0) \times 100 = 100,000 \%$			
	$100,000 \% \times 0,40 \% \times 0,46 / 0,7293$	+	0,252 %
18.	Vnitřní vodovod – podstandardní		
opotřebenění $61 / (61 + 0) \times 100 = 100,000 \%$			
	$100,000 \% \times 1,40 \% \times 0,46 / 0,7293$	+	0,883 %
19.	Vnitřní kanalizace – podstandardní		
opotřebenění $61 / (61 + 0) \times 100 = 100,000 \%$			
	$100,000 \% \times 1,30 \% \times 0,46 / 0,7293$	+	0,820 %
21.	Ohřev vody – standardní		
opotřebenění $61 / (61 + 0) \times 100 = 100,000 \%$			
	$100,000 \% \times 0,50 \% / 0,7293$	+	0,686 %
Opotřebenění analytickou metodou celkem		=	77,123 %
Odpočet opotřebenění 15 609 099,25 Kč \times 77,123 %		-	12 038 205,61 Kč
Cena po odečtení opotřebenění		=	3 570 893,64 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	0,700
Index polohy	I_P	=	0,288
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	3 570 893,64 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		\times	0,202
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	721 320,52 Kč
Vepřín – zjištěná cena			721 320,52 Kč

4.2.2 Rekapitulace zjištěných hodnot

Výsledná cena

1. Pozemek	105 867,19 Kč
2. Vepřín	721 320,52 Kč
Výsledná cena činí celkem	827 187,71 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	827 190,- Kč

Zjištěná cena: 827 190,- Kč

Cena slovy: osm set dvacet sedm tisíc jedno sto devadesát Kč

4.3 CENA OBVYKLÁ

4.3.1 Metoda porovnávací

Ocenění je provedeno metodou porovnávací (metoda nepřímého porovnání) s použitím zrealizovaných cen dle ČÚZK a cenovamapa.cz.

Metoda nepřímého porovnání vychází ze souboru údajů o srovnatelných nemovitých věcech a tento soubor je dále zpracován pomocí korekčních koeficientů na průměrnou standardní nemovitou věc (etalon), která pak slouží jako předmět porovnání s již konkrétní oceňovanou nemovitou věcí.

Ze zjištěných informací byla sestavena množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí, ze které byly následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci podle stanovených kritérií výběru. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty byly zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance.

a) srovnatelné nem. věci	1	2	3
Pozemky celkem (m ²)	829	330	178
Zastavěná plocha ZP (m ²)	829	330	178
Cena (Kč)	2 000 000	476 100	200 000
Koeficient úpravy ceny	1,00	1,00	1,05
Cena po úpravě (Kč)	2 000 000	476 100	210 000
Jednotkové ceny JC			
- za ZP (Kč/m ²)	2 413	1 443	1 180
Koeficienty pro výpočet indexu			
Lokalita	1,00	1,00	1,00
Účel užití	1,00	1,00	1,00
Technický stav	1,00	1,00	1,00
Pozemek	1,00	1,10	1,20
Zajištění přístupu	1,00	1,00	1,00
Součin dílčích koeficientů I_s	1,00	1,10	1,20
Jednotkové ceny JCP		po přepočtení I_s	
- za ZP (Kč/m ²)	2 413	1 587	1 416
Váha dat	1	1	1
- za ZP (Kč/m ²)		1 805	
b) oceňovaná nem. věc			
Pozemky celkem (m ²)		733	
Podlahová plocha celkem (m ²)		733,00	
Koef.pro výpočet indexu oceňované nemovitosti			
Lokalita		1,00	
Účel užití		1,00	
Technický stav		0,80	
Pozemek		0,97	
Zajištění přístupu		0,80	
Součin dílčích koeficientů		0,62	
Porovnávací jednotková hodnota			
- za ZP (Kč/m ²)		1 121	
Porovnávací hodnota			
- za ZP (Kč)		821 359	
Porovnávací hodnota - zaokrouhleno		820 000 Kč	

4.3.2 Metoda porovnávací - rekapitulace

Porovnávací metodou byla určena porovnávací hodnota. Ve srovnávací analýze byly porovnány vzorky realizovaných cen. Obvyklá cena nemovité věci byla určena ve výši porovnávací hodnoty.

Obvyklá cena	820.000 Kč
---------------------	-------------------

4.3.3 Stanovení obvyklé ceny stavby a pozemku

Úkolem znalce je určit cenu pro jednotlivé součásti oceňovaného majetku samostatně, a to z důvodu evidenčně účetního. Z tohoto důvodu bude výsledná obvyklá cena rozdělena na pozemek a stavbu procentuálně, a to na základě poměru hodnot stavby a pozemku z ceny zjištěné.

Zjištěná cena	(Kč)	%
Pozemek p.č. 1078	105 870	12,8
Vepřín	721 320	87,2
Celkem	827 190	100

Obvyklá cena	(Kč)	%
Pozemek p.č. 1078	104 960	12,80
Vepřín	715 040	87,20
Celkem	820 000	100

4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Cena zjištěná byla určena dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 370/2024 Sb. o oceňování majetku.

Porovnávací metodou byla určena porovnávací hodnota pozemku včetně stavby. Ve srovnávací analýze byly porovnány vzorky realizovaných cen. Celková obvyklá cena všech oceňované nemovité věci byla určena ve výši porovnávací hodnoty.

	Zjištěná cena (Kč)	Obvyklá cena (Kč)
Celkem	827 190	820 000

Úkolem znalce bylo určit cenu pro jednotlivé součásti oceňovaného majetku samostatně, a to z důvodu evidenčně účetního. Z tohoto důvodu byla určena obvyklá cena stavby a pozemku, která byla procentuálně rozpočtena z ceny zjištěné.

	Zjištěná cena (Kč)	Obvyklá cena (Kč)
Pozemek p.č. 1078	105 870	104 960
Vepřín	721 320	715 040
Celkem	827 190	820 000

5/ ODŮVODNĚNÍ

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny.

Pro určení obvyklé ceny bylo vycházeno ze sjednaných cen uskutečněných prodejů obdobných nemovitých věcí, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na obvyklou cenu a po zvážení všech okolností, byla současná obvyklá cena určena na úrovni hodnoty porovnávací.

Pro určení cen jednotlivých součástí oceňovaného majetku (pozemek, stavba) byla obvyklá cena procentuálně rozpočtena dle ceny zjištěné.

5.2 KONTROLA POSTUPU

Zdrojová data byla zvolena ze zrealizovaných cen obdobných nemovitých věcí v širším okolí. Byla stanovena množina vzorků, ze které byly následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci svým charakterem, technickým stavem, účelem užití a velikostí. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty byly zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance. Výsledkem je obvyklá cena.

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6/ ZÁVĚR

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

„Jaká je obvyklá cena a cena zjištěná určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění nemovitých věcí vedených na LV č. 10002:

- pozemku p.č. 1078 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev. v obci a k.ú. Krásný Dvůr, okres Louny, Ústecký kraj?“

6.2 ODPOVĚĎ

Byla určena obvyklá cena a cena zjištěná nemovitých věcí vedených na LV č. 10002: pozemku p.č. 1078 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.ev. (vepřín), v obci a k.ú. Krásný Dvůr, okres Louny, Ústecký kraj, a to v následující výši:

	Zjištěná cena (Kč)	Obvyklá cena (Kč)
Pozemek p.č. 1078	105 870	104 960
Vepřín	721 320	715 040
Celkem	827 190	820 000

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU

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

Předpisy a literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. In: Sbíрка zákonů. 01.01.1998. ISSN 1211 – 1244.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Úřední oceňování majetku 2025. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7623-141-2.
- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, II. doplněné vydání 2021. Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. ISBN 978-80-7623-0668-8.

Konzultant – nebyl přibrán

Odměna znalce – byla sjednána smluvní odměna

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Čestné prohlášení o nepodjatosti

Čestně prohlašuji, že nemám žádný poměr k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Dále čestně prohlašuji, že budu zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž jsem se dozvěděla v souvislosti se svou činností.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **039724/2025**.



Otisk znalecké pečeti

Podpis znalce

V Brandýse nad Labem 9.7.2025

7/ PŘÍLOHY

7.1 OBJEDNÁVKA



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

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

Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj

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

Váš dopis zn.:
ze dne:
Naše zn.: SPU 177919/2025/508100/Hep
Spisová zn.: SZ SPU 039046/2025
UID: spuzp90cff44c58664047b81ffdd63a043384

Vyřizuje: Bc. Jana Hepilová
Telefon: 727956871
ID DS: z49per3
E-mail: jana.hepilova@spu.gov.cz

Datum: 5. 5. 2025

Leebová Dagmar, Ing.
Karla Tájka 1503
Brandýs nad Labem
250 01

Objednávka znaleckého posudku

Objednatel:

Česká republika-Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
IČO: 01312774
Kontaktní osoba za SPÚ: Bc. Jana Hepilová

Zhotovitel:

Název: Leebová Dagmar, Ing.
IČO: 11268417
ID DS: nh8stvr
Sídlo: Karla Tájka 1503, Brandýs nad Labem, PSČ 250 01

Vážená paní Leebová,

podle „Rámcové smlouvy č. SPU 429790/2023/508207/Vět uzavřené dne 2. 11. 2023 (dále jen „Smlouva“) mezi objednatelem a zhotovitelem objednáваме 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:

- komentář MF k obvyklé ceně,
- výklad MF k ocenění,
- výpis z katastru nemovitostí,
- ortofoto mapa,
- doklady ke stavbě.

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 - pozemkové Krásný Dvůr	Krásný Dvůr	1078	zastavěná plocha a nádvoří	vepřin Brody bez čp.

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

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

Specifické požadavky objednatele:

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

Cena služeb

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

Celková cena za znalecký posudek činí 9000 Kč bez DPH

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 inzercí). V případech, kdy nájemné v nájemních smlouvách není zjevně obvyklé a nelze prokazatelně určit obvyklou cenu nájemného, postupuje se u ocenění specifických případů zemědělských areálů pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. podle výkladu Ministerstva financí č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23. 3. 2020 (viz příloha).

Podle příslušných „smluv“ je mimo jiné součástí ZP:

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

Podle příslušné smlouvy objednavatel požaduje:

Termín předání: Zhotovitel se zavazuje, že dílo objednateli předá do 120 kalendářních dní ode dne převzetí objednávky.

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: podatelna KPÚ pro Ústecký kraj

Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury):

Zhotovitel: Ing. Dagmar Leebová

Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby: 9000 Kč + DPH 21 % 1890 Kč = 10890 Kč

Číslo účtu Zhotovitele: 210332329/0800

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

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

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

S pozdravem

„elektronicky podepsáno“

Ing. Jiří Pavliš, DiS.

zástupce ředitele Krajského pozemkového úřadu
pro Ústecký kraj
Státního pozemkového úřadu

Přílohy:

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

Dle oceňovaného majetku

7.2 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2025 08:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: SZ SPU 039046/2025 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0424 Louny Obec: 566306 Krásný Dvůr
Kat.území: 673862 Krásný Dvůr List vlastnictví: 10002
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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
1078	733	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1078

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

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1078

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

Z-381/2013-533

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

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

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

7.3 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY, ORTOFOTOMAPA



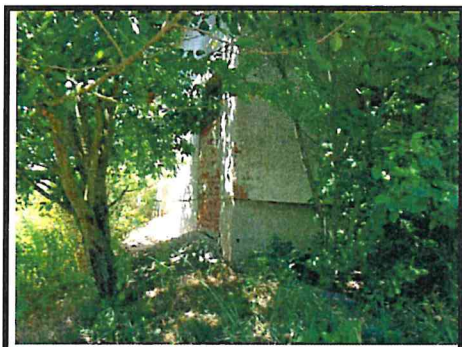
7.4 POVODŇOVÁ MAPA

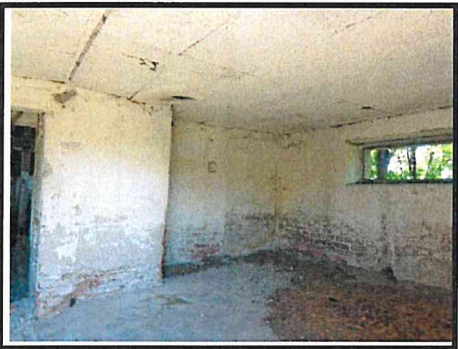


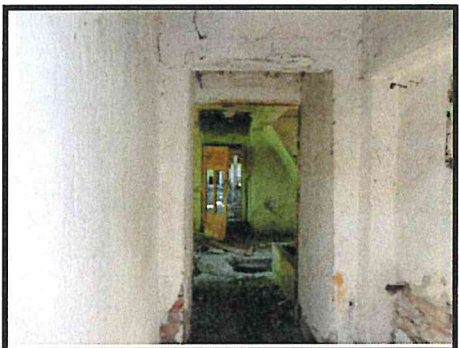
Zdroj: <https://www.dppcr.cz/>

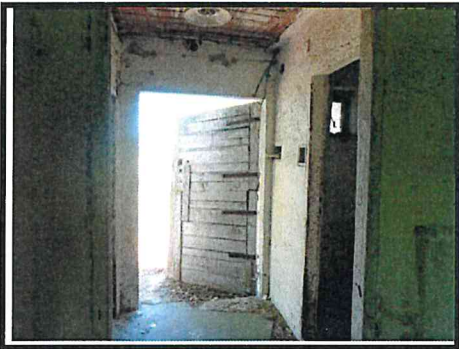
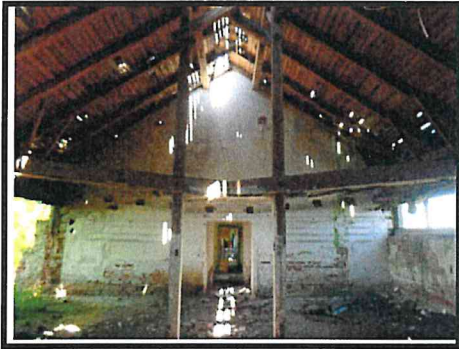
7.5 FOTODOKUMENTACE

POHLEDY NA NEMOVITOU VĚC ze dne 2.7.2025

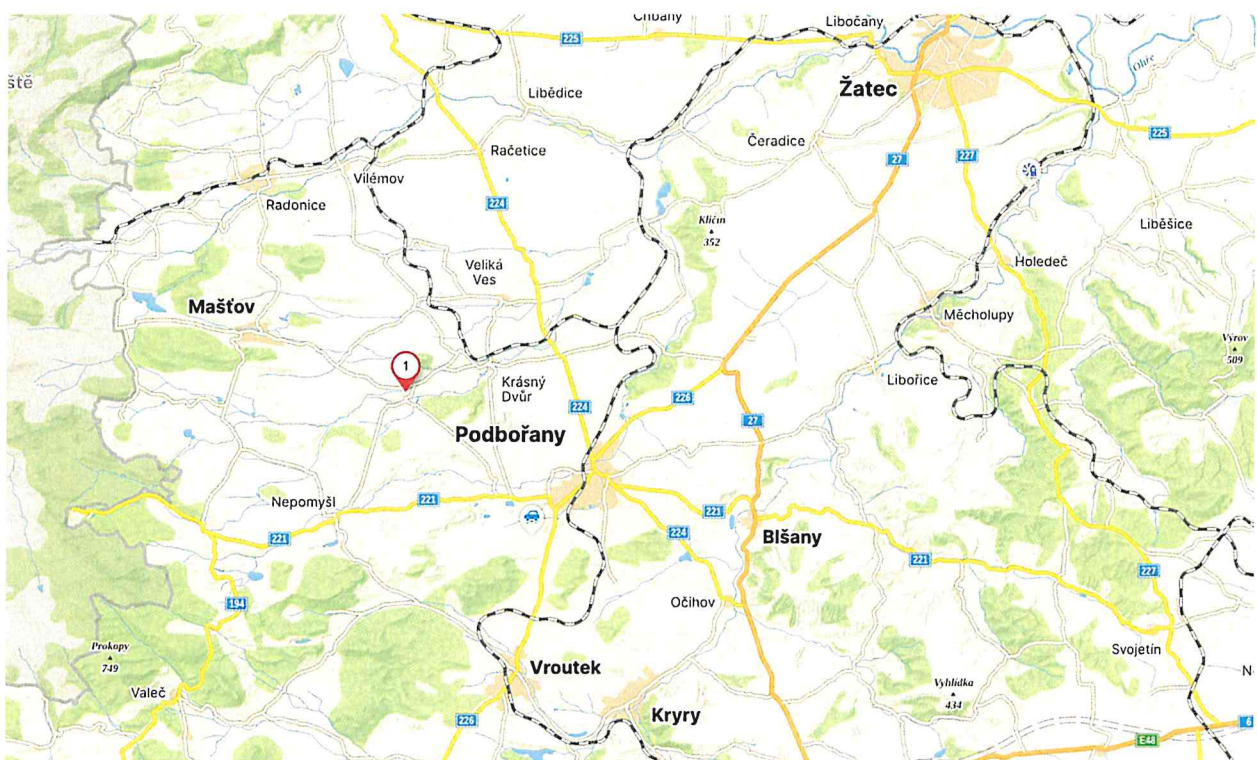








7.6 SITUAČNÍ SCHEMA



7.7 ČSOB INDEX BYDLENÍ

	Byty	Rodinné domy	Pozemky
Q1/2020	156,4	144,2	168,2
Q2/2020	160,3	146,9	173,1
Q3/2020	166,1	150,1	179,5
Q4/2020	170,9	154,3	185,2
Q1/2021	177,4	159,2	194,8
Q2/2021	184,1	165,9	205,5
Q3/2021	193,3	173,9	215,9
Q4/2021	203	181,9	228,2
Q1/2022	214	190,4	240,9
Q2/2022	222,8	198,9	254,6
Q3/2022	227,5	204,1	266,8
Q4/2022	225,9	207,8	278,8
Q1/2023	220,3	207,6	289,4
Q2/2023	215,7	206,4	295,2
Q3/2023	213,3	207	298,5
Q4/2023	212,9	207,6	298,5
Q1/2024	213,5	209,9	300,9
Q2/2024	214,8	213	302,7
Q3/2024	220,4	216,8	308,8
Q4/2024	227,9	220,9	313,1
Q1/2025	236,3	226,4	319,4





