

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 013 12 774,**

kterou tvoří

**pozemky p.č. 555 a p.č. 557, včetně hnojního plata, silážního žlabu,
přístupové komunikace a zpevněných ploch, vše v k.ú. Lhota pod Pannou,
obec Homole u Panny, okres Ústí nad Labem**

PP č. 87395/2002

Praha

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

veřejná soutěž
na prodej majetku organizační složky státu

1. Vymezení privatizované jednotky:

Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

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

Identifikační číslo: 01312774

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

Privatizovaná jednotka

Název: 87395/2002 - Pozemky p.č. 555 a p.č. 557, k.ú. Lhota pod Pannou, obec Homole u Panny, okres Ústí nad Labem

Adresa: Lhota pod Pannou, 40002, Homole u Panny

Základní předmět činnosti: viz znalecký posudek – chov skotu

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

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

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy (balance) ke dni
16. 6. 2026 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	3 324 180,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	3 324 180,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	3 324 180,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	1 563 080,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	1 761 100,00 Kč
(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	

B. Cizí zdroje:	0,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Krátkodobé závazky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Bankovní úvěry a půjčky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	3 324 180,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0,00 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	3 324 180,00 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: pojištěno nájemcem	
9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky): nejsou	
10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku:	
• Nájemní smlouva č. 11N01/08:	
- předmět nájmu: pozemek p.č. 555 se stavbami a příslušenstvím v k.ú. Lhota pod Pannou,	
- název a adresa nájemce: Barboříková Žaneta, Lhota pod Pannou 39, Homole u Panny, 400 02	
Oravcová Klára, Lhota pod Pannou 34, Homole u Panny, 400 02	
- doba nájmu: od 1. 2. 2001 na dobu neurčitou,	
- výše ročního nájemného: 50.091 Kč.	
Nájemní smlouva skončí dnem privatizace majetku, tzn. dnem převedení na nového vlastníka.	
• Pachtovní smlouva č. 44N23/08:	
- předmět pachtu: pozemek p.č. 557 s příslušenstvím v k.ú. Lhota pod Pannou,	
- název a adresa pachtýře: Barboříková Žaneta, Lhota pod Pannou 39, Homole u Panny, 400 02	
Oravcová Klára, Lhota pod Pannou 34, Homole u Panny, 400 02	
- doba pachtu: od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2027,	

- výše ročního pachtovného: 79 Kč.

Pachtovní smlouva skončí dnem privatizace majetku, tzn. dnem převedení na nového vlastníka.

11. Ekologické závady:

Ekologický audit je přílohou privatizačního projektu: bez ekologické zátěže.

12. Omezení ze strany jiných subjektů:

není

13. Hlavní rizikové faktory:

Zhoršený stavebně technický stav staveb a zařízení.

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

Prohlášení je součástí privatizačního projektu.

15. Další doplňující údaje:

V evidenci katastru nemovitostí zapsáno jako způsob ochrany nemovitostí "chráněná krajinná oblast - III. zóna".

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 30. 6. 2026



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

⑨

Mgr. Jaroslava Kosejková

ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj

Přílohy:

- rozvaha (bilance) ke dni 16. 6. 2026,
- seznam nemovitých věcí (pozemků, budov, hal a staveb),
- výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy,
- ekologický audit, stanovisko ČIŽP, stanovisko MŽP,
- znalecký posudek č. 135/2025,
- kopie PS č. 44N23/08,
- kopie NS č. 11N01/08.

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA
veřejná soutěž na prodej majetku organizační složky státu

Všeobecné informace:

Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

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

Identifikační číslo: 01312774

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

Privatizovaná jednotka

Název: Pozemky p.č. 555 a p.č. 557, k.ú. Lhota pod Pannou, obec Homole u Panny, okres Ústí nad Labem

Adresa: Lhota pod Pannou, 40002, Homole u Panny

Organizační struktura, územní rozdělení: x

Základní předmět činnosti: viz znalecký posudek – chov skotu

Rozloha pozemků: 9249 m²

Ekologický audit:

Ekologický audit je přílohou privatizačního projektu: bez ekologické zátěže.

Orientační ekonomické údaje (za uplynulé 3 roky)	nejsou
Výkaz zisku a ztráty - druhové členění	x
Výsledek hospodaření před zdaněním:	x
Počet pracovníků (přepočtený stav):	nejsou

Údaje ke dni 16. 6. 2026 podle účetní závěrky:

Rozvaha (balance)

Aktiva:	3 324 180,00 Kč
Cizí zdroje:	0,00 Kč
Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	3 324 180,00 Kč
Zvýšení nebo snížení účetní hodnoty:	0,00 Kč
Majetek privatizované jednotky celkem:	3 324 180,00 Kč

V Teplicích dne 16. 6. 2026

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

⑨


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

Za Státní pozemkový úřad беру на вѣдомі údaje uvedené ve stručné charakteristice majetku:


.....
Ing. Petr Klanica
ředitel Odboru správy majetku státu SPÚ

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

2

Příloha:
stanovisko Ministerstva životního prostředí (kopie)

Rozvaha

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

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

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

sestavená k: 16.6.2026

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87395/SPJ 2002

Název PP: Pozemky p.č. 555 a p.č. 557, k.ú. Lhota pod Pannou, obec Homole u Panny, okres Ústí nad Labem

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	
	AKTIVA CELKEM		3 324 180,00	0,00	3 324 180,00	
A.	Stálá aktiva		3 324 180,00	0,00	3 324 180,00	
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		3 324 180,00	0,00	3 324 180,00	
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	3 324 180,00	0,00	3 324 180,00	
III.	Dlouhodobý finanční majetek					
1.	Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	061				
2.	Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	062				
3.	Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	063				
4.	Dlouhodobé půjčky	067				
5.	Termínované vklady dlouhodobé	068				
6.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	069				
7.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	043				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	053				
IV.	Dlouhodobé pohledávky					
1.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462				
2.	Dlouhodobé pohledávky z postoupených úvěrů	464				
3.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465				
4.	Dlouhodobé pohledávky z ručení	466				
5.	Ostatní dlouhodobé pohledávky	469				
6.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	471				
7.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475				
B.	Oběžná aktiva					
I.	Zásoby					
1.	Pořízení materiálu	111				
2.	Materiál na skladě	112				
3.	Materiál na cestě	119				
4.	Nedokončená výroba	121				
5.	Polotovary vlastní výroby	122				
6.	Výrobky	123				
7.	Pořízení zboží	131				
8.	Zboží na skladě	132				
9.	Zboží na cestě	138				

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

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2
			ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			BĚŽNÉ	MINULÉ
	PASIVA CELKEM		3 324 180,00	
C.	Vlastní kapitál		3 324 180,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		3 324 180,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	1 876 553,04	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	1 447 626,96	
	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: 16. 6. 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

Podpis: 

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

PP 87395, SPJ 2002

Pozemky p.č. 555 a p.č. 557, k.ú. Lhota pod Pannou, obec Homole u Panny, okres Ústí nad Labem

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Lhota pod Pannou	PKN - poz. 555	Parcela	210435-12508308	34 516,12 Kč	1 511 200,00 Kč
Lhota pod Pannou	PKN - poz. 557	Parcela	210437-12508308	1 185,02 Kč	51 880,00 Kč
Celkem pozemky				35 701,14 Kč	1 563 080,00 Kč

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Lhota pod Pannou	plato hnojné Homole - 64168	Jiná stavba	122-10508308	2 459 608,00 Kč	457 110,00 Kč	1 716 260,26 Kč	0,00 Kč	743 347,74 Kč
Lhota pod Pannou	komunikace Homole - 64168	Jiná stavba	124-10508308	158 998,50 Kč	952 300,00 Kč	96 219,70 Kč	0,00 Kč	62 778,80 Kč
Lhota pod Pannou	komunik. žlab Homole - 64168	Jiná stavba	127-10508308	953 232,00 Kč	3 170,00 Kč	781 650,24 Kč	0,00 Kč	171 581,76 Kč
Lhota pod Pannou	silážní žlab Homole - 64168	Jiná stavba	133-10508308	1 796 138,00 Kč	348 520,00 Kč	932 994,40 Kč	0,00 Kč	863 143,60 Kč
Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství				5 367 976,50 Kč	1 761 100,00 Kč	3 527 124,60 Kč	0,00 Kč	1 840 851,90 Kč

Celkem PP 87395, SPJ 2002	3 324 180,00 Kč
---------------------------	-----------------

Sestaveno dne: 16.6.2026

Sestavila: Bc. Jana Hepilová

Podpis:



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

ke dni: 16. 6. 2026

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87395, privatizované jednotky SPJ 2002, Pozemky p.č. 555 a p.č. 557, k.ú. Lhota pod Pannou, obec Homole u Panny, okres Ústí nad Labem zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 3 324 180,00 Kč.

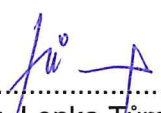
Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2002, Pozemky p.č. 555 a p.č. 557, k.ú. Lhota pod Pannou, obec Homole u Panny, okres Ústí nad Labem, ke dni 16. 6. 2026 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87395.

V Praze dne 22-06-2026

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

17


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

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

⑨

22-06-2026



Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem

Obec: Homole u Panny

Katastrální území: Lhota pod Pannou

List vlastnictví: 10002

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc. č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - pozemkové Homole u Panny	Lhota pod Pannou	555	ostatní plocha	210435
Katastr nemovitostí - pozemkové Homole u Panny	Lhota pod Pannou	557	ostatní plocha	210437

Součásti, příslušenství, budovy a stavby nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí:

Obec	Katastrální území	Druh budovy stavby	Na pozemku parc. č.	ID maj.
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	plato hnojně Homole	PKN - poz. 555	12208
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	kommunikace Homole	PKN - poz. 555, PKN - poz. 557	12408
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	kommunik.žlab Homole	PKN - poz. 555	12708
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	silážní žlab Homole	PKN - poz. 555	13308

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 16. 6. 2026

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

⑨

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 16.06.2026 14:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: SZ SPU 171948/2022 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 567973 Homole u Panny

Kat.území: 641685 Lhota pod Pannou

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
555	8942	ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna
557	307	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě čj. 153-MZePÚ/2007 KPÚ03 ze dne 26.02.2007. Právní moc ke dni 12.03.2007.

Z-3580/2007-510

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

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

Z-926/2013-510

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.06.2026 14:15:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 567973 Homole u Panny

Kat.území: 641685 Lhota pod Pannou

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 16.06.2026 14:28:18

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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



Legenda

Stavby SPÚ

 stavba

Pozemky SPÚ dle vlastnictví

 Spoluvlastnictví - podíl 0,001-0,50

 Spoluvlastnictví - podíl 0,51-0,99

 Výlučné vlastnictví

 Duplicitní vlastnictví

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 135/2025

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně souboru nemovitých věcí – staveb ve vlastnictví SPÚ - zemědělské stavby bez čp/če na parc.č. 131 (kravín), zemědělské stavby bez čp/če na parc.č. 137/1, 137/2 (seník 2), zemědělské stavby bez čp/če na parc.č. 114/1, 114/2 (seník 1), zemědělské stavby Lhota pod Pannou č.e. 42 (ocelokolna), jiné stavby bez čp/če na parc.č. 132 (sociální zařízení) a pozemků parc.č. 113/1, 114/1, 128, 129/2, 130/1, 130/2, 133/1, 137/1, 138/1, 138/2, 140/1, 555, 557, zapsaných na LV 10002, vše v k.ú. Lhota pod Pannou, obec Homole u Panny, okres Ústí nad Labem, kraj Ústecký, včetně dalších součástí a příslušenství, uvedených v objednávce znaleckého posudku.

Znalec: Ing. Zdeněk Garlík
Srbice 48
415 01 Teplice
telefon: 603872207
e-mail: garlik.zdenek@volny.cz
IČ: 10453113

Zadavatel: Česká republika - Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, IČ: 01312774
Husitská 1071/2, 415 02 Teplice

Číslo jednací: SPU 192595/2025/508100/Hep

Počet stran: 110

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 5.6.2025

Vyhotoveno: V Srbicích 22.7.2025

Obsah

1. ZADÁNÍ.....	4
1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele.....	4
1.2. Účel znaleckého posudku	4
1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku	4
1.4. Prohlídka a zaměření	5
2. VÝČET PODKLADŮ.....	5
2.1. Popis postupu znalce při výběru dat	5
2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	5
2.2.1 Podklady od zadavatele	5
2.2.2 Kopie katastrální mapy, ortofoto katastrální mapy.....	6
2.2.3 Povodňová mapa	6
2.2.4 Internetové zdroje	6
2.3. Věrohodnost zdroje dat.....	6
2.4. Základní pojmy a metody ocenění.....	6
2.4.1 Obvyklá cena:	6
2.4.2 Zjištěná cena:.....	7
3. NÁLEZ.....	7
3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat	7
3.1.1 Popis postupu při sběru dat	7
3.1.2 Získaná data o oceňovaných nemovitých věcech.....	8
3.1.3 Stanovení kritérií výběru	14
3.1.4 Výčet posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí	15
3.2 Popis postupu při zpracování dat	17
3.3 Výčet zpracovaných dat.....	17
4. POSUDEK.....	21

4.1. Popis postupu při analýze dat	21
4.2. Ocenění.....	22
4.2.1 Ocenění majetku cenou zjištěnou	22
4.2.2 Ocenění majetku cenou obvyklou	74
Stanovení tržní hodnoty staveb a příslušenství.....	78
4.3 Výsledky analýzy dat.....	80
5. ODŮVODNĚNÍ.....	81
5.1. Interpretace výsledků analýzy	81
5.2. Kontrola postupu.....	81
6. ZÁVĚR.....	82
6.1. Citace zadané odborné otázky	82
6.2. Odpověď	82
6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost	84
SEZNAM PŘÍLOH	84
PŘÍLOHY	85
ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	110

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol – ocenění souboru nemovitých věcí – staveb ve vlastnictví SPÚ - zemědělské stavby bez čp/če na parc.č. 131 (kravín), zemědělské stavby bez čp/če na parc.č. 137/1, 137/2 (seník 2), zemědělské stavby bez čp/če na parc.č. 114/1, 114/2 (seník 1), zemědělské stavby Lhota pod Pannou č.e. 42 (ocelokolna), jiné stavby bez čp/če na parc.č. 132 (sociální zařízení) a pozemků parc.č. 113/1, 114/1, 128, 129/2, 130/1, 130/2, 133/1, 137/1, 138/1, 138/2, 140/1, 555, 557, zapsaných na LV 10002, vše v k.ú. Lhota pod Pannou, obec Homole u Panny, okres Ústí nad Labem, kraj Ústecký, včetně dalších součástí a příslušenství, uvedených v objednávce znaleckého posudku.

Odborná otázka zadavatele zní - ocenění obvyklou cenou, určenou způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění a cenou zjištěnou podle 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.

1.2. Účel znaleckého posudku

Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Převod bude realizován formou přímého prodeje majetku předem určenému nabyvateli do podílového spoluvlastnictví paní Žanetě Barboříkové a paní Kláře Oravcové. Žadatelky jsou spoluvlastnicemi souvisejícího majetku a převodem dojde k ucelení vlastnictví.

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

Cenu určit pro jednotlivé součásti 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 způsobu ocenění se převáděný majetek podřizuje logice převodu jako soubory pozemků a objektů. 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.

Znalecký posudek musí splňovat veškeré náležitosti ujednané v příslušné „Smlouvě“. Zejména je nutné zpracování podle uzavřené smlouvy ve shodě:

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

podle zákona č. 92/1991 Sb. podle výkladu Ministerstva financí č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23. 3. 2020.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.6.2025 za přítomnosti spoluvlastnice souvisejícího majetku paní Žanety Barboříkové a znalce.

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.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady od zadavatele

Objednávka znaleckého posudku č. SPU 192595/2025/508100/Hep, ze dne 14.5.2025
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002 pro obec Homole u Panny, k.ú. Lhota pod Pannou, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 11.4.2025
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 248 pro obec Homole u Panny, k.ú. Lhota pod Pannou, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 11.4.2025
Nájemní smlouva č. 8N9908, ze dne 26.10.1999
Nájemní smlouva č. 8N9908 – dodatek č. 9, ze dne 11.3.2015
Nájemní smlouva č. 11N0108, ze dne 31.1.2001
Nájemní smlouva č. 11N0108 – dodatek č. 6, ze dne 22.3.2023
Nájemní smlouva č. 44N2308, ze dne 1.12.2023
Žádost nájemce o přímý prodej majetku dle zákona č. 92/1991 Sb., ze dne 11.5.2023
Kolaudační rozhodnutí na seník (parc.č. 137/1, 137/2) č.j. OVÚP/1819/85 ze dne 9.9.1985 (Odbor výstavby ONV Ústí nad Labem)
Podmínky k rozhodnutí o stavbě ocelokolny Rady MNV Homole ze dne 3.2.1967
Prohlášení o nedohledání nabývacích titulů u budov a staveb SPU 059987/2024/508100/Brab ze dne 15.2.2024
Povolení k užívání novostavby kravína ve Lhotě pod Pannou č.j. Výst.1933/65-N. ze dne 15.11.1965 (Odbor výstavby ONV Ústí nad Labem)
Rozhodnutí o přípustnosti stavby ocelokolny č.j. Výst./86/67-N. ze dne 20.2.1967 (Odbor výstavby ONV Ústí nad Labem)
Územní rozhodnutí na umístění stavby ocelokolny č.j. Výst/1078/66-N. ze dne 16.1.1967 (Odbor výstavby ONV Ústí nad Labem)
Vyjádření k umístění staveb dočasného charakteru a k rekonstrukci stávajících staveb na parc.č. 113/1, 113/2, 130/2, 130/3 a parc.č. 114/1, 123, 131, 137/2 v k.ú. Lhota pod Pannou SPU 107799/2022/508100/Dr ze dne 12.4.2022
Geometrický plán č. 106201-116-86 ze dne 30.3.1987, vyhotovil Geodézie, n.p. Liberec, středisko Ústí nad Labem na hnojně plato

2.2.2 Kopie katastrální mapy, ortofoto katastrální mapy

Vyhotovené nahlížením do KN dne 30.6.2025 (viz přílohy č. 4 a 5)

2.2.3 Povodňová mapa

Povodňová mapa vyhotovená programem nemoreport.cz (viz. příloha č. 7).

2.2.4 Internetové zdroje

- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele
- <https://www.valuo.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
- <http://www.nemoreport.cz/> - povodňový plán České republiky
- <https://smlouvy.gov.cz/> - Registr smluv
- <https://homoleupanny.cz/> - územní plán obce Homole u Panny (viz. příloha č. 6)
- <https://www.csob.cz/> – informace o ČSOB INDEXU (viz příloha č. 8)
- https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-05-12_Stanovisko-k-problematice-trznihodnoty-po-1-lednu-2021.pdf - Stanovisko k problematice tržní hodnoty po 1. lednu 2021 – Stanovisko Odboru cenová politika č. 04/2022

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byl soubor oceňovaných nemovitých věcí, data o nich jsem zjišťoval osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v katastru nemovitostí. Totéž se týká údajů o uskutečněných prodejkách, na kterých jsem se přímo podílel.

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

2.4.1 Obvyklá cena:

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění. Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Vyhláška č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění dále upřesňuje určení a postup při určení obvyklé ceny nemovitosti.

2.4.2 Zjištěná cena:

V ustanovení v části druhé - obvyklá cena a tržní hodnota je v § 1c v odst. 1) vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění uvedeno:

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

Ocenění je tedy provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění 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..

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

3.1.1 Popis postupu při sběru dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele: ocenění obvyklou cenou, určenou způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění a cenou zjištěnou podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a vytvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a vytvořena 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, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

Úkolem znalce je určit cenu pro jednotlivé součásti oceňovaného majetku samostatně, a to z důvodu evidenčně účetního. Z tohoto důvodu bude určena porovnávací hodnota pro celý soubor pozemků a staveb a dále bude určena porovnávací hodnota samotných pozemků (bez staveb a příslušenství, které je požadováno ocenit samostatně). Rozdíl takto stanovených porovnávacích hodnot bude určovat hodnotu staveb a příslušenství. Takto stanovená hodnota staveb a příslušenství bude procentuálně rozpočtena, a to na základě poměru hodnot jednotlivých staveb a příslušenství z ceny zjištěné.

Postup:

a) Ocenění souboru pozemků a staveb porovnávací metodou

b) Ocenění pozemků (bez staveb a příslušenství, které je požadováno ocenit samostatně) porovnávací metodou

c) Stanovení hodnoty staveb a příslušenství jako rozdíl hodnot podle a) – b)

Určení ceny zjištěné bude provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb. o oceňování majetku.

3.1.2 Získaná data o oceňovaných nemovitých věcech

Místopis

Homole u Panny je menší obcí okresu Ústí nad Labem, která je vzdálena od krajského města cca 17 km a od obce s některými přenesenými pravomocemi Velkého Března cca 6 km a leží v CHKO České středohoří. V obci je minimální občanská vybavenost (obecní úřad, restaurace, kulturní dům, sportoviště) a nekompletní vybavenost inženýrskými sítěmi (není plyn). Spojení je autobusem v rámci integrované dopravy Ústeckého kraje. Situování je v osadě Lhota pod Pannou, vzdálené od kmenové obce cca 1 km, bez občanské vybavenosti a pouze s rozvodem elektro a vodovodem.

Územní plán

Podle schváleného územního plánu leží hlavní část oceňovaného areálu v plochách VZ1 – plochy výroby zemědělské a pozemek parc. 555 a 557 v plochách VX2 – plochy specifické výroby a skladů s vazbou na zemědělskou výrobu (viz. příloha č. 6).

Popis oceňovaných nemovitých věcí

Jedná se o část zemědělského areálu v osadě Lhota pod Pannou. Část se nalézá přímo v areálu na konci osady ve směru na Homoli pod Pannou (zemědělské stavby a část pozemků včetně příslušenství), část leží ve vzdálenosti cca 500 m a tvoří ji pozemky parc.č. 555 a 557 s hnojným platem, silážním žlabem, komunikací a zpevněnými plochami.

Dále je uveden popis jednotlivých staveb a pozemků včetně příslušenství, stáří staveb není doloženo u všech staveb, dochovalo se pouze kolaudační rozhodnutí k seníku 2 na parc.č. 137/1, 137/2 z roku 1985, povolení k užívání kravína z roku 1965 a rozhodnutí o přípustnosti stavby ocelokolny z roku 1967. U ostatních staveb lze vycházet dále z vyjádření obce k ročnímu užívání kravína z roku 1967, tedy rok pořízení 1966 až 1967, u staveb nepodléhajících zápisu do katastru stáří podle hlavních staveb, jejichž příslušenství tvoří nebo na pozemcích, které k nim přiléhají. U staveb na pozemku parc.č. 555 a 557 je uvažováno se stářím zřejmě souvisejícím s přechodem z ustájení bez podestýlky na ustájení s podestýlkou (cca rok 1985 podle výstavby seníku 2 a podle geometrického plánu pořízeného dodatečně v roce 1987):

Stavby včetně jejich příslušenství (to je vyznačeno tučně u jednotlivých staveb)

Zemědělská stavba bez čp/če na parc.č. 131 (kravín)

Jedná se o stavbu samostatně stojící, kterou tvoří dvoulodní hala železobetonové konstrukce, založení na základových pasech a patkách s izolací proti zemní vlhkosti, opláštění tvoří zdivo tl. 45 cm, strop tvoří podhled pultové střechy ve dvou výškových úrovních, ze železobetonových žebírkových panelů, nesoucích krytinu z osinkocementových vlnovek, včetně žlabů a svodů z pozink. plechu a hromosvodu, podlaha je betonová, pouze v bývalé mléčnici z keramické dlažby, fasáda vápenná hladká jednovrstvá, vnitřní omítka vápenná hrubá, pouze v bývalé mléčnici keramický obklad, okno pouze v bývalé mléčnici, stejně rámové dveře, ostatní chybějí, osazena dřevěná svlaková vrata, proveden pouze rozvod světelné elektroinstalace a vody k napáječkám.

Dispozice:

2 chlévy, přípravná krmiva a bývalá mléčnice.

Další příslušenství tvoří **vodovodní přípojka** (v délce od hranice areálu a propojení do budovy sociálního zařízení), **elektropřípojka** (v délce od rozvaděče vedle stožárové trafostanice včetně rozvodnice), bývalý **septik** s kanalizační šachtou a kanalizací (po změně způsobu ustájení mimo

provoz, nevyvážen, pokrytý vrstvou zeminy se zatravněním, půdorys odhadem podle zbytků vyčnívajících částí, rovněž hloubka odhadem).

Stáří dle výše uvedeného uvažuji 60 roků. Je zřejmé, že posledních cca 35 roků nebyla prováděna žádná údržba (kromě dále popsaných úprav nájemcem) a stavba vykazuje množství závad – částečně opadané omítky jak vnitřní, tak vnější, trhliny ve zdivu obvodového pláště, místy obnažená výztuž železobetonových prvků, částečně vydrolené podlahy, dožité výplně otvorů, pokud jsou vůbec osazeny, rezivé žlaby a svody, mech a tráva v okapech a na střešní krytině, kde jsou částečně popraskané osinkocementové vlnovky a místy zatéká. Podle vyjádření KPÚ k umístění staveb dočasného charakteru a k rekonstrukci stávajících staveb na ppč. 113/1, 113/2, 130/2, 130/3 a stpč. 114/1, 123, 131, 137/2, k.ú. Lhota pod Pannou měly být provedeny některé stavební úpravy (zpevněna koryta, vybudování WC, nové vnitřní rozvody vody, keramické obklady v místnosti na mléko a v umývárně, nová vnitřní nadzemní elektro instalace včetně elektro rozvaděče, zpevněna nová stání a krmiště, 9 ks nová vrata, vybudování nové dvojité rybinové dojírny, provedena komplexní rekonstrukce budovy pro hospodářská zvířata a zpracování podle platné legislativy), z nichž byla realizována pouze část (koryta, zpevněná stání, rozvod vody, elektroinstalace, a to dle sdělení paní Barboříkové již před cca 13 roky).

Zemědělská stavba bez čp/če na parc.č. 137/1, 137/2 (seník 2)

Jedná se o stavbu samostatně stojící, kterou tvoří jednododní hala ocelové konstrukce (ocelové sloupy a ocelové příhradové vazníky), založení na základových pasech a patkách s izolací proti zemní vlhkosti, opláštění tvoří zdivo tl. 30 cm do výšky 1,20 m a dále opláštění vlnitým plechem, krytina je z trapézového pozinkovaného plechu, bez žlabů a svodů, podlaha je betonová, nátěr obvodového pláště chybí, jsou pouze hladké omítky nadezdívky a bývalé strojovny, vrata chybějí, jsou osazeny pouze vyvrácené kovové dveře a sklobetonové okno v přístavku bývalé strojovny, rozvod elektroinstalace není proveden.

Dispozice:

Seník a bývalá strojovna.

Další příslušenství tvoří **kabelová přípojka** od kravína, ale bývalé rozvody jsou již odpojeny.

Stáří dle výše uvedeného uvažuji 40 roků. Je zřejmé, že posledních cca 35 roků nebyla prováděna žádná údržba (kromě dále popsaných úprav nájemcem) a stavba vykazuje závady – zejména kompletně rezivá ocelová konstrukce i opláštění, opadané omítky a promočená střecha přístavku. Podle vyjádření KPÚ k umístění staveb dočasného charakteru a k rekonstrukci stávajících staveb na ppč. 113/1, 113/2, 130/2, 130/3 a stpč. 114/1, 123, 131, 137/2, k.ú. Lhota pod Pannou měly být provedeny některé stavební úpravy (zhotovena nová střecha, po odcizení železných roštů bylo stání zpevněno štěrkem a škrábaným asfaltem, dle sdělení paní Barboříkové již před cca 13 roky).

Zemědělská stavba bez čp/če na parc.č. 114/1, 114/2 (seník 1)

Jedná se o stavbu samostatně stojící, kterou tvoří jednododní hala ocelové konstrukce (ocelové sloupy a ocelové příhradové vazníky), založení na základových patkách s izolací proti zemní vlhkosti, opláštění vlnitým plechem, krytina je z osinkocementových vlnovek, bez žlabů a svodů, podlaha je asfaltobetonová pouze v části, zbytek pouze dusaný štěrk, rozvod elektroinstalace není proveden.

Dispozice:

Jeden skladovací prostor.

Další příslušenství není.

Stáří dle výše uvedeného uvažuji 58 roků. Je zřejmé, že posledních cca 35 roků nebyla prováděna žádná údržba (kromě dále popsaných úprav nájemcem) a stavba vykazuje množství závad – zejména kompletně rezivá ocelová konstrukce i opláštění, které z větší části chybí, střešní krytina popraskaná, částečně chybějící a porostlá mechem, kompletně chybějící hřebenáče. Podle vyjádření

KPÚ k umístění staveb dočasného charakteru a k rekonstrukci stávajících staveb na ppč. 113/1, 113/2, 130/2, 130/3 a stpč. 114/1, 123, 131, 137/2, k.ú. Lhota pod Pannou měly být provedeny některé stavební úpravy (zpevněno stání šterkem a asfaltem, dle sdělení paní Barboříkové již před cca 13 roky).

Zemědělská stavba Lhota pod Pannou č.e. 42 (ocelokolna)

Jedná se o stavbu samostatně stojící, kterou tvoří jednolodní hala ocelové konstrukce (ocelové sloupy a ocelové příhradové vazníky), založení na základových patkách a pasech s izolací proti zemní vlhkosti, opláštění výplňovým zdivem tl. 15 cm, krytina je z trapézového pozinkovaného plechu, včetně žlabů a svodů z pozink. plechu, podlaha je betonová nebo z asfaltbetonu, omítky vápenné hladké nebo hrubé, částečně chybějící, jsou osazena kovová vrata, rozvod elektroinstalace.

Dispozice:

Jeden skladovací prostor.

Další příslušenství není.

Stáří dle výše uvedeného uvažuji 58 roků. Je zřejmé, že posledních cca 35 roků nebyla prováděna žádná údržba (kromě dále popsanych úprav nájemcem) a stavba vykazuje některé závady – zejména kompletně rezivá ocelová konstrukce, částečně vydrolené podlahy. Podle vyjádření KPÚ k umístění staveb dočasného charakteru a k rekonstrukci stávajících staveb na ppč. 113/1, 113/2, 130/2, 130/3 a stpč. 114/1, 123, 131, 137/2, k.ú. Lhota pod Pannou měly být provedeny některé stavební úpravy (zhotovena nová střecha, nová pozinkovaná vrata, zavedena nadzemní elektro instalace se světly, zpevněny vnitřní podlahy betonem a šterkem, provedena komplexní nejnutnější rekonstrukce hospodářské budovy), z nichž byla realizována pouze část (nová střešní krytina a klemp. konstrukce, elektroinstalace, zpevnění podlah, dle sdělení paní Barboříkové již před cca 13 roky).

Jiná stavba bez čp/če na parc.č. 132 (sociální zařízení)

Jedná se o stavbu samostatně stojící, zděnou, zdivo tl. 30 cm, založení na základových pasech s izolací proti zemní vlhkosti, strop tvoří podhled pultové střechy s krytinou z osinkocementových vlnovek, včetně žlabů a svodů z pozink. plechu a hromosvodu, podlaha je betonová, krytá PVC nebo prkenná, fasáda vápenná hladká jednovrstvá, vnitřní omítka vápenná hladká, okna dřevěná zdvojená, dveře hladké s nátěrem, proveden pouze rozvod světelné elektroinstalace a osazeny elektrické přímotopy ve dvou místnostech.

Dispozice:

Předsíň, šatna, 2 kanceláře a 2 sklady.

Stavba byla připojena na vodovod (v délce od kravína, zahrnuto u kravína) a rozvod elektro **elektropřípojka** (v délce od kravína), kanalizace k septiku (zahrnuto u kravína).

Stáří dle výše uvedeného uvažuji jako u kravína 60 roků. Je zřejmé, že posledních cca 35 roků nebyla prováděna žádná údržba a stavba vykazuje množství závad – částečně opadané omítky jak vnitřní, tak vnější, trhliny ve zdivu, zatékání střechou, dožité podlahy, dožité výplně otvorů, rezivé žlaby a svody, mech a tráva v okapech a na střešní krytině, kde jsou částečně popraskané osinkocementové vlnovky.

Pozemky a samostatně oceňované příslušenství na nich (to je vyznačeno tučně u jednotlivých pozemků)

Pozemek parc.č. 113/1

Pozemek zapsaný na LV jako ostatní plocha, jiná plocha. Jedná se o rovinný pozemek, přiléhající ke stavbě seníku 1 s částečně silničními panely upravenou přístupovou komunikací (panely uvolněné, prorosté trávou), částečným oplocením a několika stromy (vzniklými náletem). Oplocení není dle objednávky součástí ocenění.

Pozemek parc.č. 114/1

Pozemek zapsaný na LV jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek zastavěný částí zemědělské stavby bez čp/če na parc.č. 114/1, 114/2 (seník 1). Pozemek je rovinný.

Pozemek parc.č. 128

Pozemek zapsaný na LV jako ostatní plocha, manipulační plocha. Jedná se o rovinný pozemek, přiléhající ke stavbě seníku 2 s částečným zpevněním štěrkem. Komunikace není dle objednávky součástí ocenění.

Pozemek parc.č. 129/2

Pozemek zapsaný na LV jako ostatní plocha, ostatní komunikace. Jedná se o v části rovinný, v části svažité pozemek, přiléhající ke stavbě seníku 2 se zpevněním ze silničních panelů **komunikace seník Lhota** (panely uvolněné, prorostlé trávou) a štěrkem. Část této komunikace vybudovaná současným nájemcem není dle objednávky součástí ocenění.

Pozemek parc.č. 130/1

Pozemek zapsaný na LV jako zahrada. Jedná se o rovinný pozemek, přiléhající ke stavbě seníku 2 s částečným zpevněním štěrkem **zpevnění plochy**. Část této zpevněné plochy vybudovaná současným nájemcem není dle objednávky součástí ocenění. Na pozemku je několik náletem založených stromů.

Pozemek parc.č. 130/2

Pozemek zapsaný na LV jako zahrada. Jedná se o pruh pozemku při hranici areálu, zatravněný.

Pozemek parc.č. 133/1

Pozemek zapsaný na LV jako ostatní plocha, jiná plocha. Jedná se o rovinný pozemek, přiléhající ke stavbě seníku 2 zatravněný. Na pozemku je několik náletem založených stromů.

Pozemek parc.č. 137/1

Pozemek zapsaný na LV jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek zastavěný částí zemědělské stavby bez čp/če na parc.č. 137/1, 137/2 (seník 2). Pozemek je rovinný.

Pozemek parc.č. 138/1

Pozemek zapsaný na LV jako trvalý travní porost. Jedná se o svažité pruh pozemku podél komunikace k seníku 2, zatravněný. **Zpevnění plochy** zde nebylo zjištěno.

Pozemek parc.č. 138/2

Pozemek zapsaný na LV jako trvalý travní porost. Jedná se o cíp rovinného pozemku u seníku 2, zatravněný.

Pozemek parc.č. 140/1

Pozemek zapsaný na LV jako trvalý travní porost. Jedná se o cíp rovinného pozemku u seníku 2, zatravněný.

Pozemek parc.č. 555

Pozemek zapsaný na LV jako ostatní plocha, manipulační plocha. Jedná se o pozemek hnojiště a silážního žlabu ve vzdálenosti cca 500 m od vlastního areálu. Na pozemku je zpevněná komunikace s povrchem z asfaltobetonu (**komunikace Homole**) a je lemována **komunikačním žlabem**

Homole, dále hnojné plato Homole včetně lemujících opěrných zdí a jímky, dále **silážní žlab Homole**, pozůstávající ze zpevněné plochy, opěrných zdí, zábradlí a jímky. Dále je na pozemku několik náletem založených porostů.

Pozemek parc.č. 557

Pozemek zapsaný na LV jako ostatní plocha, ostatní komunikace. Jedná se pozemek propojky mezi silnicí a hnojištěm a silážním žlabem ve vzdálenosti cca 500 m od vlastního areálu. Na pozemku je zpevněná komunikace s povrchem z asfaltobetonu (**komunikace Homole**).

Identifikace oceňovaných nemovitých věcí

Katastrální údaje :	kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Homole u Panny, k.ú. Lhota pod Pannou
Adresa nemovité věci:	Lhota pod Pannou č.e. 42

Vlastnictví:

Vlastnické právo: Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

Soupis oceňovaných věcí nemovitých

Věci nemovité ve vlastnictví státu a vedené na LV 10002:

Stavby:

Předmětem převodu jsou pouze stavby, pozemek má jiného vlastníka, nebo stavby nacházející se na více pozemcích (pozemky SPÚ budou oceněny a jsou uvedeny v části převáděných pozemků, pozemky jiných vlastníků se neoceňují):

Obec	Katastrální území	č.p.	Druh stavby (označení v ZP)	Způsob využití, ID majetku	Zastavěná plocha m2	Na pozemku pac.č.
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	bez čp/če	Sklad sena Seník 2	Seník Lhota p/P, ID 16 (seník 2)	1 214	137/1, 137/2
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	bez čp/če	Sociální zařízení	Soc.zař. Lhota p/P, ID 21	72	132
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	bez čp/če	Objekt pro chov skotu Kravín	Kravín 174 Lhota p/P, ID 23	1 705	131
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	bez čp/če	Sklad sena Seník 1	Ocelokolna Lhota p/P, ID 26 (seník 1)	675	114/1, 114/2
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	č.e. 42	Sklad jiný Ocelokolna	Ocelokolna Lhota p/P, ID 17	450	123
Zastavěná plocha celkem					4 116	

Pozemky – předmětem převodu jsou pouze pozemky

Obec	Katastrální území	Parc.č.	Druh pozemku	Výměra m2
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	113/1	ostatní plocha, jiná plocha	2 235
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	114/1	zastavěná plocha a nádvoří	588
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	128	ostatní plocha, manipulační plocha	282
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	129/2	ostatní plocha, ostatní komunikace	417
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	130/1	zahrada	3 376
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	130/2	zahrada	24
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	133/1	ostatní plocha, jiná plocha	508
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	137/1	zastavěná plocha a nádvoří	186
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	138/1	trvalý travní porost	28
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	138/2	trvalý travní porost	11
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	140/1	trvalý travní porost	27
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	555	ostatní plocha, manipulační plocha	8 942
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	557	ostatní plocha, ostatní komunikace	307
Celkem				16 931

Mimo výše uvedené nemovité věci jsou předmětem prodeje i součásti, příslušenství, budovy a stavby, nepodléhající zápisu do katastru:

Obec	Katastrální území	Druh budovy, stavby, souvisejícího majetku	Způsob využití	Na pozemku parc.č.	ID majetku
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	Plata	Plato hnojně Homole	555	122
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	Komunikace	Komunikace Homole	555,557	124
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	Zpevněné plochy	Zpevnění plochy	138/1, 130/1	125
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	Komunikace	Komunikace seník Lhota	129/2	126
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	Komunikace	Komunik. žlab Homole	555	127
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	Elektrorozvody	El. přípojka Lhota	131	128
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	Elektrorozvody	El. rozvod Lhota	132	130
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	Elektrorozvody	Kabel přípoj. Lhota	137/1, 137/2	131
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	Vodovodní řady	Vodovod, septik	131, 132	132
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	Žlaby	Silážní žlab Homole	555	133

Rizika oceňovaných věcí nemovitých

Z dostupných podkladů plyne, že na souboru nemovitých věcí nevážnou žádná věcná břemena ani zástavní práva.

Situování je v CHKO České středohoří, což bylo respektováno při výstavbě areálu.

Přístup k oceňovanému souboru nemovitých věcí je přes pozemek spoluvlastnic souvisejícího majetku parc.č. 130/3, 113/2, 129/1 ke stavbám ve vlastním areálu (z komunikace na parc.č. 67/1 ve vlastnictví obce) a ke hnojišti z komunikace na parc.č. 687 ve vlastnictví Ústeckého kraje.

Stavby označené jako Kravín, Seník 1, Seník 2, Sociální zařízení a pozemky parc.č. 113/1, 129/2, 130/1, 133/1 v k.ú. Lhota pod Pannou se nacházejí částečně nebo zcela v zóně s nízkým rizikem povodně/záplavy, ostatní oceňované stavby a pozemky spadají do zóny se zanedbatelným rizikem povodně/záplavy.

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 zrealizovaných obdobných prodejů v daném místě a čase, bude množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí vytvořena i z prodejů zrealizovaných za delší časové období a z širšího okolí.

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

Soubor pozemků a staveb

Kriterium	Popis
Stáří prodeje	Období 2023-2025
Lokalita	Okres Ústí nad Labem a další okresy Ústeckého kraje
Typ nemovité věci	Areály pro zemědělství, výrobu, sklady, velké zemědělské usedlosti
Zastavěná plocha	do 5 000 m ²
Celková výměra pozemků	Bez omezení
Technický stav stavby	Průměrný

Pozemky (bez staveb a příslušenství, které je požadováno ocenit samostatně)

Kriterium	Popis
Stáří prodeje	Období 2024-2025
Lokalita	Okolí do 5 km
Typ pozemku	Do funkčního celku se stávající zástavbou (vyloučeny volné stavební pozemky pro novou výstavbu RD)
Velikost	Nerozhoduje
Územní plán	Plochy obytné, smíšené, pro zemědělství

Stáří prodeje:

Pro zohlednění časového odstupu srovnatelných realizovaných prodejů vůči termínu ocenění bude použit koeficient úpravy ceny, který bude stanoven na základě ČSOB INDEXU (viz. příloha č. 8).

Soubor pozemků a staveb:

Koeficient úpravy ceny bude stanoven na základě ČSOB INDEXU pro bydlení s snížením o 5 % vzhledem k tomu, že se jedná o zemědělský areál, u kterého dochází k nižšímu nárůstu cen.

Pozemky (bez staveb a příslušenství, které je požadováno ocenit samostatně):

Koeficient úpravy ceny bude stanoven na základě ČSOB INDEXU pro pozemky.

Velikost:

V daném případě je uvažováno hledisko velikosti zastavěné plochy budov u souboru pozemků a staveb a hledisko velikosti pozemku u pozemků (bez staveb a příslušenství, které je požadováno ocenit samostatně).

3.1.4 Výčet posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí

Soubor pozemků a staveb

Množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:

Dle údajů z KN byly za období let 2023-2025 uskutečněny prodeje těchto obdobných nemovitých věcí:

č. pol.	k.ú.	Popis, parc.č.	Cena Kč	ZP m ²	JC m ²	číslo vkladu
1	Habřina u Úštěku	Část zemědělského areálu st. 341, st. 94, st. 336/1, 1245/28	2 000 000	1 350	1 481	V-82/2023-506
2	Sulejovice	Část zemědělského areálu st. 262, 56/46	7 000 000	1 392	5 029	V-1051/2025-506
3	Vodochody	Zemědělská usedlost č.p.8, st. 1/1, st. 1/2	4 500 000 za podíl 5/12	21951	3 660	V-11600/2023-506
4	Liběšice u Litoměřic	Areál služeb č.p. 34 st. 128/1, st. 291, st. 305, st. 287, st. 128/3, st. 304, 245, 244, 246/1, 242/3, 1224/2, 227/18	8 000 000	2 504	3 195	V-953/2023-506
5	Staré Křečany	Zemědělská stavba s pozemkem st. 930	1 000 000	881	1 135	V-1134/2023-531
6	Břvany	Část zemědělského areálu s pozemky st. 28/3, 1559, 39/2	2 999 900	1 280	2 344	V-3383/2023-507
7	Postoloprty	Zemědělská stavba s pozemkem st. 1319, 1318/35	5 000 000	1 710	2 924	V-2115/2024-507
8	Šluknov	Areál výroby č.p. 954 st. 2324/8, st. 2337/2, st. 2324/6, st. 2324/7, st. 2324/4, st. 2328, st. 2326/2, 2334, 2332/1, 2333/2, 2335/1, 2336/1, 2330, 2329/1, 2321/1, 2336/4, 2333/1, 2345/2, 2337/1, 2336/2	9 000 000	6 009	1 498	V-1304/2024-531
9	Šepetely	Zemědělská stavba s pozemkem st. 59/4	3 050 000	1 924	1 585	V-39/2023-506
10	Volenice u Počedělic	Zemědělský areál st. 163, st. 71, st. 164, st. 169, st. 168, st. 162, st. 165, st. 72, 357/31, 357/26, 357/41, 357/23, 357/25, 357/24, 357/30, 345/42	3 025 000	4 494	673	V-1702/2023-507
11	Chožov	Zemědělský areál	4 404 400	3 262	1 350	V-1701/2023-507

		st. 152, st. 153, st. 187, 494/7, 494/1, 494/8, 494/3, 494/6, 494/2, 494/5, 494/4				
12	Želechovice	Zemědělský areál st. 1, st. 2/3, st. 2/2, st. 2/4, st. 2/1, 151/2, 2/2	1 500 000 za podíl 1/2	4 329	693	V-7778/2023-506
13	Všechlapy u Zabušan	Část zemědělského areálu st. 8/8, st. 8/9, st. 8/1, 8/1, 1062, 1064, 1044/4, 935, 938, 465/1, 466/1, 369, 509	1 350 000	1 331	1 014	V-538/2023-509
14	Fojtovice u Krupky	Zemědělský areál St. 194, st. 193, st. 186, st. 189, st. 188, st. 190, st. 183, st. 196, st. 89/1, st. 187, 266/2, 422/4, 445/13, 1064, 1044/5, 1064, 1062, 1044/4, 935, 465/1, 466/1, 369/5, 938, 509, 422/11, 422/13, 422/2, 1056, 1054, 371, 1072, 422/10, 465/2	15 900 000	7 126	2 231	V-5804/2023-509
15	Hrobce	Jiná stavba s pozemkem č.p. 4 st. 43	1 637 000	1 508	1 086	V-8933/2023-506
16	Siřejovice	Zemědělská a jiná stavba s pozemkem st. 109, st. 142, st. 147	2 903 625	1 932	1 503	V-1003/2024-506
Aritmetický průměr					1 963	
Aritmetický průměr bez krajních hodnot					1 836	
Medián					1 501	
Minimum					673	
Maximum					5 029	

Pozemky (bez staveb a příslušenství, které je požadováno ocenit samostatně)

Množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:

Dle údajů z KN byly za období let 2024-2025 uskutečněny prodeje těchto obdobných nemovitých věcí:

U kultury použity zkratky:

- zah – zahrada
- zast – zastavěná plocha a nádvoří
- jiná – ostatní plocha, jiná plocha
- zel – ostatní plocha, zeleň
- sad – ovocný sad
- orná – orná půda
- TTP – trvalý travní porost

č.pol.	parc.č.	kultura	výměra m2	cena Kč	cena Kč/m2	číslo vkladu	poznámka
k.ú. Homole u Panny							
1	137	zah	1463	1 075 000	735	V-3898/2024-510	
k.ú. Suletice							

2	24 + další 1	zah,jiná	404	106 000	262	V-3480/2024-510	
3	6/2 + další 1	TTP,jiná	65	6 050	93	V-1979/2024-510	
k.ú. Horní Zálezly							
4	430	zah	1171	199 070	170	V-6193/2024-510	
Vitín u Malého Března							
5	38/3 + další 2	TTP,zah	136	20 000	147	V-2720/2024-510	
k.ú. Malečov							
6	225 + další 2	TTP,zah,zel	514	89 430	174	V-3593/2024-510	
7	393/2	zah	136	29 920	220	V-5849/2024-510	
8	512/6	jiná	349	103 304	296	V-6655/2024-510	
9	512/5	jiná	43	12 728	296	V-6656/2024-510	
10	530/2	jiná	562	207 380	369	V-6653/2024-510	
k.ú. Třebušín							
11	516/7 + další 2	sad,zah	2189	650 000	297	V-2663/2024-506	
k.ú. Němčí u Malečova							
12	51	TTP	521	93 780	180	V-6048/2024-510	
k.ú. Babiny II							
13	19/17 + dalších 5	TTP,zast	351	88 000	251	V-1803/2024-510	
14	72/2	zah	121	16 173	134	V-2276/2024-510	
15	925/9	orná	1106	100 000	90	V-170/2025-510	
Aritmetický průměr					248		
Aritmetický průměr bez krajních hodnot					222		
Medián					220		
Minimum					90		
Maximum					735		

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 byla data z místního šetření, byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle zrealizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí a byly zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky zobchodovaných srovnatelných nemovitých věcí uveřejněných na cuzk.cz a z databáze valuo.cz a vlastní databáze.

Ze zdrojových dat byly stanoveny 2 množiny vzorků (pro soubor pozemků a staveb a zvlášť pro samostatné pozemky), ze kterých byly následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci (v množinách vyznačeny tučně). U vybraných srovnatelných nemovitých věcí bude proveden popis souvisejících údajů.

3.3 Výčet zpracovaných dat

Soubor pozemků a staveb:

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

Název: Vzorek 1 - Zemědělská a jiná stavba s pozemkem Siřejovice

Lokalita: srovnatelná sousedního okresu Litoměřice

Popis: Zemědělská a jiná stavba s pozemkem parc.č. st. 109, st. 142, st. 147 v k.ú. Siřejovice, okres Litoměřice.
 Jedna velká zemědělská stavba a jedna malá zemědělská stavba v zemědělském areálu v obci Siřejovice, vzdálené od větších Lovosic cca 4 km. Obec s obdobnou občanskou vybaveností, s lepší vybaveností inženýrskými sítěmi, spojení autobusem. Koupě staveb pouze s pozemky pod stavbami. Jde o kravín v obdobném stavu. Přístup přes pozemky vlastníka areálu. V územním plánu v plochách ZV – plochy zemědělské výroby.
 Uskutečněný prodej – kupní smlouva V-1003/2024-506, právní účinky vkladu 7.2.2024.

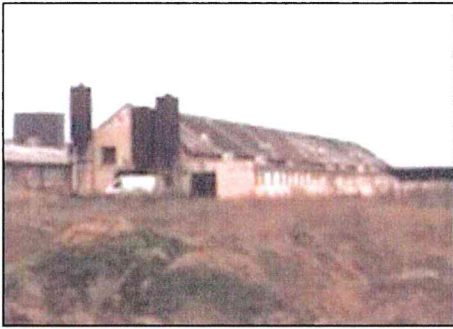
Pozemek: 1 932,00 m²

Zastavěná plocha: 1 932,00 m²

Cena: 2 903 625,- Kč



Ortofoto mapa



Foto



ÚP-ZV plochy
zemědělské výroby

Název: Vzorek 2 - Zemědělská stavba s pozemky Postoloprty

Lokalita: srovnatelná okresu Louny

Popis: Zemědělská stavba na parc.č. 1319, s přilehlým pozemkem manipulační plochy parc.č. 1318/35 v k.ú. Postoloprty, okres Louny.
 Jedna velká zemědělská stavba a přilehlý pozemek v zemědělském areálu na okraji města Postoloprty. Město s lepší občanskou vybaveností, s lepší vybaveností inženýrskými sítěmi, spojení autobusem a železniční. Koupě obdobné stavby kravína stejné konstrukce jako oceňovaný, ale v podstatně lepším stavu. Přístup přes pozemky vlastníka areálu. V územním plánu v plochách ZV – plochy zemědělské výroby.
 Uskutečněný prodej – kupní smlouva V-2115/2024-507, právní účinky vkladu 18.7.2024.

Pozemek: 4 362,00 m²

Zastavěná plocha: 1 710,00 m²

Cena: 5 000 000,- Kč



Ortofotomapa



Foto



ÚP-ZV
plochy zem.výr.

Název: Vzorek 3 - Zemědělské stavby s pozemky Habřina u Úštěku

Lokalita: lepší sousedního okresu Litoměřice

Popis: Zemědělské stavby na parc.č. st. 341, st. 94 a přilehlé pozemky parc.č. st. 336/1, 1245/28 v k.ú. Habřina u Úštěku, obec Úštěk, okres Litoměřice.

Zemědělské stavby a část pozemku v zemědělském areálu v osadě vzdálené cca 3 km od kmenové obce. Město Úštěk s lepší občanskou vybaveností, s lepší vybaveností inženýrskými sítěmi, spojení autobusem a železniční. Koupě části zemědělského areálu, stavby v obdobném až horším stavu. Přístup přes pozemky jiného vlastníka. V územním plánu v plochách ZV - zemědělská výroba.

Uskutečněný prodej – kupní smlouva V-82/2023-506, právní účinky vkladu 4.1.2023.

Pozemek: 1 496,00 m²

Zastavěná plocha: 1 350,00 m²

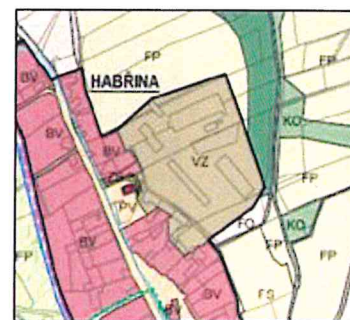
Cena: 2 000 000,- Kč



Ortofotomapa



Foto



ÚP-ZV plochy
zemědělské výroby

Pozemky (bez staveb a příslušenství, které je požadováno ocenit samostatně):

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

Název: Vzorek 4 - Pozemky Suletice

Lokalita: srovnatelná sousední osada stejné obce

Popis: Pozemky parc.č. 24, 25 v k.ú. Suletice obce Homole u Panny, okres Ústí nad Labem, zapsané na LV jako zahrada a ostatní plocha, jiná plocha. Jedná se o pozemky přilehlé k rodinnému domu v osadě stejné obce, obdobně orientované a vybavené. V územním plánu v plochách ZN – plochy zahrady nezastavitelné.

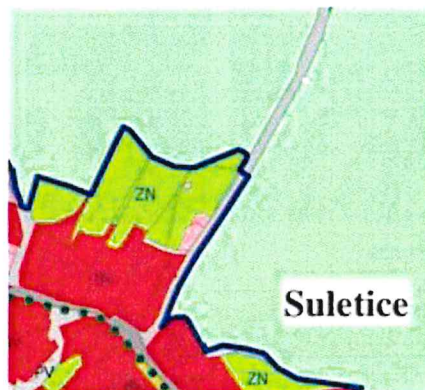
Uskutečněný prodej – kupní smlouva V-3480/2024-510, právní účinky vkladu 13.6.2024.

Pozemek: 404,00 m²

Cena: 106 000,- Kč



Ortofoto mapa



ÚP-ZN-zahrady nezastavitelné

Název: Vzorek 5 - Pozemek Babiny II

Lokalita: srovnatelná sousední osady stejné obce

Popis: Pozemek parc.č. 72/2 v k.ú. Babiny II obce Homole u Panny, okres Ústí nad Labem zapsaný na LV jako zahrada. Jedná se pozemek přilehlý k rodinnému domu v osadě stejné obce, obdobně orientované a vybavené. V územním plánu v plochách BV – plochy bydlení individuálního v rodinných domech - vesnické.

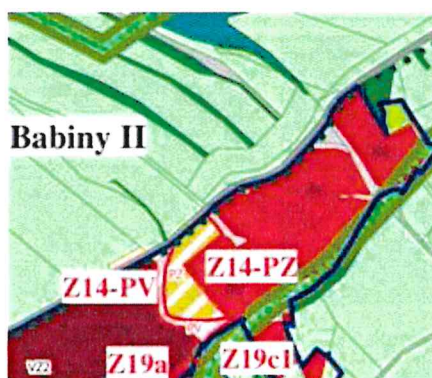
Uskutečněný prodej – kupní smlouva V-2276/2024-510, právní účinky vkladu 22.4.2024.

Pozemek: 121,00 m²

Cena: 16 173,- Kč



Ortofoto mapa



ÚP-BV-plochy bydli ind. V RD-vesnické

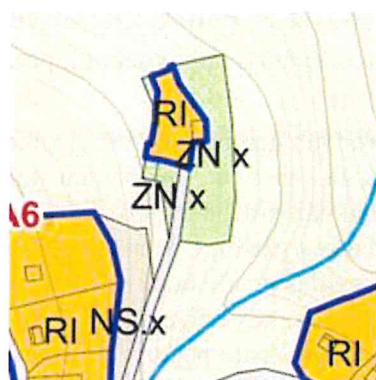
Název: Vzorek 6 - Pozemek Horní Zálezly

Lokalita: srovnatelná osady sousední obce

Popis: Pozemek parc.č. 430 v k.ú. Horní Zálezly obce Malečov, okres Ústí nad Labem zapsaný na LV jako zahrada. Jedná se pozemek přilehlý k rodinnému domu v osadě sousední obce, osada obdobně orientovaná a vybavená. V územním plánu v plochách ZN – plochy zeleně nezastavitelné soukromých zahrad.

Uskutečněný prodej – kupní smlouva V-6193/2024-510, právní účinky vkladu 23.10.2024.

Pozemek: 1 171,00 m²
Cena: 199 070,- Kč



Ortofoto mapa

ÚP-ZN-zelen' nezastav. soukr. zahrad

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek, případně upravena ČSOB INDEXEM na aktuální cenovou hladinu. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená podobnost 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 použity v rozmezí 0,80 - 1,20. Při použití koeficientů je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, publikace, 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 obchodů se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za 1 m² plochy jednotky. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí získat přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

4.2. Ocenění

4.2.1 Ocenění majetku cenou zjištěnou

K tomuto způsobu ocenění uvádím několik poznámek:

Na soubor oceňovaných nemovitých věcí jsou dle podkladů objednatele uzavřeny nájemní smlouvy. Vzhledem k tomu, že nájemné v nájemních smlouvách není zjevně obvyklé a nelze prokazatelně určit obvyklou cenu nájemného u takového specifického případu, nebudou příslušné stavby, kde to oceňovací vyhláška vyžaduje, oceněny kombinací nákladového a výnosového způsobu, dle § 31 odst. 1 oceňovací vyhlášky, ale bude postupováno dle § 31 odst. 2 oceňovací vyhlášky, tzn., obdobně jako v případě, kdy nelze pro účel užití za nepronajaté plochy stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit. Tento postup byl zvolen na základě výkladu Ministerstva financí č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020.

Jak uvádí § 12, odst. 1 oceňovací vyhlášky, výše koeficientu vybavení K4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě zdůvodnění. Vzhledem ke skutečnosti, že v některých případech oceňovaných staveb se jedná o stavby, u kterých chybí podstatná část vybavení oproti standardu (což je doloženo popisy jednotlivých staveb i fotodokumentací), je v těchto případech v ocenění použit vypočtený koeficient vybavení K4.

Většina staveb leží na pozemcích jiného vlastníka, stavby tedy nejsou součástí pozemku. Ve dvou případech leží stavby částečně na pozemcích stejného vlastníka, částečně na pozemcích jiného vlastníka, v těchto případech je ocenění provedeno podle většinového podílu pozemků pod stavbami.

Členění staveb, pozemků a příslušenství je do několika skupin nemovitých věcí dle rozdílů zejména v indexu trhu s nemovitostmi a indexu polohy (tyto skupiny jsou **Kravín, Seník 2, Ocelokolna, Sociální zařízení, Seník 1, Ostatní stavby**).

Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Homole u Panny
Katastrální území: Lhota pod Pannou
Počet obyvatel: 403
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 790,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - obec má 403 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - obec bez zvláštního významu	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - vzhledem k velikosti, významu a poloze obce uvažují hodnotu v minimální výši	VI	0,60
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - v obci jsou všechny IS kromě plynu	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová	III	0,90

zastávka - v obci je autobusová zastávka
 O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost - v obci je pouze restaurace VI 0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 307,00 \text{ Kč/m}^2$

Obsah ocenění cenou zjištěnou

Kravín

1. Zemědělská stavba bez čp/če na parc.č. 131 (kravín)
2. Elektropřípojka
3. PRIS skříň pro elektroměr
4. Vodovodní přípojka
5. Vodoměrná šachta
6. Kanalizace
7. Septik
8. Kanalizační šachta
9. Pozemek parc.č. 130/2

Seník 2

1. Zemědělská stavba bez čp/če na parc.č. 137/1, 137/2 (seník)
2. Kabelová přípojka
3. Pozemek parc.č. 128
4. Pozemek parc.č. 129/2
 - 4.1. Oceňované pozemky
 - 4.2. Komunikace seník Lhota
5. Pozemek parc.č. 130/1
 - 5.1. Oceňované pozemky
 - 5.2. Zpevnění plochy
 - 5.3. Trvalé porosty
6. Pozemek parc.č. 133/1
 - 6.1. Oceňované pozemky
 - 6.2. Trvalé porosty
7. Pozemek parc.č. 137/1
8. Pozemek parc.č. 138/1
9. Pozemek parc.č. 138/2
10. Pozemek parc.č. 140/1

Ocelokolna

1. Zemědělská stavba Lhota pod Pannou č.e. 42 (ocelokolna)

Seník 1

1. Zemědělská stavba bez čp/če na parc.č. 114/1, 114/2
2. Pozemek parc.č. 113/1
 - 2.1. Oceňované pozemky
 - 2.2. Zpevněná plocha
 - 2.3. Trvalé porosty
3. Pozemek parc.č. 114/1

Sociální zařízení

1. Jiná stavba bez čp/če na parc.č. 132 (sociální zařízení)
2. Elektrorozvod

Ostatní stavby

1. Pozemek parc.č. 555
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Plato hnojné - zpevněná plocha
 - 1.3. Plato hnojné - opěrné zdi
 - 1.4. Plato hnojné - jímka
 - 1.5. Silážní žlab - zpevněná plocha
 - 1.6. Silážní žlab - opěrné zdi
 - 1.7. Silážní žlab - jímka
 - 1.8. Silážní žlab - zábradlí
 - 1.9. Komunikace
 - 1.10. Komunikace - žlab
 - 1.11. Trvalé porosty
2. Pozemek parc.č. 557
 - 2.1. Oceňované pozemky
 - 2.2. Komunikace Homole

Vlastní ocenění

Kravín

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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - negativní vliv různého vlastnictví pozemků a staveb	I	-0,04
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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,603$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = 0,930$$

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: Rezidenční zástavba	I	-0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,01
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,03
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dlších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,309$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,186$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,287$$

1. Zemědělská stavba bez čp/če na parc.č. 131 (kravín)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	L. živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	montovaná z dílců betonových tyčových
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	67,70*24,10+18,75*3,10+9,50*1,50+2,30*0,60	= 1 705,33

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	1 705,33 m ²	5,75 m	9 805,65
Součet	1 705,33 m ²		9 805,65

$$\text{Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP} = 9\,805,65 / 1\,705,33 = 5,75 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: $PZP = 1\,705,33 / 1 = 1\,705,33 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	$67,70 \cdot 12,05 \cdot (0,10 + 2,60 + 3,15/2) + (67,70 \cdot 12,05 + 18,75 \cdot 3,10 + 9,50 \cdot 1,50 + 2,30 \cdot 0,60) \cdot (0,10 + 2,70 + 1,50/2)$ = 6 645,35 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	6 645,35 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		6 645,35 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	krov železobetonový	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové vlnovky	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	obklady nahrazující omítky	S	2
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	98
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata	dřevěná truhlářsky zpracovaná	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	4
13. Okna	chybí	C	96
14. Povrchy podlah	keramická dlažba	S	2
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	98
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky, jen studená	S	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	S	26,20	100	1,00	26,20
3. Stropy	S	8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	S	10,30	100	1,00	10,30
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,90	2	1,00	0,12
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,90	98	1,00	5,78
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,00	100	1,00	2,00
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	S	4,30	4	1,00	0,17
13. Okna	C	4,30	96	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,70	2	1,00	0,09
14. Povrchy podlah	S	4,70	98	1,00	4,61
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,90	100	0,46	2,71
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	1,40	100	1,00	1,40
19. Vnitřní kanalizace	C	1,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,10	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,08
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8308

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100,00	1,00	11,30	13,60	60	150	40,00	5,4400
2. Svislé konstrukce	S	26,20	100,00	1,00	26,20	31,54	60	80	75,00	23,6550
3. Stropy	S	8,90	100,00	1,00	8,90	10,71	60	80	75,00	8,0325
4. Krov, střecha	S	10,30	100,00	1,00	10,30	12,40	60	80	75,00	9,3000
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,49	60	65	92,31	3,2216
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,84	60	65	92,31	0,7754
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,90	2,00	1,00	0,12	0,14	60	70	85,71	0,1200
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,90	98,00	1,00	5,78	6,96	60	70	85,71	5,9654
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,73	60	70	85,71	3,1970
11. Dveře	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,41	60	70	85,71	2,0656

12. Vrata	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,89	60	70	85,71	2,4770
13. Okna	S	4,30	4,00	1,00	0,17	0,20	60	70	85,71	0,1714
14. Povrchy podlah	S	4,70	2,00	1,00	0,09	0,11	60	70	85,71	0,0943
14. Povrchy podlah	S	4,70	98,00	1,00	4,61	5,55	30	50	60,00	3,3300
16. Elektroinstalace	P	5,90	100,00	0,46	2,71	3,26	13	25	52,00	1,6952
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,48	60	65	92,31	0,4431
18. Vnitřní vodovod	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,69	13	20	65,00	1,0985
Opotřebení:										71,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 930,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9980
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9239
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7870
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8308
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 920,97
Plná cena: 6 645,35 m ³ * 2 920,97 Kč/m ³	=	19 410 867,99 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 71,1 % /100)	*	0,289
Nákladová cena stavby CS _N	=	5 609 740,85 Kč
Koeficient pp	*	0,186
Cena stavby CS	=	1 043 411,80 Kč
Zemědělská stavba bez čp/če na parc.č. 131 (kravín) - cena zjištěná	=	<u>1 043 411,80 Kč</u>

2. Elektropřípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm ² zemní kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc není součástí pozemku	
Délka:	42,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	195,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená [Kč/m]	=	498,58
Plná cena: 42,00 m * 498,58 Kč/m	=	20 940,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 70 = 85,7 \%$
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	3 141,05 Kč
*	0,186
=	584,24 Kč

Elektropřípojka - cena zjištěná

= **584,24 Kč**

3. PRIS skřín pro elektroměr

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc není součástí pozemku

3.2.4. PRIS skřín pro osazení přípojkové skříně SP 4
2224

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

=	5 420,-
*	0,8000
*	3,1960
=	13 857,86

Plná cena: 1,00 ks * 13 857,86 Kč/ks

= **13 857,86 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 70 = 85,7 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	2 078,68 Kč
*	0,186
=	386,63 Kč

PRIS skřín pro elektroměr - cena zjištěná

= **386,63 Kč**

4. Vodovodní přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc není součástí pozemku

1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm
2222

Délka: 98,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 360,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,4810

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 1 002,53

Plná cena: 98,00 m * 1 002,53 Kč/m

= 98 247,94 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 70 = 85,7 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 14 737,19 Kč

Koeficient pp

* 0,186

Cena stavby CS

= 2 741,12 Kč

Vodovodní přípojka - cena zjištěná

= 2 741,12 Kč

5. Vodoměrná šachta

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.2. Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra:

1,60 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 3 500,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,4810

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

= 9 746,80

Plná cena: 1,60 m³ * 9 746,80 Kč/m³

= 15 594,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 70 = 85,7 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS _N	=	2 339,23 Kč
Koeficient pp	*	0,186
Cena stavby CS	=	435,10 Kč
Vodoměrná šachta - cena zjištěná	=	<u>435,10 Kč</u>

6. Kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc není součástí pozemku

Délka: 11,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 450,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	3 992,72
Plná cena: 11,00 m * 3 992,72 Kč/m	=	43 919,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 80 = 75,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$

	*	0,250
Nákladová cena stavby CS _N	=	10 979,98 Kč
Koeficient pp	*	0,186
Cena stavby CS	=	2 042,28 Kč
Kanalizace - cena zjištěná	=	<u>2 042,28 Kč</u>

7. Septik

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.4.2. Septik nad 15 m³ OP
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra:

$14,00 * 5,00 * 2,00 = 140,00 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 800,-
---	---	---------

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	7 710,08
Plná cena: 140,00 m ³ * 7 710,08 Kč/m ³	=	1 079 411,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 80 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,250
=	269 852,80 Kč
*	0,186
=	50 192,62 Kč

Septik - cena zjištěná

= **50 192,62 Kč**

8. Kanalizační šachta

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců -
hloubka 2 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 7 500,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,4420

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **20 652,-**

Plná cena: 1,00 ks * 20 652,- Kč/ks

= **20 652,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 80 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,250
=	5 163,- Kč
*	0,186
=	960,32 Kč

Kanalizační šachta - cena zjištěná

= **960,32 Kč**

9. Pozemek parc.č. 130/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku $I_P = 0,309$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 0,980 * 0,309 = 0,282$$

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	307,-	0,282		86,57	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	130/2	24	86,57	2 077,68
Stavební pozemek - celkem			24		2 077,68

Pozemek parc.č. 130/2 - cena zjištěná celkem = 2 077,68 Kč

Seník 2

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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - negativní vliv různého vlastnictví pozemků a staveb	I	-0,04
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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,603}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,930}$$

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: Rezidenční zástavba	I	-0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,01
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,03
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dlších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,309}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,186}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,287}$$

1. Zemědělská stavba bez čp/če na parc.č. 137/1, 137/2 (seník 2)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: K. skladování a úprava zemědělských produktů
 Svislá nosná konstrukce: kovová
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271
 Nemovitá věc není součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	59,00*20,40+3,00*3,60	= 1 214,40

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	1 214,40 m ²	11,50 m	13 965,60
Součet	1 214,40 m²		13 965,60

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $13\,965,60 / 1\,214,40 = 11,50\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,214,40 / 1 = 1\,214,40\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
Vrchní stavba	$59,00*20,40*(0,10+9,50+2,00/2)+3,00*3,60*$ $*(0,10+3,00+0,10/2)$	= 12 792,18 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	12 792,18 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		12 792,18 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) patky s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	jednostranně opláštěná kostra pozinkovaným plechem	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	krov ocelový	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100

15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,30	100	1,00	12,30
2. Svislé konstrukce	S	29,80	100	1,00	29,80
3. Stropy	C	9,10	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,20	100	1,00	11,20
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,20	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,10	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	2,40	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,90	100	1,00	4,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	4,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					61,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6100

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
----------------------	--------	----------	---	--------	--------	-----	------	-------------	---------------

1. Základy vč. zemních prací	S	12,30	100,00	1,00	12,30	20,17	40	150	26,67	5,3793
2. Svislé konstrukce	S	29,80	100,00	1,00	29,80	48,85	40	80	50,00	24,4250
4. Krov, střecha	S	11,20	100,00	1,00	11,20	18,36	40	80	50,00	9,1800
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	4,59	13	40	32,50	1,4918
14. Povrchy podlah	S	4,90	100,00	1,00	4,90	8,03	40	50	80,00	6,4240

Opotřebení: 46,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 468,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9254
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6100
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 183,28
Plná cena: 12 792,18 m ³ * 1 183,28 Kč/m ³	=	15 136 730,75 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 46,9 % /100)	*	0,531
Nákladová cena stavby CS _N	=	8 037 604,03 Kč
Koeficient pp	*	0,186
Cena stavby CS	=	1 494 994,35 Kč

Zemědělská stavba bez čp/če na parc.č. 137/1, 137/2 (seník 2) -
cena zjištěná = 1 494 994,35 Kč

2. Kabelová přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm ² zemní kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc není součástí pozemku	
Délka:	53,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	195,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená [Kč/m]	=	498,58
Plná cena: 53,00 m * 498,58 Kč/m	=	26 424,74 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	* 0,200

Nákladová cena stavby CS_N	=	5 284,95 Kč
Koeficient pp	*	0,186
Cena stavby CS	=	983,- Kč
Kabelová přípojka - cena zjištěná	=	983,- Kč

3. Pozemek parc.č. 128

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku $I_P = 0,309$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 0,980 * 0,309 = 0,282$$

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	307,-	0,282		86,57	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	128	282	86,57	24 412,74
Stavební pozemek - celkem			282		24 412,74

$$\text{Pozemek parc.č. 128 - cena zjištěná celkem} = 24\,412,74 \text{ Kč}$$

4. Pozemek parc.č. 129/2

4.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku $I_P = 0,309$

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III – Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území II – V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy I – Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II – Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,210$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 a 4 – stavební pozemek – veřejně nepříst., komerční komunikace vč. parkovacích a obslužných ploch				
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	307,-	0,210	1,000	64,47

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha - ostatní komunikace	129/2	417	64,47	26 883,99
Ostatní stavební pozemek - celkem			417		26 883,99

4.2. Komunikace seník Lhota

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:

§ 17

Typ stavby:

5. Komunikace pozemní

Objekt
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211
Množství: 200,00 m² plochy komunikace
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	875,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	2 338,70
Plná cena: 200,00 m ² * 2 338,70 Kč/m ²	=	467 740,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %
Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)

	*	0,200
Nákladová cena stavby CS_N	=	93 548,- Kč
Koeficient pp	*	0,287
Cena stavby CS	=	26 848,28 Kč

Komunikace seník Lhota - cena zjištěná = **26 848,28 Kč**

Pozemek parc.č. 129/2 - rekapitulace
4.1. Pozemky: **26 883,99 Kč**

Pozemek parc.č. 129/2 - cena zjištěná celkem = **53 732,27 Kč**

5. Pozemek parc.č. 130/1

5.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,930

Index polohy pozemku I_P = 0,309

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně,	III	-0,02

nebo národní park		
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 0,980 * 0,309 = 0,282$$

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	307,-	0,282		86,57

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	130/1	3 376	86,57	292 260,32
Stavební pozemek - celkem			3 376		292 260,32

5.2. Zpevnění plochy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.1.2. Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 430,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	95,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	253,92
Plná cena: 430,00 m ² * 253,92 Kč/m ²	=	109 185,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 45 = 88,9 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	16 377,84 Kč
*	0,287
=	4 700,44 Kč

Zpevnění plochy - cena zjištěná

= **4 700,44 Kč**

5.3. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
jasan na pozemku p.č.: 130/1			40 roků	5,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 90 %	1 965,-	9 825,-
jasan na pozemku p.č.: 130/1			20 roků	8,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 90 %	1 008,-	8 064,-
Součet:				17 889,-
Koeficient stanoviště K_z (dle příl. č. 39):			*	0,450
Koeficient polohy K_s (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	6 440,04

Trvalé porosty

= **6 440,04 Kč**

Pozemek parc.č. 130/1 - rekapitulace

5.1. Pozemky:

292 260,32 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

5.2. Zpevnění plochy

4 700,44 Kč

5.3. Trvalé porosty

6 440,04 Kč

Stavby a porosty na pozemku – celkem

+ **11 140,48 Kč**

Pozemek parc.č. 130/1 - cena zjištěná celkem

= **303 400,80 Kč**

6. Pozemek parc.č. 133/1

6.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku $I_P = 0,309$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně -	IV	0,00

ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,930 * 0,980 * 0,309 = 0,282$$

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	307,-	0,282		86,57

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	133/1	508	86,57	43 977,56
Stavební pozemek - celkem			508		43 977,56

6.2. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
jasan na pozemku p.č.: 133/1			40 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 90 %	1 965,-	1 965,-
jasan na pozemku p.č.: 133/1			20 roků	4,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-		10 080,-	40 320,-
Součet:				42 285,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,450
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	15 222,60

Trvalé porosty = **15 222,60 Kč**

Pozemek parc.č. 133/1 - rekapitulace

6.1. Pozemky: **43 977,56 Kč**

Pozemek parc.č. 133/1 - cena zjištěná celkem = **59 200,16 Kč**

7. Pozemek parc.č. 137/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku $I_P = 0,309$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 0,980 * 0,309 = 0,282$$

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	307,-	0,282		86,57

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	137/1	186	86,57	16 102,02
Stavební pozemek - celkem			186		16 102,02

Pozemek parc.č. 137/1 - cena zjištěná celkem = **16 102,02 Kč**

8. Pozemek parc.č. 138/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku $I_P = 0,309$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 0,980 * 0,309 = 0,282$$

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	307,-	0,282		86,57

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	138/1	28	86,57	2 423,96
Stavební pozemek - celkem				28	2 423,96

Pozemek parc.č. 138/1 - cena zjištěná celkem = **2 423,96 Kč**

9. Pozemek parc.č. 138/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku $I_P = 0,309$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00

3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 0,980 * 0,309 = 0,282$$

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	307,-	0,282		86,57

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	138/2	11	86,57	952,27
Stavební pozemek - celkem				11	952,27

Pozemek parc.č. 138/2 - cena zjištěná celkem = 952,27 Kč

10. Pozemek parc.č. 140/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku $I_P = 0,309$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1} P_i = 0,980$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 0,980 * 0,309 = 0,282$

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	307,-	0,282		86,57

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	140/1	27	86,57	2 337,39
Stavební pozemek - celkem					2 337,39

Pozemek parc.č. 140/1 - cena zjištěná celkem = 2 337,39 Kč

Ocelokolna

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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - negativní vliv různého vlastnictví pozemků a staveb	I	-0,04
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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,603$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{0,930}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,03
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dlších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,486}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,293}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,452}$$

1. Zemědělská stavba Lhota pod Pannou č.e. 42 (ocelokolna)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	36,00*12,50	=	450,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	450,00 m ²	6,30 m	2 835,00
Součet	450,00 m ²		2 835,00

$$\text{Průměrná výška všech podlaží v objektu:} \quad PVP = \quad 2\,835,00 / 450,00 = 6,30 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 450,00 / 1 = 450,00 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	36,00*12,50*(0,10+4,90+1,40/2) = 2 565,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	2 565,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 565,00 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	kovové tyčové, plášť vyzdívaný min. tl. 12 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	krov ocelový	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	50
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	50
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
----------------------	----------------	----------	-------	---------------------

1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	50	1,00	3,05
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,10	50	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					74,65
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7465

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100,00	1,00	12,20	16,34	58	150	38,67	6,3187
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100,00	1,00	29,30	39,24	58	80	72,50	28,4490
4. Krov, střecha	S	11,00	100,00	1,00	11,00	14,74	58	80	72,50	10,6865
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,88	13	40	32,50	1,2610
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,94	13	30	43,33	0,4073
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	50,00	1,00	3,05	4,09	58	65	89,23	3,6495
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,42	58	65	89,23	3,9440
12. Vrata	S	2,30	100,00	1,00	2,30	3,08	58	65	89,23	2,7483
14. Povrchy podlah	S	4,80	100,00	1,00	4,80	6,43	35	40	87,50	5,6263
16. Elektroinstalace	S	4,70	100,00	1,00	4,70	6,30	13	25	52,00	3,2760
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,54	13	30	43,33	0,2340
Opotřebení:									66,6 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9347
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7444
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7465
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 951,36
Plná cena: 2 565,00 m ³ * 1 951,36 Kč/m ³	=	5 005 238,40 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 66,6 % /100)	*	0,334
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 671 749,63 Kč
Koeficient pp	*	0,293
Cena stavby CS	=	489 822,64 Kč
Zemědělská stavba Lhota pod Pannou č.e. 42 (ocelokolna) - cena zjištěná	=	<u>489 822,64 Kč</u>

Seník 1

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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - negativní vliv různého vlastnictví pozemků a staveb	I	-0,04
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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,603}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,930}$$

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: Rezidenční zástavba	I	-0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,01
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,03
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dlších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,309$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,186$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,287$$

1. Zemědělská stavba bez čp/če na parc.č. 114/1, 114/2 (seník 1)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	K. skladování a úprava zemědělských produktů
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	65,15*10,35	= 674,30

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	674,30 m ²	7,80 m	5 259,54
Součet	674,30 m ²		5 259,54

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	5 259,54 / 674,30	= 7,80 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	674,30 / 1	= 674,30 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
Vrchní stavba	65,15*10,35*(0,10+7,00+0,80/2)	= 5 057,27 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	5 057,27 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 057,27 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) patky s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	jednostranně opláštěná kostra pozinkovaným plechem	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	krov ocelový	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové vlnovky	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	asfaltobeton	S	30
14. Povrchy podlah	šterk	P	70
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,30	100	1,00	12,30
2. Svislé konstrukce	S	29,80	100	1,00	29,80
3. Stropy	C	9,10	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,20	100	1,00	11,20
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00

7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,20	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,10	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	2,40	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,90	30	1,00	1,47
14. Povrchy podlah	P	4,90	70	0,46	1,58
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	4,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					59,15
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5915

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	12,30	100,00	1,00	12,30	20,80	58	150	38,67	8,0434
2. Svislé konstrukce	S	29,80	100,00	1,00	29,80	50,38	58	80	72,50	36,5255
4. Krov, střecha	S	11,20	100,00	1,00	11,20	18,93	58	80	72,50	13,7243
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	4,73	13	35	37,14	1,7567
14. Povrchy podlah	S	4,90	30,00	1,00	1,47	2,49	13	20	65,00	1,6185
14. Povrchy podlah	P	4,90	70,00	0,46	1,58	2,67	13	15	86,67	2,3141
Opotřebení:										64,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 468,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9298
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6590
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5915
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 266,21
Plná cena: 5 057,27 m ³ * 1 266,21 Kč/m ³	=	6 403 565,85 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 64,0 % /100)	*	0,360
Nákladová cena stavby CS _N	=	2 305 283,71 Kč

Koeficient pp	*	0,287
Cena stavby CS	=	661 616,42 Kč
Zemědělská stavba bez čp/če na parc.č. 114/1, 114/2 (seník 1) - cena zjištěná	=	661 616,42 Kč

2. Pozemek parc.č. 113/1

2.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku $I_P = 0,309$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 0,980 * 0,309 = 0,282$$

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	307,-	0,282		86,57	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	113/1	2 235	86,57	193 483,95
Stavební pozemek - celkem			2 235		193 483,95

2.2. Zpevněná plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:135,00 m²**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 1 180,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,3410

Základní cena upravená [Kč/m²]

= 3 153,90

Plná cena: 135,00 m² * 3 153,90 Kč/m²

= 425 776,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 58 / 65 = 89,2 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 63 866,48 Kč

Koeficient pp

* 0,287

Cena stavby CS

= 18 329,68 Kč

Zpevněná plocha - cena zjištěná

= 18 329,68 Kč

2.3. Trvalé porosty**Okrasné rostliny: příloha č. 39**

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
jasan na pozemku p.č.: 113/1			50 roků	5,00 ks
Listnaté stromy I	32 410,-	- 90 %	3 241,-	16 205,-
Součet:				16 205,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,450
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	5 833,80

Trvalé porosty

= 5 833,80 Kč

Pozemek parc.č. 113/1 - rekapitulace**2.1. Pozemky:**

193 483,95 Kč

Stavby a porosty na pozemku:**2.2. Zpevněná plocha**

18 329,68 Kč

2.3. Trvalé porosty

5 833,80 Kč

Stavby a porosty na pozemku – celkem

+ 24 163,48 Kč

Pozemek parc.č. 113/1 - cena zjištěná celkem

= 217 647,43 Kč

3. Pozemek parc.č. 114/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku $I_P = 0,309$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 0,980 * 0,309 = 0,282$

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	307,-	0,282		86,57

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	114/1	588	86,57	50 903,16
Stavební pozemek - celkem			588		<u>50 903,16</u>

Pozemek parc.č. 114/1 - cena zjištěná celkem

= 50 903,16 Kč

Sociální zařízení

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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílí vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - negativní vliv různého vlastnictví pozemků a staveb	I	-0,04
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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,603}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,930}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,03
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,715$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,431$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,665$$

1. Jiná stavba bez čp/če na parc.č. 132 (sociální zařízení)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: F. budovy administrativní
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 122
 Nemovitá věc není součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	16,00*4,50	=	72,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	72,00 m ²	3,05 m	219,60
Součet	72,00 m ²		219,60

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 219,60 / 72,00 = 3,05 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 72,00 / 1 = 72,00 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	16,00*4,50*(0,10+2,50+0,55/2)	=	207,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	207,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		207,00 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100

2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 29 cm	P	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, neumožňující podkroví	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové vlnovky	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	P	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	PVC	S	50
14. Povrchy podlah	dřevěné palubky	P	50
15. Vytápění	přímotopy	S	50
15. Vytápění	chybí	C	50
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	P	17,40	100	0,46	8,00
3. Stropy	P	9,30	100	0,46	4,28
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	P	0,60	100	0,46	0,28
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	2,90	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	50	1,00	1,60
14. Povrchy podlah	P	3,20	50	0,46	0,74
15. Vytápění	S	4,20	50	1,00	2,10
15. Vytápění	C	4,20	50	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,70	100	0,46	2,62

17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					56,02
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5602

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	14,63	60	150	40,00	5,8520
2. Svislé konstrukce	P	17,40	100,00	0,46	8,00	14,28	60	65	92,31	13,1819
3. Stropy	P	9,30	100,00	0,46	4,28	7,64	60	65	92,31	7,0525
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	13,03	60	65	92,31	12,0280
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	3,75	60	65	92,31	3,4616
6. Klempířské konstrukce	P	0,60	100,00	0,46	0,28	0,50	60	65	92,31	0,4616
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	12,32	60	65	92,31	11,3726
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	5,89	60	65	92,31	5,4371
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	5,53	60	65	92,31	5,1047
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	9,28	60	65	92,31	8,5664
14. Povrchy podlah	S	3,20	50,00	1,00	1,60	2,86	30	35	85,71	2,4513
14. Povrchy podlah	P	3,20	50,00	0,46	0,74	1,32	60	65	92,31	1,2185
15. Vytápění	S	4,20	50,00	1,00	2,10	3,75	20	25	80,00	3,0000
16. Elektroinstalace	P	5,70	100,00	0,46	2,62	4,68	20	25	80,00	3,7440
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,54	60	65	92,31	0,4985
Opotřebení:										83,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0117
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9885
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5602
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1100
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 673,92
Plná cena: 207,00 m ³ * 3 673,92 Kč/m ³	=	760 501,44 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 83,4 % /100)	*	0,166
Nákladová cena stavby CS_N	=	126 243,24 Kč
Koeficient pp	*	0,431

Cena stavby CS	=	<u>54 410,84 Kč</u>
----------------	---	---------------------

Jiná stavba bez čp/če na parc.č. 132 (sociální zařízení) - cena zjištěná	=	<u>54 410,84 Kč</u>
--	---	---------------------

2. Elektrorozvod

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi
-----------------------	---

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
--------------------------------------	------

Nemovitá věc není součástí pozemku

Délka:	4,00 m
--------	--------

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<u>357,95</u>
Plná cena: 4,00 m * 357,95 Kč/m	=	<u>1 431,80 Kč</u>

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 80 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Elektrorozvod - cena zjištěná

*	0,250
=	<u>357,95 Kč</u>
*	0,431
=	<u>154,28 Kč</u>
=	<u>154,28 Kč</u>

Ostatní stavby

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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - negativní vliv různého vlastnictví pozemků a staveb	I	-0,04
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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,603}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,930}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	-0,10
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,01
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,03
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,564}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,340}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,525}$$

1. Pozemek parc.č. 555

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,930}$

Index polohy pozemku $I_P = 0,564$

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 – jiné pozemky – skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	307,-	0,50	0,564	1,000		86,57
Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha - manipulační plocha	555	8 942	86,57		774 108,94
Jiný pozemek - celkem			8 942			774 108,94

1.2. Plato hnojné - zpevněná plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.5. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$47,05 \times 31,00 = 1\,458,55 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	475,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 269,58
Plná cena: $1\,458,55 \text{ m}^2 \times 1\,269,58 \text{ Kč/m}^2$	=	1 851 745,91 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 40 / 50 = 80,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	=	370 349,18 Kč
Koeficient pp	*	0,525
Cena stavby CS	=	194 433,32 Kč

Plato hnojné - zpevněná plocha - cena zjištěná = **194 433,32 Kč**

1.3. Plato hnojné - opěrné zdi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

11.4. Opěrné zdi monolitické z prostého betonu

242

Výměra:

$$2 \times 47,05 \times 0,60 \times 0,50 = 28,23 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 28,23 m³ * 6 059,76 Kč/m³

=	2 100,-
*	0,8000
*	3,6070
=	6 059,76
=	171 067,02 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	34 213,40 Kč
*	0,525
=	17 962,04 Kč

Plato hnojné - opěrné zdi - cena zjištěná

= 17 962,04 Kč

1.4. Plato hnojné - jímka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

2223

Výměra:

$$12,80 \times 5,75 \times 2,00 = 147,20 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 147,20 m³ * 6 333,28 Kč/m³

=	2 300,-
*	0,8000
*	3,4420
=	6 333,28
=	932 258,82 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 40 / 80 = 50,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	466 129,41 Kč
*	0,525
=	244 717,94 Kč

Plato hnojné - jímka - cena zjištěná

= **244 717,94 Kč**

1.5. Silážní žlab - zpevněná plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

8.4.5. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm

211

Výměra:

$$29,70 \cdot 16,00 = 475,20 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená [Kč/m²]

=	475,-
*	0,8000
*	3,3410
=	1 269,58
=	603 304,42 Kč

Plná cena: $475,20 \text{ m}^2 \cdot 1 269,58 \text{ Kč/m}^2$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 40 / 50 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	120 660,88 Kč
*	0,525
=	63 346,96 Kč

Silážní žlab - zpevněná plocha - cena zjištěná

= **63 346,96 Kč**

1.6. Silážní žlab - opěrné zdi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

11.6. Opěrné zdi montované z prefa dílců

242

Výměra:

$$2 \cdot (29,70 \cdot 3,40 \cdot 0,15 + 29,70 \cdot 0,60 \cdot 0,10) + 24 \cdot (2,00 + 0,60) / 2 \cdot 3,40 \cdot 0,15 = 49,77 \text{ m}^3$$

obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 850,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,6070
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	8 223,96
Plná cena: 49,77 m ³ * 8 223,96 Kč/m ³	=	409 306,49 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	81 861,30 Kč
*	0,525
=	42 977,18 Kč

Silážní žlab - opěrné zdi - cena zjištěná

= **42 977,18 Kč**

1.7. Silážní žlab - jímka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$12,75 \cdot 5,65 \cdot 2,00 = 144,07 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 300,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	6 333,28
Plná cena: 144,07 m ³ * 6 333,28 Kč/m ³	=	912 498,98 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 80 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	456 249,49 Kč
*	0,525
=	239 530,98 Kč

Silážní žlab - jímka - cena zjištěná

= 239 530,98 Kč

1.8. Silážní žlab - zábradlí

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky
do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$30,00 \times 1,00 = 30,00 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 450,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1380

Základní cena upravená [Kč/m²]

= 1 129,68

Plná cena: $30,00 \text{ m}^2 \times 1 129,68 \text{ Kč/m}^2$

= 33 890,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 40 / 45 = 88,9 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 5 083,56 Kč

Koeficient pp

* 0,525

Cena stavby CS

= 2 668,87 Kč

Silážní žlab - zábradlí - cena zjištěná

= 2 668,87 Kč

1.9. Komunikace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby:

5. Komunikace pozemní

Objekt

Plochy charakteru pozemních komunikací
z kameniva obalovaného živící

Konstrukční charakteristika (materiálová
konstrukce krytu):

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

211

Množství:

2 832,00 m² plochy komunikace

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 1 081,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená cena Kč/m²

*	0,8000
*	3,3410
=	2 889,30
=	8 182 497,60 Kč

Plná cena: 2 832,00 m² * 2 889,30 Kč/m²

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)

*	0,200
=	1 636 499,52 Kč
*	0,525
=	859 162,25 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Komunikace - cena zjištěná

= 859 162,25 Kč

1.10. Komunikace - žlab

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 10.6. Rigoly z monolitického betonu
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 47,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]
 Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	240,-
*	0,8000
*	3,3410
=	641,47
=	30 149,09 Kč

Plná cena: 47,00 m * 641,47 Kč/m

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)

*	0,200
=	6 029,82 Kč
*	0,525
=	3 165,66 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Komunikace - žlab - cena zjištěná

= 3 165,66 Kč

1.11. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedm.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
jasan na pozemku p.č.: 555			20 roků	10,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 90 %	1 008,-	10 080,-
třešeň planá na pozemku p.č.: 555			10 roků	6,00 ks
Listnaté stromy I	3 010,-	- 90 %	301,-	1 806,-
Součet:				11 886,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,450
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	4 278,96

Trvalé porosty = **4 278,96 Kč**

Pozemek parc.č. 555 - rekapitulace

1.1. Pozemky: **774 108,94 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Plato hnojné - zpevněná plocha	194 433,32 Kč
1.3. Plato hnojné - opěrné zdi	17 962,04 Kč
1.4. Plato hnojné - jímka	244 717,94 Kč
1.5. Silážní žlab - zpevněná plocha	63 346,96 Kč
1.6. Silážní žlab - opěrné zdi	42 977,18 Kč
1.7. Silážní žlab - jímka	239 530,98 Kč
1.8. Silážní žlab - zábradlí	2 668,87 Kč
1.9. Komunikace	859 162,25 Kč
1.10. Komunikace - žlab	3 165,66 Kč
1.11. Trvalé porosty	4 278,96 Kč

Stavby a porosty na pozemku – celkem + **1 672 244,16 Kč**

Pozemek parc.č. 555 - cena zjištěná celkem = **2 446 353,10 Kč**

2. Pozemek parc.č. 557

2.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,930

Index polohy pozemku I_P = 0,564

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
-------------	----------------------

P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III – Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
II – V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
I – Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II – Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,210$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 a 4 – stavební pozemek – veřejně nepříst., komerční komunikace vč. parkovacích a obslužných ploch				
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	307,-	0,210	1,000	64,47

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha - ostatní komunikace	557	307	64,47	19 792,29
Ostatní stavební pozemek - celkem			307		19 792,29

2.2. Komunikace Homole

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	z kameniva obalovaného živicí
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211
Množství:	307,00 m ² plochy komunikace
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 081,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	2 889,30

Plná cena: $307,00 \text{ m}^2 * 2\,889,30 \text{ Kč/m}^2$ = **887 015,10 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 50 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	177 403,02 Kč
*	0,525
=	93 136,59 Kč

Komunikace Homole - cena zjištěná

= **93 136,59 Kč**

Pozemek parc.č. 557 - rekapitulace

2.1. Pozemky:

19 792,29 Kč

Pozemek parc.č. 557 - cena zjištěná celkem

= **112 928,88 Kč**

Rekapitulace ceny zjištěné

Kravín

1. Zemědělská stavba bez čp/če na parc.č. st. 131 (kravín)	1 043 411,80 Kč
2. Elektropřípojka	584,20 Kč
3. PRIS skříň pro elektroměr	386,60 Kč
4. Vodovodní přípojka	2 741,10 Kč
5. Vodoměrná šachta	435,10 Kč
6. Kanalizace	2 042,30 Kč
7. Septik	50 192,60 Kč
8. Kanalizační šachta	960,30 Kč
9. Pozemek parc.č. 130/2	2 077,70 Kč

Kravín - celkem:

1 102 831,70 Kč

Seník 2

1. Zemědělská stavba bez čp/če na parc.č. 137/1, 137/2 (seník)	1 494 994,40 Kč
2. Kabelová přípojka	983,- Kč
3. Pozemek parc.č. 128	24 412,70 Kč
4. Pozemek parc.č. 129/2	53 732,30 Kč
4.1. Oceňované pozemky	26 883,99 Kč
4.2. Komunikace seník Lhota	26 848,30 Kč
	= 53 732,30 Kč
5. Pozemek parc.č. 130/1	303 400,80 Kč
5.1. Oceňované pozemky	292 260,32 Kč
5.2. Zpevnění plochy	4 700,40 Kč
5.3. Trvalé porosty	6 440,- Kč
	= 303 400,80 Kč

6. Pozemek parc.č. 133/1	59 200,20 Kč
6.1. Oceňované pozemky	43 977,56 Kč
6.2. Trvalé porosty	15 222,60 Kč
	= 59 200,20 Kč

7. Pozemek parc.č. 137/1	16 102,- Kč
8. Pozemek parc.č. 138/1	2 424,- Kč
9. Pozemek parc.č. 138/2	952,30 Kč
10. Pozemek parc.č. 140/1	2 337,40 Kč

Seník 2 - celkem: **1 958 539,10 Kč**

Ocelokolna

1. Zemědělská stavba Lhota pod Pannou č.e. 42 (ocelokolna)	489 822,60 Kč
--	---------------

Ocelokolna - celkem: **489 822,60 Kč**

Seník 1

1. Zemědělská stavba bez čp/če na parc.č. 114/1, 114/2	661 616,40 Kč
2. Pozemek parc.č. 113/1	217 647,40 Kč
2.1. Oceňované pozemky	193 483,95 Kč
2.2. Zpevněná plocha	18 329,70 Kč
2.3. Trvalé porosty	5 833,80 Kč
	= 217 647,40 Kč

3. Pozemek parc.č. 114/1	50 903,20 Kč
--------------------------	--------------

Seník 1 - celkem: **930 167,- Kč**

Sociální zařízení

1. Jiná stavba bez čp/če na parc.č. 132 (sociální zařízení)	54 410,80 Kč
2. Elektrorozvod	154,30 Kč

Sociální zařízení - celkem: **54 565,10 Kč**

Inženýrské stavby

1. Pozemek parc.č. 555	2 446 353,10 Kč
1.1. Oceňované pozemky	774 108,94 Kč
1.2. Plato hnojně - zpevněná plocha	194 433,30 Kč
1.3. Plato hnojně - opěrné zdi	17 962,- Kč
1.4. Plato hnojně - jímka	244 717,90 Kč
1.5. Silážní žlab - zpevněná plocha	63 347,- Kč
1.6. Silážní žlab - opěrné zdi	42 977,20 Kč
1.7. Silážní žlab - jímka	239 531,- Kč
1.8. Silážní žlab - zábradlí	2 668,90 Kč
1.9. Komunikace	859 162,30 Kč
1.10. Komunikace - žlab	3 165,70 Kč
1.11. Trvalé porosty	4 279,- Kč
	= 2 446 353,10 Kč
2. Pozemek parc.č. 557	112 928,90 Kč
2.1. Oceňované pozemky	19 792,29 Kč
2.2. Komunikace Homole	93 136,60 Kč

= 112 928,90 Kč

Inženýrské stavby - celkem:	2 559 282,- Kč
Cena zjištěná - celkem:	7 095 207,50 Kč
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	<u>7 095 210,- Kč</u>

4.2.2 Ocenění majetku cenou obvyklou

Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc

Oceňované nemovité věci jsou dostatečně popsány v kapitole 3. Nález.

Výběr údajů, srovnávací analýza, určení základní jednotky pro porovnání

Výběr údajů - při porovnání jsou použity jako podklad realizované prodeje v místě za přiměřené časové období, použity jsou údaje o uskutečněných prodejích z ČÚZK (prostřednictvím databáze profi.valuo.cz), případně z vlastní databáze. Výběr vhodných nemovitých věcí pro porovnání byl proveden v kapitole 3. Nález, 3.3. Výčet zpracovaných dat, kde jsou uvedeny základní parametry pro porovnání.

Srovnávací analýza – je provedena v tabulce pro srovnávané nemovité věci - koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávanou a oceňovanou nemovitou věcí:

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc cenově lepší než srovnávaná nemovitá věc, je koeficient větší než 1.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc cenově horší než srovnávaná nemovitá věc, je koeficient menší než 1.

Celkový koeficient, kterým se násobí cena srovnávané nemovité věci, je součinem koeficientů jednotlivých vlivů.

Zdůvodnění jednotlivých koeficientů, zachycujících odlišnosti mezi srovnávanou a oceňovanou nemovitou věcí, jsou uvedena popisem přímo v tabulce (komentář lepší nebo horší, menší nebo větší atd. se vztahuje vždy k porovnávané nemovité věci).

Jednotkové ceny i redukované jednotkové ceny jsou zaokrouhleny na Kč.

Určení základní jednotky pro porovnání - kritériem pro porovnání je jednotková cena zastavěné plochy za 1 m² u souboru staveb a pozemků a jednotková cena pozemku za 1 m² pro pozemky (bez staveb a příslušenství). Obvyklá cena je pak stanovena vynásobením celkové výměry zastavěné plochy, resp výměry pozemku jednotkovou cenou za 1 m² zjištěnou porovnáním.

Úprava sjednaných cen, výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením upravených cen

Úprava sjednaných cen z výběru popsaného v kapitole 3 Nález, 3.3 Výčet zpracovaných dat včetně odůvodnění a provedené analýzy s vyhodnocením odlišností od oceňované nemovitosti je provedena v následující tabulce způsobem, podrobně popsaným v předchozím odstavci.

Porovnávací hodnota

Soubor pozemků a staveb

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	4 116,00 m ²
Výměra pozemku:	16 931,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Vzorek 1 - Zemědělská a jiná stavba s pozemkem Siřejovice			
Lokalita:	srovnatelná sousedního okresu Litoměřice			
Pozemek:	1 932,00 m ²			
Zastavěná plocha:	1 932,00 m ²			
Cena:	2 903 625,- Kč			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - stáří prodeje			1,03	
K2 Velikosti objektu - menší			0,90	
K3 Poloha - lepší			0,90	
K4 Provedení a vybavení - obdobné			1,00	
K5 Celkový stav - obdobný			1,00	
K6 Vliv pozemku - bez pozemku			1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - rovněž přístup přes cizí pozemky, zohlednění staveb hnojiště a silážního žlabu u oceňované			1,25	
Cena [Kč] k 7.2.2024	Zastavěná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 903 625	1 932,00	1 503	1,15	1 728

Název:	Vzorek 2 - Zemědělská stavba s pozemky Postoloprty			
Lokalita:	srovnatelná okresu Louny			
Pozemek:	4 362,00 m ²			
Zastavěná plocha:	1 710,00 m ²			
Cena:	5 000 000,- Kč			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - stáří prodeje			1,00	
K2 Velikosti objektu - menší			0,90	
K3 Poloha - lepší			0,90	
K4 Provedení a vybavení - lepší			0,90	
K5 Celkový stav - lepší			0,90	
K6 Vliv pozemku - obdobný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - rovněž přístup přes cizí pozemky, zohlednění staveb hnojiště a silážního žlabu u oceňované			1,25	
Cena [Kč] k 18.7.2024	Zastavěná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]

5 000 000	1 710,00	2 924	0,82	2 398
-----------	----------	-------	------	-------

Název: Vzorek 3 - Zemědělské stavby s pozemky Habřina u Úštěku				
Lokalita: srovnatelná sousedního okresu Litoměřice				
Pozemek: 1 496,00 m ²				
Zastavěná plocha: 1 350,00 m ²				
Cena: 2 000 000,- Kč				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - stáří prodeje				1,04
K2 Velikosti objektu - menší				0,90
K3 Poloha - lepší				0,90
K4 Provedení a vybavení - obdobné				1,00
K5 Celkový stav - obdobný				1,00
K6 Vliv pozemku - menší				1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění rovněž přístup přes cizí pozemky, zohlednění staveb hnojiště a silážního žlabu u oceňované				1,25
Cena [Kč] k 4.1.2023	Zastavěná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 000 000	1 350,00	1 481	1,11	1 644

Minimální jednotková porovnávací cena	1 644 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 923 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 398 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě zastavěné plochy	
Průměrná jednotková cena	1 923 Kč/m ²
Celková zastavěná plocha oceňované nemovité věci	4 116,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	7 915 068 Kč
Výsledná porovnávací hodnota zaokrouhlená	<u>7 915 070 Kč</u>

Pozemky (bez staveb a příslušenství, které je požadováno ocenit samostatně)

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemků	16 931,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Vzorek 4 - Pozemky Suletice	
Lokalita: srovnatelná sousední osady stejné obce	
Pozemek: 404,00 m ²	
Cena: 106 000,- Kč	

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - stáří prodeje	1,06
K2 Velikosti pozemku - menší	0,90
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Vybavení IS - obdobné	1,00
K5 Přístup - lepší	0,95
K6 Úvaha zpracovatele ocenění – neuplatní se	1,00

Cena [Kč]	Plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 13.6.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
106 000	404,00	262	0,91	238

Název: Vzorek 5 - Pozemek Babiny II**Lokalita:** srovnatelná sousední osady stejné obce**Pozemek:** 121,00 m²**Cena:** 16 173,- Kč**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - stáří prodeje	1,06
K2 Velikosti pozemku - menší	0,90
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Vybavení IS - obdobné	1,00
K5 Přístup - lepší	0,95
K6 Úvaha zpracovatele ocenění – neuplatní se	1,00

Cena [Kč]	Plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 22.4.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
16 173	121,00	134	0,91	122

Název: Vzorek 6 - Pozemek Horní Zálezly**Lokalita:** srovnatelná osady sousední obce**Pozemek:** 1 171,00 m²**Cena:** 199 070,- Kč**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - stáří prodeje	1,02
K2 Velikosti pozemku - menší	0,90
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Vybavení IS - obdobné	1,00
K5 Přístup - lepší	0,95
K6 Úvaha zpracovatele ocenění – neuplatní se	1,00

Cena [Kč]	Plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
-----------	--------	------------	---------------	------------------

k 23.10.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
199 070	1 171,00	170	0,87	148

Minimální jednotková porovnávací cena	122 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	169 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	238 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty pozemků	
Průměrná jednotková cena	169 Kč/m²

Ocenění pozemků

Parc.č.	Výměra m2.	Jednotková porovnávací hodnota Kč/m2	Porovnávací hodnota Kč	Porovnávací hodnota zaokrouhlená Kč
113/1	2235	169	377 715	377 720
114/1	588	169	99 372	99 370
128	282	169	47 658	47 660
129/2	417	169	70 473	70 470
130/1	3376	169	570 544	570 540
130/2	24	169	4 056	4 060
133/1	508	169	85 852	85 850
137/1	186	169	31 434	31 430
138/1	28	169	4 732	4 730
138/2	11	169	1 859	1 860
140/1	27	169	4 563	4 560
555	8942	169	1 511 198	1 511 200
557	307	169	51 883	51 880
Pozemky celkem				2 861 330
Výsledná porovnávací hodnota				2 861 330 Kč

Stanovení tržní hodnoty staveb a příslušenství

Tržní hodnota staveb a příslušenství bude stanovena jako rozdíl porovnávací hodnoty staveb a pozemků a porovnávací hodnoty pozemků. Takto stanovená tržní hodnota staveb a příslušenství bude procentuálně rozpočtena na jednotlivé stavby a příslušenství podle objednávky znaleckého posudku, a to na základě poměru hodnot jednotlivých staveb a příslušenství z odpovídajícího rozdílu cen zjištěných.

a) Stanovení celkové hodnoty staveb a příslušenství

Pro určení tržní hodnoty všech staveb a příslušenství je vycházeno z porovnávací hodnoty Souboru staveb a pozemků (str. 76 tohoto znaleckého posudku). Od této hodnoty je odpočtena porovnávací hodnota pozemků (bez staveb), (str. 78 tohoto znaleckého posudku).

Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota – soubor pozemků a staveb

7 915 070,- Kč

Porovnávací hodnota – pozemky (bez staveb)

-2 861 330,- Kč

Tržní hodnota staveb a příslušenství

5 053 740,- Kč

b) Stanovení jednotlivých tržních hodnot staveb a příslušenství

Pro určení jednotlivých tržních hodnot staveb a příslušenství je vycházeno z procentuálního rozdělení celkové tržní hodnoty těchto staveb a příslušenství. Procentuální rozdělení je stanoveno pomocí zjištěné ceny (oddíl 4.2 tohoto znaleckého posudku). Procenta tedy vyjadřují poměr hodnot zjištěných cen jednotlivých staveb a příslušenství k celkové zjištěné ceně těchto staveb a příslušenství. Vzhledem k rozložení zejména příslušenství je proveden výčet jednotlivých staveb případně včetně příslušenství a samostatného příslušenství podle členění v objednávce znaleckého posudku (výběrem položek z rekapitulace zjištěné ceny se zokrouhlením na 10,- Kč s drobnou úpravou popsanou v kapitole 4.3 Výsledky analýzy dat – zkratky KR – kravín, S2 – seník 2, OK – ocelokolna, S1 – seník 1, SZ – sociální zřízení, OS – ostatní stavby).

Stavby a příslušenství

Položky z rek. zjištěné ceny	Na pozemcích parc.č.	ID majetku	Popis	Zjištěná cena Kč	Zjištěná cena zaokrouhlená Kč	Podíl %	Tržní hodnota Kč
KR - 1	131	23	Zemědělská stavba bez čp/če na parc.č. 131 (kravín)	1 043 411,80	1 043 410	18,649	942 470
KR - 2,3	131	128	Elektropřípojka Lhota	970,80	970	0,017	860
KR – 4,5,6,7,8	131, 132	132	Vodovod, septik	56 371,40	56 370	1,007	50 890
S2 - 1	137/1, 137/2	16	Zemědělská stavba bez čp/če na parc.č. st. 137/1, st. 137/2 (seník 2)	1 494 994,35	1 494 990	26,718	1 350 260
S2 - 2	137/1, 137/2	131	Kabelová přípojka Lhota	983,00	980	0,018	910
S2 – 4.2	129/2	126	Komunikace seník Lhota	26 848,30	26 850	0,480	24 260
S2 – 5.2	130/1, 138/1	125	Zpevnění plochy	4 700,40	4 700	0,084	4 250
OK – 1	123	17	Zemědělská stavba Lhota pod Pannou č.e. 42 (ocelokolna)	489 822,64	489 820	8,754	442 400
S1 – 1	114/1, 114/2	26	Zemědělská stavba bez čp/če na parc.č. st. 114/1, st. 114/2 (seník 1)	661 616,42	661 620	11,824	597 550
SZ – 1	132	21	Zemědělská stavba bez čp/če na parc.č. st. 132 (sociální zařízení)	54 410,84	54 410	0,972	49 120
SZ - 2	130/1, 138/1	130	Elektrorozvod Lhota	154,30	150	0,003	150
OS – 1.2, 1.3, 1.4	555	122	Plato hnojně Homole	457 113,20	457 110	8,169	412 840
OS – 1.9, 2.2	555, 557	124	Komunikace Homole	952 298,90	952 300	17,019	860 100
OS - 1.10	555	127	Komunikace-žlab Homole	3 165,70	3 170	0,057	2 880
OS - 1.5, 1.6, 1.7,	555	133	Silážní žlab Homole	348 524,10	348 520	6,229	314 800

1.8							
Stavby a příslušenství celkem					5 595 370	100,000	5 053 740

4.3 Výsledky analýzy dat

Byla určena zjištěná cena dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb. o oceňování majetku.

Porovnávací metodou byla určena porovnávací hodnota soubor pozemků a staveb. Ve srovnávací analýze byly porovnány vzorky realizovaných cen. Celková obvyklá cena všech oceňovaných nemovitých věcí byla určena ve výši porovnávací hodnoty.

	Zjištěná cena Kč	Obvyklá cena Kč
Celkem	7 095 210	7 915 070

Kromě určení zjištěné ceny a obvyklé ceny souboru staveb a pozemků bylo úkolem znalce určit cenu pro jednotlivé součásti oceňovaného majetku samostatně, a to z důvodu evidenčně účetního. Z tohoto důvodu byla určena dále porovnávací hodnota samotných pozemků (bez staveb a příslušenství). Rozdíl celkové obvyklé ceny souboru pozemků a staveb a porovnávací hodnoty pozemků (bez staveb a příslušenství) určil tržní hodnotu staveb a příslušenství, která byla procentuálně rozpočtena. Součet zjištěných cen se nepatrně lišil od celkové zjištěné ceny vlivem zaokrouhlování po jednotlivých stavbách a pozemcích a zaokrouhlení celkem (rozdíl činil 30,- Kč a byl použit k úpravě dvou pozemků s největší výměrou parc.č. 130/1 z vypočtené částky 298 700,- Kč na 298 710,- Kč a parc.č. 555 z vypočtené částky 778 390,- Kč na 778 410,- Kč).

	Zjištěná cena Kč	Tržní hodnota Kč
Stavby		
Seník 2 (parc.č. 137/1, 137/2)	1 494 990	1 350 260
Sociální zařízení (parc.č. 132)	54 410	49 120
Kravín (parc.č. 131)	1 043 410	942 470
Seník 1 (parc.č. 114/1, 114/2)	661 620	597 550
Ocelokolna (parc.č. 123)	489 820	442 400
Pozemky		
Parc.č. 113/1 (včetně zpevněné plochy a trvalých porostů)	217 650	377 720
Parc.č. 114/1	50 900	99 370
Parc.č. 128	24 410	47 660
Parc.č. 129/2	26 880	70 470
Parc.č. 130/1 (včetně trvalých porostů)	298 710	570 540
Parc.č. 130/2	2 080	4 060
Parc.č. 133/1 (včetně trvalých porostů)	59 200	85 850
Parc.č. 137/1	16 100	31 430
Parc.č. 138/1	2 420	4 730

Parc.č. 138/2	950	1 860
Parc.č. 140/1	2 340	4 560
Parc.č. 555 (včetně trvalých porostů)	778 410	1 511 200
Parc.č. 557	19 790	51 880
Příslušenství		
Plato hnojné Homole	457 110	412 840
Komunikace Homole	952 300	860 100
Zpevnění plochy	4 700	4 250
Komunikace seník Lhota	26 850	24 260
Komunikace-žlab Homole	3 170	2 880
Elektropřípojka Lhota	970	860
Elektrorozvod Lhota	150	150
Kabelová přípojka Lhota	980	910
Vodovod, septik	56 370	50 890
Silážní žlab Homole	348 520	314 800
Celkem	7 095 210	7 915 070

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 byla určena porovnávací hodnota samotných pozemků (bez staveb a příslušenství, které je požadováno ocenit samostatně). Rozdílem porovnávací hodnoty souboru staveb a pozemků a porovnávací hodnoty pozemků byla určena celková tržní hodnota staveb a příslušenství, která byla následně procentuálně rozpočtena na jednotlivé stavby a příslušenství.

5.2. Kontrola postupu

Zdrojová data byla zvolena ze zrealizovaných cen obdobných nemovitých věcí v okolí v Ústeckém kraji. 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 a účelem užití. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty byly zohledněny jednotlivé odlišnosti. Výsledkem je obvyklá cena. Výsledné ocenění jednotlivých staveb a příslušenství je určeno jako tržní hodnota, a to jako

procentuální podíl z celkové tržní hodnoty staveb a příslušenství, stanovené jako rozdíl porovnávací hodnoty souboru staveb a pozemků a porovnávací hodnoty pozemků (bez staveb a příslušenství, které je požadováno ocenit samostatně).

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Odborná otázka zadavatele zněla - ocenění obvyklou cenou, určenou způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění a cenou zjištěnou podle 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.

Doplňujícím požadavkem bylo rozpočtení ceny na jednotlivé stavby, pozemky a příslušenství dle členění, uvedeného v objednávce z důvodů účetní evidence.

6.2. Odpověď

Ke dni místního šetření tj. 5.6.2025 byla určena celková zjištěná cena a celková obvyklá cena souboru nemovitých věcí – staveb ve vlastnictví SPÚ - zemědělské stavby bez čp/če na parc.č. 131 (kravín), zemědělské stavby bez čp/če na parc.č. 137/1, 137/2 (seník 2), zemědělské stavby bez čp/če na parc.č. 114/1, 114/2 (seník 1), zemědělské stavby Lhota pod Pannou č.e. 42 (ocelokolna), jiné stavby bez čp/če na parc.č. 132 (sociální zařízení) a pozemků parc.č. 113/1, 114/1, 128, 129/2, 130/1, 130/2, 133/1, 137/1, 138/1, 138/2, 140/1, 555, 557, zapsaných na LV 10002, vše v k.ú. Lhota pod Pannou, obec Homole u Panny, okres Ústí nad Labem, kraj Ústecký, včetně dalších součástí a příslušenství, uvedených v objednávce znaleckého posudku.

	Zjištěná cena Kč	Obvyklá cena Kč
Celkem	7 095 210	7 915 070
Slovy	Sedmmilionůdevadesátpět tisíc dvěstědeset Kč	Sedmmilionůdevětsetpatnáct tisíc sedmdesát Kč

Rozpočtení ceny na jednotlivé stavby, pozemky a příslušenství dle členění, uvedeného v objednávce z důvodů účetní evidence:

	Zjištěná cena Kč	Tržní hodnota Kč
Stavby		
Seník 2 (parc.č. 137/1, 137/2)	1 494 990	1 350 260
Sociální zařízení (parc.č. 132)	54 410	49 120
Kravín (parc.č. 131)	1 043 410	942 470
Seník 1 (parc.č. 114/1, 114/2)	661 620	597 550
Ocelokolna (parc.č. 123)	489 820	442 400
Pozemky		
Parc.č. 113/1 (včetně zpevněné plochy a trvalých porostů)	217 650	377 720
Parc.č. 114/1	50 900	99 370
Parc.č. 128	24 410	47 660
Parc.č. 129/2	26 880	70 470
Parc.č. 130/1 (včetně trvalých porostů)	298 710	570 540
Parc.č. 130/2	2 080	4 060
Parc.č. 133/1 (včetně trvalých porostů)	59 200	85 850
Parc.č. 137/1	16 100	31 430
Parc.č. 138/1	2 420	4 730
Parc.č. 138/2	950	1 860
Parc.č. 140/1	2 340	4 560
Parc.č. 555 (včetně trvalých porostů)	778 410	1 511 200
Parc.č. 557	19 790	51 880
Příslušenství		
Plato hnojné Homole	457 110	412 840
Komunikace Homole	952 300	860 100
Zpevnění plochy	4 700	4 250
Komunikace seník Lhota	26 850	24 260
Komunikace-žlab Homole	3 170	2 880
Elektropřípojka Lhota	970	860
Elektrozvod Lhota	150	150
Kabelová přípojka Lhota	980	910
Vodovod, septik	56 370	50 890
Silážní žlab Homole	348 520	314 800
Celkem	7 095 210	7 915 070

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Obvyklá cena je založena na úsudku a erudici znalce a pohybuje se kolem určené částky. Uvedený závěr platí za podmínky, že údaje sebrané a nevytvořené znalcem, jsou správné a úplné. Další podmínky nebo 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), v aktuálním znění (<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>)
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění (<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2024-370>)
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016, dotisk 2018. ISBN 978-80-7204-930-1.
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Ing. Petr Polák - Úřední oceňování majetku 2024: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 434/2023 Sb., vybrané předpisy související, tabelární přehled postupů ocenění věcí nemovitých. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, ISBN 978-80-7623-119-1.
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. Soudní znaleství ve vybraných technických a ekonomických oborech. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2023, ISBN 978-80-7623-106-1.
- Petr Ort. Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut vysoká škola, a.s., Praha, 2007. ISBN 978-80-7265-113-9.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultanti nebyli ke zpracování znaleckého posudku přibráni.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
1 Fotodokumentace	8
2 Výpis z KN LV 10002	2
3 Výpis z KN LV 248	2
4 Přehledná mapa	1
5 Kopie katastrálních a ortofotokatastrálních map	4
6 Územní plán Homole u Panny	1
7 Povodňová mapa	1
8 ČSOB INDEX	1
9 Mapa oblasti	1
10 Objednávka	4

PŘÍLOHY

Příloha 1 Fotodokumentace Fotografie ze dne 5.6.2025 - stavba bez čp/če na parc.č. 131 (kravín)



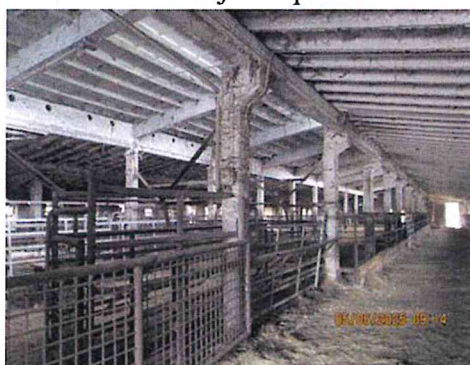
Pohled západní



Pohled jihozápadní



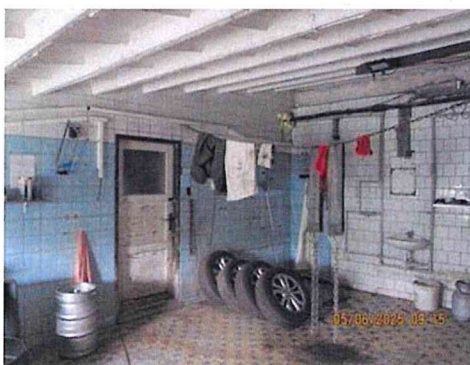
Pohled severozápadní



Pohled do kravína



Pohled do kravína



Bývalá mléčnice



Přípravna krmiva

Fotografie ze dne 5.6.2025 - stavba bez čp/če na parc.č. 123 (ocelokolna)



Pohled severovýchodní



Pohled jihovýchodní



Interiér haly



Interiér haly

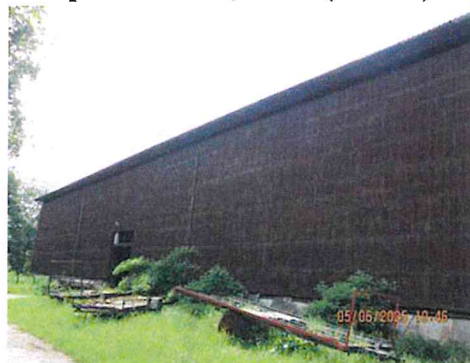


Vydrolený beton podlah

Fotografie ze dne 5.6.2025 - stavba bez čp/če na parc.č. 137/1, 137/2 (seník 2)



Pohled jihozápadní



Pohled severozápadní



Přístavba bývalé strojovny



Interiér haly



Interiér haly

Fotografie ze dne 5.6.2025 - stavba bez čp/če na parc.č. 114/1, 114/2 (seník 1)



Pohled severozápadní



Pohled jihozápadní levá část



Pohled jihozápadní pravá část



Interiér haly

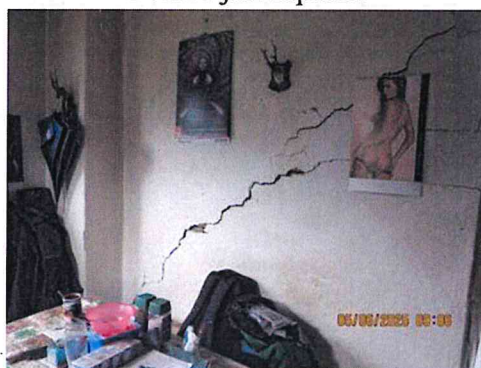
Fotografie ze dne 5.6.2025 - stavba bez čp/če na parc.č. 132 (sociální zařízení)



Pohled jihozápadní



Pohled severozápadní



Šatna - trhliny ve zdivu



Zatékání střechou



Kancelář



Kancelář



Sklad



Sklad

Fotografie ze dne 5.6.2025 - příslušenství budov a pozemků parc.č. 129/2, 130/1,138/2 a pozemky



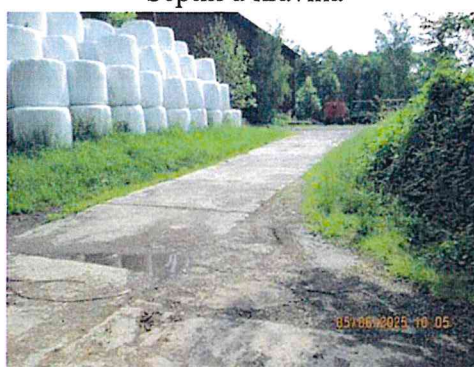
Pohled jihovýchodní na parc.č. 130/2



Septik u kravína



Komunikace u seníku 2



Komunikace u seníku 2



Zpevněná plocha u seníku 2 (v popředí plocha, která není součástí ocenění, v pozadí plocha, která je součástí ocenění)



Pohled severozápadní na parc.č. 113/1

Fotografie ze dne 5.6.2025 - pozemek parc.č. 555 s příslušenstvím - 1.část



Pohled na hnojné plato severovýchodní



Pohled na hnojné plato jihovýchodní



Komunikační žlab



Jímka u hnojného plato



Pohled na silážní žlab jihovýchodní



Pohled na silážní žlab severovýchodní



Převážně nezpevněná plocha za silážním žlabem



Jímka u silážního žlabu

Fotografie ze dne 5.6.2025 - pozemek parc.č. 555 s příslušenstvím - 2.část



Zpevněná plocha před hnojným platem a silážním žlabem



Komunikace podél silážního žlabu



Zpevněná plocha před hnojným platem a silážním žlabem



Příjezdová komunikace na parc.č. 557

Příloha 2 Výpis z KN LV 10002

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2025 12:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: SZ SPU 171948/2022 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 567973 Homole u Panny

Kat.území: 641685 Lhota pod Pannou

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
113/1	2235	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná krajinná oblast
114/1	588	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 114/1, 114/2, LV 248				
128	282	ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná krajinná oblast
129/2	417	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná krajinná oblast
130/1	3376	zahrada		chráněná krajinná oblast, zemědělský půdní fond
130/2	24	zahrada		chráněná krajinná oblast, zemědělský půdní fond
133/1	508	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná krajinná oblast
137/1	186	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 137/1, 137/2, LV 248				
138/1	28	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, zemědělský půdní fond
138/2	11	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, zemědělský půdní fond
140/1	27	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, zemědělský půdní fond
555	8942	ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná krajinná oblast
557	307	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná krajinná oblast

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.
strana 1

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 567973 Homole u Panny
Kat.území: 641685 Lhota pod Pannou List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

- 94 -

Příloha 3 Výpis z KN LV 248

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2025 12:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: SZ SPU 171948/2022 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 567973 Homole u Panny

Kat.území: 641685 Lhota pod Pannou

List vlastnictví: 248

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Barboříková Žaneta, Lhota pod Pannou 39, 40002 Homole u Panny	795510/2936	1/2
Oravcová Klára, Lhota pod Pannou 34, 40002 Homole u Panny	815526/2907	1/2

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
114/2	87	zastavěná plocha a nádvoží		chráněná krajinná oblast
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 10002				
Další údaje: stavba je součástí pozemku			114/1 LV 10002	
123	450	zastavěná plocha a nádvoží		chráněná krajinná oblast
Na pozemku stojí stavba: Lhota pod Pannou, č.e. 42, zem.stav, LV 10002				
131	1705	zastavěná plocha a nádvoží		chráněná krajinná oblast
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 10002				
132	72	zastavěná plocha a nádvoží		chráněná krajinná oblast
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 10002				
137/2	1028	zastavěná plocha a nádvoží		chráněná krajinná oblast
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 10002				
Další údaje: stavba je součástí pozemku			137/1 LV 10002	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva darovací ze dne 13.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2021 12:29:33.
Zápis proveden dne 04.11.2021.

V-7947/2021-510

Pro: Oravcová Klára, Lhota pod Pannou 34, 40002 Homole u Panny

RČ/IČO: 815526/2907

Barboříková Žaneta, Lhota pod Pannou 39, 40002 Homole u Panny

795510/2936

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 Ústí nad Labem, kód: 510.
strana 1

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 567973 Homole u Panny
Kat.území: 641685 Lhota pod Pannou List vlastnictví: 248
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

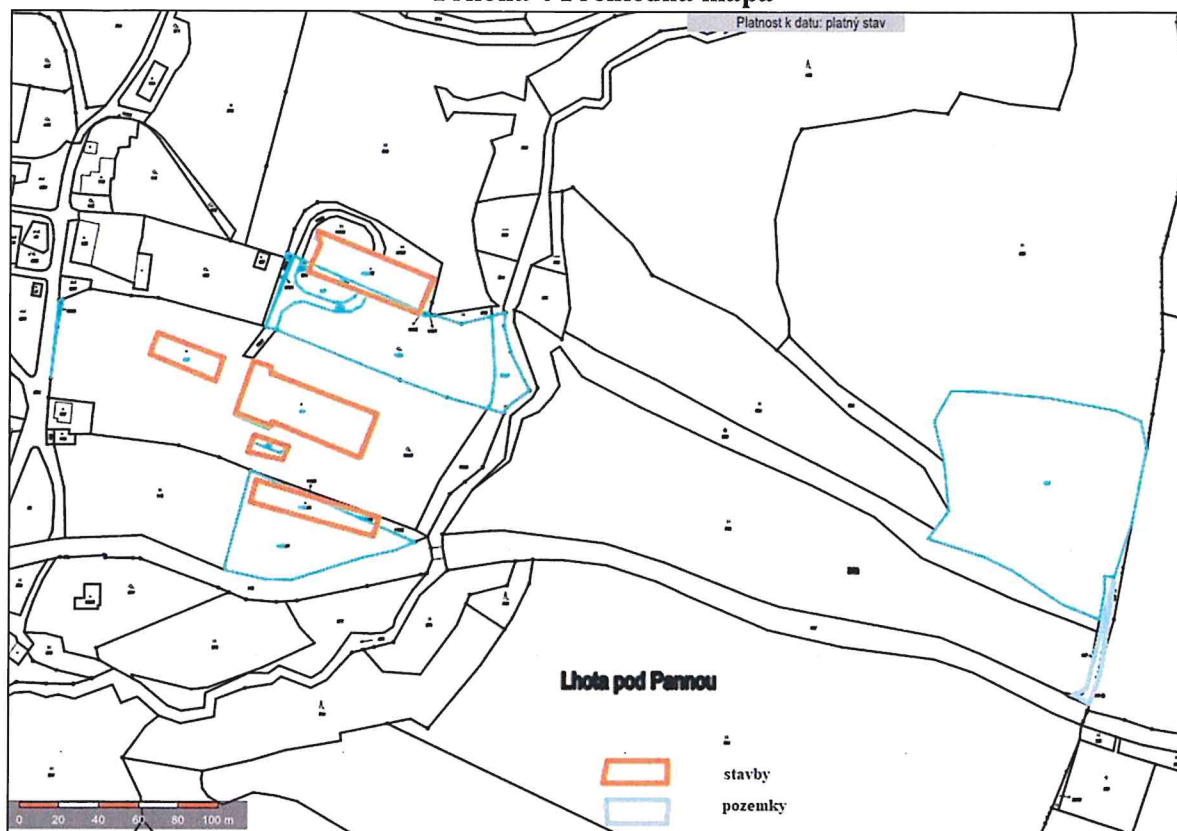
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.04.2025 12:29:20

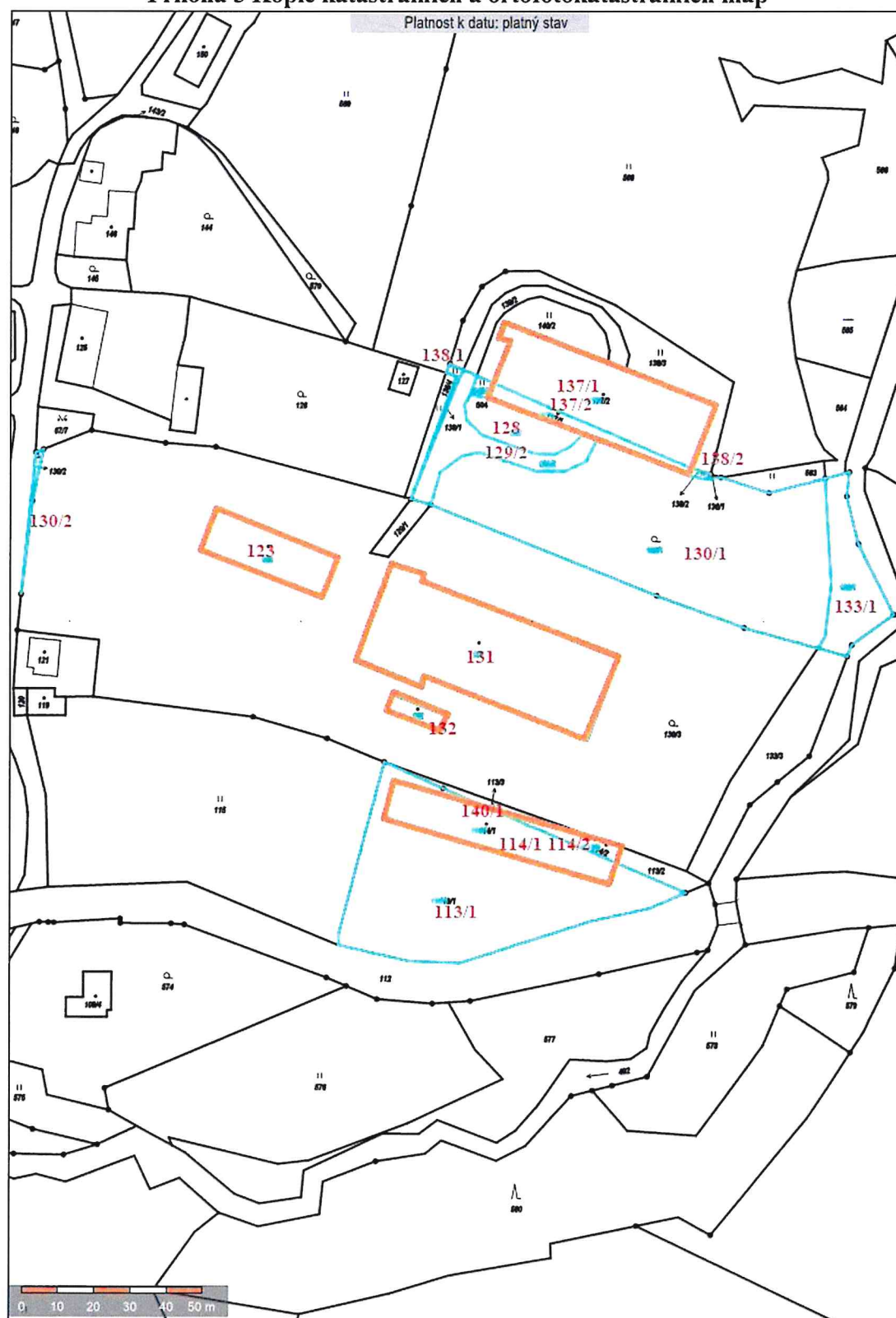
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

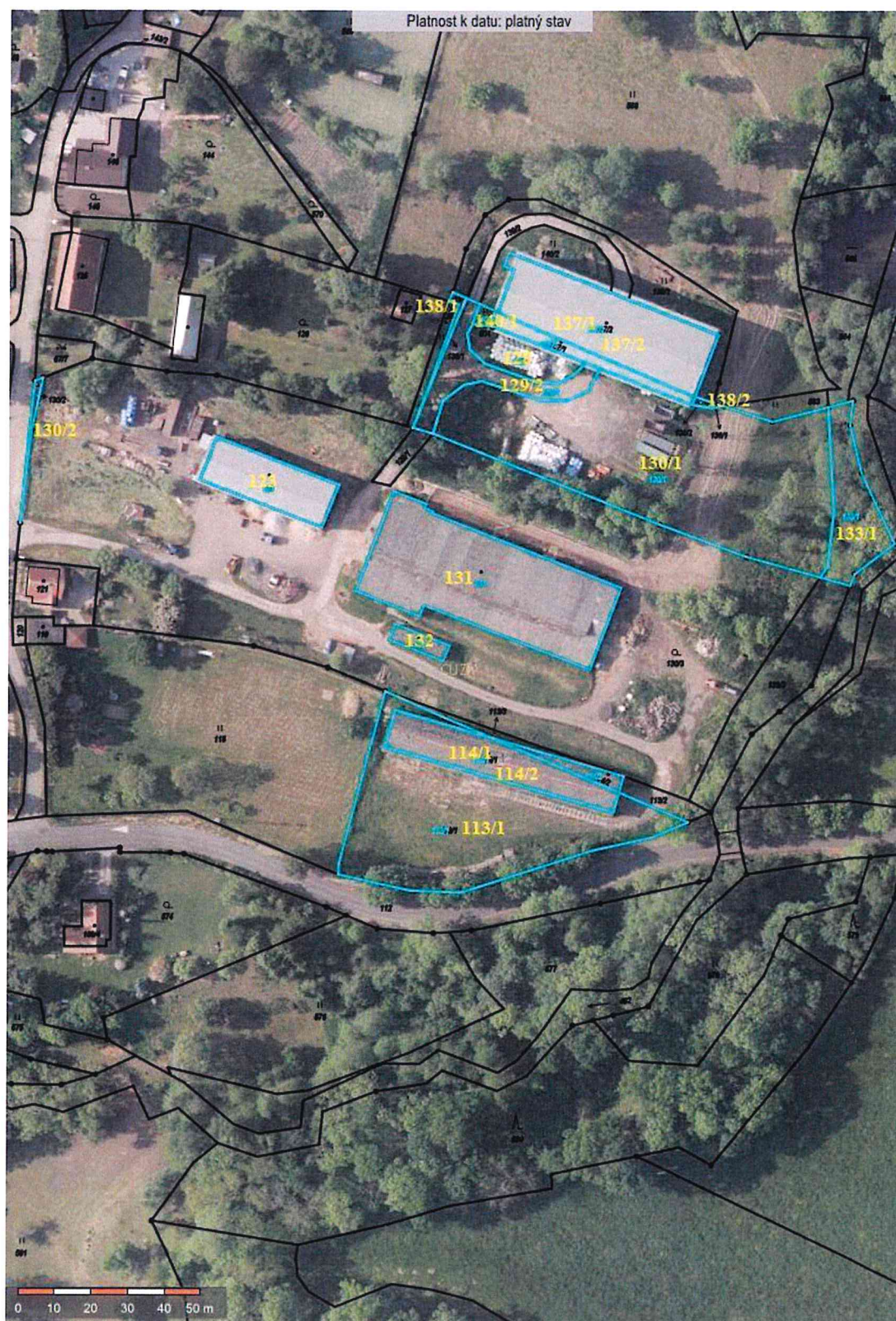
Příloha 4 Přehledná mapa



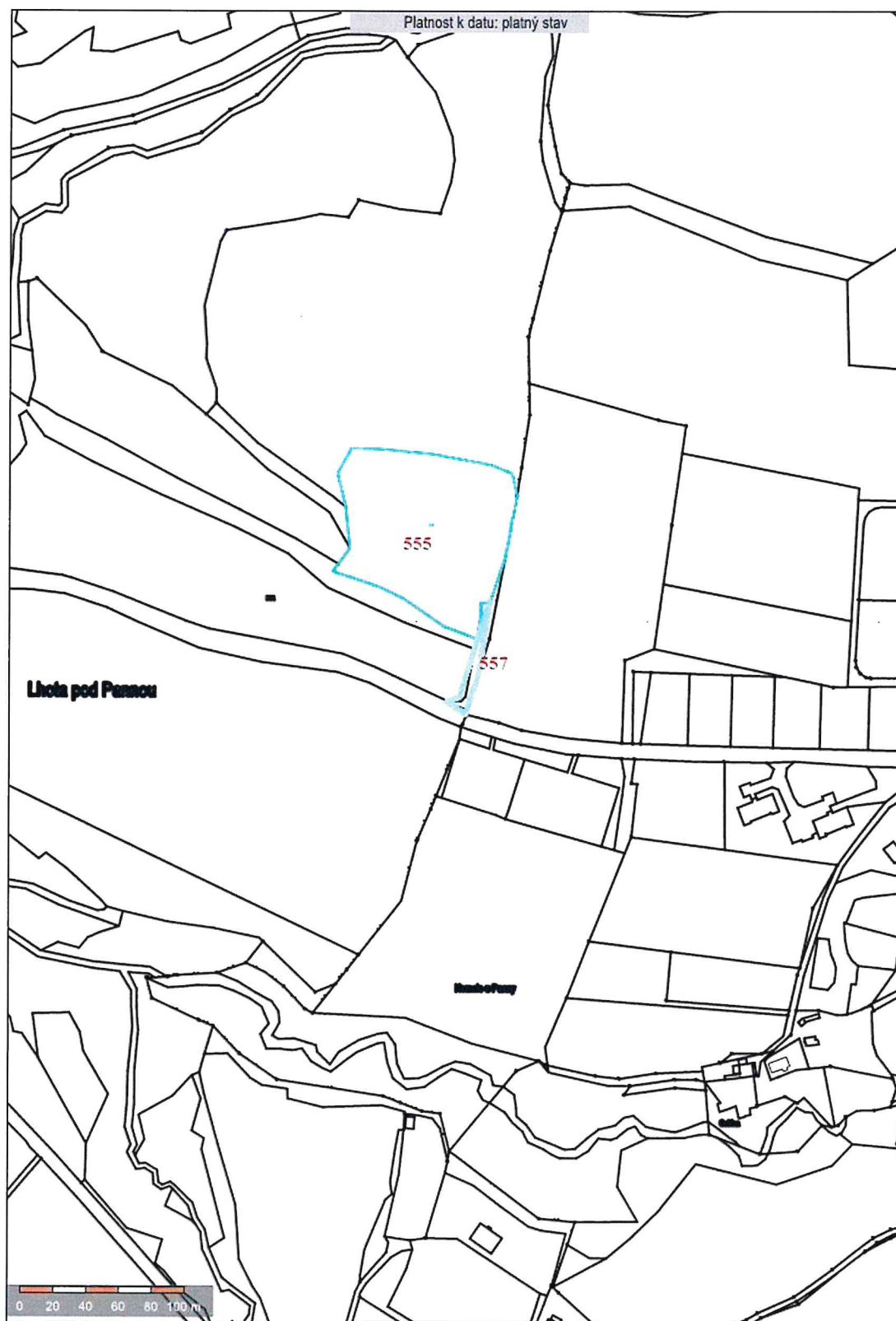
Příloha 5 Kopie katastrálních a ortofotokatastrálních map



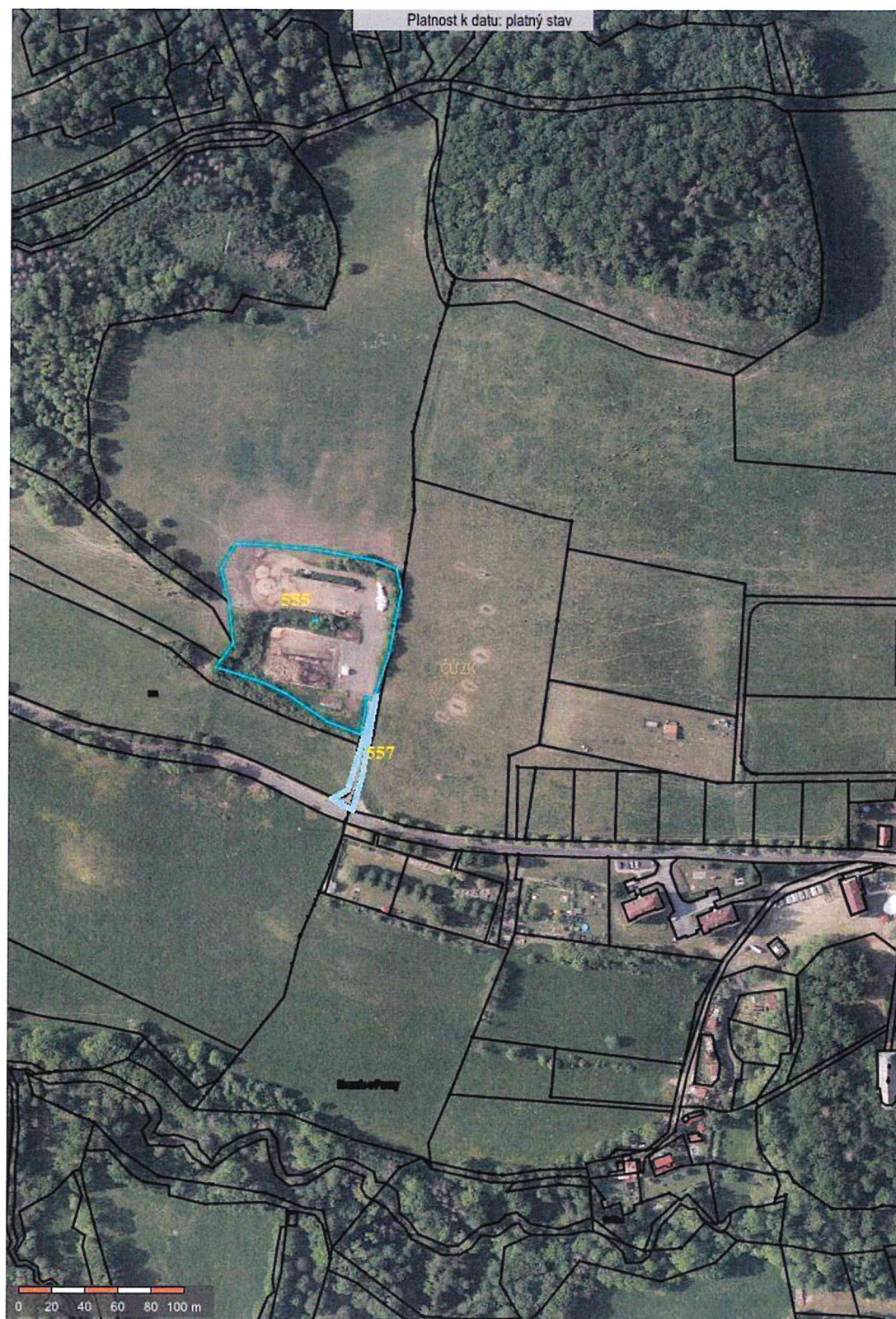
Kopie katastrální mapy - hlavní část souboru



Kopie ortofotokatastrální mapy - hlavní část souboru

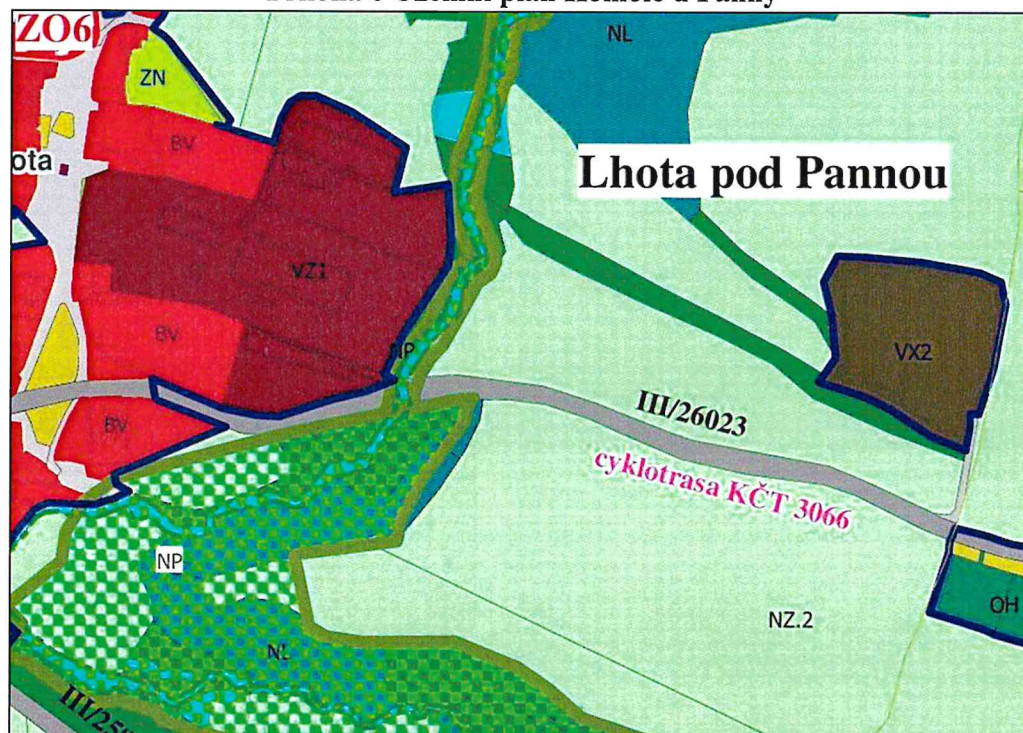


Kopie katastrální mapy - hnojné plato a silážní žlab

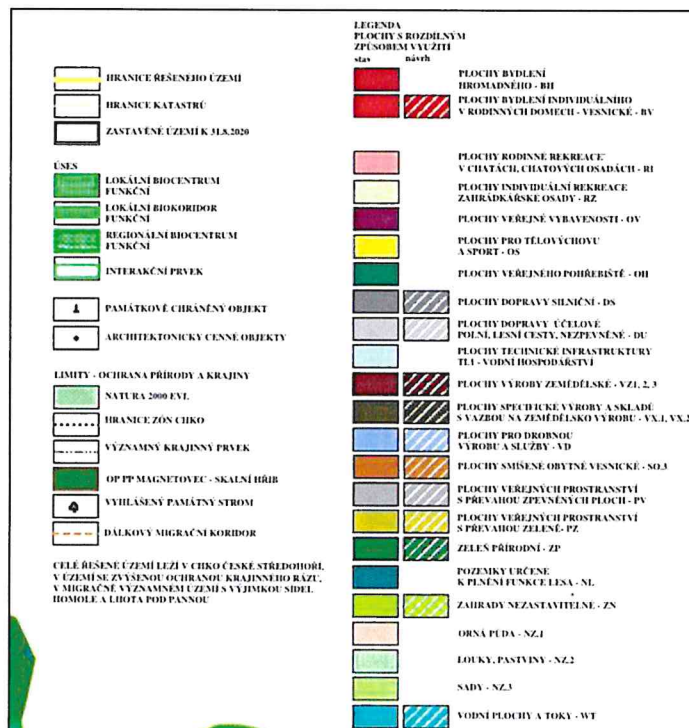


Kopie ortofotokatastrální mapy - hnojné plato a silážní žlab

Příloha 6 Územní plán Homole u Panny



Grafická část



Legenda

Příloha 7 Povodňová mapa



Základní informace

Číslo reportu 2025009926
Čas vytvoření 30.06.2025 08:53:24
Typ nemovitosti Dům
Adresa Uhta pod Pannou č. ev. 42, 400 02, Homole u Panny



Riziko povodní

Data vytvořená pro potřeby pojistného trhu v ČR. Ty získáváme od společnosti Intermap Technologies. Ta jsou vytvořena pro potřeby pojistného trhu v ČR, který využívá mapy nebezpečí povodně pro určení pojistné tarifní zóny nemovitosti. Trh finančních služeb a realit (banky, stavební spořitelny, realitní společnosti, znalci a odhadci nemovitostí) používá mapy nebezpečí povodně jako doplňkovou informaci o pojistné situaci dané nemovitosti. Výstup obsahuje specifikaci zóny povodňového rizika, výřez z povodňové mapy, legendu k povodňové mapě a také náš komentář, například zda hrozí riziko přirážky za riziko povodní u pojištění nemovitosti.

1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy



Legenda k povodňové mapě

- 1 - zóna zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 2 - zóna zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 3 - zóna zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 4 - zóna zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

50.630532259708, 14.174214203181

980761.48, 751886.78

80405401

Zaměřeno s přesností na definiční bod

©2023 Intermap Technologies, s.r.o. Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2023 CEDA Maps a.s. Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://www.nemoreport.cz/vop>

Příloha 8 ČSOB INDEX

ČSOB INDEX domy

čtvrtletí	mezičtvrtletní změna (%)	index (Q1 2010 = 100)	meziroční změna (%)
Q1/2023	-0,1	207,6	
Q2/2023	-0,6	206,4	
Q3/2023	+0,3	207,0	+1,1 %
Q4/2023	+0,3	207,6	
Q1/2024	+1,1	209,9	

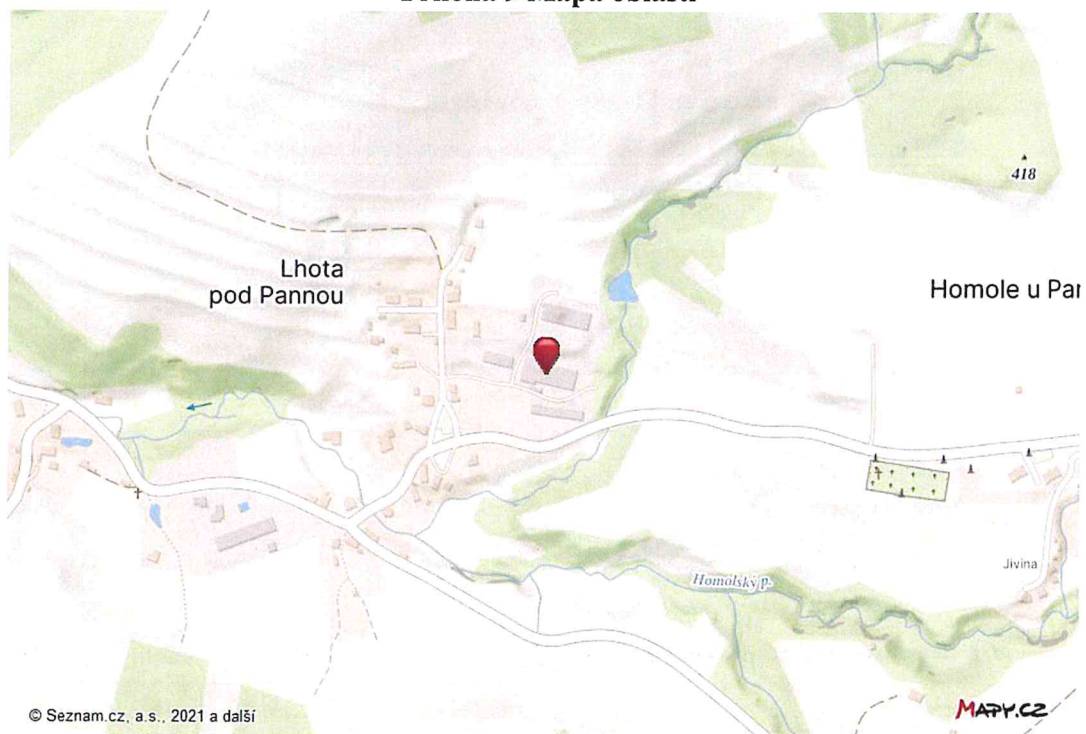
Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2024	+1,1	209,9	
Q2/2024	+1,5	213,0	
Q3/2024	+1,8	216,8	+5,3
Q4/2024	+1,9	220,9	
Q1/2025	+2,5	226,4	

ČSOB INDEX pozemky

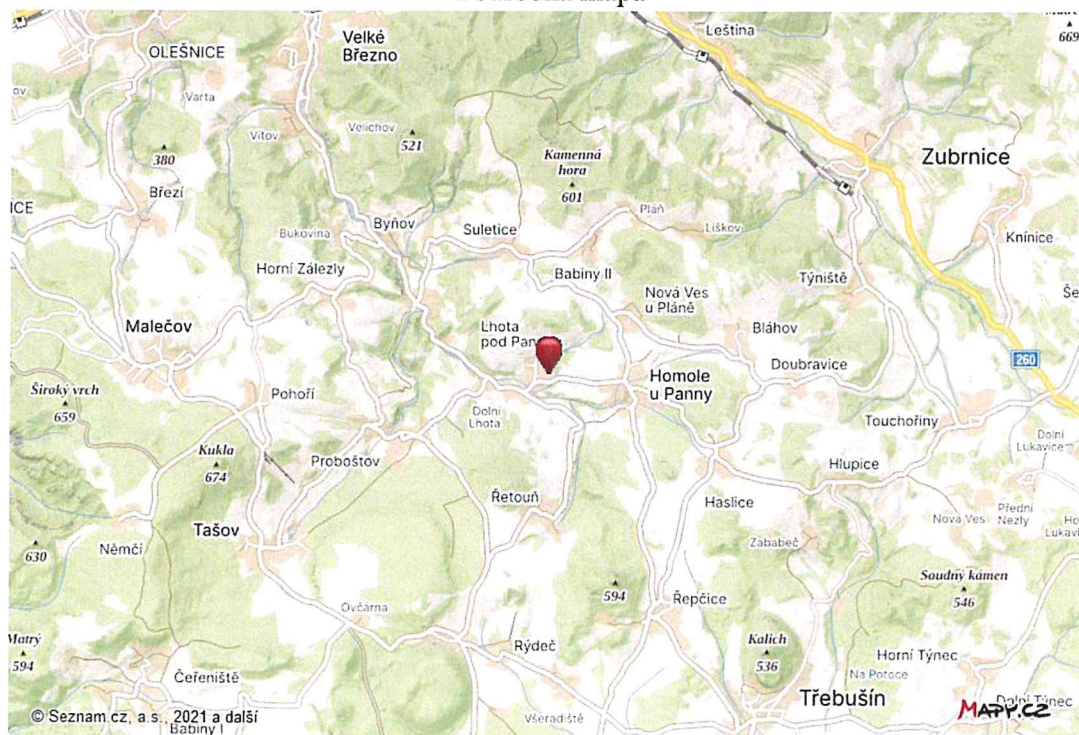
čtvrtletí	mezičtvrtletní změna (%)	index (Q1 2010 = 100)	meziroční změna (%)
Q1/2023	+3,8	299,4	
Q2/2023	+2,0	299,2	
Q3/2023	+1,1	298,5	+4,0 %
Q4/2023	+0,1	298,5	
Q1/2024	+0,7	300,9	

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2024	+0,7	300,9	
Q2/2024	+0,6	302,7	
Q3/2024	+2,0	308,8	+5,5
Q4/2024	+1,4	313,1	
Q1/2025	+2,0	319,4	

Příloha 9 Mapa oblasti



Podrobná mapa



Mapa širších vztahů

Příloha 10 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 192595/2025/508100/Hep
Spisová zn.: SZ SPU 171948/2022
UID: spuzpbcc0cbdec6b54b8c88c4241a9a0e7759

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

Datum: 14. 5. 2025

Garlík Zdeněk, Ing.
Srbice 48
Teplice
415 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: Garlík Zdeněk, Ing.

IČO: 10453113

ID DS: 8qcsryh

Sídlo: Srbice 48, Teplice, PSČ 415 01

Vážený pane Garlíku,

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

Účel znaleckého posudku:

Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Převod bude realizován formou přímého prodeje majetku předem určenému nabyvateli do podílového spoluvlastnictví paní Žanetě Barbořikové a paní Kláře Oravcové. Žadatelky jsou spoluvlastnicemi souvisejícího majetku a převodem dojde k ucelení vlastnictví.

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,
- nájemní/pachtovní smlouvy č. 44N23/08, 11N01/08 s dodatkem č. 6, 8N99/08 s dodatkem č. 9,
- kopie žádosti s kontaktními údaji na žadatele-nájemce,
- kopie Vyjádření k umístění staveb dočasněho charakteru SPU 107792/2022 ze dne 12.4.2022 – předmětem ocenění nebude nájemcem vybudována zpevněná plocha na pozemcích p.č. 128, 129/2 a 130/1 a nové oplocení na p.č. 113/1,
- doklady ke stavbám.

Soupis oceňovaných věcí nemovitých

Věci nemovité ve vlastnictví státu vedené na LV 10002:

Předmětem převodu jsou pouze stavby, pozemek má jiného vlastníka, a/nebo stavby nacházející se na více pozemcích (pozemky SPÚ budou oceněny, pozemky jiných vlastníků se neoceňují):

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Způsob využití	Na pozemku parc. č.
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	bez čp.	Sklad sena	seník Lhota p/P (ID maj 16)	PKN - poz 137/1, PKN - poz 137/2
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	bez čp.	Sociální zařízení	soc.zař.Lhota p/P (ID maj 21)	PKN - poz 132
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	bez čp.	Objekt pro chov skotu	kravin 174 Lhota p/P (ID maj 23)	PKN - poz 131
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	bez čp.	Sklad sena	ocelokolna Lhota p/P (ID maj 26)	PKN - poz 114/1, PKN - poz 114/2
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	č.ev. 42	Sklad jiný	ocelokolna Lhota p/P (ID maj 17)	PKN - poz 123

Předmětem převodu jsou pouze pozemky

Obec	Katastrální území	Pozemek parc. č.	Druh pozemku
Katastr nemovitostí - pozemkové			
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	113/1	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové			
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	128	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové			
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	129/2	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové			
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	130/1	zahrada
Katastr nemovitostí - pozemkové			
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	130/2	zahrada
Katastr nemovitostí - pozemkové			
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	133/1	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové			
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	138/1	trvalý travní porost
Katastr nemovitostí - pozemkové			
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	138/2	trvalý travní porost
Katastr nemovitostí - pozemkové			
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	140/1	trvalý travní porost
Katastr nemovitostí - pozemkové			
Homole u Panny	Lhota pod Pannou	555	ostatní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové			

zapsané na listu vlastnictví č. 10002 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem (dále jen „nemovitě věci“).

Mimo výše uvedené nemovitě věci jsou předmětem prodeje i součásti, příslušenství, budovy a stavby nepodléhající zápisu do katastru:

Obec	Katastrální území	Druh budovy stavby/souvisícího maj.	Způsob využití	Na pozemku parc. č.	ID majetku
Homole u P.	Lhota pod Pannou	Plata	plato hnojné Homole	PKN - poz 555	122
Homole u P.	Lhota pod Pannou	Komunikace	komunikace Homole	PKN - poz 555, 557	124
Homole u P.	Lhota pod Pannou	Zpevněné plochy	zpevněné plochy	PKN - poz 138/1, 130/1	125
Homole u P.	Lhota pod Pannou	Komunikace	komunik. sen. Lhota	PKN - poz 129/2	126
Homole u P.	Lhota pod Pannou	Komunikace	komunik. žlab Homole	PKN - poz 555	127
Homole u P.	Lhota pod Pannou	Elektrorozvody	el. přípoj. Lhota	PKN - poz 131	128
Homole u P.	Lhota pod Pannou	Elektrorozvody	el. rozvod Lhota	PKN - poz 132	130
Homole u P.	Lhota pod Pannou	Elektrorozvody	kabel. přípoj. Lhota	PKN - poz 137/1, 137/2	131
Homole u P.	Lhota pod Pannou	vodovodní řady	vodovod septik	PKN - poz 131, 132	132
Homole u P.	Lhota pod Pannou	Žláby	silážní žlab Homole	PKN - poz 555	133

* *pozemky ve vlastnictví třetích osob, nejsou SPÚ, neoceňují se*

Případné nálezy staveb, zpevněných povrchů, případně jiných objektů, které nejsou v objednávce se závazně oceňují. Výjmutí 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 44.800 Kč bez DPH

(5 x zemědělská nebo ostatní stavba á 5.000 Kč + 11 x pozemek á 1.800 Kč)

Smluvní požadavky na zpracování a převzetí ZP:

Znalecký posudek musí splňovat veškeré náležitosti ujednané v příslušné „Smlouvě“. Zejména je nutné zpracování podle uzavřené smlouvy ve shodě:

- se „Standards zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad“.
- Cena zjištěná určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění bude určena striktně dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.
- V případech odůvodněného použití ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu dle § 31 a § 32 OV odst. 2, pokud je nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění. Výše obvyklého nájemného musí být doložena. To při respektování komentáře MF v praxi znamená doložení obvyklého nájemného realizovanými nájemními smlouvami (nikoliv nabídkami dle realitní inzerce). V případech, kdy nájemné v nájemních smlouvách není zjevně obvyklé a nelze prokazatelně určit obvyklou cenu nájemného, postupuje se u ocenění specifických případů zemědělských areálů pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. podle výkladu Ministerstva financí č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23. 3. 2020 (viz příloha).

Podle příslušných „smluv“ je mimo jiné součástí ZP:

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

Podle příslušné smlouvy objednavatel požaduje:

Termín předání: Zhotovitel se zavazuje, že dílo objednateli předá do 60 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. Zdeněk Garlík

Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby: 44.800 Kč + DPH 21 % 9.408 Kč = 54.208 Kč

Číslo účtu Zhotovitele: 4383578093/0800

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“

Mgr. Jaroslava Kosejková

ředitelka 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

Prohlašuji, že ve smyslu §18 zákona č. 254/2019 Sb., nejsem podjat 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.

Prohlašuji, že jsem si dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci Nemovitosti. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 041050/2025.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem dle uzavřené smlouvy.

V Srbicích, 22.7.2025



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Garlík".

Ing. Zdeněk Garlík
Srbice 48
415 01 Teplice
telefon: 603872207
e-mail:
garlik.zdenek@volny.cz



G-Consult, spol. s r.o.

Výstavní 367/109, 703 00 Ostrava-Vítkovice

<https://g-consult.cz/>

LHOTA POD PANNOU

zemědělský areál – ekologický audit

Závěrečná zpráva

Číslo zakázky	246170
Evidenční číslo Geofondu	Nepodléhá evidenci
Účel	Ekologický audit
Etapa	Předběžný průzkum
Katastrální území	Lhota pod Pannou [641685]
Kraj	Ústecký
Objednatel	Státní pozemkový úřad
Datum zpracování	Říjen 2024

Výtisk č.

1

Řešení uvedené v předkládané zprávě je duševním vlastnictvím společnosti G-Consult, spol. s r.o. Jeho veřejná publikace a další použití nad rámec původního smluvního určení je vázáno na souhlas zpracovatele.

Prvotní dokumentace je uložena v archívu společnosti G-Consult, spol. s r.o.

G - Consult, spol. s r.o.
Výstavní 367/109
703 00 Ostrava-Vitkovice
IČ: 64616886, DIČ: CZ64616886

Ředitel společnosti:

Ing. Soňa ŠIMKOVÁ



Zpracoval:

Ing. Adéla MATLOCHOVÁ

Odpovědný řešitel:

Ing. Adéla MATLOCHOVÁ



Schválil:

RNDr. Věra TÍŽKOVÁ



Rozdělovník:

Státní pozemkový úřad

Tištěné vyhotovení č. 1 / Elektronická verze

Archív G-Consult, spol. s r.o.

Elektronická verze



OBSAH

	strana
1. ÚVOD.....	4
1.1. Úvodní údaje, cíl průzkumných prací	4
1.2. Předané podklady.....	4
1.3. Vymezení území.....	5
2. ROZSAH A METODIKA PRŮZKUMNÝCH PRACÍ	7
2.1. Archivní rešerše zájmového území	7
2.2. Rekognoskace lokality a fotodokumentace	7
2.3. Dosavadní prozkoumanost	7
3. STRUČNÝ PŘEHLED PŘÍRODNÍCH POMĚRŮ LOKALITY	8
4. CHARAKTERISTIKA ZÁJMOVÉ LOKALITY	11
4.1. Historie zájmové lokality	11
4.2. Současný stav zájmové lokality, popis objektů.....	13
4.3. Okolí areálu	18
4.4. Plánované využití	18
5. DODRŽOVÁNÍ PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A OPATŘENÍ.....	19
5.1. Ochrana vod	19
5.2. Ochrana ovzduší	19
5.3. Odpadové hospodářství.....	19
5.4. Ochrana přírody.....	20
5.5. Ochrana půd.....	20
5.6. Havárie	20
6. PŘEHLED PLATEB A SANKCÍ.....	20
7. VYČÍSLENÍ ŠKOD NA ŽIVOTNÍM PROSTŘEDÍ ČINNOSTÍ PODNIKU	20
8. ZÁVĚR A VYHODNOCENÍ	21
9. LITERATURA.....	22

PŘÍLOHY

1. Přehledná situace, M 1 : 25 000
2. a. Katastrální mapa M 1: 1 000
 b. Katastrální mapa M 1: 1 000
3. a. Ortofoto mapa M 1: 1 000
 b. Ortofoto mapa M 1: 1 000
4. Výřez územního plánu, legenda
5. Geologický profil archivní sondy



1. ÚVOD

1.1. Úvodní údaje, cíl průzkumných prací

Na základě objednávky Státního pozemkového úřadu (SPÚ) ze dne 18.09.2024 byl vypracován ekologický audit v zemědělském areálu ve Lhotě pod Pannou, tj. vyhodnocení závazků podniku z hlediska ochrany životního prostředí ve smyslu ustanovení §6a zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů.

Cílem prací bylo prozkoumat veškeré dostupné podklady, historii a současný stav, územní plán apod. a posoudit stav možného znečištění životního prostředí v areálu na základě provedeného auditu.

Pozemky, které jsou předmětem auditu, jsou určeny k převodu (prodeji) novému majiteli. Ekologický audit byl zpracován v říjnu 2024.

1.2. Předané podklady

Při zpracování této závěrečné zprávy byly využity následující podklady poskytnuté objednatelem:

- Seznam předmětných pozemků,
- Výpis z katastru nemovitostí,
- Geometrický plán hnojiště, Krejza, 1987,
- Kolaudační rozhodnutí pro halový seník, 1986,
- Souhlas se stavbou ocelokolny, MNV Homole, 1967,
- Přechíslování parcel Lhota pod Pannou, Katastrální úřad pro Ústecký kraj 1989,
- Návrh provedení zápisu práva „správy nemovitostí ve vlastnictví státu“ pro Pozemkový fond České republiky, Katastrální úřad v Ústí nad Labem, 1997,
- Rozhodnutí – povolení k užívání novostavby kravína 174-6 ve Lhotě pod Pannou, Odbor výstavby ONV v Ústí nad Labem, 1965,
- Rozhodnutí – přípustnost stavby ocelokolny typu Pruněřov na farmě ve Lhotě pod Pannou na poz. parcele č. kat. 51 kat. území Lhota pod Pannou, odbor výstavby ONV v Ústí nad Labem, 1967,
- Územní rozhodnutí na umístění stavby kravína na pozemkových parcelách č. k. 63/2, 65/1, 65/2, 65/3, 60, 52 a 51 katastrální území Lhota pod Pannou, Odbor výstavby ONV v Ústí nad Labem, 1961,
- Územní rozhodnutí o umístění stavby ocelokolny typu Pruněřov ve Lhotě pod Pannou, na parcele č. kat. 51 kat. území Lhota pod Pannou, Odbor výstavby ONV v Ústí nad Labem, 1967.



1.3. Vymezení území

Tabulka č. 1. - Vymezení zájmového území

Region soudržnosti (NUTS2)	Severozápad
Kraj (NUTS3)	Ústecký kraj
Okres (LAU1)	Ústí nad Labem
Obec s rozšířenou působností	Ústí nad Labem
Obec (LAU2)	Homole u Panny [567973]
Katastrální území	Lhota pod Pannou [641685]
List mapy 1 : 50 000	0204-C Litoměřice
List mapy 1 : 25 000	Litoměřice 0204-C-b
List mapy 1 : 10 000	Litoměřice 0204-C-05
List mapy 1 : 5 000	Litoměřice 0204-C-05-2

Zájmová lokalita se nachází v Ústeckém kraji na území obce Homole u Panny. Předmětem ekologického auditu jsou níže uvedené pozemky a stavby v k.ú. Lhota pod Pannou na listu vlastnictví LV 10002. Vlastnické právo patří České republice, příslušnost hospodařit s majetkem státu má Státní pozemkový úřad. Nemovitosti, které jsou předmětem auditu jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka č. 2. - Soupis věcí nemovitých k.ú. Lhota pod Pannou

A) Předmětem převodu jsou pozemky včetně staveb, obojí ve vlastnictví státu		
pozemek parc. č.	druh pozemku	jehož součástí je stavba čp/bez/čp/č
114/1, 114/2*	zastavěná plocha a nádvoří	zemědělská stavba bez čp/če (ID 26 – ocelokolna)
137/1, 137/2*	zastavěná plocha a nádvoří	zemědělská stavba bez čp/če (ID 16 – sklad sena)

B) Předmětem převodu jsou pouze stavby, pozemek má jiného vlastníka				
stavba čp./bez čp	druh stavby	způsob využití	na pozemku parc. č.	ID majetku
č. ev. 42	zem. stavba	ocelokolna	123*	17
bez čp	zem. stavba	kravín	131*	23
bez čp	jiná stavba	soc. zařízení	132*	21

C) Předmětem převodu jsou pouze pozemky	
pozemek p. č.	druh pozemku
113/1	ostatní plocha
128	ostatní plocha
129/2	ostatní plocha
130/1	zahrada
130/2	zahrada
133/1	ostatní plocha
138/1	trvalý travní porost
138/2	trvalý travní porost
139/1	ostatní plocha
140/1	trvalý travní porost
555	ostatní plocha
557	ostatní plocha



D) Mimo výše uvedené nemovité věci jsou předmětem prodeje i součásti, příslušenství, budovy a stavby nepodléhající zápisu do katastru		
druh stavby na pozemkové parcele č.	způsob využití	ID majetku
komunikace na p.č. 129/2	komunikace seník	126
zpevněné plochy na p.č. 130/1, 138/1	zpevnění plochy	125
elektrorozvody na p.č. 131*	el. přípoj. Lhota	128
vodovodní řády na p.č. 131* , 132*	vodovod septik	132
elektrorozvody na p.č. 132*	el. rozvod Lhota	130
elektrorozvody na p.č. 137/1, 137/2*	kabel. přípoj. Lhota	131
plato na p.č. 555	plato hnojně Homole	122
komunikace na p.č. 555, 557	komunikace Homole	124
komunikace na p.č. 555	komunikace žlab Homole	127
žlab na p.č. 555	silážní žlab Homole	133

*** pozemky ve vlastnictví třetích osob, nejsou SPÚ**



2. ROZSAH A METODIKA PRŮZKUMNÝCH PRACÍ

Ekologický audit byl proveden pro potřeby § 6a zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů. Pro tyto účely byl v souladu s požadavky objednatele využit metodický pokyn ministerstva pro správu národního majetku a jeho privatizaci České republiky a ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 18.5.1992.

2.1. Archivní rešerše zájmového území

Pro rešerši byly využity veškeré veřejně dostupné podklady, tzn. internetové podklady (mapy, archívy, databáze, informační systémy apod.), podklady poskytnuté objednatelem a konzultace se současným provozovatelem zemědělského areálu. Seznam použitých podkladů je uveden v kapitole 1.2 *Předané podklady* a v kapitole 9. *Literatura*.

2.2. Rekognoskace lokality a fotodokumentace

Rekognoskace lokality a jejího okolí včetně fotodokumentace byla provedena dne 9.10.2024. V rámci rekognoskace byla provedena také konzultace se současným provozovatelem areálu – paní Žanetou Barboříkovou.

2.3. Dosavadní prozkoumanost

Podle databáze Geofondu byl na zájmové lokalitě v roce 1983 proveden inženýrskogeologický průzkum pro výstavbu halového seníku, v rámci něhož byly vyhloubeny dvě sondové rýhy do hloubky 3,3-3,5 m. V následující tabulce je uveden profil archivní sondové rýhy (původní název R3) provedené v rámci uvedeného průzkumu. Archivní profil sondové rýhy je uveden také v příloze č. 5 této zprávy. Hladina podzemní vody nebyla v archivní sondě zaznamenána. [2]

Tabulka č. 3. - Profil archivního vrtu R-3 z roku 1983 [2]

0.00 – 0.30, Kvartér	Hlína humózní šedá, černá
0.30 – 1.10, Kvartér	Navážka jílovitá, hlinitá
1.10 – 2.80, Kvartér	Hlína prachovitá, jílovitá, šedá, rezavá, hnědá
2.80 – 3.20, Kvartér	Hlína prachovitá, jílovitá, šedá, rezavá, čedičové horniny
3.20 – 3.50, Kvartér	Suť čedičová, hlinitá

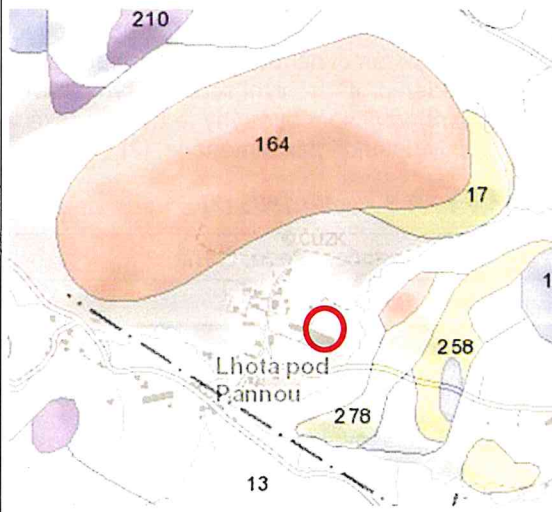
Z dostupných údajů o území plyne, že na zájmové lokalitě ani v blízkém okolí nebyl v minulosti proveden žádný průzkum kontaminace.

V zájmovém území ani v jeho blízkém okolí se dle databáze SEKM [2] nenachází žádná evidovaná stará ekologická zátěž (SEZ). Nejbližší evidované kontaminované místo se nachází ve vzdálenosti cca 350 m jihozápadně od zájmové lokality; jedná se o těleso skládky z let 1984-1996. Zemědělský areál Lhota pod Pannou leží proti směru proudění podzemních vod vůči této kontaminované lokalitě.



3. STRUČNÝ PŘEHLED PŘÍRODNÍCH POMĚRŮ LOKALITY

Tabulka č. 4. - Přehled přírodních poměrů

Morfologie [3]	Systém	Hercynský
	Provincie	Česká vysočina
	Subprovincie	Krušnohorská soustava
	Oblast	Podkrušnohorská oblast
	Celek	České středohoří
	Podcelek	Verneřické středohoří
	Okrsek	Litoměřické středohoří
Klimatická oblast [4c]	Mírně teplá MT7	
Hydrologické pořadí [9]	Mezinárodní oblast povodí	1 povodí Labe
	Povodí II. řádu	1 Bílina a Labe od Bíliny po státní hranici
	Povodí III. řádu	1-14-02 Labe od Bíliny po Ploučnici
	Povodí IV. řádu	1-14-02-0080-0-00-00 Homolský potok
Geologie [6]	 Vysvětlivky: Kvartérní pokryv 17 eolický sediment nezpevněný – spraš a sprašová hlína 13 deluviální sediment nezpevněný – kamenitý až hlinito-kamenitý sediment Předkvartérní útvary 164 trachyty a sodalitické trachyty (terciér) 278 marinní zpevněný sediment – pískovce arkózovité, jílovité až křemenné s vložkami a závalky jílovců a prachovců (křída) 258 smíšené vulkanosedimentární horniny – sediment zpevněný, kaustobiolit (terciér) 210 efuze, intruze – alkalický bazalt – tefrit – augitit (terciér)	
Hydrogeologický rajón [9]	Základní vrstvy	4620 Křída Dolního Labe po Děčín – pravý břeh
Geohazardy	Svahové nestability [8]	Lokalita se nachází v oblasti svahových nestabilit přírodního původu, v současné době uklidněné. Celková plocha oblasti sesuvu zahrnuje 100089 m ² , jedná se o téměř celé zastavěné území Lhoty pod Pannou.
	Vlivy důlní činnosti [11]	Zájmová lokalita není poddolována, důlní díla se na lokalitě nenachází.
	Ložiskové poměry [10]	Zájmové území se nedotýká žádného chráněného ložiskového území ani výhradní plochy ložisek.

Z hlediska **geomorfologických poměrů** náleží zájmové území do okrsku Litoměřické středohoří, který leží ve střední a jihozápadní části Verneřického středohoří. Litoměřické středohoří tvoří plochou hornatinu neovulkanické hrásti mezi údolími Ploučnice, Labe a Dolní Bíliny, budovanou čedičovými horninami povrchových a podpovrchových forem, vzácněji znělcovými a trachytovými podpovrchovými tělesy, dále svrchnokřídovými pískovci a slínovci; strukturně denudační reliéf s rozsáhlými zbytky zarovnaného povrchu, strukturními plošinami, rozsáhlými hřbety a suky, hlubokými antecedentními, svahovými a subsekventními údolími a s četnými kryogenními tvary.



Nadmořská výška povrchu terénu zájmové oblasti se pohybuje okolo cca 335-345 m n. m. (v oblasti hnojiště 380 m n.m.)

Z **klimatologického** [4c] hlediska náleží zájmová lokalita do mírně teplé klimatické oblasti MT7. Jaro je krátké a mírné, léto je mírné, mírně suché a normálně dlouhé, podzim je krátký a mírně teplý, zima je mírně chladná, suchá až mírně suchá a normálně dlouhá.

Z pohledu **hydrologického** [9] náleží zájmová oblast do povodí 4. řádu 1-14-02-0080-0-00-00 Homolského potoka s plochou povodí 10.315 km². Homolský potok pramení v osadě Haslice ve výšce cca 480 m n. m.

Lokalita dle [9] neleží v chráněné oblasti přirozené akumulace vod či území chráněném pro akumulaci povrchových vod.

Zájmová lokalita leží mimo záplavové území Q 100 [9].

Zájmová lokalita leží mimo ochranná pásma (OP) vodních zdrojů (dle §30 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění) [9]. Hranice nejbližšího ochranného pásma zdroje podzemních vod (Lhota pod Pannou prameniště) je vymezena cca 380 m severovýchodně proti směru proudění podzemních vod. Vodní zdroj Lhota pod Pannou prameniště je využíván pro účely zásobování obyvatel pitnou vodou. Dle platného rozhodnutí odboru vodního hospodářství, zemědělství a lesnictví ONV Ústí nad Labem (1971) se jedná o 6 drenážních zářezů situovaných v terciérních vyvěřelinách, které jsou zdrojem vody pro obyvatelstvo (údaj z roku 1971 uvádí zdroj pro 89 obyvatel).

Obec Lhota pod Pannou je zásobována vodou z místního vodovodu Lhota pod Pannou MUL.012. Voda pochází z podzemních zdrojů Lhota pod Pannou vrt a Lhota pod Pannou prameniště [14].

Geologické poměry a hydrogeologické poměry

Předkvartérní podloží je tvořeno sedimenty svrchní křídý. Jejich mocnost je až 1 000 m, převládají vápnité jílovce a slínovce, místy se vyskytují také pískovce. V Českém středohoří je mocnost křídových sedimentů největší z celé oblasti Českého masivu, sedimenty byly totiž překryty terciérními vulkanity a tím byly ochráněny před erozí. V zakleslé části Českého středohoří se jako na jediném místě české křídové pánve zachovalo merboltické souvrství o celkové mocnosti až kolem 200 m. Vulkanogenní horniny Českého středohoří jednak jako efusiva a pyroklastika pokrývají povrch terénu v rozsáhlých územích, jednak pronikají svými hypabysálními formami všechny starší jednotky včetně křídových uloženin. Vulkanická tělesa jsou různého složení – bazanity, trachybazalty, olivinické bazalty, fonolity, sodalitické syenity, žilné deriváty těchto hornin a vulkanoklastik.

Kvartérní pokryvné útvary jsou v zájmovém území zastoupeny zejména deluviálními sedimenty a eolickými sedimenty. Jedná se o kamenité až hlinito-kamenité sedimenty a sprašové hlíny.

Nejsvrchnější vrstvu v zájmové lokalitě tvoří antropogenní sedimenty reprezentované navážkami.

Z **hydrogeologického** hlediska [9] náleží lokalita do hydrogeologického rajónu **základní vrstvy 4620 Křída Dolního Labe po Děčín – pravý břeh**, s průlino–puklinovou propustností. Mineralizace podzemních vod se pohybuje od 0,3 do 1 g/l. Litologicky se jedná o pískovce a slepence. Hydrogeologický rajón je tvořen sedimenty svrchní křídý; v rajónu jsou zastoupeny dva kolektory:



Tabulka č. 5. - Kolektory hydrogeologického rajónu základní vrstvy [9]

Kolektor	Litologie	Křídové souvrství	Mocnost souvislého zvodnění	Hladina	Chemický typ	Transmisivita
1.vrstevní kolektor	pískovce, slepence	Merboltické (spodní sand-ton)	>50 m	volná	Ca-Mg-HCO ₃ -SO ₄	střední 0,0001-0,001
2.vrstevní kolektor	pískovce, slepence	Jizerské (střední turon)	>50 m	napjatá	Ca-HCO ₃	střední 0,0001-0,001

Hydrogeologický rajón **hlubinné vrstvy** 4730 Bazální křídový kolektor v benešovské synklinále je tvořen sedimenty svrchní křídy. Jedná se o perucko-korycanské (cenoman) křídové souvrství s napjatou hladinou podzemní vody a průlino-puklinovou propustností. Litologicky se jedná o pískovce a slepence.

Lokalita náleží do **útvary podzemních vod základní vrstvy** 46200 Křída Dolního Labe po Děčín – pravý. Hodnocení stavu tohoto vodního útvaru (<https://heis.vuv.cz/>) je uvedeno v následující tabulce.

Tabulka č. 6. - Stav vodního útvaru podzemních vod 46200 [9]

ID útvaru:	46200
Název útvaru:	Křída Dolního Labe po Děčín – pravý
ID hydrogeologického rajónu	4620
Kvantitativní stav	dobrý
Chemický stav	dobrý
Významný vzestupný trend znečištění	neznámý/nejasný

Zdroj: <https://heis.vuv.cz/>

Lokalita náleží do **útvary podzemních vod hlubinné vrstvy** 47300 Bazální křídový kolektor v benešovské synklinále. Hodnocení stavu tohoto vodního útvaru (<https://heis.vuv.cz/>) je uvedeno v následující tabulce.

Tabulka č. 7. - Stav vodního útvaru podzemních vod 46200 [9]

ID útvaru:	47300
Název útvaru:	Bazální křídový kolektor v benešovské synklinále
ID hydrogeologického rajónu	4730
Kvantitativní stav	dobrý
Chemický stav	nevyhovující
Významný vzestupný trend znečištění	neznámý/nejasný

Zdroj: <https://heis.vuv.cz/>

Údaje o úrovni hladiny podzemní vody na zájmové lokalitě nejsou k dispozici.

Dle informace mapového portálu České geologické služby zájmové území **není poddolováno** a nejsou zde evidována stará důlní díla [11].



4. CHARAKTERISTIKA ZÁJMOVÉ LOKALITY

4.1. Historie zájmové lokality

Z historického snímku z 50. let minulého století je patrné, že zájmové území bylo v této době využíváno k zemědělským účelům – pole či sady. Zájmové území bylo v 50. letech zcela bez zástavby.

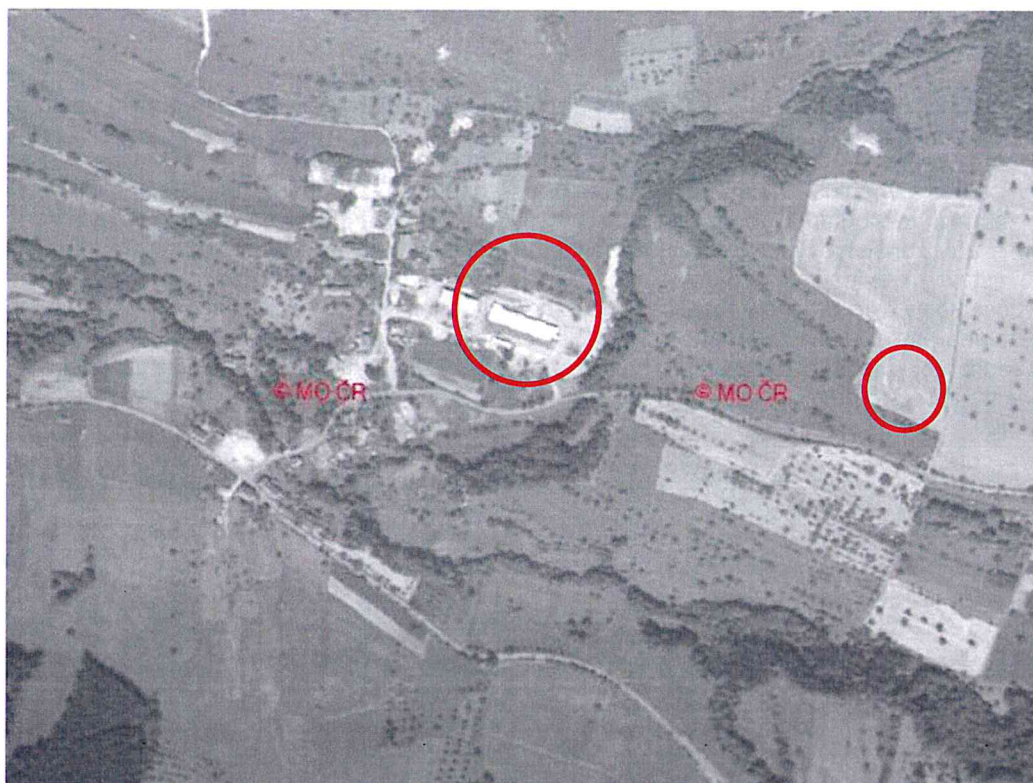
Výstavba zemědělského areálu ve Lhotě pod Pannou byla započata v 60. letech minulého století. Z územních rozhodnutí Odboru výstavby ONV v Ústí nad Labem vyplývá, že nejprve byla v zemědělském areálu zahájena výstavba kravína, na kterou navazovala výstavba ocelokolny. Povolení k užívání novostavby kravína bylo vydáno v roce 1965 na žádost JZD Homole. Rozhodnutí o přípustnosti stavby ocelokolny bylo vydáno v roce 1967 na žádost Státního statku, n.p. Malečov. Ocelokolna měla být využívána pro účely uskladnění a opravy zemědělských strojů. V 80. letech byl dále vybudován halový seník (kolaudační rozhodnutí pro halový seník pochází z roku 1986) a hnojiště situované mimo areál východním směrem. Hnojiště dle geometrického plánu zahrnovalo hnojné plato, silážní žlab a dvě jímky.

V roce 1997 přešly nemovitosti z organizace statek Malečov, státní podnik se sídlem v Malečově do správy Pozemkového fondu ČR.

Obrázek č. 1. - Historická ortofoto mapa z 50. let [3]

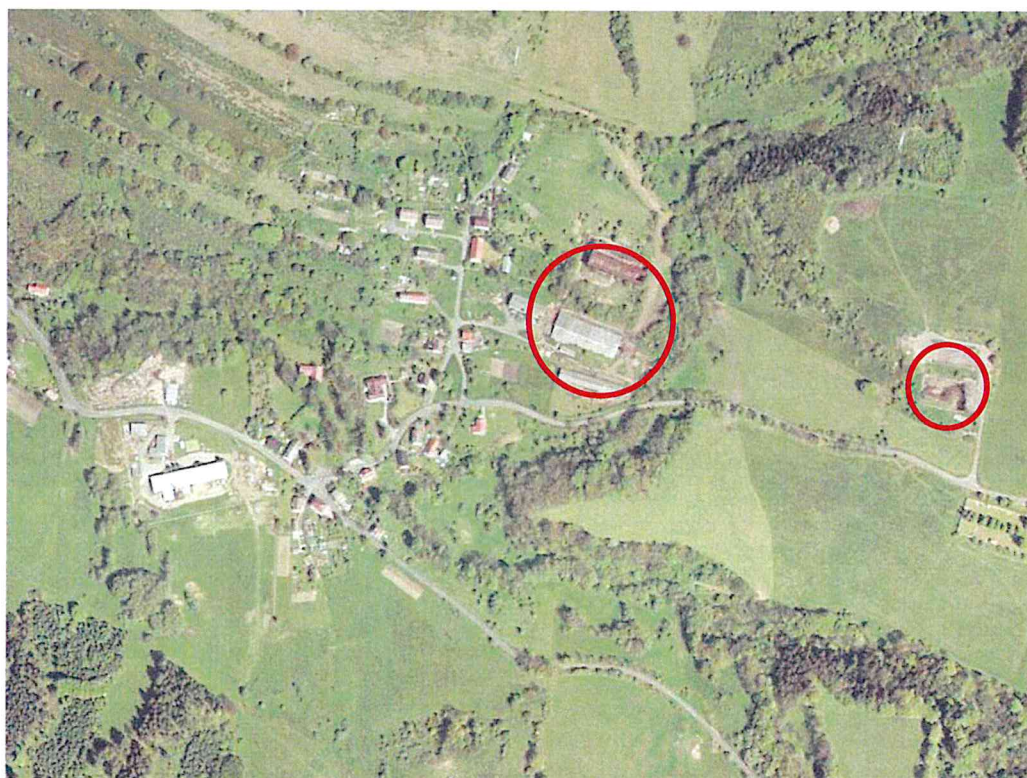


Obrázek č. 2. - Historická ortofoto mapa z roku 1965 [15]

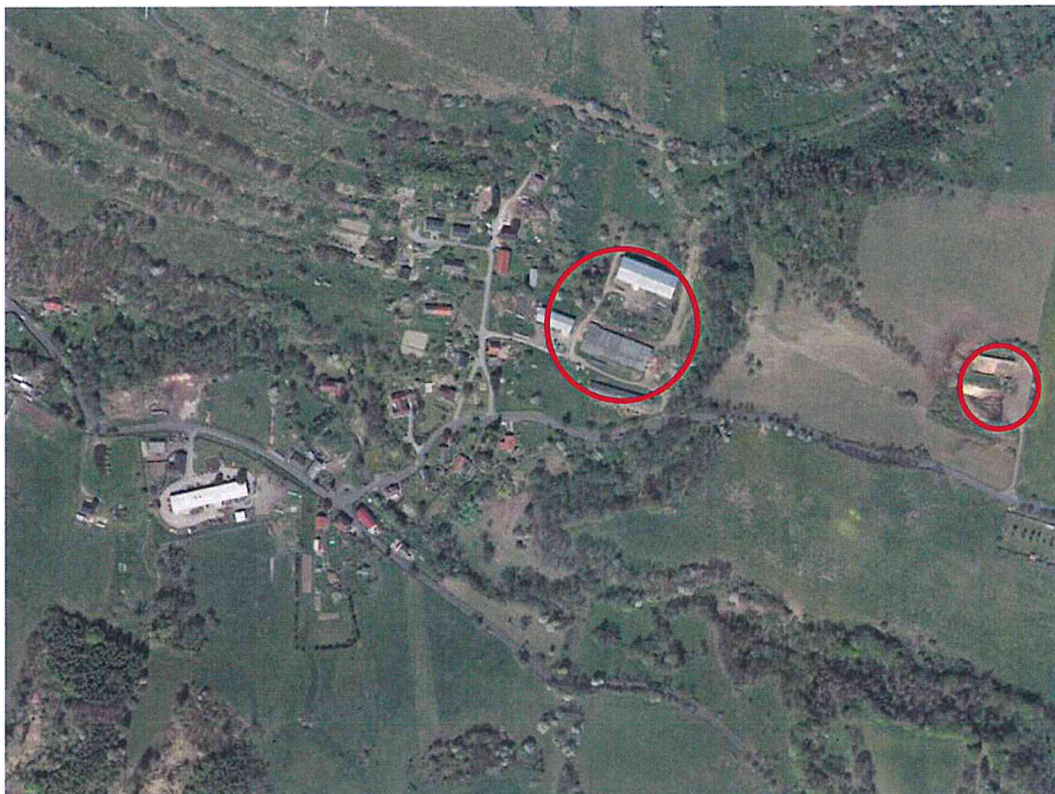


V letech 2001–2021 dle ortofotomaps obr. č. 2 a 3 nedošlo v zemědělském areálu k žádné významné změně, pouze u budovy skladu sena lze vidět vybudování nové střechy.

Obrázek č. 3. - Ortofoto mapa z r. 2001 [13]



Obrázek č. 4. - Ortofoto mapa z r. 2021 [13]



4.2. Současný stav zájmové lokality, popis objektů

Zájmové území se nachází na východním okraji místní části Lhota pod Pannou, která je součástí obce Homole u Panny. Parcely a budovy, které jsou předmětem ekologického auditu, zaujímají pouze část celkové plochy zemědělského areálu. Předmětné budovy a parcely jsou uvedeny v kapitole 1.3 Vymezení území a dále jsou vykresleny v mapových přílohách č.2a, 2b, 3a a 3b této zprávy.

Zemědělský areál je oplocen, příjezd je veden z místní komunikace ze západní strany areálu. Zemědělský areál slouží k chovu skotu a přidružené činnosti. Jsou zde využívány/parkovány zemědělské stroje a technika – kolové traktory, manipulátor, kloubový nakladač, rozmetadlo hnoje, vlek, fekální vůz. Pro provoz zemědělských strojů je v areálu umístěna nádrž s výdejem motorové nafty.

Popis parcel, budov, jež jsou součástí auditu:

♦ Budova ocelokolny na parcele č. 123

Budova ocelokolny se nachází v západní části areálu, stavba ocelokolny pochází z 60. let minulého století. Ocelokolna měla být původně využívána pro účely uskladnění a opravy zemědělských strojů. Budova s ocelovou konstrukcí má zděné stěny, plechovou střechu, podlaha uvnitř je zpevněná. V současnosti je budova využívána ke skladování nářadí a jako dílna pro drobné opravy. Je zde umístěno malé množství závadných látek – cca 50 l oleje a 10 kg mazadel. Vedle budovy ocelokolny je umístěna nádrž na skladování a výdej nafty motorové nafty o celkovém objemu nádrže 6000 l. Pozemek, na kterém je nádrž umístěna není předmětem tohoto auditu.



Obrázek č. 5. - Nádrž na naftu vedle ocelokolny



♦ Budova kravína na parcele č. 131

Budova kravína se nachází ve střední části zemědělského areálu. Budova pochází z 60. let minulého století a byla zřejmě první stavbou vybudovanou v tomto areálu. Po celou dobu své historie i v současnosti je využívána pro účely ustájení skotu. Budova je zděná, velmi zchátralá. Pod podlahami jsou vybudovány jímky, v současnosti již zřejmě nefunkční. Kravín má celkovou kapacitu 130 kusů skotu, který je ustájen na hluboké podestýlce, tzn. že z provozu neodtéká moč. Vyprodukovaný hnůj je vyvážen buď přímo na pole nebo je přechodně uložen na hnojišti na parcele č. 555 (viz příloha č. 3b). Skot je v kravíně ustájen na volno, v letním období pobývá na pastvinách.



Obrázek č. 6. - Budova kravína



♦ Budova na parcele 132 (kancelář)

Jedná se o nízkou velmi zchátralou budovu situovanou jižně vedle kravína. V původním určení měla sloužit jako sociální zařízení. V současnosti je zde zřízena kancelář, bez sociálního zařízení.

Obrázek č. 7. - Budova kanceláře



♦ Ocelokolna na parcelách č. 114/1 a 114/2

Budova s ocelovou konstrukcí obložená plechem je zřejmě v původním stavu, velmi zchátralá. V současnosti slouží k uskladnění sena, případně zde parkují zemědělské stroje.



Obrázek č. 8. - Budova ocelokolny



♦ Sklad sena na parcelách 137/1 a 137/2

Sklad sena se nachází v severní části areálu. Opláštění budovy je v původním stavu, zchátralé; střecha je nová plně funkční. Budova pochází z 80. let minulého století a po celou dobu své historie i v současnosti byla a je využívána pouze k uskladnění sena.



♦ Hnojiště na parcele č. 555

Hnojiště se nachází samostatně mimo zastavěné území obce cca 0,2 km východně od zemědělského areálu. Bylo zřejmě vybudováno v 80. letech minulého století. Hnojiště zahrnuje hnojné plato, silážní žlab (viz obr. č. 8) a dvě jímky. Hnojiště je, dle informací poskytnutých provozovatelem areálu, v současné době málo využíváno, hnůj z kravína se, pokud možno, vyváží přímo na pole. Nejsou dostupné informace o funkčnosti/těsnosti jímek.

Obrázek č. 9. - Silážní žlab



♦ Pozemkové parcely

Ostatní pozemky, které jsou předmětem auditu, zahrnují volné plochy bez zástavby. Jedná se zejména o plochy v severní části areálu – pod budovou skladu sena a o pozemky v jižní části areálu pod budovou ocelokolny, viz příloha č. 3a. Předmětné pozemky jsou zčásti zpevněné, zčásti porostlé travou nebo také dřevinami. Na zpevněných částech bývá parkována zemědělská technika a stroje. U budovy skladu sena jsou přechodně skladovány balíky sena.

♦ Ostatní údaje

V celém zemědělském areálu se pohybují cca 3 zaměstnanci. Není zde k dispozici sociální zařízení.

Závadné látky jsou skladovány v malém množství (cca 50 l oleje, 10 kg mazadel) pouze v budově kolny na parcele č. 123. Z budovy kravína je vyvážen hnůj v celkové produkci cca 500 t/rok.

V zemědělském areálu nebyly zjištěny žádné vizuální známky kontaminace. Nenacházejí se zde ani žádná místa skládek.

Zemědělský podnik Lhota pod Pannou má zpracovaný havarijní plán, který je v současnosti v procesu schvalování.

Dle územního plánu obce Homole u Panny se zájmová lokalita nachází v ploše zemědělské výroby VZ1 (zemědělský areál zahrnující kravín, ocelokolnu, seník atd.) a v ploše specifické výroby a skladů s vazbou na zemědělskou výrobu VX2 (hnojiště).



4.3. Okolí areálu

Zemědělský areál je situován na okraji Lhoty pod Pannou a je z jižní, východní i severní strany obklopen volnou krajinou, zahrnující pastviny, remízky i zalesněná území. Ze západní části sousedí areál se zastavěnou částí obce, jsou zde rodinné domy se zahradami.

Na východní hranici areálu protéká pravobřežní přítok Homolského potoka.

4.4. Plánované využití

Budoucí majitel plánuje stejné využití předmětných pozemků jako doposud.



5. DODRŽOVÁNÍ PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A OPATŘENÍ

5.1. Ochrana vod

Obec Lhota pod Pannou je zásobována vodou z místního vodovodu Lhota pod Pannou MUL.012. Voda pochází z podzemních zdrojů Lhota pod Pannou vrt a Lhota pod Pannou prameniště [14]. Zemědělský areál je napojen na veřejný vodovod. Voda je využívána pro zásobení kravína.

Lhota pod Pannou nemá vybudovaný kanalizační systém. Dle platného územního plánu jsou splaškové vody likvidovány buď individuálně v domovních ČOV (pouze 5 % obyvatel) nebo v rozporu se současnou legislativou. Do budoucna se nepředpokládá zřízení obecního kanalizačního systému, ale uvažuje se s uvedením likvidace všech splaškových odpadních vod do souladu se současnou legislativou [14]. Zemědělský areál nemá k dispozici žádné vlastní sociální zařízení. Splaškové odpadní vody zde nevznikají.

Srážkové vody ze střech objektů jsou neřízeně zasakovány do okolního terénu, stékají po povrchu terénu, případně jsou zachytávány do sběrné nádrže (srážková voda ze střechy ocelokolny).

Ustájení zvířat v kravíně je proveden formou tzv. hluboké podestýlky, kdy z provozu neodtéká moč. Při aplikaci hluboké podestýlky není chov zvířat zdrojem moči, a tedy není zde potřeba uvažovat s jejím odvodem do jímek.

V místě hnojiště a silážního žlabu jsou situovány dvě jímky, u kterých nelze ověřit jejich těsnost/funkčnost.

Zájmová lokalita leží mimo ochranná pásma vodních zdrojů [9]. Hranice nejbližšího ochranného pásma zdroje podzemních vod (Lhota pod Pannou prameniště) je vymezena cca 380 m severovýchodně proti směru proudění podzemních vod.

Lokalita dle [9] neleží v chráněné oblasti přirozené akumulace vod či území chráněném pro akumulaci povrchových vod.

Zájmová lokalita leží mimo záplavové území Q 100 [9].

Nejsou k dispozici žádné údaje o hloubce hladiny podzemní vody na lokalitě.

Nebyl zjištěn významný nesoulad s platnou legislativou v oblasti ochrany vod, s výjimkou lokality hnojiště, kde nejsou dostupné informace o funkčnosti/těsnosti jímek.

Nápravná opatření v oblasti ochrany vod nebyla uložena.

5.2. Ochrana ovzduší

Na zájmové lokalitě není v provozu žádný zdroj znečišťování ovzduší.

Nebyl zjištěn nesoulad s platnou legislativou v oblasti ochrany ovzduší.

Nápravná opatření v oblasti ochrany ovzduší nebyla uložena.

5.3. Odpadové hospodářství

Odvoz odpadů vznikajících při provozu zemědělského podniku je zajištěn externí společností.

Nebyl zjištěn nesoulad v oblasti odpadového hospodářství s platnou legislativou.

Nápravná opatření v oblasti odpadového hospodářství nebyla uložena.



5.4. Ochrana přírody

Zájmová lokalita není součástí soustavy Natura 2000. Lokalita se nachází v chráněné krajinné oblasti (CHKO) České středohoří. Nejsou zde vymezeny žádné prvky územního systému ekologické stability (ÚSES).

Nebyl zjištěn nesoulad v oblasti ochrany přírody s platnou legislativou.

Nápravná opatření v oblasti ochrany přírody nebyla uložena.

5.5. Ochrana půd

Část parcel, které jsou předmětem auditu, je součástí zemědělského půdního fondu (ZPF). Jedná se o pozemky č. 130/1, 130/2, 138/1, 138/2, 140/1 (zahrady a trvalé travní porosty).

Ostatní parcely jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha.

Nebyl zjištěn nesoulad v oblasti ochrany půd s platnou legislativou.

Nápravná opatření v oblasti ochrany půd nebyla uložena.

5.6. Havárie

Nejsou k dispozici žádné údaje o haváriích v průběhu historie provozu zemědělského střediska. Dle informací současného provozovatele areálu zde k žádným haváriím nedošlo.

Zemědělský podnik Lhota pod Pannou má zpracovaný havarijní plán v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách, a vyhláškou č. 450/2005 Sb., o náležitostech nakládání se závadnými látkami a náležitostech havarijního plánu. Havarijní plán je dle informací provozovatele v současnosti v procesu schvalování.

6. PŘEHLED PLATEB A SANKCÍ

Nejsou k dispozici žádné údaje o uložených sankcích v průběhu historie provozu areálu.

7. VYČÍSLENÍ ŠKOD NA ŽIVOTNÍM PROSTŘEDÍ ČINNOSTÍ PODNIKU

Vyčíslení škod na životním prostředí činností podniku není relevantní, protože na lokalitě nebyla zjištěna kontaminace vyžadující odstranění.



8. ZÁVĚR A VYHODNOCENÍ

Na lokalitě bývalého zemědělského areálu ve Lhotě pod Pannou byl proveden ekologický audit, v rámci kterého byly zjištěny následující skutečnosti:

- na lokalitě není dle databáze SEKM evidována stará ekologická zátěž,
- z dostupných informací vyplývá, že na lokalitě v průběhu historie nedošlo k žádným haváriím,
- v rámci rekognoskace lokality nebyly zjištěny žádné stopy kontaminace,
- nebyl zjištěn nesoulad v oblasti ochrany jednotlivých složek životního prostředí s platnou legislativou,
- z provedené rekognoskace vyplývá, že pravděpodobnost kontaminace geoprostředí na zájmové lokalitě je nízká.

Nejistoty – Nejsou dostupné informace o funkčnosti/těsnosti jímek v místě hnojiště.

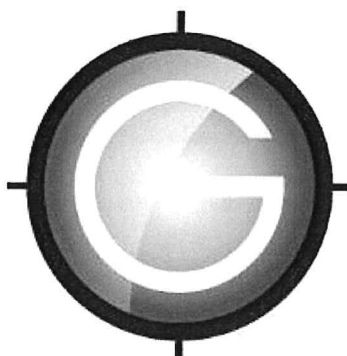


9. LITERATURA

Mapové podklady

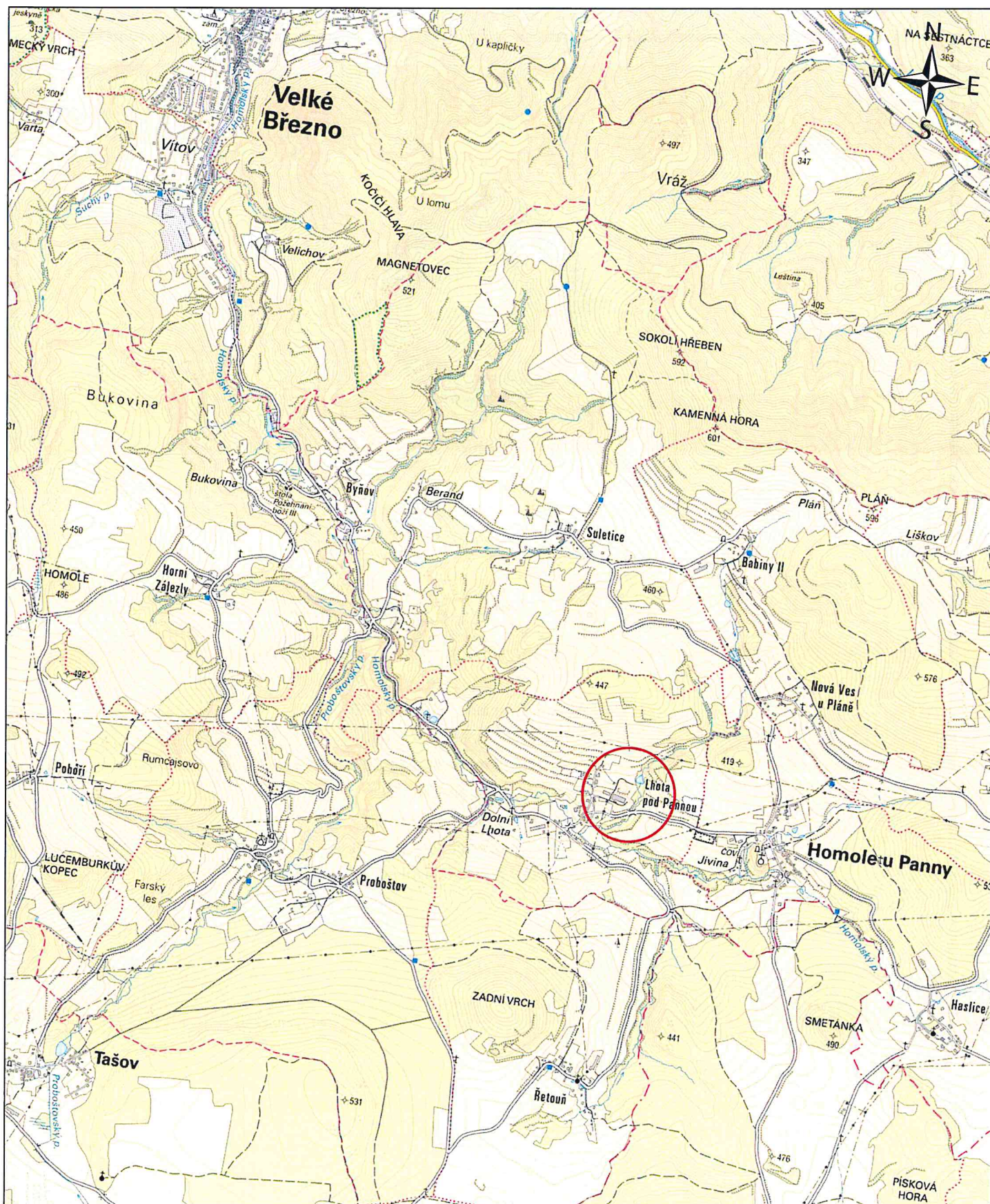
- [1] *Informace z databáze ČGS-Geofondu.* [online]. Praha: Česká geologická služba, 2024 [citováno 10.10.2024]. Dostupné z: <http://www.geology.cz/app/gdo/>
- [2] *Informace z databáze SEKM.* [online]. MŽP 2019-2023. Dostupné z: <https://www.sekm.cz/portal>
- [3] *Národní geoportál INSPIRE.* [online]. Dostupné z: <https://geoportal.gov.cz>
- [4] *Soubor map fyzicko-geografické regionalizace ČSR, 1 : 500 000.* Brno: Geografický ústav ČSAV, Brno, 1976.
 - a. CZUDEK, Tadeáš. *Regionální členění reliéfu ČSR.* Brno, 1976
 - b. BALATKA, Břetislav, CZUDEK, Tadeáš. *Typologické členění reliéfu ČSR.* Brno, 1971.
 - c. QUITT, Evžen. *Klimatické oblasti ČSR.* Brno, 1975.
 - d. VLČEK, V. *Regiony povrchových vod v ČSR.* Brno, 1971.
 - e. KRÍŽ, Hubert. *Regiony mělkých podzemních vod v ČSR.* Brno, 1971.
- [5] *Geologická mapa 1 : 500 000.* [online]. Praha: Česká geologická služba, 2024 [citováno 10.10.2024]. Dostupné z: <http://mapy.geology.cz/geocr500/>
- [6] *Geologická mapa 1 : 50 000.* [online]. Praha: Česká geologická služba, 2024 [citováno 10.10.2024]. Dostupné z: <http://mapy.geology.cz/geocr50/>
- [7] *Geologická mapa 1 : 25 000.* [online]. Praha: Česká geologická služba, 2024 [citováno 10.10.2024]. Dostupné z: <http://mapy.geology.cz/geocr25/>
- [8] *Registr svahových nestabilit.* [online]. Praha: Česká geologická služba, 2024 [citováno 10.10.2024]. Dostupné z: https://mapy.geology.cz/svahove_deformace/
- [9] *Hydroekologický informační systém.* [online]. Praha: Výzkumný ústav vodohospodářský T. G. Masaryka, v. v. i., 2024 [citováno 10.10.2024]. Dostupné z: <http://heis.vuv.cz>
- [10] *Surovinový informační systém.* [online]. Praha: Česká geologická služba, 2024 [citováno 10.10.2024]. Dostupné z: <https://mapy.geology.cz/suris/>
- [11] *Důlní díla a poddolování.* [online]. Praha: Česká geologická služba, 2024 [citováno 10.10.2024]. Dostupné z: https://mapy.geology.cz/dulni_dila_poddolovani/
- [12] *Informace z databáze zeměměřičského úřadu Archiv.* [online]. [citováno 10.10.2024]. Dostupné z: <https://ags.cuzk.cz/archiv>
- [13] *Mapy.cz.* [online]. [citováno 17.5.2024]. Dostupné z: mapy.cz
- [14] *Územní plán Homole u Panny.* [online]. [citováno 10.10.2024]. Dostupné z: https://www.homole-upanny.cz/modules/file_storage/download.php?file=aabeb03c%7C486&inline=1
- [15] *Archivní mapy Zeměměřičského úřadu.* [online]. [citováno 10.10.2024]. Dostupné z: <https://ags.cuzk.cz/archiv/>





PŘÍLOHOVÁ ČÁST

1. Přehledná situace, M 1 : 25 000
2. a. katastrální mapa M 1: 1 000
b. Katastrální mapa M 1 : 1 000
3. a. ortofoto mapa M 1: 1 000
b. ortofoto mapa 1: 1 000
4. Výřez územního plánu, legenda
5. Geologický profil archivní sondy



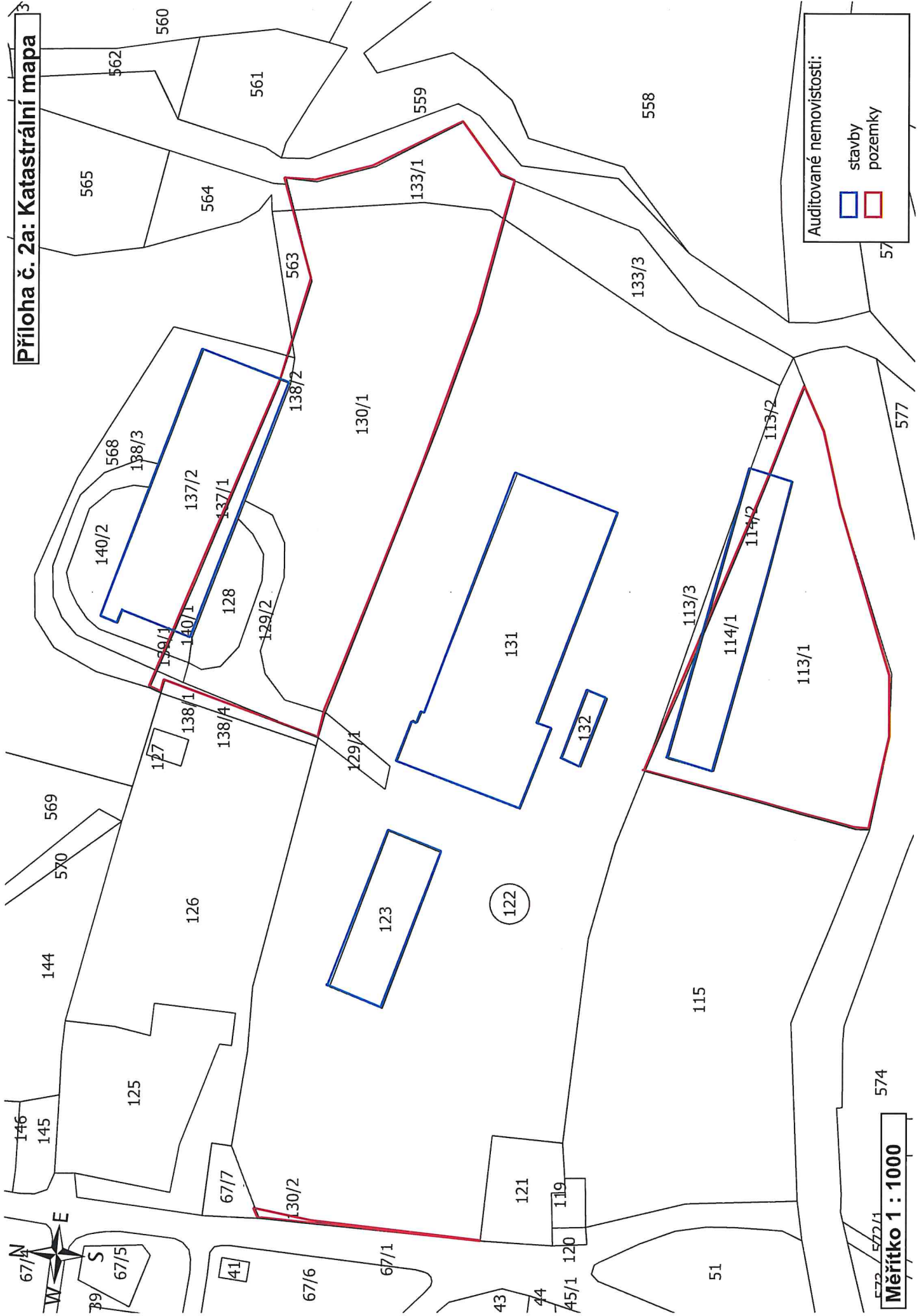
Podkladová data (ZTM 1:25 000) © ČÚZK

Katastrální území:



zájmové území

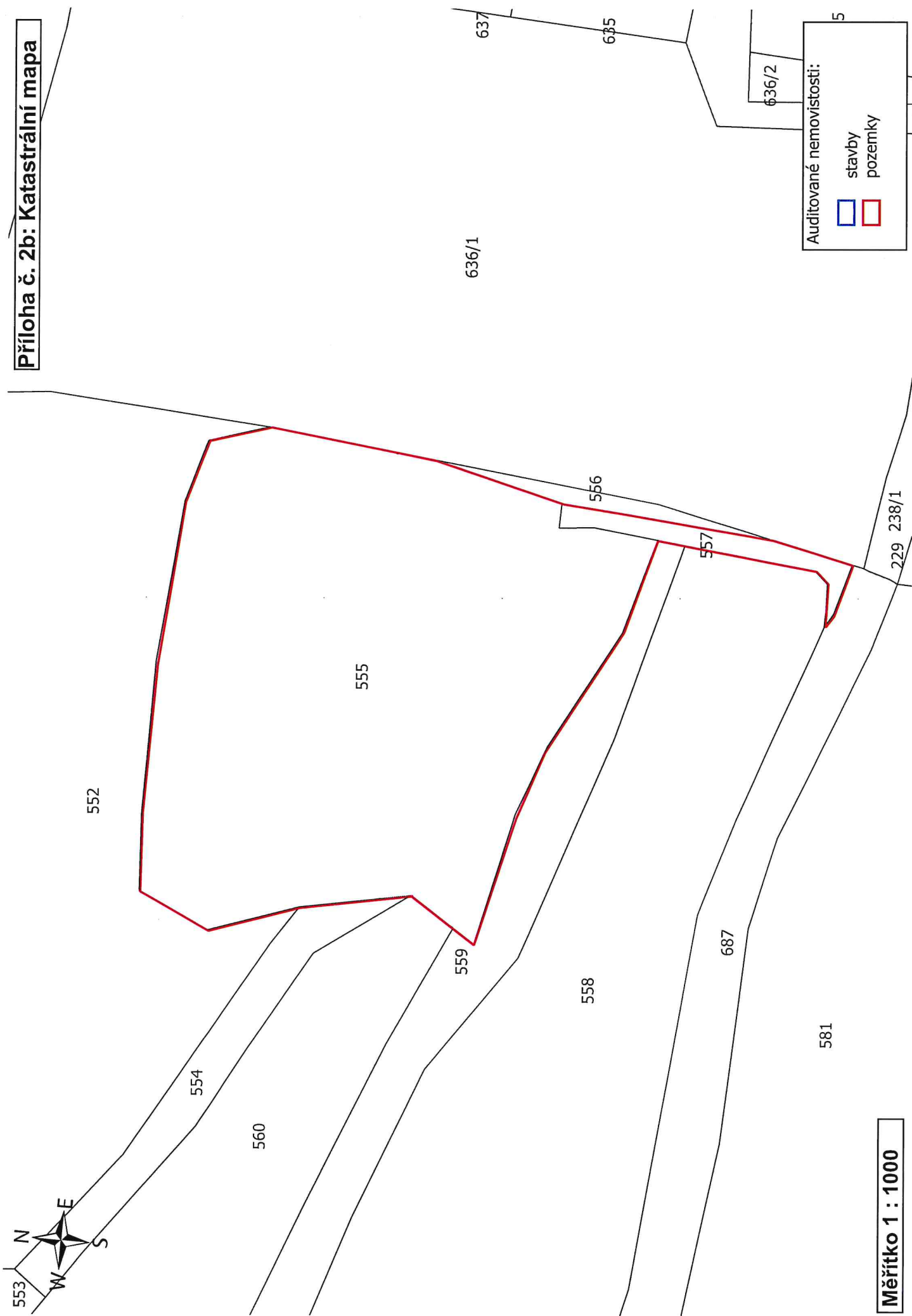
	G-Consult, spol. s r. o. Výstavní 367/109 703 00 Ostrava		Číslo přílohy	1
			Objednatel	Státní pozemkový úřad
			Zpracoval	Ing. Adéla Matlochová
			Ved. projektu	Ing. Adéla Matlochová
Souřadnicový systém: S-JTSK			Schválil	RNDr. Věra Tížková
Výškový systém: Balt p. v.			Datum	02/10/2024
Měřítko: 1 : 25 000				
246170 LHOTA POD PANNOU - Zemědělský areál – ekologický audit				
Přehledná situace				



Auditované nemovitosti:

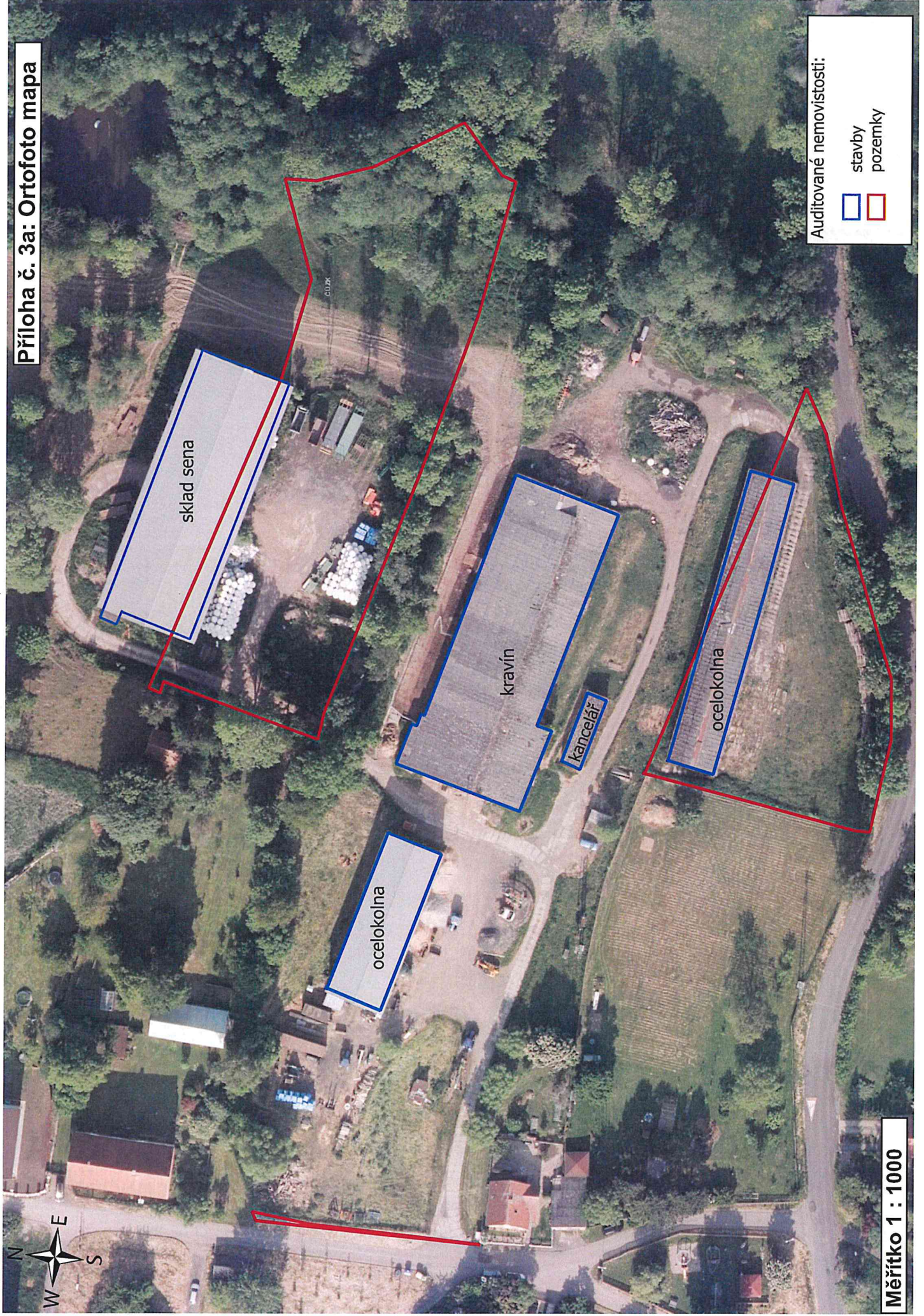
	stavby
	pozemky

Příloha č. 2b: Katastrální mapa



Měřítko 1 : 1000

Příloha č. 3a: Ortofoto mapa





Příloha č. 3b: Ortofoto mapa



Auditované nemovitosti:

	stavby
	pozemky

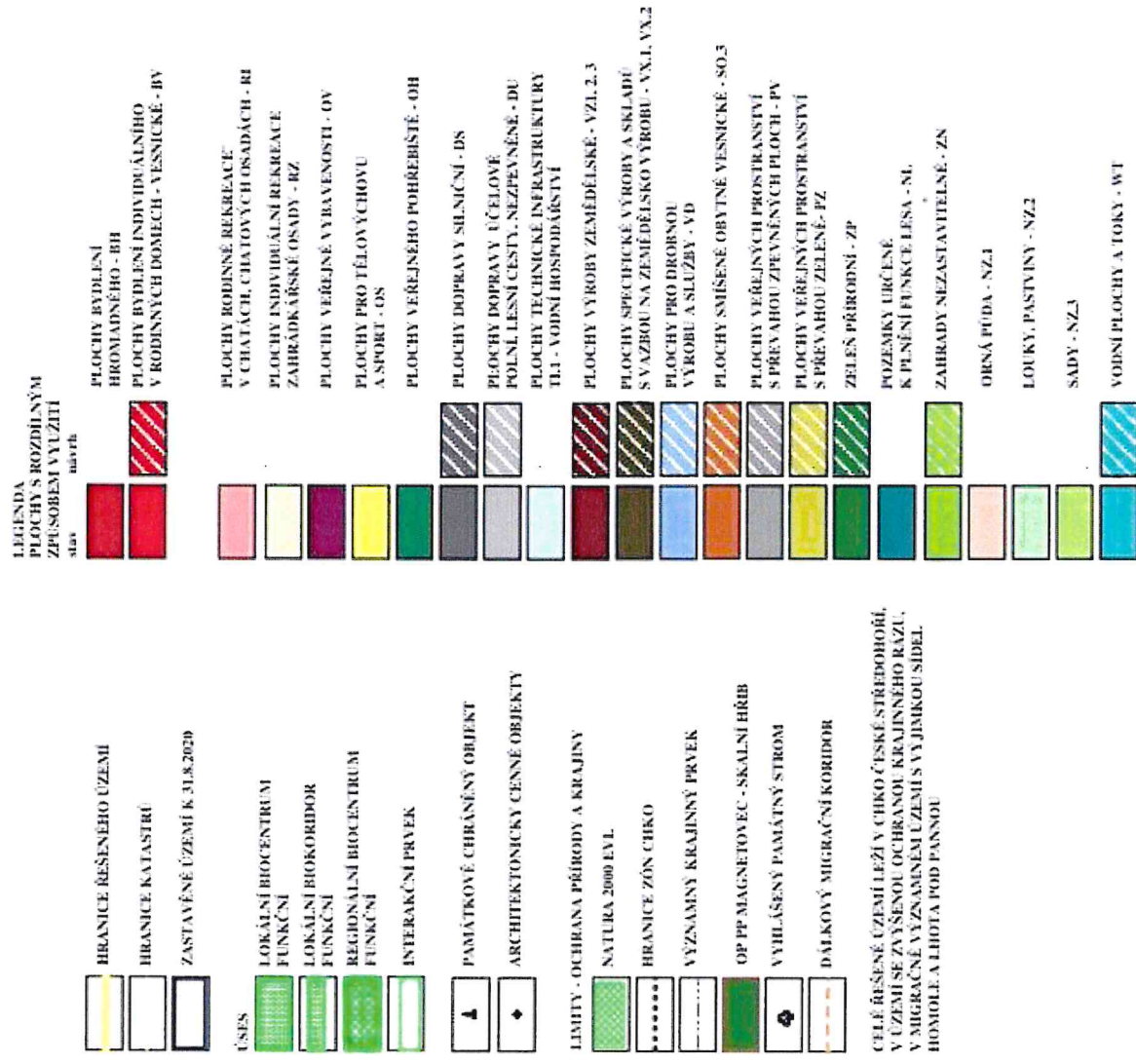
Měřítko 1 : 1000

Příloha č.4: Výřez územního plánu



ÚZEMNÍ PLÁN HOMOLE U PANNY

VÝROK HLAVNÍ VÝKRES





VRT - ZÁKLADNÍ INFORMACE

Stát	Česká republika	Nadmořská výška - souřadnice Z	346.40
Jazyk	česky	Inklinometrie (Y/N)	N
Název databáze	GDO	Účel	inženýrsko-geologický
ID	15847	Hydrogeologické údaje (Y/N)	N
Původní název	R-3	Hloubka hladiny podzemní vody [m]	
Zkrácený název	R-3	Druh hladiny podzemní vody	
Rok vzniku objektu	1983	Karotáž (Y/N)	N
Poskytovatel dat	Česká geologická služba	Provedené zkoušky	
Hloubka vrtu (m)	3.5	Hmotná dokumentace (Y/N)	
Primární dokumentace	GF P044088	Druh objektu	sondová rýha
Souřadnice X - JTSK [m]	980720.00	Geologický profil (Y/N)	N
Souřadnice Y - JTSK [m]	751822.00	Organizace provádějící	Organizace bez identifikačního čísla
Způsob zaměření X,Y	zaměřeno	Organizace blokující	
Výškový systém	Balt po vyrovnání	Blokováno do	

ZÁKLADNÍ LITOLOGICKÁ DATA

Hloubka [m]	Popis	Stratigrafie	Hladina [m]	Aquifer, strop-báze [m], poč.intervalů/délka [m]
0.00 - 0.30	hlína humózní šedá,černá	Kvartér		
0.30 - 1.10	navážka jílovitý hlinitý	Kvartér		
1.10 - 2.80	hlína prachovitý jílovitý tuhý šedá,rezavá,hnědá	Kvartér		
2.80 - 3.20	hlína prachovitý jílovitý šedá,rezavá, kameny čedičový	Kvartér		
3.20 - 3.50	suť čedičový hlinitý	Kvartér		

LOKALIZACE V MAPĚ



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.06.2026 14:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: SZ SPU 171948/2022 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 567973 Homole u Panny

Kat.území: 641685 Lhota pod Pannou

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		Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela	Výměra[m2]			
555	8942	ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna
557	307	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu****D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu****Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě č.j. 153-MZePÚ/2007 KPÚ03 ze dne 26.02.2007. Právní moc ke dni 12.03.2007.

Z-3580/2007-510

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

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

Z-926/2013-510

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.06.2026 14:15:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 567973 Homole u Panny

Kat.území: 641685 Lhota pod Pannou

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.*

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 16.06.2026 14:28:18

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

4
Pozemkový fond České republiky, Ve Smečkách 33, 110 00 Praha 1,
zastoupený Ing. Petrem Cabou, vedoucím Územního pracoviště PF ČR Ústí nad Labem

IČO: 457 97 072

dále jen **pronajímatel**

na jedné straně

a

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■
jako **nájemce**

uzavírají podle ust. § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění později platných
změn a doplňků, tuto:

NÁJEMNÍ SMLOUVU

č.8N99/08

Pronajímatel spravuje ve smyslu ust. § 17 zákona č. 229/91 Sb., ve znění později platných změn a
doplňků (dále jen zákon o půdě) tuto nemovitost (nemovitosti) ve vlastnictví státu vedenou u
Katastrálního úřadu v Ústí nad Labem.

Obec	Katastr. území	výměra	cena/m2	koefficient	cena celkem
Homole u Panny	Homole u Panny	328487	*2,74	*0,004286	3858
Homole u Panny	Babiny II	7838	*1,60	*0,002143	27
Homole u Panny	Bláhov	125740	*2,32	*0,003571	1042
Homole u Panny	Lhota p. Pannou	383242	*2,06	*0,003571	2819
Homole u Panny	Suletice	286991	*2,23	*0,003571	2285
Malečov	Břeží u Malečova	90602	*2,35	*0,003571	760
Malečov	Proboštov u Tašova	428207	*2,12	*0,003571	3242
Malečov	Rýdeč	253943	*2,80	*0,004286	3048
Malečov	Řetouň	440303	*2,37	*0,003571	3726
Tašov	Tašov	12531	*2,67	*0,004286	143
Velké Březno	Vítov u Velkého Března	208247	*1,94	*0,002857	1154
Zubrnice	Týniště u Zubnic	208030	*2,65	*0,004286	2363
Celkem		2774161			24467

čl. II.

Pronajímatel přenechává nájemci nemovitost (nemovitosti) uvedené v čl. I do užívání za účelem:

- zemědělskému využití

čl. III.

Nájemce je povinen:

- a) užívat pozemky řádně v souladu s jejich účelovým určením, hospodařit na nich způsobem založenýma střídání plodin a hnojení organickou hmotou ve dvou až čtyřletých cyklech podle fyzikálních vlastností půdy, způsobu hospodaření a nároků pěstování rostlin,
- b) dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č. 147/96 Sb., o rostlinolékařské péči,
- c) dodržovat zákaz používání hospodářské činnosti vyvolávající erozi půdy a používání toxických a jiných škodlivých látek s dlouhodobým reziduálním účinkem, dodržovat ust. § 3 odst. 1 zákona č. 334/92 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu,
- d) umožnit provádění kontroly k bodům a) až c) formou nahlédnutí do evidence rozborů a vstupem na pozemek,
- e) provádět podle podmínek sběr kamene,
- f) vyžádat si souhlas pronajímatele při realizaci zúrodňovacích opatření a zakládání trvalých porostů na pozemcích nebo při provádění půdní kultury,
- g) trpět břemena a služebnosti spojená s předmětem nájmu,
- h) za užívání předmětu nájmu platit pronajímateli nájemné a platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovitosti za nemovitosti, jež jsou předmětem nájmu.

čl. IV.

- 1) Tato smlouva se uzavírá ode dne 1.11.1999 na dobu neurčitou.
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí.
- 3) Účastníci smlouvy se v souladu s § 678 zákona č. 40/64 Sb., Občanský zákoník, dohodli na jednoměsíční výpovědní lhůtě.
- 4) Nájemní smlouvu lze vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, a to vždy jen k 1. říjnu běžného roku výpovědi doručenou nejpozději do jednoho měsíce před tímto dnem.

čl. V.

- 1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné
- 2) Roční nájemné se stanovuje ve výši 28.006,- Kč (slovy: dvacet osmtisíc šest korun českých)

Nájemné se skládá:

za pozemky	24.467,- Kč
za objekty	3.539,- Kč
Celkem	28.006,- Kč

— 0,140 567 5, 535 124 1. —
kro - 541
139

201

Barbora

čl.VI.

- 1) Nájemné se platí vždy ročně pozadu k 1.10. běžného roku.
- 2) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u ÚP PF ČR Ústí n.L., GECB a.s. Ústí n.L. číslo účtu 230003-784/0600 , variabilní symbol č. 819908.

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

- 3) Nedodrželi nájemce lhůtu pro úhradu nájemného, je povinen podle § 517 zákona č.40/64 Sb., Občanský zákoník, ve znění později platných změn a doplňků, zaplatit pronajímateli úrok z prodlení.
- 4) Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy, které zakládá právo pronajímatele od smlouvy odstoupit.

čl.VII.

Pokud jsou na pronajímaných nemovitostech zřízena meliorační zařízení, nájemce se zavazuje:

- u melioračních zařízení umístěných pod povrchem půdy zajistit údržbu,
- k hlavním melioračním zařízení umožnit přístup za účelem provedení údržby.

čl. VIII.

Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že nemovitosti jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, mohou být Pozemkovým fondem ČR převedeny na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním.

čl.IX.

Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté nemovitosti, některé z nich nebo jejich části, do pronájmu je s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

čl.X.

Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou smlouvou na základě dohody účastníků smlouvy.

čl. XI.

Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis přebírá nájemce a ostatní jsou určeny pro pronajímatele.

čl. XII.

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.



čl. XIII.

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

V Ústí nad Labem dne 26.10.1999

Pozemkový fond
České republiky
Jiří Náčlik

Ing. Petr Caba
vedoucí ÚP PF ČR Ústí n.L.

1.2. *Hampel*

Ing. Karel Sekáč
ředitel ÚO MZe Ústí n.L.

Zpracovala: Habovčíková

Boyle

DODATEK č. 9 k NÁJEMNÍ SMLOUVĚ č. 8N99/08

Smluvní strany:

Česká republika - Státní pozemkový úřad

sídlo: Husinecká 1024/11a, Praha 3 – Žižkov, PSČ 130 00

zastoupený **Ing. Martinem Vrbou**, ředitelem Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj,

adresa: Teplice, Husitská 1071/2, PSČ 415 02

IČO: 01312774

DIČ: CZ 1312774

bankovní spojení: Česká národní banky

číslo účtu: 60011-3723001/0710

(dále jen „pronajímatel“)

- na straně jedné -

a

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

uzavírají tento dodatek č. 9 k n á j e m n í s m l o u v ě č. 8N99/08

1. Smluvní strany uzavřely dne 31.12.2001 nájemní smlouvu č. 8N99/08 (dále jen "smlouva").
2. Na základě smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli roční nájemné ve výši 349,00 Kč (slovy: Třistačtyřicetdevět korun české).
3. Smluvní strany se dohodly na následujících změnách:
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
4. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
5. Tento dodatek je vyhotoven ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu.

Dva stejnopisy přebírá nájemce a jeden je určen pro pronajímatele.

6. Smluvní strany po přečtení tohoto dodatku prohlašují, že s jeho obsahem souhlasí a že je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Teplicích dne 11-03-2015

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

.....

Ing. Martin Vrba
ředitel KPÚ pro Ústecký kraj
pronajímatel

.....

n á j e m c e

.....

n á j e m c e

Za správnost: Jarmila Přecházková

.....

Česká republika – Státní pozemkový úřad

sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov,

IČO: 01312774

DIČ: CZ 01312774

za který právně jedná Ing. Pavel Pojer, ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj,

adresa: Husitská 1071/2, 415 02 Teplice,

na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu Státního pozemkového úřadu účinného ke dni právního jednání

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 600111-33230011/0710

ID DS: z49per3

(dále jen „propachtovatel“)

- na straně jedné –

a



(dále jen „pachtýř“)

- na straně druhé -

uzavírají podle ustanovení § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), tuto

**PACHTOVNÍ SMLOUVU
č. 44N23/08**

Čl. I

Propachtovatel je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit se zemědělskými pozemky specifikovanými v příloze této smlouvy vedenými u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj Katastrálního pracoviště Ústí nad Labem. Příloha je nedílnou součástí této smlouvy.

Čl. II

Propachtovatel přenechává pachtýř pozemek(y) uvedený(é) v čl. I do užívání za účelem: **provozování zemědělské výroby v rozsahu PRV – AEKO**

Čl. III

Pachtýř je povinen:

- a) ~~užívat pozemek(y) v rámci v souladu s jeho (jejich) účelovým určením, hospodařit na něm(ních) způsobem založeným na střídání plodin a hnojení organickou hmotou ve dvou až čtyřletých cyklech podle fyzikálních vlastností půdy, způsobu hospodaření a nároků pěstovaných rostlin,~~
a dále pak dodržovat omezení daná § 46 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, vyplývající z možné existence památného stromu či ochranného pásma památného stromu na pozemku

- b) dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- c) dodržovat zákaz hospodářské činnosti vyvolávající erozi půdy a používání toxických a jiných škodlivých látek s dlouhodobým reziduálním účinkem, dodržovat ustanovení § 3 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,
- d) umožnit propachtovateli provádění kontroly k bodům a) až c) formou nahlédnutí do evidence rozborů a vstupem na pozemek,
- e) dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů,
- f) provádět podle podmínek sběr kamene,
- g) vyžádat si souhlas propachtovatele při realizaci zúrodňovacích opatření, likvidaci a zakládání trvalých porostů na pozemcích nebo při provádění změny druhu pozemku,
- h) trpět věcná břemena, resp. služebnosti, spojené s pozemkem~~í(ky)~~, jenž~~jež~~ je~~(sou)~~ předmětem pachtu,
- i) platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovité věci za ~~propachtovaný(é)~~ pozemek~~ky~~, jenž~~(jež)~~ je~~(sou)~~ předmětem nájmu,
- j) dodržovat veškeré povinnosti uložené zákonem č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví, ve znění pozdějších předpisů, týkající se ~~možné(ných)~~ značky~~ček~~ geodetického bodu zřízené~~(ých)~~ ve veřejném zájmu na pozemku~~(c/ch)~~, jenž~~(jež)~~ je~~(sou)~~ předmětem pachtu.

Čl. IV

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od **1.1.2024 do 31.12.2027** (navazuje na ~~43N15/08~~)
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit vzájemnou písemnou dohodou smluvních stran.
- 3) Propachtovatel může v souladu s ustanovením § 2334 OZ vypovědět pacht bez výpovědní doby, jestliže pachtýř propachtuje ~~propachtovaný(é)~~ pozemek~~ky~~ jinému, přenechá-li ho~~(je)~~ k užívání nebo změni-li hospodářské určení pozemku~~(ů)~~, anebo jeho~~(jejich)~~ užívání nebo požívání bez propachtovatelova předchozího souhlasu.
- 4) Tato pachtovní smlouva **pozbyvá platnosti a účinnosti k 31. 12. 2024 v případě, že pachtýř nejpozději do 31. 12. 2024 nedoloží kladné rozhodnutí SZIF o zařazení do agroenvironmentálně-klimatického opatření.**
- 5) Propachtovatel je oprávněn jednostranně vypovědět pachtovní smlouvu před sjednanou dobou jejího trvání dle odst. 1 tohoto článku, jestliže předmět pachtu nebo jeho část bude **potřebovat** z důvodů veřejného zájmu nebo k plnění funkcí státu nebo jiným úkolům v rámci své působnosti.
Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet dnem doručení pachtýři nebo nepodaří-li se ji doručit, tak dnem, kdy se výpověď dostane do sféry pachtýře.
- 6) Pachtýř výslovně souhlasí s možností výpovědi z důvodů uvedených v odst. 5) tohoto článku a prohlašuje, že nebude z tohoto titulu uplatňovat jakékoliv finanční požadavky a náhrady včetně náhrady škod např. z titulu nevyplacení dotací atp.

Čl. V

- 1) Pachtýř je povinen platit propachtovateli pachtovné.
- 2) Pachtovné se platí **ročně pozadu** vždy k 1.10. běžného roku.
- 3) Roční pachtovné se stanovuje dohodou ve výši **221 872,- Kč** (slovy: dvěštedvacetjednatisícosmsetsedmdesátva korun českých).
- 4) Pachtovné bude hrazeno převodem na účet propachtovatele vedený u České národní banky, číslo účtu **60011 – 3723001/0710, variabilní symbol 4412308.**
- 5) Pachtovné za období od účinnosti smlouvy do 30. 9. 2024 včetně činí **166 101,- Kč** (slovy: jednostošedesátšestisícstojedna korun českých) a bude uhrazeno k 1. 10. 2024.
Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet propachtovatele.
- 6) ~~Nedodří-li pachtýř lhůtu pro úhradu pachtovného~~, je povinen podle ustanovení § 1970 OZ zaplatit propachtovateli úrok z prodlení, a to na účet propachtovatele vedený u České národní banky, číslo účtu **180013-3723001/0710.**

- 7) Prodlení pachtýře s úhradou pachtovného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy, které zakládá právo propachtovatele smlouvu vypovědět bez výpovědní doby (ustanovení § 2228 odst. 4 OZ).
- 8) Smluvní strany se dohodly, že propachtovatel je oprávněn k 1. 10. běžného roku jednostranně zvýšit pachtovné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející rok. Zvýšené pachtovné bude uplatněno písemným oznámením ze strany propachtovatele nejpozději do 1. 9. a to bez nutnosti uzavírat dodatek a pachtýř bude povinen novou výši pachtovného platit s účinností od nejbližší platby pachtovného. Základem pro výpočet zvýšeného pachtovného bude pachtovné sjednané před tímto zvýšením.
- V případě, že meziroční míra inflace přestane být z jakéhokoli důvodu nadále publikována, nahradí je jiný index vyhlášený příslušným orgánem, který propachtovatel dle svého rozumného uvážení zvolí.

Čl. VI

Pokud je(jsou) na propachtovaném(y) pozemku(cích) zřízeno(a) meliorační zařízení, pachtýř se zavazuje:

- u melioračních zařízení umístěných pod povrchem půdy zajistit jejich údržbu,
- k hlavním melioračním zařízením umožnit přístup za účelem provedení údržby.

Čl. VII

Pachtýř bere na vědomí a je srozuměn s tím, že pozemek(ky), který(é) je(jsou) předmětem pachtu dle této smlouvy, může(mohou) být propachtovatelem převedeny na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním. V případě změny vlastnictví platí ustanovení § 2221 a § 2222 OZ.

Čl. VIII

Pachtýř není oprávněn propachtované pozemky, některé z nich nebo jejich části propachtovat nebo dát do užívání třetí osobě.

Čl. IX

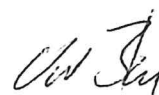
Propachtovatel jako správce osobních údajů dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, a platného nařízení (EU) 2016/679 (GDPR), tímto informuje ve smlouvě uvedený subjekt osobních údajů, že jeho údaje uvedené v této smlouvě zpracovává pro účely realizace, výkonu práv a povinností dle této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

Čl. X

- 1) Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou dodatku k této smlouvě na základě dohody smluvních stran.
- 2) Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoli změně údajů týkajících se jejich specifikace jako smluvní strany této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů ode dne změny.

Čl. XI

Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. 2 stejnopisy přebírá pachtýř a ostatní jsou určeny pro propachtovatele.



Čl. XII

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uvedeným v Čl. IV odst. 1) této smlouvy, nejdříve však než dnem zveřejnění v registru smluv dle ustanovení § 6 zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí propachtovatel.

Čl. XIII

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

V Teplicích dne 01.12.2023

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

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

Za správnost Michaela Hrdinová, DÍŠ
podpis

.....

.....

Tato smlouva byla uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

Datum registrace.....
ID smlouvy.....
ID verze.....
Registraci provedl Michaela Hrdinová, DÍŠ.

V Teplicích dne

.....
podpis odpovědného zaměstnance

Příloha pachtovní smlouvy č. 44N23/08

Variabilní symbol: 4412308

Uzavřeno:

Roční pacht: 221 872 Kč

Datum tisku: 22.11.2023

Účinná od:

Pachtýři:**Název****Adresa****Nemovitosti:**

Pozn.	Parcela	I	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m²]	%	Inflace	Pacht [Kč]
Katastr: Babiny II												
	243	4		2	14	10002	pc/ha	24 300,00 Kč	95	5,8		13,39
	247	1		2	7	10002	pc/ha	24 300,00 Kč	7 838	5,8		1 104,69
	248			2	14	10002	pc/ha	24 300,00 Kč	951	5,8		134,03
Celkem za katastr									8 884			1 252,11
Katastr: Bláhov												
	315			2	7	10002	pc/ha	36 500,00 Kč	15 282	5,8		3 235,20
	316			2	7	10002	pc/ha	36 500,00 Kč	45 094	5,8		9 546,40
	334			2	7	10002	pc/ha	36 500,00 Kč	22 175	5,8		4 694,45
	355			2	7	10002	pc/ha	36 500,00 Kč	5 521	5,8		1 168,80
Celkem za katastr									88 072			18 644,85
Katastr: Březí u Malečova												
	455			2	7	10002	pc/ha	35 400,00 Kč	71 533	5,8		14 687,16
	458			2	7	10002	pc/ha	35 400,00 Kč	8 564	5,8		1 758,36
Celkem za katastr									80 097			16 445,52
Katastr: Homole u Panny												
	222	1		2	2	10002	pc/ha	49 000,00 Kč	124	5,8		35,24
	657			2	7	10002	pc/ha	49 000,00 Kč	5 473	5,8		1 555,43
	668			2	7	10002	pc/ha	49 000,00 Kč	5 000	5,8		1 421,00
	671			2	7	10002	pc/ha	49 000,00 Kč	12 451	5,8		3 538,57
	674			2	7	10002	pc/ha	49 000,00 Kč	18 994	5,8		5 398,09
	700			2	7	10002	pc/ha	49 000,00 Kč	34 284	5,8		9 743,51
	717			2	7	10002	pc/ha	49 000,00 Kč	15 621	5,8		4 439,49
	723			2	7	10002	pc/ha	49 000,00 Kč	23 721	5,8		6 741,51
	731			2	7	10002	pc/ha	49 000,00 Kč	5 000	5,8		1 421,00
	732			2	7	10002	pc/ha	49 000,00 Kč	40 161	5,8		11 413,76
	740			2	7	10002	pc/ha	49 000,00 Kč	1 763	5,8		501,04
	741			2	7	10002	pc/ha	49 000,00 Kč	418	5,8		118,80
	750			2	7	10002	pc/ha	49 000,00 Kč	34 203	5,8		9 720,49

21

J. J. J.

Příloha pachtovní smlouvy č. 44N23/08

Variabilní symbol: 4412308

Uzavřeno:

Roční pacht: 221 872 Kč

Datum tisku: 22.11.2023

Účinná od:

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m²]	%	Inflace	Pacht [Kč]
Katastr: Homole u Panny												
	757			2	7	10002	pc/ha	49 000,00 Kč	6 452	5,8		1 833,66
	773			2	7	10002	pc/ha	49 000,00 Kč	26 912	5,8		7 648,39
Celkem za katastr									230 577			65 529,98
Katastr: Lhota pod Pannou												
	113	1		2	14	10002	pc/ha	44 300,00 Kč	2 235	5,8		574,26
	130	1		2	5	10002	pc/ha	44 300,00 Kč	3 376	5,8		867,43
	130	2		2	5	10002	pc/ha	44 300,00 Kč	24	5,8		6,17
	133	1		2	14	10002	pc/ha	44 300,00 Kč	508	5,8		130,53
	138	1		2	7	10002	pc/ha	44 300,00 Kč	28	5,8		7,19
	138	2		2	7	10002	pc/ha	44 300,00 Kč	11	5,8		2,83
	140	1		2	7	10002	pc/ha	44 300,00 Kč	27	5,8		6,94
	557			2	14	10002	pc/ha	44 300,00 Kč	307	5,8		78,88
	598			2	14	10002	pc/ha	44 300,00 Kč	71	5,8		18,24
	599			2	7	10002	pc/ha	44 300,00 Kč	1 766	5,8		453,76
	657			2	14	10002	pc/ha	44 300,00 Kč	118	5,8		30,32
Celkem za katastr									8 471			2 176,55
Katastr: Rýdeč												
	355			2	7	10002	pc/ha	47 500,00 Kč	4 172	5,8		1 149,39
	356			2	7	10002	pc/ha	47 500,00 Kč	6 495	5,8		1 789,37
Celkem za katastr									10 667			2 938,76
Katastr: Řetouň												
	213			2	7	10002	pc/ha	50 700,00 Kč	81 972	5,8		24 104,69
	224			2	7	10002	pc/ha	50 700,00 Kč	28 039	5,8		8 245,15
	242			2	7	10002	pc/ha	50 700,00 Kč	49 861	5,8		14 662,13
část	247			2	7	10002	pc/ha	50 700,00 Kč	93 410	5,8		27 468,14
část	251			2	7	10002	pc/ha	50 700,00 Kč	26 385	5,8		7 758,77
	262			2	14	10002	pc/ha	50 700,00 Kč	2 518	5,8		740,44
	305			2	7	10002	pc/ha	50 700,00 Kč	905	5,8		266,12
Celkem za katastr									283 090			83 245,44
Katastr: Sulečice												
	998			2	7	10002	pc/ha	44 400,00 Kč	27 471	5,8		7 074,33
Celkem za katastr									27 471			7 074,33
Katastr: Tašov												
	375	1		2	7	10002	pc/ha	48 600,00 Kč	12 531	5,8		3 532,24
Celkem za katastr									12 531			3 532,24

af

Příloha pachtovní smlouvy č. 44N23/08

Variabilní symbol: 4412308

Uzavřeno:

Roční pacht: 221 872 Kč

Datum tisku: 22.11.2023

Účinná od:

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m²]	%	Inflace	Pacht [Kč]
Katastr: Týniště u Zubrnice												
	124			2		7110002	pc/ha	39 500,00 Kč	26 249	5,8		6 013,65
Celkem za katastr									26 249			6 013,65
Katastr: Velké Březno												
	41	1		2	14	10002	pc/ha	82 600,00 Kč	194	5,8		92,94
Celkem za katastr									194			92,94
Katastr: Vítov u Velkého Března												
	221	1		2		7110002	pc/ha	36 300,00 Kč	16 799	5,8		3 536,86
	273	1		2		7110002	pc/ha	36 300,00 Kč	26 757	5,8		5 633,42
	275	1		2		7 10002	pc/ha	36 300,00 Kč	27 338	5,8		5 755,74
Celkem za katastr									70 894			14 926,02
Celkem									847 197			221 872

Vysvětlivky k typu sazby:

ha...za hektar

jdn...za jednotku

pc/ha...průměrná cena za hektar

m²...za m²

re

Fry

DODATEK č. 1 k PACHTOVNÍ SMLOUVĚ č. 44N23/08

Smluvní strany:

Česká republika – Státní pozemkový úřad

sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov

IČO: 01312774

DIČ: CZ01312774

za který právně jedná Ing. Jiří Pavliš, DiS., zástupce ředitele Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj,

adresa: Husitská 1071/2, 415 02 Teplice,

na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu Státního pozemkového úřadu účinného ke dni právního jednání

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 60011 – 3723001/0710

ID DS: z49per3

(dále jen „propachtovatel“)

– na straně jedné –

a

paní **Barboříková Žaneta** IČO: 45997764

r.č. 795510/2936

bytem Lhota pod Pannou 39

PSČ 40002 Ústí nad Labem - Homole u Panny

Fyzické osoby zapsané v Živnostenském rejstříku

paní **Oravcová Klára** IČO: 01246283

r.č. 815526/2907

bytem Lhota pod Pannou 34

PSČ 40002 Ústí nad Labem - Homole u Panny

(dále jen „pachtýř“)

– na straně druhé –

uzavírají tento dodatek č. 1 k pachtovní smlouvě č. 44N23/08 ze dne 1.12.2023 (dále jen „smlouva“), kterým se mění předmět a výše ročního pachtovného.

- Na základě pachtovní smlouvy je pachtýř povinen platit propachtovateli roční pachtovné ve výši 221 872,-Kč (slovy: dvěštedvacetjednatisícsmsetsedmdesát dva korun českých).
- Smluvní strany se dohodly na zúžení o části pozemků od 1.4.2025 nově viz. příloha

Ukončení pachtu na pozemek(žádost) od 1.4.2025:

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	částečný pacht ANO/NE	Výměra/m ²	druh pozemku
Velké Březno	Velké Březno	KN	41/1	ne	194	Ostatní plocha

ukončení pachtu na základě pozemkové úpravy - právní účinky dne 9.10.2024:

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	částečný pacht ANO/NE	Výměra/m ²	druh pozemku
Tašov	Tašov	KN	375/1	ne	12531	TTP

Nově vzniklý pozemek po pozemkové úpravě přidáný od 9.10.2024:

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	částečný pacht ANO/NE	Výměra/m ²	druh pozemku
Tašov	Tašov	KN	Část 511	ano	10945	TTP

- Smluvní strany se dohodly na tom, že s ohledem na skutečnosti uvedené v bodě 2. tohoto dodatku se nově stanovuje výše ročního pachtovného na částku **200 072,- Kč** (slovy: dvěštesícsešmdesát dva korun českých). (viz.příloha)

K 1. 10. 2025 je pachtýř povinen zaplatit propachtovateli alikvotní část pachtovného ve výši **210 729,- Kč** (slovy: dvěstědesettisícšestdvacetdevět korun českých). (viz. příloha)

K 1. 10. 2026 je pachtýř povinen zaplatit propachtovateli upravené roční pachtovné ve výši **200 072,- Kč** (slovy: dvěstětisícšestmdesát dva korun českých).

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

5. Ostatní ujednání smlouvy nejsou tímto dodatkem č. 1 dotčena.

6. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami, nejdříve však dnem uveřejnění v registru smluv dle ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

Uveřejnění tohoto dodatku v registru smluv zajistí propachtovatel.

7. Tento dodatek je vyhotoven ve 4 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. 2 stejnopisy přebírá pachtýř a ostatní jsou určeny pro propachtovatele.

8. Smluvní strany po přečtení tohoto dodatku prohlašují, že s jeho obsahem souhlasí a že je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Teplicích dne 03 -03- 2025

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

Ing. Jiří Pavliš, DiS.

Zástupce ředitele Krajského pozemkového úřadu
pro Ústecký kraj
propachtovatel

Za správnost: Michaela Hrdinová, DiS.

pachtýř

pachtýř

Tento dodatek byl uveřejněn v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

Datum registrace
ID dodatku.....
ID verze
Registraci provedl: Michaela Hrdinová, DiS.

V Teplicích dne

.....
podpis odpovědného zaměstnance

Příloha pachtovní smlouvy č. 44N23/08

Variabilní symbol: 4412308

Uzavřeno: 01.12.2023

Roční pacht: 200 072 Kč

Datum tisku: 04.02.2025

Účinná od: 01.01.2024

Pachtýři:**Název****Adresa****Nemovitosti:**

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m²]	VO	%	Inflace	Pacht [Kč]
Katastr: Babiny II													
část	243	4	2	14	10002	pc/ha	24 300,00		22		5,8		3,10
část	247	1	2	7	10002	pc/ha	24 300,00		7 667		5,8		1 080,59
	248		2	14	10002	pc/ha	24 300,00		951		5,8		134,03
Celkem za katastr									8 640				1 217,72
Katastr: Bláhov													
	315		2	7	10002	pc/ha	36 500,00		15 282		5,8		3 235,20
	316		2	7	10002	pc/ha	36 500,00		45 094		5,8		9 546,40
	334		2	7	10002	pc/ha	36 500,00		22 175		5,8		4 694,45
	355		2	7	10002	pc/ha	36 500,00		5 521		5,8		1 168,80
Celkem za katastr									88 072				18 644,85
Katastr: Březí u Malečova													
část	455		2	7	10002	pc/ha	35 400,00		42 424		5,8		8 710,50
část	458		2	7	10002	pc/ha	35 400,00		8 195		5,8		1 682,60
Celkem za katastr									50 619				10 393,10
Katastr: Homole u Panny													
část	222	1	2	2	10002	pc/ha	49 000,00		58		5,8		16,48
část	657		2	7	10002	pc/ha	49 000,00		4 189		5,8		1 190,51
	668		2	7	10002	pc/ha	49 000,00		5 000		5,8		1 421,00
	671		2	7	10002	pc/ha	49 000,00		12 451		5,8		3 538,57
část	674		2	7	10002	pc/ha	49 000,00		11 578		5,8		3 290,47
část	700		2	7	10002	pc/ha	49 000,00		27 425		5,8		7 794,19
část	717		2	7	10002	pc/ha	49 000,00		11 640		5,8		3 308,09
část	723		2	7	10002	pc/ha	49 000,00		21 345		5,8		6 066,25
	731		2	7	10002	pc/ha	49 000,00		5 000		5,8		1 421,00
část	732		2	7	10002	pc/ha	49 000,00		39 743		5,8		11 294,96
	740		2	7	10002	pc/ha	49 000,00		1 763		5,8		501,04
část	741		2	7	10002	pc/ha	49 000,00		7		5,8		1,99
	750		2	7	10002	pc/ha	49 000,00		34 203		5,8		9 720,49

Příloha pachtovní smlouvy č. 44N23/08

Variabilní symbol: 4412308

Uzavřeno: 01.12.2023

Roční pacht: 200 072 Kč

Datum tisku: 04.02.2025

Účinná od: 01.01.2024

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m²]	VO	%	Inflace	Pacht [Kč]
Katastr: Homole u Panny													
	757			2		7 10002	pc/ha	49 000,00	6 452		5,8		1 833,66
část	773			2		7 10002	pc/ha	49 000,00	21 312		5,8		6 056,87
Celkem za katastr									202 166				57 455,57
Katastr: Lhota pod Pannou													
	113	1		2		14 10002	pc/ha	44 300,00	2 235		5,8		574,26
	130	1		2		5 10002	pc/ha	44 300,00	3 376		5,8		867,43
	130	2		2		5 10002	pc/ha	44 300,00	24		5,8		6,17
	133	1		2		14 10002	pc/ha	44 300,00	508		5,8		130,53
	138	1		2		7 10002	pc/ha	44 300,00	28		5,8		7,19
	138	2		2		7 10002	pc/ha	44 300,00	11		5,8		2,83
	140	1		2		7 10002	pc/ha	44 300,00	27		5,8		6,94
	557			2		14 10002	pc/ha	44 300,00	307		5,8		78,88
	598			2		14 10002	pc/ha	44 300,00	71		5,8		18,24
část	599			2		7 10002	pc/ha	44 300,00	1 492		5,8		383,35
část	657			2		14 10002	pc/ha	44 300,00	3		5,8		0,77
Celkem za katastr									8 082				2 076,59
Katastr: Rýdeč													
část	355			2		7 10002	pc/ha	47 500,00	3 990		5,8		1 099,24
část	356			2		7 10002	pc/ha	47 500,00	5 463		5,8		1 505,06
Celkem za katastr									9 453				2 604,30
Katastr: Řetouň													
část	213			2		7 10002	pc/ha	50 700,00	79 153		5,8		23 275,73
část	224			2		7 10002	pc/ha	50 700,00	23 978		5,8		7 050,97
část	242			2		7 10002	pc/ha	50 700,00	46 498		5,8		13 673,20
část	247			2		7 10002	pc/ha	50 700,00	91 626		5,8		26 943,54
část	251			2		7 10002	pc/ha	50 700,00	25 907		5,8		7 618,21
	262			2		14 10002	pc/ha	50 700,00	2 518		5,8		740,44
	305			2		7 10002	pc/ha	50 700,00	905		5,8		266,12
Celkem za katastr									270 585				79 568,21
Katastr: Sulečice													
část	998			2		7 10002	pc/ha	44 400,00	21 324		5,8		5 491,36
Celkem za katastr									21 324				5 491,36
Katastr: Tašov													
část	511			2		7 10002	pc/ha	48 600,00	10 945		5,8		3 085,18
Celkem za katastr									10 945				3 085,18

Příloha pachtovní smlouvy č. 44N23/08

Variabilní symbol: 4412308

Uzavřeno: 01.12.2023

Roční pacht: 200 072 Kč

Datum tisku: 04.02.2025

Účinná od: 01.01.2024

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m²]	VO	%	Inflace	Pacht [Kč]
Katastr: Týniště u Zubrnice													
část	124			2	7	10002	pc/ha	39 500,00	22 642		5,8		5 187,28
Celkem za katastr									22 642				5 187,28
Katastr: Vítov u Velkého Března													
část	221	1		2	7	10002	pc/ha	36 300,00	15 710		5,8		3 307,58
část	273	1		2	7	10002	pc/ha	36 300,00	25 101		5,8		5 284,76
	275	1		2	7	10002	pc/ha	36 300,00	27 338		5,8		5 755,74
Celkem za katastr									68 149				14 348,08
Celkem									760 677				200 072

Vysvětlivky k typu sazby:

ha...za hektar

jdn...za jednotku

pc/ha...průměrná cena za hektar

m²...za m²

Vysvětlivky k výrobním oblastem (VO):

H...horská

BO...bramborářsko-ovesná

B...bramborářská

K...kukuřičná

Ř...řepařská

9...neurčená