

**MINISTERSTVO FINANCÍ**  
**Letenská 15, 118 10 Praha1**

**INFORMAČNÍ MEMORANDUM**

k veřejné soutěži

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

kterou tvoří

**hospodářský objekt bez čp/če na pozemku p.č.st. 35/2,**  
**bez pozemku,**  
**k.ú. Libyně, obec Lubenec, okres Louny**

**PP č. 86369/2003**

**Praha - 2021**

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: 86369/2003 - Hospodářský objekt bez čp/če na parcele p.č.st. 35/2, bez pozemku, v k.ú. Libyně, obec Lubenec, okres Louny

Adresa: Libyně, 44101, Lubenec

Základní předmět činnosti: viz znalecký posudek – hospodářské příslušenství k bytovce

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

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

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy (bilance) ke dni 2. 8. 2021 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	31 470,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	31 470,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	31 470,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	31 470,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	0,00 Kč
(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	
B. Cizí zdroje:	0,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Krátkodobé závazky:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	

Bankovní úvěry a půjčky: (Seznam bude uveden v příloze)	0,00 Kč
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	31 470,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0,00 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	31 470,00 Kč
4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných):	0,00 Kč
5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem): není	
6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví: nejsou	
7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit: nejsou	
8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí: není pojištěno	
9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky): nejsou	
10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku: nejsou	
11. Ekologické závady: Ekologický audit je nahrazen stanoviskem České inspekce životního prostředí potvrzeným Ministerstvem životního prostředí a čestným prohlášením o ekologických závazcích uvedených v příloze tohoto projektu. Z těchto dokumentů nevyplývá, že majetek řešený tímto projektem je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku.	
12. Omezení ze strany jiných subjektů Privatizovaný majetek je zatížen zákonným předkupním právem podle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (vzájemné předkupní právo vlastníka stavby a vlastníka pozemku pod stavbou). Privatizovaný majetek není dostupný z veřejné komunikace, přístup není smluvně zajištěn ani není zřízeno věcné břemeno přístupu přes pozemek jiného vlastníka.	
13. Hlavní rizikové faktory Špatný stavebně technický stav. Přílehlý bytový dům je pronajímán nepřízpůsobivým občanům.	
14. Prohlášení, že majetek státu nabízený ve veřejné soutěži není předmětem restitučních nároků: Prohlášení je součástí privatizačního projektu.	

15. Další doplňující údaje:

Povinnost zpracování průkazu energetické náročnosti budovy (PENB) se na privatizované nemovité věci nevztahuje podle § 7 odst. 5 písm. e) zákona č. 406/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů (u průmyslových a výrobních provozů, dílenských provozoven a zemědělských budov se spotřebou energie do 700 GJ za rok).

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

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, Husitská 1071/2, Teplice, PSČ 415 02  
Bc. Jana Hepilová, tel. 727 956 871

V Teplicích dne 26. 8. 2021

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

⑨



.....  
Ing. Pavel Pojer  
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj

Přílohy:

- rozvaha (bilance) ke dni 2. 8. 2021,
- tabulka výpočtu účetní hodnoty privatizované jednotky podle přiloženého vzoru,
- seznam nemovitých věcí,
- výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy,
- znalecký posudek č. 2683/048/17,
- čestné prohlášení o ekologických závazcích, stanovisko ČIŽP a MŽP.

# 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: 2. 8. 2021**

**(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)**

Číslo PP: 86369/SPJ 2003

Název PP: Hospodářský objekt bez čp/če na parcele p.č.st. 35/2, bez pozemku, v k.ú. Libyně, okres Louny

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	<b>AKTIVA CELKEM</b>					
			31 470,00	0,00	31 470,00	
<b>A.</b>	<b>Stálá aktiva</b>		31 470,00	0,00	31 470,00	
<b>I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>					
	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				
<b>II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>		31 470,00	0,00	31 470,00	
	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	31 470,00	0,00	31 470,00	
<b>III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>					
	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				
<b>IV.</b>	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>					
	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>B.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>					
<b>I.</b>	<b>Zásoby</b>					
	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				
<b>II.</b>	<b>Krátkodobé pohledávky</b>					

	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	ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			1	2
			BĚŽNÉ	MINULÉ
	<b>PASIVA CELKEM</b>			
			<b>31 470,00</b>	
C.	Vlastní kapitál		<b>31 470,00</b>	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		<b>31 470,00</b>	
	1. Jmění účetní jednotky	401	1 058,29	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	30 411,71	
	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		
<b>II. Dlouhodobé závazky</b>					
	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		
<b>III. Krátkodobé závazky</b>					
	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: 2. 8. 2021

Sestavil: Bc. Jana Hepilová

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Jiří Pavliš, DiS., zástupce ředitele KPÚ

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

Podpis:

Podpis:

Podpis:

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

9

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

17

Podpis: Ing. Lenka Tůmová 1. 8. 2021

PP 86369/SPJ 2003 - Hospodářský objekt bez čp/če na parcele p.č.st. 35/2, bez pozemku, v k.ú. Libyně, okres Louny

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Aktuální účetní hodnota	Zůstatková cena
Libyně	chlívky k č. p. 20	Budova	90-10508335	31 470,00	1 058,29

Sestaveno dne: 2. 8. 2021  
Sestavil: Bc. Jana Hepilová

Podpis:





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

ke dni: 2. 8. 2021

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 86369, privatizované jednotky SPJ 2003, Hospodářský objekt bez čp/če na parcele p.č.st. 35/2, bez pozemku, v k.ú. Libyně, okres Louny, zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 31 470,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2003, Hospodářský objekt bez čp/če na parcele p.č.st. 35/2, bez pozemku, v k.ú. Libyně, okres Louny, ke dni 2. 8. 2021 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 86369.

V Praze dne 10. 08. 2021

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

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

Vypracovala: Bc. Jana Hepilová  
Telefon: 727956871  
Schválil: Ing. Jiří Pavliš, DiS., zástupce ředitele KPÚ

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

⑨

10. 08. 2021

## Výpočet celkové hodnoty majetku privatizované jednotky

Číslo projektu: 86369/SPJ 2003

Název: Hospodářský objekt bez čp/če na parcele p.č.st. 35/2, bez pozemku, v k.ú. Libyně, okres Louny

		PRIVATIZOVANÁ JEDNOTKA
1.	AKTIVA	31 470,00
2.	CIZÍ ZDROJE	0,00
3.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY VYKÁZANÝ V ROZVAZE (rozdíl ř.1 a 2)	31 470,00
4.	HODNOTA POZEMKU, KTERÉ NEJSOU VEDENY V ÚČETNICTVÍ	0,00
5.	OSTATNÍ HMOTNÁ AKTIVA NEVYKÁZANÁ V ROZVAZE	0,00
6.	HODNOTA MAJETKU NEPOUŽITELNÉHO PRO PODNIKATELSKÉ ÚČELY PO VYPOŘÁDÁNÍ	0,00
7.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY CELKEM (součet ř.3-6)	31 470,00

V Teplicích dne 17. 8. 2021

Vypracovala: Bc. Jana Hepilová

Schválil:  
Ing. Pavel Pojer  
ředitel KPÚ pro Ústecký kraj

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



## Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec

Obec: Lubenec

Katastrální území: Libyně

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Lubenec	Libyně	bez čp	chlívky k č. p. 20	PKN - stavební 35/2	9035

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 17. 8. 2021

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



.....  
Ing. Pavel Pojer  
ředitel 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 17.08.2021 14:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: SZ SPU 559376/2016 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566438 Lubenec

Kat.území: 687901 Libyně

List vlastnictví: 325

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bedrun Company s. r. o., Bulharská 996/20, Vršovice, 10100 Praha 10	01929798	

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

### B Nemovitosti

#### Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 35/2	209	zastavěná plocha a nádvoří		

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 10002

### B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

#### Typ vztahu

#### o Věcné břemeno oprav a údržby

služebnost inženýrské sítě, spočívající ve zřízení, vedení, užívání, provozování, opravách, přístupu a nezbytné údržby kanalizačního vedení potrubí o průměru 40 mm přes služební pozemek, opravňující vlastníka panujícího pozemku k právu vstupu na služební pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě

#### Oprávnění pro

Parcela: St. 35/2

#### Povinnost k

Parcela: 49/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 04.12.2020.

V-3162/2020-533

Pořadí k 13.11.2020 08:00

### C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

#### Typ vztahu

#### o Zástavní právo smluvní

do celkové výše 5.000.000,00 Kč s příslušenstvím, uzavřené do 30.4.2048, jakož i další pohledávky na zaplacení cen, smluvních pokut, náhrady škody či vydání bezdůvodného obohacení v době do 30.4.2053, a to vše až do celkové výše 20.000.000,00 Kč

#### Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

#### Povinnost k

Parcela: St. 35/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/0505481129/LCD ze dne 19.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2019 08:00:00. Zápis proveden dne 16.07.2019.

V-2028/2019-533

Pořadí k 24.06.2019 08:00

#### o Zákaz zcizení

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2021 14:35:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566438 Lubenec

Kat.území: 687901 Libyně

List vlastnictví: 325

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

### Typ vztahu

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 35/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení  
ZN/0505481129/LCD ze dne 19.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku  
24.06.2019 08:00:00. Zápis proveden dne 16.07.2019.

V-2028/2019-533

Pořadí k 24.06.2019 08:00

---

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 14.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2018 12:57:35.  
Zápis proveden dne 26.01.2018.

V-35/2018-533

Pro: Bedrun Company s. r. o., Bulharská 996/20, Vršovice, 10100  
Praha 10

RČ/IČO: 01929798

---

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

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

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 17.08.2021 14:43:51

Vyhotovil: 011163, čj:  
MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0424 Louny,3507  
OBEC: 566438 Lubenec  
KAT.ÚZEMÍ: 687901 Libyně

Data platná k: 1.08.2021

**LIST VLASTNICTVÍ 10002**  
**Částečný výpis**

**A Vlastník, jiný oprávněný**

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika, Příslušnost hospodařit s majetkem státu	00000001-1	
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 13000 Praha - Žižkov	01312774	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

**B Nemovitosti**

<b>Stavby</b>			
Část obce, č.budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	jiná st.	KN st.35/2 na LV 325	

**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 k zápisu**

Listina

\* Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu(§4 zák.č.503/2012Sb.) 009622/2013 ze dne 02.01.2013.  
Z-381/2013-533

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 13000 Praha - Žižkov, IČ:01312774

**F Vztah BPEJ k parcelám (bez zápisu)**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vyhotoveno systémem MISYS ver.14.35.137717 PATCH pro VFK verze 5.5 Datum a čas vyhotovení výpisu: 2.09.2021 09:45:40  
Výpis vyhotoven za 0.048s, SQLite3 native, ver.3.26.0

Vyhotovil: 011163, čj:

Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.



1:500



771/7

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2683/048/17

o ceně nemovitých věcí – čtyř jiných staveb bez čp/če (chlěvy) stojících na stavebních parcelách st. 33/2, st. 34, st. 35/2 a st. 41/2, vše k.ú. Libyně, obec Lubenec, okrese Louny, kraji Ústecký.

**Objednavatel posudku:** Státní pozemkový úřad  
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj  
Husitská 1071/2  
415 02 Teplice

**Účel posudku:** Zjištění ceny nemovité věci pro úplatný převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb.

**Oceňovací předpis:** Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb. a č.443/2016 Sb. s účinností od 1.1.2017.

**Oceňeno ke dni:** 7. února 2017

**Posudek vypracoval:** Naděžda Krovová  
M.G. Dobnera 2943/2  
434 01 Most



Posudek byl předán ve 2 vyhotoveních, celkem obsahuje 29 stran včetně příloh.

V Mostě, dne 7. února 2017



# 1. NÁLEZ

## 1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází v souvislé historické zástavbě osady Libyně, odloučené části města Lubenec, v sousedství bytových domů a zemědělského areálu, v rovinném terénu. Osada Libyně je malé velikosti, s převažující rezidenční historickou zástavbou a zemědělskými objekty, občanská vybavenost v místě není, inženýrské sítě jsou zde částečné - voda a elektro, dopravní spojení autobusem, zastávka cca 300 m, obec Lubenec vzdálena cca 2 km. Obec Lubenec má 1424 obyvatel, vysokou míru nezaměstnanosti, dopravní spojení je zajišťováno autobusy a vlaky, inženýrské sítě obce jsou kompletní, občanská vybavenost komplexní. Jedná se o lokalitu s nízkými pracovními příležitostmi, situovanou ve větší vzdálenosti od větších center, vyhledávanou spíše k rekreaci.

**Nemovité věci jsou tvořeny čtyřmi identickými stavbami chlévů – jiné stavby bez čp/če, zapsané na LV č. 10002 pro k.ú. Libyně.**

**Nemovité věci stojí na stavebních parcelách st. 33/2, st. 34, st. 35/2 a st. 41/2, zapsanými na LV č. 62 pro k.ú. Libyně, jiného vlastníka.**

Užívání staveb bylo povoleno na základě kolaudačního rozhodnutí č.j. 32/2/3849/A/72 ze dne 22.11.1972. Stavby chlévů byly původně postaveny jako hospodářské příslušenství – chlévy k bytovým domům č.p. 20 a 21, které jsou součástí stavebních parcel st. 33/1 a st. 35/1, k.ú. Libyně. Stavby stojí na pozemcích jiného vlastníka - vlastníka bytových domů a parcel v jejich funkčním celku. Bytové domy jsou přístupné z veřejné komunikace, přes obecní pozemek, z účelové komunikace s nezpevněným povrchem. Příslušenství oceňovaných staveb bylo tvořeno venkovními úpravami - oplocení, vrátka, klepadlo apod., dnes jsou v již dožilém stavu, převážně chybí bez cenotvorné hodnoty, z tohoto důvodu nejsou samostatně oceněny.

### Hodnocení tržní situace:

Jedná se o stavby zděných chlévů, dnes ve špatném technickém stavu, bez údržby, s nahromaděným větším množstvím odpadu, s předpokladem nákladů na uvedení do bezvadného stavu či odstranění. Stavby stojí na pozemcích jiného vlastníka, nemají samostatný přístup z veřejné komunikace, jsou obtížně obchodovatelné.

## 1.2 Podklady pro vypracování posudku

a) Objednávka znaleckého posudku pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. na stanovení ceny obvyklé, sp. zn. SPU 623698/2016/508100/Hep ze dne 5.12.2016.

b) Dohoda o zaplacení úhrady za užívání zastavěného pozemku č. 5008N99/35 ze dne 26.7.1999.

c) Vyjádření Městského úřadu Podbořany, odboru Stavební úřad č.j. SÚ/20367/2016/Šv ze dne 14.11.2016.

d) Rozhodnutí o přípustnosti stavby č.j. ÚÚPA/328/1-992-70-P ONV v Lounech ze dne 25.5.1970.

e) Zápis do evidence nemovitostí č. zak. 761-033/73 pro Státní statek n.p. Lubenec ze dne 3.9.1973, včetně geometrického plánu ze dne 22.2.1973.

f) Čestné prohlášení ze dne 28.2.2006

g) Informace dostupné z internetových portálů: cuzk.cz, risy.cz, mpsv.cz, sreality.cz, lubenec.cz.

### **1.3 Vlastnictví**

1/ Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník oceňovaných nemovitých věcí - jiných staveb bez čp/če zapsaných na listu vlastnictví č. 10002, pro k.ú. Libyně, obec Lubenec

Česká republika

Príslušnost hospodařit s majetkem státu  
Státní pozemkový úřad

V části C listu vlastnictví nejsou evidována žádná omezení vlastnického práva.

2/ Oceňované nemovité věci stojí na pozemcích jiného vlastníka, stavebních parcelách st. 33/2, st. 34, st. 35/2 a st. 41/2, zapsaných na LV č. 62, vše k.ú. Libyně, obec Lubenec ve vlastnictví

Josefa Kudliče, Lubná č.p. 109, 270 36 Lubná

### **1.4 Prohlídka**

Oceňované nemovité věci byly prohlédnuty znalcem dne 29. prosince 2017.

### **1.5 Předmět ocenění**

- 1) Jiná stavba bez čp/če na st. 33/2
- 2) Jiná stavba bez čp/če na st. 34
- 3) Jiná stavba bez čp/če na st. 35/2
- 4) Jiná stavba bez čp/če na st. 41/2

## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ – cena zjištěná

### 2.1 Jiná stavba bez čp/če na st. 33/2

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

#### 2.1.1 Popis

Jedná se o stavbu evidovanou v katastru nemovitostí jako jiná stavba bez čp/če, stojící na pozemku st. 33/2, k.ú. Libyně jiného vlastníka. Stavba byla zkolaudována jako hospodářské příslušenství bytových domů - chlév. Ocenění je provedeno podle § 16 - vedlejší stavba - nákladovým způsobem.

Stavba je samostatně stojící, nepodsklepená, s jedním nadzemním podlažím, se sedlovou střechou umožňující zřízení podkroví, základy betonové bez izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce zděné cihelné tl. 15 cm, stropy prkenné trámové, v části s rovným omítaným podhledem, krov dřevěný sedlový, střešní krytina vlnitý eternit, klempířské výrobky chybí, podlaha beton, okna dřevěné jednoduchá, dožilá, v převážné části chybí, dveře dřevěné svlakové dožilé, v části chybí, bez vybavení.

Oceňovaná stavba pochází z roku 1972, stáří 45 let, v současnosti není pronajata, dlouhodobě je bez údržby, chybí výplně otvorů, klempířské výrobky, většina konstrukcí je dožilá, vyžadující výměnu či zásadní opravu. Životnost 80 let snižují z důvodu morálního opotřebení o 5 %, na 76 let.

#### 2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	C1 - nepodsklepené
Druh konstrukce:	Zdivo v tloušťce do 15 cm

#### 2.1.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	10.70*5.80*3.34	=	207.28 m <sup>3</sup>
Zastřešení	10.70*5.80*1.50/2	=	46.54 m <sup>3</sup>
celkem =			253.83 m <sup>3</sup>

#### 2.1.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby  $K4 = 1 + (0.54 * n)$ .

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
8.	Schodiště chybí	0.037	100%	-0.037*1.852 -0.06852

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.06852) = 0.9630$$

## 2.1.5 Opotřebenění stavby

Výpočet opotřebenění analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení	Stáří (B)	Životn. (C)	Cen.podíl (A)	Podíl části	Opotřebenění konstrukce B/C * 100 A
1.	<b>Základy</b>					
	45	80	0.06646	100%	3.7384%	
2.	<b>Obvodové stěny</b>					
	45	76	0.31464	100%	18.63%	
3.	<b>Stropy</b>					
	45	76	0.20145	100%	11.928%	
4.	<b>Krov</b>					
	45	76	0.10177	100%	6.0259%	
5.	<b>Krytina</b>					
	45	45	0.07061	100%	7.061%	
6.	<b>Klempířské konstrukce</b>					
	45	45	0.01869	100%	1.869%	
7.	<b>Úprava povrchů</b>					
	45	45	0.05088	100%	5.088%	
8.	<b>Schodiště</b>			0.00000	100%	
9.	<b>Dveře</b>					
	45	45	0.03011	100%	3.011%	
10.	<b>Okna</b>					
	45	45	0.01246	100%	1.246%	
11.	<b>Podlahy</b>					
	45	50	0.08308	100%	7.4772%	
12.	<b>Elektroinstalace</b>					
	45	45	0.04985	100%	4.985%	
						<hr/> 71.0594%

Opotřebenění stavby (analytická metoda) =  $SUMA(B/C*100A) = 71.0594\%$ .

## 2.1.6 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b>	1	-0.06
Poptávka nižší než nabídka		
<b>2. Vlastnické vztahy</b>	1	-0.03
Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)		
<b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b>	2	0.00
Stabilizovaná území		
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b>	2	0.00
Bez vlivu		
<b>5. Ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
<b>6. Povodňové riziko</b>	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		

<b>7. Hospodářsko - správní význam obce</b>	4	0.90
Ostatní obce		
<b>8. Poloha obce</b>	6	0.80
V ostatních případech		
<b>9. Občanská vybavenost obce</b>	1	1.05
Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, peněžní služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		

Celkem 1. až 5. znak -0.09  
 $I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.09) \times 0.756 = 0.688$

### 2.1.8 Výpočet $I_p$ - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, zemědělství)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $P_i$
<b>1. Druh a účel užití stavby</b>		
Chlív – stavba pro zemědělství	1	0.30
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku</b>		
Rezidenční zástavba	1	-0.01
<b>3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce</b>		
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	2	0.00
<b>4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku</b>		
Příjezd po nezpevněné komunikaci	1	-0.01
<b>5. Parkovací možnosti</b>		
Omezené parkovací možnosti	1	-0.02
<b>6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti</b>		
Poloha bez vlivu na komerční využití	2	0.00
<b>7. Vlivy ostatní neuvedené</b>		
Bez dalších vlivů	2	0.00
<b>Celkem *</b>		<b>-0.04</b>

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává  
 $I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.04) \times 0.3 = 0.288$

### 2.1.9 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za $m^3$ obestavěného prostoru	= Kč	<b>1.055,-</b>
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel využití podkroví (příl.14)		x 1.1200
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.9630
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1130
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.1980
$pp = I_t \times I_p = 0.688 \times 0.288$		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>428,45</b>
Cena za celý obestavěný prostor 253.83 $m^3$	= Kč	<b>108.753,46</b>
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	<b>108.753,46</b>
Snížení ceny za opotřebení 71.0594%	- Kč	<b>77.279,56</b>
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	<b>31.473,90</b>
<b>Jiná stavba bez čp/če na st. 33/2</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>31.474,-</b>

## 2.2 Jiná stavba bez čp/če na st. 34

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

### 2.2.1 Popis

Jedná se o stavbu evidovanou v katastru nemovitostí jako jiná stavba bez čp/če, stojící na pozemku st. 34, k.ú. Libyně jiného vlastníka. Stavba byla zkolaudována jako hospodářské příslušenství bytových domů - chlév. Ocenění je provedeno podle § 16 - vedlejší stavba - nákladovým způsobem.

Stavba je samostatně stojící, nepodsklepená, s jedním nadzemním podlažím, se sedlovou střechou umožňující zřízení podkroví, základy betonové bez izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce zděné cihelné tl. 15 cm, stropy prkenné trámové, v části s rovným omítaným podhledem, krov dřevěný sedlový, střešní krytina vlnitý eternit, klempířské výrobky chybí, podlaha beton, okna dožilá - chybí, dveře dřevěné svlakové nebo dožilé - chybí, bez vybavení.

Oceňovaná stavba pochází z roku 1972, stáří 45 let, v současnosti není pronajata, dlouhodobě je bez údržby, chybí výplně otvorů, klempířské výrobky, většina konstrukcí je dožilá, vyžadující výměnu či zásadní opravu. Životnost 80 let snižují z důvodu morálního opotřebení o 5 %, na 76 let.

Indexy úpravy ceny It a Ip jsou shodné s indexy úpravy ceny stanovenými pro stavbu na st. 33/2, k.ú. Libyně.

### 2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	C1 - nepodsklepené
Druh konstrukce:	Zdivo v tloušťce do 15 cm

### 2.2.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	10.70*5.80*3.34	=	207.28 m <sup>3</sup>
Zastřešení	10.70*5.80*1.50/2	=	46.54 m <sup>3</sup>
celkem =			253.83 m <sup>3</sup>

### 2.2.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby  $K4 = 1 + (0.54 * n)$ .

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
8.	Schodiště chybí	0.03700	100%	-0.037*1.852
				-0.06852

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.06852) = 0.9630$$

## 2.2.5 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení	Stáří (B)	Životn. (C)	Cen.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A
1.	<b>Základy</b>					
	45	80		0.06646	100%	3.7384%
2.	<b>Obvodové stěny</b>					
	45	76		0.31464	100%	18.63%
3.	<b>Stropy</b>					
	45	76		0.20145	100%	11.928%
4.	<b>Krov</b>					
	45	76		0.10177	100%	6.0259%
5.	<b>Krytina</b>					
	45	45		0.07061	100%	7.061%
6.	<b>Klempířské konstrukce</b>					
	45	45		0.01869	100%	1.869%
7.	<b>Úprava povrchů</b>					
	45	45		0.05088	100%	5.088%
8.	<b>Schodiště</b>					
				0.00000	100%	
9.	<b>Dveře</b>					
	45	45		0.03011	100%	3.011%
10.	<b>Okna</b>					
	45	45		0.01246	100%	1.246%
11.	<b>Podlahy</b>					
	45	50		0.08308	100%	7.4772%
12.	<b>Elektroinstalace</b>					
	45	45		0.04985	100%	4.985%
						71.0594%

Opotřebení stavby (analytická metoda) =  $\text{SUMA}(B/C \cdot 100A) = 71.0594\%$ .

## 2.2.6 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	1.055,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.1200
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.9630
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1130
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.1980
pp = It x Ip = 0.688 x 0.288		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	428,45
Cena za celý obestavěný prostor 253.83 m <sup>3</sup>	= Kč	108.753,46
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	108.753,46
Snížení ceny za opotřebení 71.0594%	- Kč	77.279,56

Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	31.473,90
<b>Jiná stavba bez čp/če na st. 34</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>31.474,-</b>

## 2.3 Jiná stavba bez čp/če na st. 35/2

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

### 2.3.1 Popis

Jedná se o stavbu evidovanou v katastru nemovitostí jako jiná stavba bez čp/če, stojící na pozemku st. 35/2, k.ú. Libyně jiného vlastníka. Stavba byla zkolaudována jako hospodářské příslušenství bytových domů - chlév. Ocenění je provedeno podle § 16 - vedlejší stavba - nákladovým způsobem.

Stavba je samostatně stojící, nepodsklepená, s jedním nadzemním podlažím, se sedlovou střechou umožňující zřízení podkroví, základy betonové bez izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce zděné cihelné tl. 15 cm, stropy prkenné trámové, v části s rovným omítaným podhledem, krov dřevěný sedlový, střešní krytina vlnitý eternit, klempířské výrobky chybí, podlaha beton, okna dožilá - chybí, dveře dřevěné svlakové nebo dožilá - chybí, bez vybavení.

Oceňovaná stavba pochází z roku 1972, stáří 45 let, v současnosti není pronajata, dlouhodobě je bez údržby, chybí výplně otvorů, klempířské výrobky, většina konstrukcí je dožilá, vyžadující výměnu či zásadní opravu. Životnost 80 let snižuji z důvodu morálního opotřebení o 5 %, na 76 let.

Indexy úpravy ceny It a Ip jsou shodné s indexy úpravy ceny stanovenými pro stavbu na st. 33/2, k.ú. Libyně.

### 2.3.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	C1 – nepodsklepené
Druh konstrukce:	Zdivo v tloušťce do 15 cm

### 2.3.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	10.70*5.80*3.34	=	207.28 m <sup>3</sup>
Zastřešení	10.70*5.80*1.50/2	=	46.54 m <sup>3</sup>
celkem =			253.83 m <sup>3</sup>

### 2.3.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby  $K_4 = 1 + (0.54 * n)$ .

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
8.	Schodiště chybí	0.03700	100%	-0.037*1.852
				-0.06852



Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.  
 $K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.06852) = 0.9630$

### 2.3.5 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení	Stáří (B)	Životn. (C)	Cen.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A
1.	<b>Základy</b>					
	45	80	0.06646	100%	3.7384%	
2.	<b>Obvodové stěny</b>					
	45	76	0.31464	100%	18.63%	
3.	<b>Stropy</b>					
	45	76	0.20145	100%	11.928%	
4.	<b>Krov</b>					
	45	76	0.10177	100%	6.0259%	
5.	<b>Krytina</b>					
	45	45	0.07061	100%	7.061%	
6.	<b>Klempířské konstrukce</b>					
	45	45	0.01869	100%	1.869%	
7.	<b>Úprava povrchů</b>					
	45	45	0.05088	100%	5.088%	
8.	<b>Schodiště</b>			0.00000	100%	
9.	<b>Dveře</b>					
	45	45	0.03011	100%	3.011%	
10.	<b>Okna</b>					
	45	45	0.01246	100%	1.246%	
11.	<b>Podlahy</b>					
	45	50	0.08308	100%	7.4772%	
12.	<b>Elektroinstalace</b>					
	45	45	0.04985	100%	4.985%	
					71.0594%	

Opotřebení stavby (analytická metoda) =  $\text{SUMA}(B/C * 100A) = 71.0594\%$ .

### 2.3.7 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	1.055,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.1200
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.9630
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1130
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.1980
pp = It x Ip = 0.688 x 0.288		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	428,45
Cena za celý obestavěný prostor 253.83 m <sup>3</sup>	= Kč	108.753,46

Cena stavby bez opotřebení	= Kč	108.753,46
Snížení ceny za opotřebení 71.0594%	- Kč	77.279,56
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	31.473,90
<b>Jiná stavba bez čp/če na st. 35/2</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>31.474,-</b>

## 2.4 Jiná stavba bez čp/če na st. 41/2

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

### 2.4.1 Popis

Jedná se o stavbu evidovanou v katastru nemovitostí jako jiná stavba bez čp/če, stojící na pozemku st. 41/2, k.ú. Libyně jiného vlastníka. Stavba byla zkolaudována jako hospodářské příslušenství bytových domů - chlív. Ocenění je provedeno podle § 16 - vedlejší stavba - nákladovým způsobem.

Stavba je samostatně stojící, nepodsklepená, s jedním nadzemním podlažím, se sedlovou střechou umožňující zřízení podkroví, základy betonové bez izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce zděné cihelné tl. 15 cm, stropy prkenné trémové, v části s rovným omítaným podhledem, krov dřevěný sedlový, střešní krytina vlnitý eternit, klempířské výrobky chybí, podlaha beton, okna dožilá - chybí, dveře dřevěné svlakové nebo dožilé - chybí, bez vybavení.

Oceňovaná stavba pochází z roku 1972, stáří 45 let, v současnosti není pronajata, dlouhodobě je bez údržby, chybí výplně otvorů, klempířské výrobky, většina konstrukcí je dožilá, vyžadující výměnu či zásadní opravu. Životnost 80 let snižuji z důvodu morálního opotřebení o 5 %, na 76 let.

Indexy úpravy ceny It a Ip jsou shodné s indexy úpravy ceny stanovenými pro stavbu na st. 33/2, k.ú. Libyně.

### 2.4.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	C1 – nepodsklepené
Druh konstrukce:	Zdivo v tloušťce do 15 cm

### 2.4.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	10.70*5.80*3.34	=	207.28 m <sup>3</sup>
Zastřešení	10.70*5.80*1.50/2	=	46.54 m <sup>3</sup>
		celkem =	253.83 m <sup>3</sup>

#### 2.4.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby  $K4 = 1 + (0.54 * n)$ .

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
8.	Schodiště chybí	0.03700	100%	$-0.037 * 1.852$ <hr/> $-0.06852$

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.  
 $K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.06852) = 0.9630$

#### 2.4.6 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení Stáří (B)	Životn. (C)	Cen.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A
1.	Základy				
	45	80	0.06646	100%	3.7384%
2.	Obvodové stěny				
	45	76	0.31464	100%	18.63%
3.	Stropy				
	45	76	0.20145	100%	11.928%
4.	Krov				
	45	76	0.10177	100%	6.0259%
5.	Krytina				
	45	45	0.07061	100%	7.061%
6.	Klempířské konstrukce				
	45	45	0.01869	100%	1.869%
7.	Úprava povrchů				
	45	45	0.05088	100%	5.088%
8.	Schodiště				
			0.00000	100%	
9.	Dveře				
	45	45	0.03011	100%	3.011%
10.	Okna				
	45	45	0.01246	100%	1.246%
11.	Podlahy				
	45	50	0.08308	100%	7.4772%
12.	Elektroinstalace				
	45	45	0.04985	100%	4.985%
					<hr/> 71.0594%

Opotřebení stavby (analytická metoda) =  $SUMA(B/C * 100A) = 71.0594\%$ .

## 2.4.7 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	1.055,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.1200
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.9630
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1130
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.1980
pp = It x Ip = 0.688 x 0.288		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	428,45
Cena za celý obestavěný prostor 253.83 m <sup>3</sup>	= Kč	108.753,46
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	108.753,46
Snížení ceny za opotřebení 71.0594%	- Kč	77.279,56
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	31.473,90
<b>Jiná stavba bez čp/če na st. 41/2</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>31.474,-</b>

## 3. REKAPITULACE – ceny zjištěné

1) Jiná stavba bez čp/če na st. 33/2	Kč	31.474,-
2) Jiná stavba bez čp/če na st. 34	Kč	31.474,-
3) Jiná stavba bez čp/če na st. 35/2	Kč	31.474,-
4) Jiná stavba bez čp/če na st. 41/2	Kč	31.474,-
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>125.896,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>125.900,-</b>

Slovy: Jednostodvacetpěttisícdevětset Kč

## 4. STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Obvyklá cena se určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi srovnatelných nemovitostí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. V případě absence informací od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

### Metody zjištění hodnoty

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

#### Stručná charakteristika těchto metod:

##### - metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

##### - metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

##### - metoda porovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Jedná se o specifické stavby původně užívané jako hospodářské příslušenství bytových domů, ve zhoršeném technickém stavu, s možností využití jako skladové prostory pro obyvatele bytových domů, v případě právního zajištění přístupu lze stavby v případě provedení potřebných oprav využít samostatně. Ke stanovení obvyklé ceny z důvodu absence informací o realizovaných prodejkách a koupích srovnatelných nemovitostí v daném místě a čase, je nutné použít náhradní metodiku. V daném případě ke stanovení věcné hodnoty byla cena zjištěna podle platného cenového předpisu zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb. Současná metodika zjištění ceny zohledňuje prostřednictvím indexů vliv trhu a polohy dané stavby. Dále je použita metoda nákladová, porovnávací na základě nabídek porovnatelných nemovitostí v širokém okolí a metoda výnosová.

#### Popis:

Předmětem ocenění jsou čtyři identické zděné stavby chlévů (viz popis výše), pocházející z roku 1972. Opotřebení a koeficient nedokončenosti stavby v případě oprav, byly stanoveny analytickou metodou. Jednotlivé výsledné hodnoty jsou stanoveny vždy pro jednu stavbu.

#### 4.1. Nákladová hodnota

Ke stanovení ceny obvyklé je dále použito nákladové metody, metoda nákladová je založena na principu pojetí náhrady. Vychází z předpokladu, že hodnota aktiv (nemovitých věcí) nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení, popř. stupeň nedokončenosti stavby. V daném případě je použita cena podle platného cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti, v současné metodice koeficientu dle trhu a polohy „pp“.

**Souhrnné informace:** zastavěná plocha 62,06 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor 253,83 m<sup>3</sup>  
**Stáří stavby:** 45 let  
**Opotřebení:** 71,0594 %  
**Koeficient nedokončenosti:** 0,5626

#### Výpočet:

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	1.055,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.1200
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.9630
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1130
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.163,91
Cena za celý obestavěný prostor 253.83 m <sup>3</sup>	= Kč	549.265,28
Koeficient nedokončené stavby (§ 25 vyhlášky)		x 0.5626
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	309.016,64
Snížení ceny za opotřebení 71.0594%	- Kč	219.585,37
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	89.431,27

**Nákladová cena celkem (zaokrouhlená)** **89 430,00 Kč**

Slovy: Osmdesátdevět tisíc čtyřicet Kč

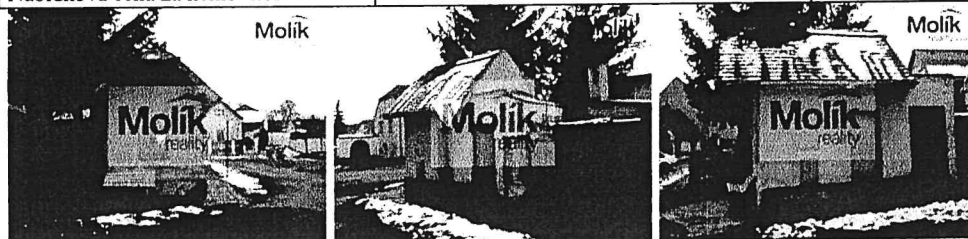
## 4.2. Porovnávací hodnota

Obvyklá cena se určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi srovnatelných nemovitostí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. V případě absence informací od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Ke stanovení obvyklé ceny byly z důvodu absence dat realizovaných prodejí v uplynulých 6 měsících použity informace z nabídek realitních kanceláří na prodej porovnatelných nemovitých věcí inzerovaných na veřejných internetových portálech.

### Porovnávací metoda

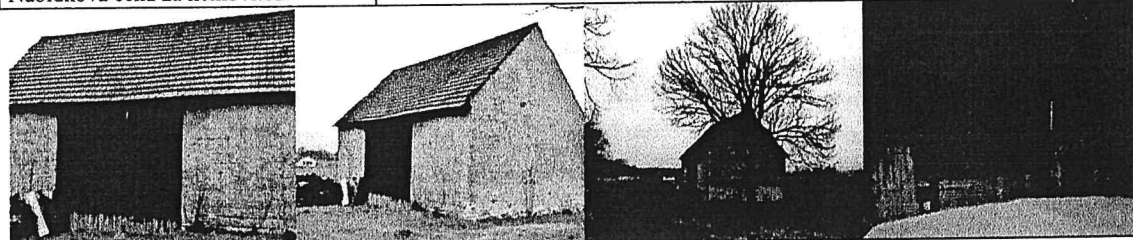
1. porovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		realitní inzerce: Molik reality s.r.o., datum vložení inzerátu 28.11.2016, ID 186					
Konstrukční provedení		cihelné					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkrovní	0	Zastavěná plocha 1.NP	30 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha				m <sup>2</sup>		Celková výměra všech pozemků	30 m <sup>2</sup>
Nabídková cena za nemovitost				55.000,- Kč		Kč/m <sup>2</sup>	



#### Popis a porovnání s nemovitostí oceňovanou

Umístění Jimlín, okres Louny - Nabízíme k prodeji bývalou trafiku v osobním vlastnictví včetně pozemku Volné ihned po zaplacení. Lokalita v blízkosti většího správního centra, výhodnější z hlediska komerčního využití, srovnatelný technický stav a vybavenost. Cena včetně ceny pozemku, v dané lokalitě, vzhledem k využitelnosti a nabídkám obdobných pozemků uvažují hodnotu pozemku 500,- Kč/m<sup>2</sup>, tzn. 30x500=15000, jednotková cena stavby činí (55000-15000)/30= 1333,- Kč/m<sup>2</sup>  
 Stavba je menší velikosti, s lepším umístěním – redukce 0,80 tzn. 1433 x0,8 =1067,- Kč/m<sup>2</sup>  
 Jednotkovou cenu je nutné upravit koeficientem nedokončenosti 0,5626, tzn. 1067x0,5626 cena upravená 600,- Kč/m<sup>2</sup>

2. porovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		realitní inzerce: Miroslav Bureš, sreality.cz, datum aktualizace inzerátu 6.1.2017, ID 2464256348					
Konstrukční provedení		Zděná smíšená					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkrovní	0	Zastavěná plocha 1.NP	76 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha				m <sup>2</sup>		Celková výměra všech pozemků	358 m <sup>2</sup>
Nabídková cena za nemovitost				190.000,- Kč		2.500,- Kč/m <sup>2</sup>	



#### Popis a porovnání s nemovitostí oceňovanou

Umístění Vrbice-Vetlá, okres Litoměřice – Prodám zemědělskou stavbu, stodolu v katastrálním území Vrbice, Vetlá. Jedná o stavbu p.č. 80 na stavebním pozemku 80 o výměře 156m<sup>2</sup>, samotná stodola je cca 75m<sup>2</sup>. Ke stodole náleží pozemek 147/2, o velikosti 358m<sup>2</sup>. Objekt není napojen na vodu ani elektřinu. Elektřina je v dosahu přes obecní cestu.  
 Porovnání: Srovnatelná lokalita, mírně lepší stav  
 Cena včetně ceny pozemku, v dané lokalitě, vzhledem k využitelnosti a nabídkám obdobných pozemků uvažují hodnotu pozemku 300,- Kč/m<sup>2</sup>, tzn. 358x300=107400, jednotková cena stavby činí (190000-107400)/76= 1087,- Kč/m<sup>2</sup>  
 Jednotkovou cenu je nutné upravit koeficientem nedokončenosti 0,5626, tzn. 1087x0,5626 cena upravená 612,- Kč/m<sup>2</sup>

3. porovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		realitní inzerce: RE/MAX Well, datum aktualizace inzerátu 25.1.2017, ID 014-N02044					
Konstrukční provedení		cihlová					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkrovní	0	Zastavěná plocha 1.NP	530 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha					m <sup>2</sup>	Celková výměra všech pozemků	530 m <sup>2</sup>
Nabídková cena za nemovitost		360.500,- Kč			680,- Kč/m <sup>2</sup>		



#### Popis a porovnání s nemovitostí oceňovanou

Umístění Zbinohy, okres Jihlava – Exkluzivně nabízíme k prodeji skladovací/výrobní halu v obci Zbinohy o velikosti 530m<sup>2</sup>. Halu tvoří železná konstrukce se zděnou obezdívkou. Krytina - eternit, podlahy - beton, všechny sítě v dosahu. Dispozice: hala je rozdělena do několika částí, největší (cca 2/3) tvoří hlavní část, zbylou 1/3 plochy tvoří 3 x garáž a sklad PHM. Výborná dostupnost na D1 - 3km, Jihlava - 20km, Praha - 115km, Brno - 96km. Porovnání: lepší umístění a využitelnost – redukce 0,85 tzn. **578,- Kč/m<sup>2</sup>**

4. porovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		realitní inzerce: M&M reality holding a.s., datum aktualizace inzerátu 13.1.2017, ID 521759					
Konstrukční provedení		cihlová					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkrovní	0	Zastavěná plocha 1.NP	200 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha					m <sup>2</sup>	Celková výměra všech pozemků	574 m <sup>2</sup>
Nabídková cena za nemovitost		490.000,- Kč			Kč/m <sup>2</sup>		



#### Popis a porovnání s nemovitostí oceňovanou

Umístění Kolečovice, okr. Rakovník – Nabízíme ke koupi stodolu se zahradou s ovocnými stromy, která lze přestavět na chalupu či využít ke komerčním účelům např. autodílny. Na pozemku je zavedena elektrika 220W a 380W Na hranici pozemku jsou přípojky plynu, pevné linky a kanalizace. Je možno napojení na obecní studnu. Celková výměra pozemku je 574 m<sup>2</sup>.  
Porovnání: lepší umístění a využitelnost - redukce 0,90

Cena včetně ceny pozemku, v dané lokalitě, vzhledem k využitelnosti a nabídkám obdobných pozemků uvažují hodnotu pozemku 400,- Kč/m<sup>2</sup>, tzn. 574x400=229600, jednotková cena stavby činí (490000-229600)/200= 1302,- Kč/m<sup>2</sup>

Porovnání: lepší umístění a využitelnost – redukce 0,80 tzn. 1302 x 0,80 = 1042,- Kč/m<sup>2</sup>

Jednotkovou cenu je nutné dále upravit o koeficient nedokončenosti 0,5626, tzn. 1042x0,5626 cena upravená **586,- Kč/m<sup>2</sup>**

#### Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Porovnatelné nemovitosti jsou převážně objekty pro zemědělství, využitelné pro skladování a manipulaci, jednotkové ceny byly upraveny koeficientem nedokončenosti stavby, v případě nabídek stavby i s pozemkem byla celková cena redukována o hodnotu pozemku.

Oceňovaná nemovitost je umístěna v zastavěném území, odloučené osady bez občanské vybavenosti, je v technickém stavu s předpokladem nákladů do uvedení do provozuschopného stavu, snížení hodnoty o náklady je vyjádřeno prostřednictvím koeficientu nedokončenosti stavby.

Užitná plocha oceňovaného objektu je odvozena ze zastavěné plochy, činí 62 m<sup>2</sup>. Jednotková porovnávací hodnota ze střešní hodnoty. Výsledná porovnávací hodnota je zaokrouhlena na celé desítky korun.

Vyhodnocení srovnávací metody			
Rozpětí upravených nabídkových cen	578,- až 612,-	Kč/m <sup>2</sup>	Kč
Průměrná porovnávací hodnota	594,- Kč/m <sup>2</sup>		

#### **Výsledná porovnávací hodnota:**

**36.830, - Kč**

Slovy: třicetšesttisíc osm set třicet Kč



### 4.3. Výnosová hodnota

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočít způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

#### Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

#### Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpátného výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

#### Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízejí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztahovaný k jejich tržním cenám.

Vzhledem k typu oceňované nemovité věci – hospodářské stavby menší velikosti, využitelné jako skladové prostory v příslušenství bytových domů, v lokalitě s nízkou mírou atraktivity, v osadě bez občanské vybavenosti, je **míra kapitalizace stanovena ve výši 9,0 %**.

Stavby jsou ve špatném technickém stavu, vyžadující náklady na uvedení do provozuschopného stavu, v současnosti nepronajaté. Výnosová hodnota je stanovena na základě užitné hodnoty stavby v případě uvedení do provozuschopného stavu, z její nejlepší využitelnosti jakožto schopnosti tvořit výnos, s následnou redukcí výsledné hodnoty o stupeň nedokončenosti stavby. Podle dostupných inzercí jsou skladové prostory v lokalitách menších obcí pronajímány v rozmezí 20,- až 40,- Kč/m<sup>2</sup> za měsíc, v závislosti na umístění, vybavenosti a technickém stavu. Vzhledem k neprovozuschopnosti objektu v současném stavu a nutným nákladům na uvedení domu do provozu, je výnosová hodnota odvozena od provozuschopného stavu daného objektu, se snížením výsledné hodnoty o stupeň nedokončenosti stavby, suplující snížení o náklady na dokončení.

V daném případě vzhledem k charakteru oceňovaných staveb, je výše nájemného stanovena pod pásmem rozmezí nabídkových cen nájemného a to s redukcí 40 % z dolní hranice rozmezí, vycházím z předpokladu budoucího standardního provedení a výši nájemného za celý objekt ve výši 12,- Kč/m<sup>2</sup> a měsíc, tzn. 600,- Kč/měsíc za celý objekt.

#### **Roční příjmy:**

600 *12	Kč	7 200.00
Ztráta nájemného	%	10.00
<b>Příjmy celkem (po započtení ztrát)</b>	<b>Kč</b>	<b>6 480.00</b>

#### **Roční výdaje (náklady):**

vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy, v daném případě stanoveno paušálně procentuální hodnotou, ve výši 30 %.

7 200 x 0,30	Kč	2 160.00
<b>Celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>2 160.00</b>

#### **Výpočet ročních výnosů:**

Výnosy	Kč	6 480.00
Výdaje (náklady)	Kč	2 160.00
<b>Roční výnos</b>	<b>Kč</b>	<b>4 320.00</b>

#### **Výnosová hodnota nemovitosti:**

VH = stabilizovaný výnos x 100 (%) / míra kapitalizace

VH = 4320 / 0,09

VH = 48.000,- Kč

Snížení koeficientem nedokončenosti stavby: 48.000 \* 0,5626 = 27.004,80

#### **Cena zjištěná výnosovým způsobem:**

**Výsledná výnosová hodnota: 27.000,- Kč**

Slovy: Dvacetsedmtisíc Kč

## 5. ZÁVĚR

Oceňované nemovité věci jsou umístěny v lokalitě s nízkou mírou atraktivity, jedná se o čtyři identické stavby chlévů, v katastru nemovitostí evidované jako jiná stavba bez čp/če, stojící na pozemcích jiného vlastníka, původně postavené jako hospodářské příslušenství sousedních bytových domů s celkem osmi bytovými jednotkami, dnes ve vlastnictví vlastníka pozemků pod stavbami. Stavby jsou v technickém stavu vyžadujícím náklady na jejich uvedení do provozuschopného stavu, bez vybavení, s absencí přímého přístupu z veřejné komunikace, obtížně obchodovatelné.

Ke zjištění ceny obvyklé nelze použít metodu přímého porovnání s realizovanými prodeji, ke stanovení ceny obvyklé bylo použito náhradní metodiky za použití obecně uznávaných oceňovacích metod. Věcná hodnota byla zjištěna podle platného cenového předpisu, zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb. Jednotlivé výsledné hodnoty jsou indiciemi udávající hodnotu nemovitých věcí z pohledu nákladů na pořízení, se započtením příslušného opotřebení (nákladová hodnota), se zohledněním faktorů trhu indexovou metodou úpravy ceny (cena zjištěná), užitnou hodnotu věci (výnosová hodnota) a reflexi hodnoty s hodnotou srovnatelných nemovitých věcí v současnosti na trhu (porovnávací hodnota), interval těchto indicií vymezuje pásmo, ve kterém by se měla pohybovat cena obvyklá (tržní hodnota) nemovité věci. Z důvodu identity jednotlivých staveb jsou v rekapitulaci cen vyjádřeny hodnoty pouze za jednu stavbu, se zaokrouhlením na desítky.

### Rekapitulace cen:

1) Cena zjištěná podle cenového předpisu – věcná hodnota	31.470,- Kč
2) Nákladová hodnota	89.430,- Kč
3) Porovnávací hodnota	36.830,- Kč
4) Výnosová hodnota	27.000,- Kč

Z výsledné rekapitulace je patrná rozdílnost výsledku nákladové hodnoty, oproti hodnotě porovnávací a výnosové. V daném případě je rozdílnost způsobena ztrátou původního účelu staveb a jejich umístěním v neperspektivní poloze v rámci lokality s nízkou atraktivitou. Nákladovost stavby není v tomto případě trhem respektována, počet poptávajících je značně omezen. Trh bude inklinovat spíše k hodnotě porovnávací či výnosové. V daném případě výnosová hodnota vymezuje dolní hranici pásma a odráží nízkou výnosnost či užitnou hodnotu stavby. Porovnávací hodnota je stanovena na základě nepřímého porovnání, porovnáním srovnatelně využitelných, konstrukčně a architektonicky obdobně řešených nemovitostí z širokého okolí, výnosová hodnota na základě modelace užítku stavby, u obou metod se snížením o náklady na uvedení do bezvadného stavu prostřednictvím koeficientu nedokončenosti. Výše ceny zjištěné dle platného cenového předpisu odpovídá přibližně střední hodnotě stanovené z hodnoty porovnávací a výnosové, vzhledem ke specifčnosti oceňovaných staveb, současné metodice stanovení ceny zjištěné zahrnující faktory trhu a polohy, po porovnání jednotlivých výsledných hodnot lze považovat za cenu obvyklou cenu zjištěnou podle platného cenového předpisu.

## Cena obvyklá

Za obvyklou cenu předmětu ocenění – staveb chlévů vedených v katastru nemovitostí na LV č. 10002 pro k.ú. Libyně jako jiné stavby bez čp/če, stojící na stavebních parcelách st. 33/2, st. 34, st. 35/2 a st. 41/2, vše k.ú. Libyně, po posouzení polohy v rámci obce, stavebně technického stavu, vybavení, způsobu užívání a situace na trhu v daném segmentu nemovitých věcí v této lokalitě považují:

### 1) Cena v čase a místě obvyklá posuzované nemovitosti:

Výše ceny: 31.474,- Kč  
Po zakrouhlení: 31.470,- Kč  
Slovy: Třicetjednatisícčtyřistasedmdesát Kč  
Místo: část Libyně, obec Lubenec,  
jiná stavba bez čp/če na pozemku st. 33/2, k.ú. Libyně

### 2) Cena v čase a místě obvyklá posuzované nemovitosti:

Výše ceny: 31.474,- Kč  
Po zakrouhlení: 31.470,- Kč  
Slovy: Třicetjednatisícčtyřistasedmdesát Kč  
Místo: část Libyně, obec Lubenec,  
jiná stavba bez čp/če na pozemku st. 34, k.ú. Libyně

### 3) Cena v čase a místě obvyklá posuzované nemovitosti:

Výše ceny: 31.474,- Kč  
Po zakrouhlení: 31.470,- Kč  
Slovy: Třicetjednatisícčtyřistasedmdesát Kč  
Místo: část Libyně, obec Lubenec,  
jiná stavba bez čp/če na pozemku st. 35/2, k.ú. Libyně

### 4) Cena v čase a místě obvyklá posuzované nemovitosti:

Výše ceny: 31.474,- Kč  
Po zakrouhlení: 31.470,- Kč  
Slovy: Třicetjednatisícčtyřistasedmdesát Kč  
Místo: část Libyně, obec Lubenec,  
jiná stavba bez čp/če na pozemku st. 41/2, k.ú. Libyně

### Časové vymezení:

V dané lokalitě není v současnosti realizována či plánována žádná výstavba, která by mohla ovlivnit v následujícím období výši ceny, předpokládám proto platnost obvyklé ceny po dobu cca 1 roku.

.....  
Vypracovala



V Mostě, dne 7. února 2017

## 2/ Výpis z katastru nemovitostí – Katastr NVF

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – KatastrNVF

k datu: 1.11.2016

7.12.2016 7:56:14

Okres	Louny	Obec	Lubeneč
Katastrální území	687901 Libyně		
Parcela	33/2	(29.9.2016)	🏠
Výměra	214 m <sup>2</sup>		
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří		
Řízení	Z-2625/2016 Řízení ukončeno		
Mapový list	KMD	Parcelní skupina	Katastr nemovitostí - stavební
LV	Název	Podíl	Typ práv. vztahu
62	Josef Kudlíč, Cast obce:Lubná 109-Lubná, 27036	1/1	Vlastnické právo
Využití budovy	jiná stavba	Typ budovy	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
LV	Název	Podíl	Typ práv. vztahu
10002	Státní pozemkový úřad, Cast obce:Žižkov Husinecká 1024/11a-Praha, 130001/1		Příslušnost hospodařit s majetkem státu
	Česká republika	1/1	Vlastnické právo

Okres	Louny	Obec	Lubeneč
Katastrální území	687901 Libyně		
Parcela	34	(29.9.2016)	🏠
Výměra	207 m <sup>2</sup>		
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří		
Řízení	Z-2625/2016 Řízení ukončeno		
Mapový list	KMD	Parcelní skupina	Katastr nemovitostí - stavební
LV	Název	Podíl	Typ práv. vztahu
62	Josef Kudlíč, Cast obce:Lubná 109-Lubná, 27036	1/1	Vlastnické právo
Využití budovy	jiná stavba	Typ budovy	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
LV	Název	Podíl	Typ práv. vztahu
10002	Státní pozemkový úřad, Cast obce:Žižkov Husinecká 1024/11a-Praha, 130001/1		Příslušnost hospodařit s majetkem státu
	Česká republika	1/1	Vlastnické právo

Okres	Louny	Obec	Lubeneč
Katastrální území	687901 Libyně		
Parcela	35/2	(29.9.2016)	🏠
Výměra	209 m <sup>2</sup>		
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří		
Řízení	Z-2625/2016 Řízení ukončeno		
Mapový list	KMD	Parcelní skupina	Katastr nemovitostí - stavební
LV	Název	Podíl	Typ práv. vztahu
62	Josef Kudlíč, Cast obce:Lubná 109-Lubná, 27036	1/1	Vlastnické právo
Využití budovy	jiná stavba	Typ budovy	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
LV	Název	Podíl	Typ práv. vztahu
10002	Státní pozemkový úřad, Cast obce:Žižkov Husinecká 1024/11a-Praha, 130001/1		Příslušnost hospodařit s majetkem státu
	Česká republika	1/1	Vlastnické právo

Okres	Louny	Obec	Lubeneč
Katastrální území	687901 Libyně		
Parcela	41/2	(29.9.2016)	🏠
Výměra	210 m <sup>2</sup>		
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří		
Řízení	Z-2625/2016 Řízení ukončeno		
Mapový list	KMD	Parcelní skupina	Katastr nemovitostí - stavební
LV	Název	Podíl	Typ práv. vztahu
62	Josef Kudlíč, Cast obce:Lubná 109-Lubná, 27036	1/1	Vlastnické právo

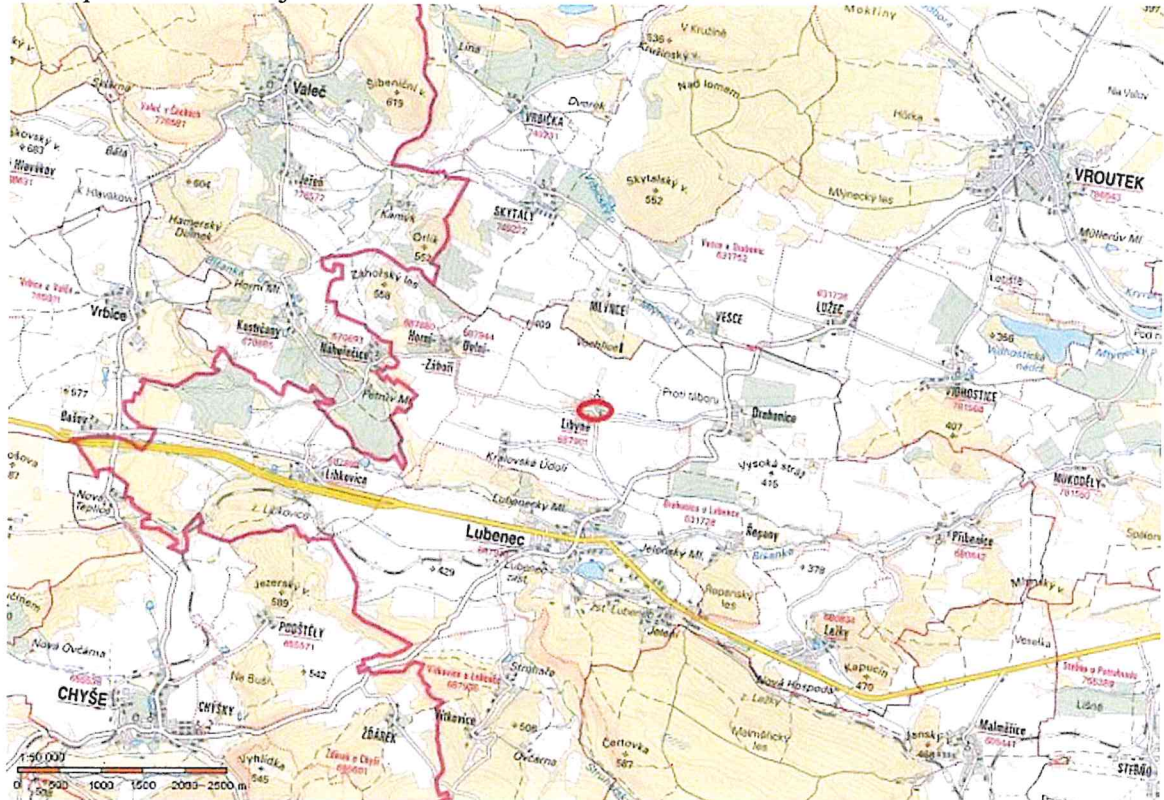
3/ Kopie katastrální mapy – zdroj: cuzk.cz



4/ Ortofoto snímek – zdroj: cuzk.cz



5/ Mapa oblasti - zdroj: cuzk.cz



6/ Fotodokumentace







## 6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 22.9.1982, č.j. Spr. 3845/82, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení § 127 a) zákona č. 99/1963 b., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 2683/048/17.

Naděžda Krovová  
M.G. Dobnera 2943/2  
434 01 Most

software PC.System Olomouc

