

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

**pozemek p.č. 58/1 včetně zemědělské stavby bez čp/če a pozemek
p.č. 57/1, k.ú. Litice, obec Blíževedly, okres Česká Lípa**

PP č. 87197/2001

Praha - 2024

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: 87197/2001 - Pozemek p.č.58/1 vč. zemědělské stavby bez čp/če a poz.p.č.57/1, k.ú. Litice, obec Blíževedly, okres Česká Lípa

Adresa: Litice, 47104, Blíževedly

Základní předmět činnosti: zemědělská výroba

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

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

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy
(bilance) ke dni 31.7.2024 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	2 873 980,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	2 873 980,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	2 873 980,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	817 100,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	2 056 880,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	0,00 Kč

- B. Cizí zdroje: 0 Kč
- z toho:
- Dlouhodobé závazky: 0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)
- Krátkodobé závazky: 0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)
- Bankovní úvěry a půjčky: 0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)
- C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje): 2 873 980,00 Kč
- D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt: 0 Kč
- E. Majetek privatizované jednotky celkem: 0 Kč
4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných): 0 Kč
5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem): xxx
6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví: xxx
7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit: xxx
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): xxx
10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku:
- Nájemní smlouvy (předmět nájmu, název nebo jméno a adresa pronajímatele, doba nájmu, výše ročního nájemného):

Číslo náj. smlouvy	Nájemce			Smlouva uzavřena do	Roční nájem Kč
	RČ/IČ	Jméno/Název	Adresa		
36N10/39	60278218	Statek Kravaře, a.s.	Blíževedly 118, 47104 Blíževedly	na dobu neurčitou	8 507,04

Nájemní vztah zaniká ze zákona dnem vynětí a převedení majetku na MF, resp. na nového nabyvatele. Nájemce byl o této skutečnosti informován.
(Uvedená smlouva je přílohou memoranda).

11. Ekologické závady:

Ekologický audit k majetku řešenému tímto privatizačním projektem byl vypracován společností ENVIGEA s.r.o. Z výše uvedeného auditu ani z přiložených stanovisek MŽP a ČIŽP nevyplývá, že majetek řešený tímto projektem je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku.
(Ekologický audit včetně stanoviska MŽP a ČIŽP je přílohou memoranda)

12. Omezení ze strany jiných subjektů

Privatizovaný pozemek p.č.57/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 4391 m², zároveň slouží jako přístup k pozemku jiného vlastníka p.č.57/2, jehož součástí je zemědělská stavba. Zajištění přístupu k nemovitosti na p.č.57/2 není smluvně ošetřeno.

13. Hlavní rizikové faktory: xxx

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

15. Další doplňující údaje: xxx

16. Kontaktní jméno, adresa a telefon pro získání doplňujících informací o privatizované jednotce: Ing. Lucie Kyksová, Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj, U Nisy 6a, 46057 Liberec 3, tel: 725 900 676

V Liberci dne 2.8.2024

.....
Ing. Bohuslav Kabátek
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Liberecký kraj
elektronicky podepsáno

Přílohy:

- Platný výpis privatizovaného subjektu z obchodního rejstříku
- Rozhodnutí o privatizaci
- Rozvaha (balance) ke dni 30.6.2024
- Seznam privatizovaného majetku (pozemků, budov a staveb) včetně účetních hodnot
- Prohlášení SPÚ – seznam nemovitých věcí
- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy a ortofotomapy
- Ekologický audit
- Stanovisko MŽP a ČIŽP k ekologickému auditu
- Znalecký posudek
- Nájemní smlouva

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 Liberecký kraj, U Nisy 6a, 460 57 Liberec 3

sestavená k: 31.7.2024

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87197, PJ 2001

Název PP: Pozemek p.č.58/1 vč. zemědělské stavby bez čp/če a poz.p.č.57/1,
k.ú. Litice, obec Blíževedly, okres Česká Lípa

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			MINULÉ
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	
	AKTIVA CELKEM		2 873 980,00	0,00	2 873 980,00	
A.	Stálá aktiva		2 873 980,00	0,00	2 873 980,00	
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		2 873 980,00	0,00	2 873 980,00	
	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	2 873 980,00	0,00	2 873 980,00	
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		2 873 980,00	
C.	Vlastní kapitál		2 873 980,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		2 873 980,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	38 870,66	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	2 835 109,34	
	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 vrátek 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: 2.8.2024

Sestavil: Ing. Lucie Kyksová

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Bohuslav Kabátek

Elektronický podpis:

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

Elektronický podpis:

PP 87197, SPJ 2001
Pozemek p.č.58/1 vč. zemědělské stavby bez čp/če a poz.p.č.57/1, k.ú. Litice, obec Blíževedly, okres Česká Lípa

Pozemky					
Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Litice	PKN - poz. 57/1	Parcela	1204141-12541339	24 589,60 Kč	582 728,00 Kč
Litice	PKN - poz. 58/1	Parcela	1200644-12541339	9 833,60 Kč	234 372,00 Kč
Celkem pozemky				34 423,20 Kč	817 100,00 Kč

Budovy, stavby, technologie, příslušenství								
Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Litice	kravín - 685291 Litice	Budova	1335-10541339	10 000,00 Kč	2 056 880,00 Kč	5 552,54 Kč	0,00 Kč	4 447,46 Kč
Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství				10 000,00 Kč	2 056 880,00 Kč	5 552,54 Kč	0,00 Kč	4 447,46 Kč
Celkem PP 87197, SPJ 2001					2 873 980,00 Kč			

Sestaveno dne: 2.8.2024
Sestavil/a: Ing. Lucie Kyksová Podpis:

Prohlášení

Seznam nemovitých věcí - příloha k informačnímu memorandu

87197/2001 - Pozemek p.č.58/1 vč. zemědělské stavby bez čp/če a poz.p.č.57/1, k.ú. Litice, obec Blíževedly, okres Česká Lípa

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa

Obec: Blíževedly

Katastrální území: Litice

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Blíževedly	Litice	bez čp/če	zem.stavba	PKN - poz. 58/1	133539

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - pozemkové Blíževedly	Litice	57/1	ostatní plocha	1204141
Katastr nemovitostí - pozemkové Blíževedly	Litice	58/1	zastavěná plocha a nádvoří	1200644

Prohlašuji, že soupis nemovitých věcí (pozemků, budov a staveb) 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., na který by mohly být uplatněny nároky dle zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

V Liberci dne 2.8.2024

.....
Ing. Bohuslav Kabátek
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Liberecký kraj
elektronicky podepsáno

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost: Ing. Lucie Kyksová

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.08.2024 12:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: PP 87197 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561410 Blíževedly

Kat.území: 685291 Litice

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
57/1	4391	ostatní plocha	manipulační plocha	
58/1	1756	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 58/1				

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 Ohlášení přechodu práv z PF ČR (§22 bod 3 zák.č.503/2012Sb.) č. j. SPÚ 011176/2013/OMV/1 ze dne 02.01.2013.

Z-836/2013-501

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

- o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) č. j. SPÚ 011176/2013/OMV/1 ze dne 02.01.2013.

Z-836/2013-501

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

- o Zápis o předání majetku státu (§ 15 odst. 3 zák. č. 219/2000 Sb.) č. UCL/23873/23/ZPH-848/OE/23/VaM ze dne 23.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2023 11:06:06. Zápis proveden dne 13.12.2023.

Z-3468/2023-501

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 06.08.2024 12:55:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561410 Blíževedly

Kat.území: 685291 Litice

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 Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

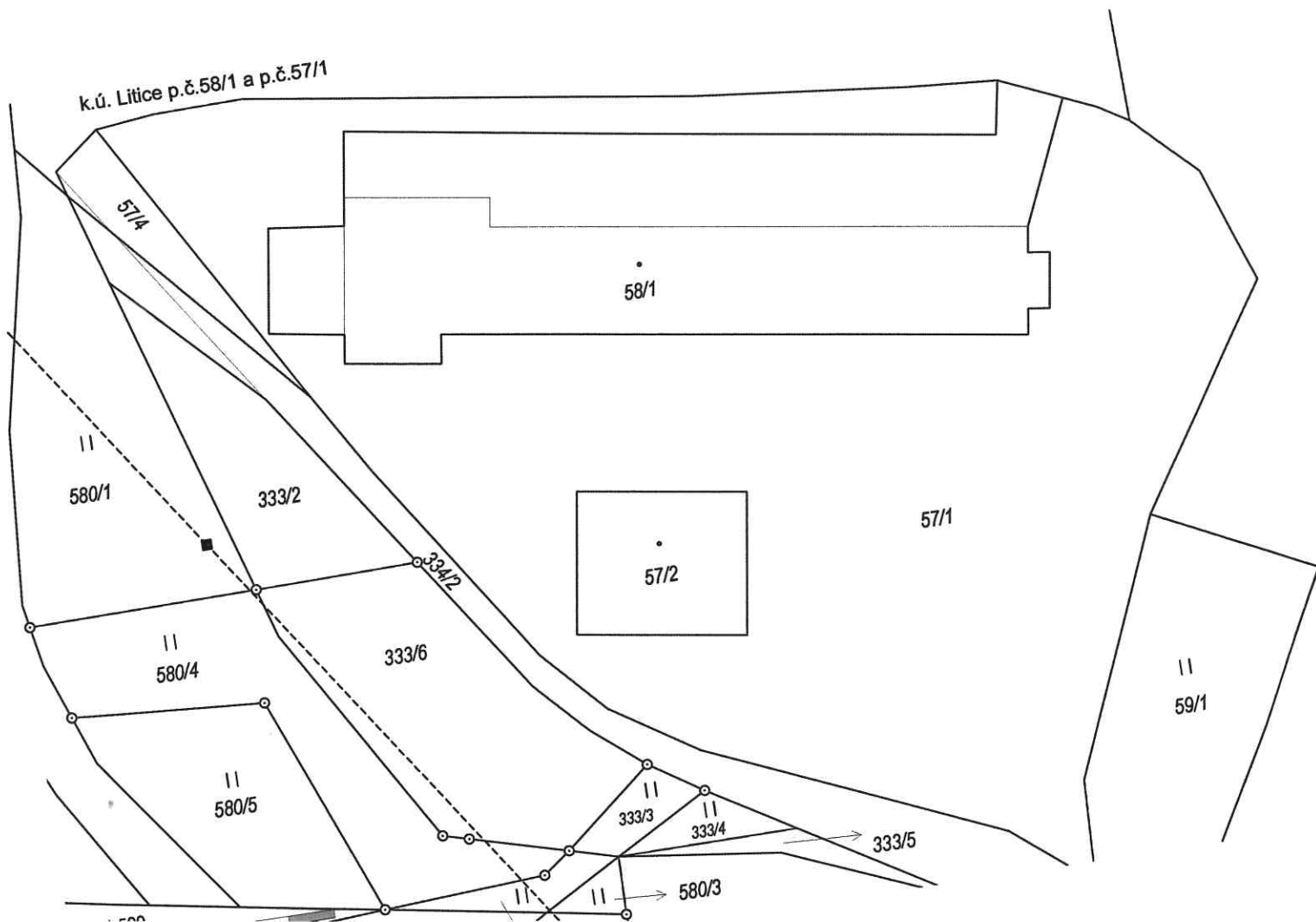
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 06.08.2024 13:06:33

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

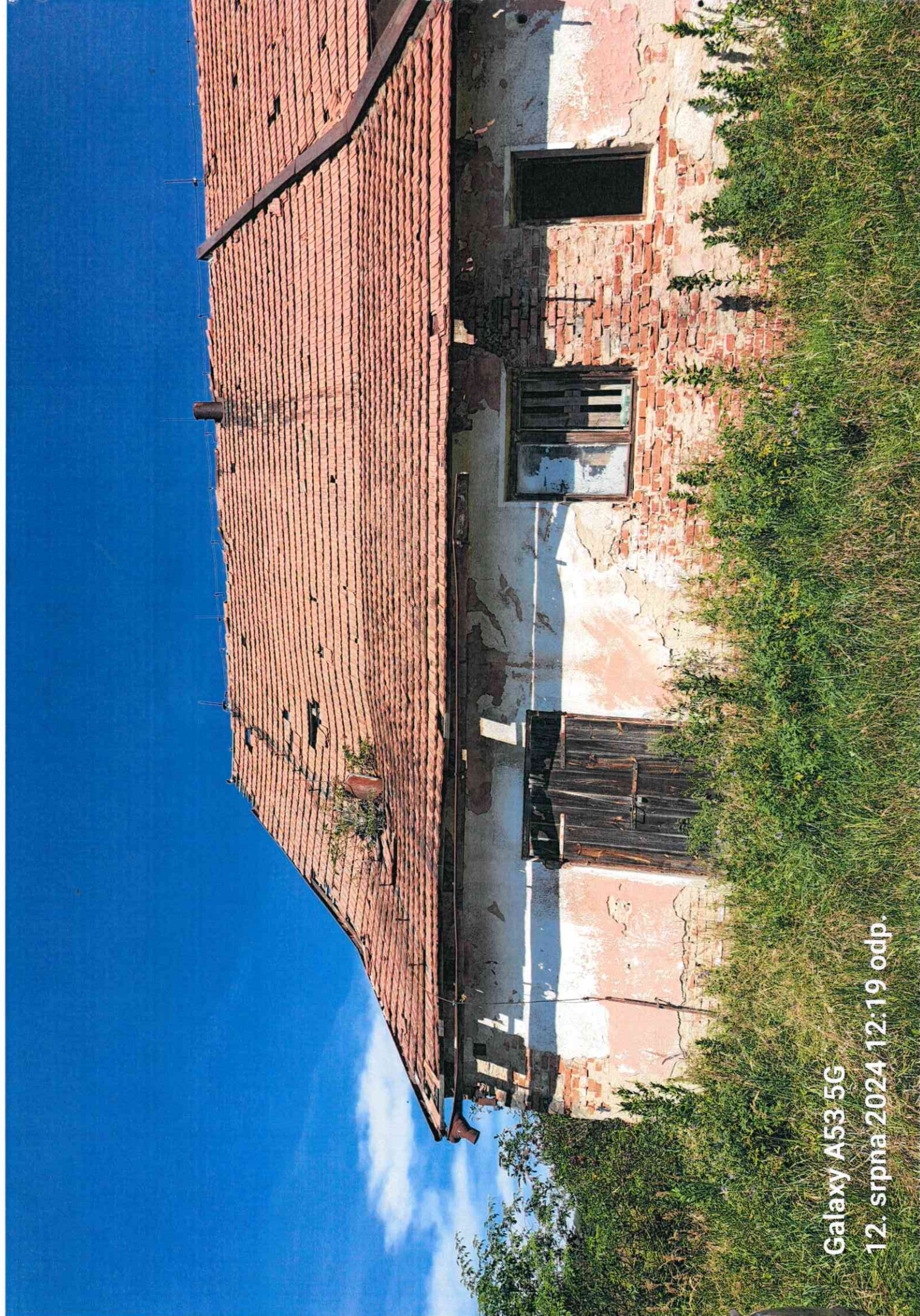
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

k.ú. Litice p.č.58/1 a p.č.57/1



k.ú. Litice p.č.58/1 a 57/1





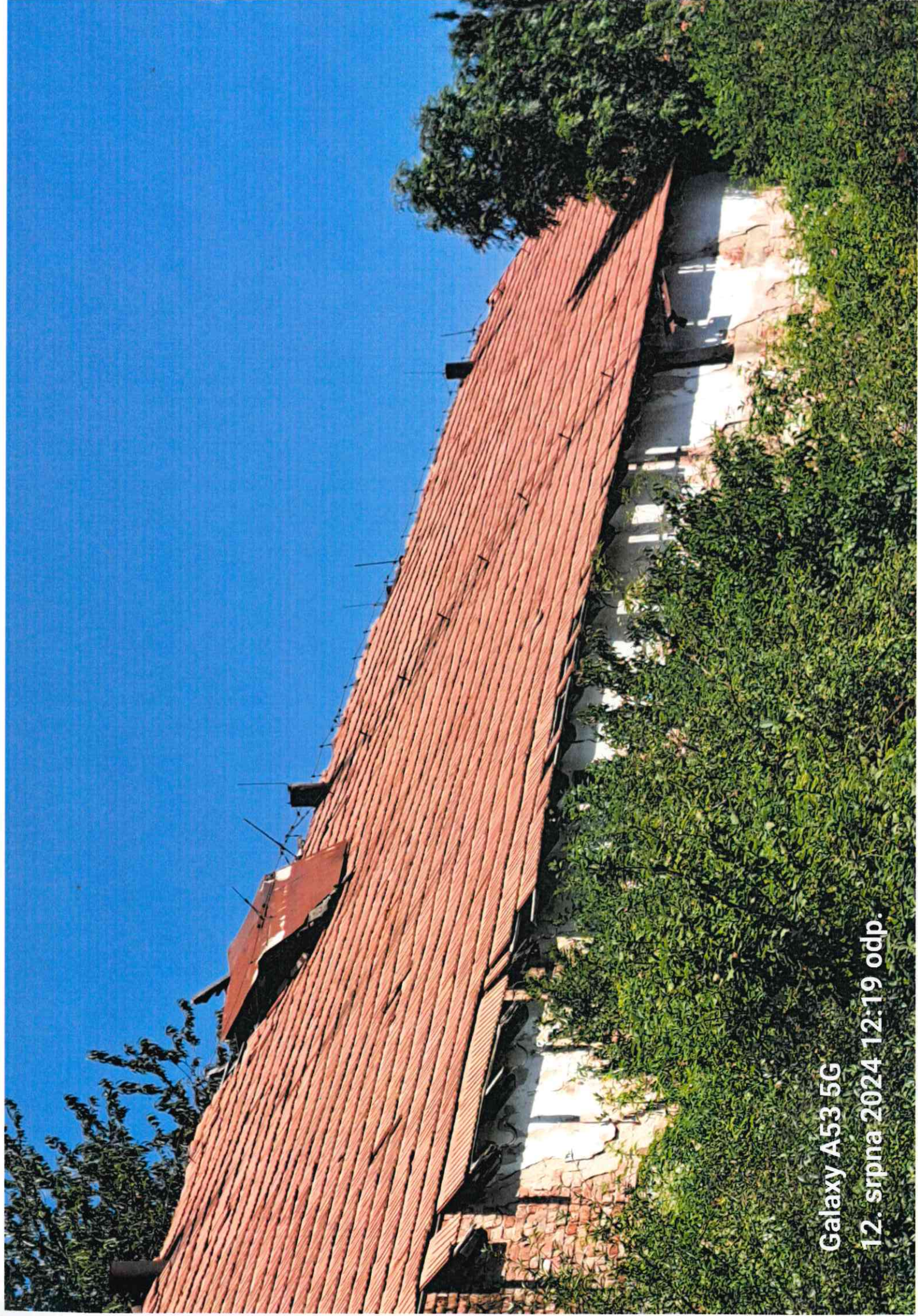
Galaxy A53 5G

12. srpna 2024 12:19 odp.



Galaxy A53 5G

12. srpna 2024 12:19 odp.



Galaxy A53 5G

12. srpna 2024 12:19 odp.



**Vyhodnocení závazků podniku z hlediska ochrany životního
prostředí při zpracování privatizačního projektu
(ekologický audit)**

Podle metodického pokynu MSNMP ČR a MŽP ČR ze dne 18.5.1992
k zabezpečení § 6a zákona č 92/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon
č. 92/1991 Sb. o podmínkách převodu majetku na jiné osoby

**Zemědělské stavby a pozemky
v k.ú. Janovice u Kravař a Litice u Blíževedel
(Liberecký kraj, okres Česká Lípa)**

Privatizační projekt č 178

Objednatel:

POZEMKOVÝ FOND ČR
Husinecká 11a
130 00 Praha 3

Zhotovitel:

ENVIGEA, s.r.o.
Jánská 864/4
46001 Liberec

Odpovědný řešitel:


RNDr. Miloslav Kučera

27/7/2010

ENVIGEA, s.r.o.
Jánská 864/4
460 01 Liberec
IČ: 62242334

OBSAH

ČÁST I. PODNIK.....	4
I.1 ÚVOD	4
I.2. HISTORIE PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY	5
I.3. LOKALIZACE PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY	5
I.4. PŘÍRODNÍ POMĚRY	7
I.5. GEOFAKTORY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	8
I.5.1 Geologické poměry	8
I.5.2 Hydrogeologické poměry	8
I.6. SPECIFIKA Z HLEDISKA POTENCIÁLNÍCH STŘETŮ S OKOLNÍM PROSTŘEDÍM	9
I.7. HISTORICKY ZAZNAMENANÉ HAVÁRIE A ÚNIKY NEBEZPEČNÝCH LÁTEK	10
I.8. POPIS PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY.....	10
ČÁST II. ZHODHOCENÍ, VE KTERÝCH SMĚRECH PODNIK DODRŽUJE, POPŘ. VE KTERÝCH NEMŮŽE DODRŽOVAT PRÁVNÍ PŘEDPISY NA OCHRANU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	13
II.1. OCHRANA VOD A HORNINOVÉHO PROSTŘEDÍ	13
II.2. OCHRANA OVZDUŠÍ	13
II.3. ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ	14
II.4. OSTATNÍ SLOŽKY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ.....	14
II.4.1. Zemědělský a lesní půdní fond	14
II.4.2. Ochrana přírody a krajiny	14
ČÁST III. PŘEHLED PLATEB A SANKCÍ ZA ZNEČIŠŤOVÁNÍ ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ.....	14
ČÁST IV. VYČÍSLENÍ ŠKOD NA ŽIVOTNÍM PROSTŘEDÍ ZPŮSOBENÝCH DOSAVADNÍ ČINNOSTÍ PODNIKU A INVESTIČNÍ NÁKLADY K DOSAŽENÍ SOULADU S NORMATIVY	15
ČÁST V. ZÁVĚR HODNOCENÍ	15
ČÁST VI. DODATKY	16
SEZNAM PŘÍLOH	16
POUŽITÉ PODKLADY	16

ČÁST I. PODNIK

I.1 Úvod

Předkládaný ekologický audit byl vypracován na základě smlouvy mezi Pozemkovým fondem, jako správcem této jednotky určené k privatizaci, a spol. s r.o. Envigea. Cílem tohoto auditu bylo posoudit dosavadní činnosti privatizované jednotky ve vztahu k životnímu prostředí a provést předběžné vyhodnocení rizik, vyplývajících z případné existence starých ekologických zátěží.

Toto vyhodnocení dále slouží k prvnímu posouzení úhrady nákladů na jejich odstranění a uvedení technického stavu a technologie, používané při provozování příslušného zařízení privatizované jednotky do souladu s platnou legislativou v oblasti ochrany životního prostředí.

Audit byl zpracován v souladu s Metodickým pokynem Ministerstva pro správu národního majetku a jeho privatizaci ČR a Ministerstva životního prostředí ČR z roku 1992 k zabezpečení § 6a zákona č. 92/1992 Sb. Kromě toho byly při provádění použity další právní normativy, které upravují mj. vztahy hospodářských subjektů ke složkám životního prostředí, zejména k vodám a ochraně zdraví obyvatelstva.

Kritéria pro vyhodnocení kontaminace zemin a podzemní vody byla převzata z Metodického pokynu MŽP ČR „*Kritéria znečištění zemin a podzemní vody*“ (Zpravodaj MŽP ČR 8/96, Věstník 3/1996 MŽP ČR, str. 10-19 a Věstník MŽP ČR 3/1997, str. 5). Tato kritéria jsou limitními koncentracemi uvedených chemických látek v zemině a podzemní vodě. Porovnání hodnot koncentrací zjištěných při průzkumu znečištění s těmito kritérii umožňuje orientačně posoudit úroveň znečištění a zařadit znečištění do kategorie podle jeho závažnosti. V uvedeném metodickém pokynu jsou vyjmenovány i speciální případy, kdy se prezentované použití kritérií nedoporučuje, nebo je omezeno s ohledem na zvláštní podmínky a platnou právní úpravu.

Při zpracování ekologického auditu privatizované jednotky je základním krokem prověření, zda činnost podniku nebo jeho části mohly být v minulosti zdrojem kontaminační zátěže některé složky životního prostředí. Pokud se prokáže existence kontaminace na dané ploše, postupuje zjišťování směrem k definici rizika zátěže podle množství škodliviny ve zdroji, stupně jeho mobility, stanovení možných transportních cest a stupně jeho rizikovosti. U objektů a ploch, které povahou svého užívání evidentně nemohly být zdrojem kontaminace (obytné budovy, některé sklady, malé hospodářské objekty pro zemědělskou činnost apod.) se provádí zkrácený audit ve smyslu příslušné dohody Pozemkového fondu a Ministerstva životního prostředí.

I.2. Historie privatizované jednotky

Po ukončení činnosti státního statku přešly předmětné jednotky do vlastnictví státu a správy Pozemkového fondu ČR. Od roku 2002 (Janovice), resp. 2003 (Litice) jsou v nájmu zemědělské společnosti AVENA, VOD Kravaře, který objekty využívá ke skladovacím účelům.

Ocelokolna v Janovicích, jako součást zemědělském areálu byla vždy využívána jako skladová.

Kravin v Liticích není již 16 let využíván k ustájení hospodářských zvířat. V 70. – 80. letech sloužil k ustájení 90 – 100 ks krav, v 90. letech byl po několik let užíván k odchovu drůbeže a býků. Současný nájemce jej využívá jen příležitostně jako sklad.

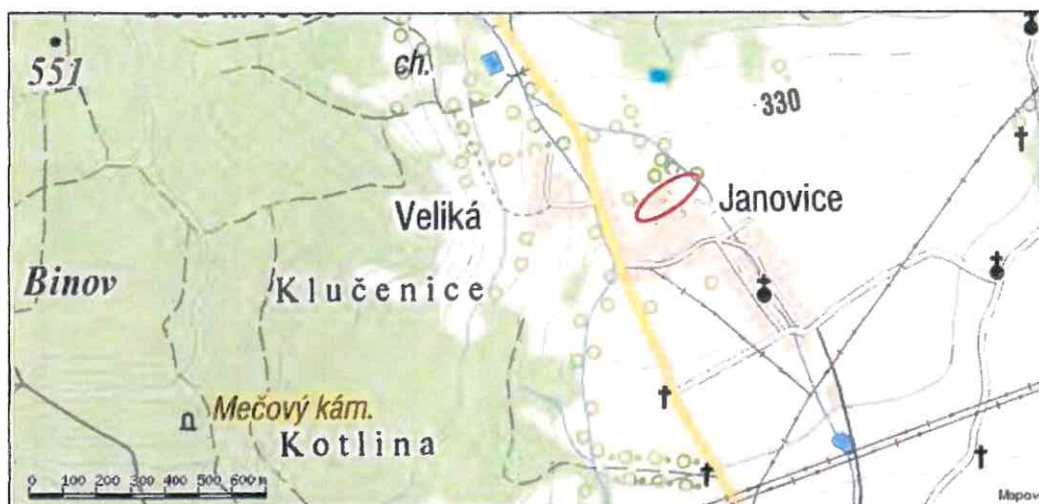
I.3. Lokalizace privatizované jednotky

Základní údaje o umístění privatizované jednotky jsou shrnuty v tabulce:

Tabulka 1a: Údaje o umístění objektu			
obec	Blíževedly		
mapový list			
katastrální území	Litice	kód k.ú.	685291
Kraj	Liberecký		
Tabulka 1b: Údaje o pozemcích			
parcelní č.	druh pozemku	výměra m ²	způsob využití
58/1	zastavěná plocha a nádvoří	1756	zem. stav.

Tabulka 2a: Údaje o umístění objektu			
obec	Kravaře		
mapový list			
katastrální území	Janovice u Kravař	kód k.ú.	657034
Kraj	Liberecký		
Tabulka 2b: Údaje o pozemcích			
parcelní č.	druh pozemku	výměra m ²	způsob využití
69/1	zastavěná plocha a nádvoří	2062	zem. stav.
69/4	zastavěná plocha a nádvoří	62	zem. stav.

Tabulka 1



Obrázek 1: Výřez z topo mapy s lokalizací jednotky v Janovicích



Obrázek 2: Ocelokolna z výškového pohledu



Obrázek 3: Výřez z topo mapy s lokalizací jednotky v Liticích



Obrázek 4: Kravín v Liticích v ortofotomapě

I.4. Přírodní poměry

Janovice

Obec je situována v údolí Bobřího potoka. Nejvyšším vrcholem blízkého okolí je na SV vrch Hamry (532 m.n.m.) a Modrý vrch (448 m.n.m.). Obec je obklopena především pastvinami. Podle geomorfologického členění ČÚZK přísluší širší území do celku III B – 5 (České Středohoří), podcelku III B – 5A (Verneřické středohoří)

Vodopisně pak náleží území do povodí Ploučnice. Okolí obce je odvodňováno Bobřím potokem do rybníků na JV (Dolanský, Holanské).

Z bioregionálního hlediska přísluší širší území do Verneřického bioregionu. Jeho typická část je tvořena neovulkanickými plošinami s květnatými bučinami a okrajovými i údolními výraznými svahy, na nichž se uplatňují i dubohabřiny. Nereprezentativní části bioregionu jsou tvořeny plochými kotlinami na slínech s dubohabřinami a výběžky teplých svahů s ostrovy subxerofilních doubrav.

Podnebí v severovýchodní části regionu je chladnější než na jihu a přibývá srážek. Předmětné území náleží do oblasti mírně teplé, přitom nejrozsáhlejší plochy zabírá oblast MT 7.

Lesy pokrývají asi 40 % území bioregionu, jejich druhová skladba je však zčásti narušena výsadbou stanovištně cizích druhů (smrk). Na odlesněných plochách je dosud značná rozloha luk a pastvin, i když v současnosti mnohdy značně degradovaných. U Janovic jsou zalesněné svahy vrchů asi 1 km S a Z od obce.

Bioregion leží v mezofytiku, převážně ve fytogeografickém okrese 45. Verneřické středohoří zaujímá fytogeografický podokres 45a. Vegetační stupně podle Skalického jsou zde (kolinní - suprakolinní) až submontánní.

Lokalita je součástí CHKO České Středohoří. Vlastního zemědělského areálu se žádná vymezená a evidovaná maloplošná chráněná území ani prvky lokálního ÚSES nedotýkají.

Litice

Podle geomorfologického členění ČÚZK přísluší širší území do celku VI A (Severočeská tabule), podcelku VI A -1 (Ralská pahorkatina), dílčí části VI A -1 – 1A2 (Dokeská pahorkatina).

Jde o členitou pahorkatinu s vyhraněným strukturně denudačním reliéfem. Typické jsou strukturní a tektonické kotliny, kaňony i vulkanogenní suky. Nejbližším výrazným vrchem je Vlhošť (297 m.n.m.) v místní části pahorkatiny – Polomených horách. Oblast je odvodňována Ploučnicí, lokálně Litickým potokem, který protéká obcí.

Území se nachází z hlediska biogeografického členění v Ralském bioregionu na přechodu ke regionu Kokořínskému, přičemž hranice mezi těmito bioregiony je zde relativně

neostrá. Typická část bioregionu je tvořena pískovcovými plošinami s borovými doubravami, rašeliništi a luhy a olšinami, a neovulkanickými suky s květnatými bučinami. Bioregion je bohatě zalesněný, lesy pokrývají více než polovinu plochy, i když zčásti mají druhotnou skladbu dřevin (kulturní bory).

Lokalita je součástí CHKO Kokořínsko. Zemědělský areál je na okraji obce, vedle polí a žádná vymezená maloplošná chráněná území ani prvky ÚSES nejsou s ním v kontaktu.

Z hlediska klimatického (dle Quitta) náleží území do mírně teplé oblasti MT 9, charakterizované dlouhým létem, suchým až mírně suchým s krátkým přechodným obdobím, s mírně teplým jarem i podzimem, s krátkou suchou zimou s krátkým trváním sněhové pokrývky. Průměrné teploty se v území pohybují kolem 7,5°C, srážky mezi 600 – 720 mm.

I.5. Geofaktory životního prostředí

I.5.1 Geologické poměry

Janovice

Širší okolí přísluší areálu české křídové pánve se zachovalými i nejvyššími členy stratigrafického komplexu coniakem a santonem, v celkové mocnosti křídý až 900 m. Většinou jsou výchozy křídý překryty vulkanogenními horninami (vulkanoklastiky) terciéru a deluviálními sedimenty kvartéru. Křída je zastoupena v okolí obce březenským souvrstvím ve flyšoidním vývoji. To litologicky představují vápenaté jílovce až slínovce s písčitymi vložkami. Terciér – neogén je zastoupen bazaltoidními povrchovými tělesy a jejich sutěmi. Tyto jsou součástí regionálně geologické jednotky Českého středohoří. Největší blízká tělesa jsou v jádrech vrchů Bítov, Hamry, Modrý vrch.

Úbočí kopců jsou zpravidla lemována kvartérními deluviálními kamenitohlinitými a kamenitopísčitymi sedimenty s bloky a balvany. Obvyklé jsou velké plochy navátých sedimentů (spraší). Údolí potoků jsou lemována deluviálními, většinou písčitymi uloženinami. Janovice mají v bezprostředním podloží poměrně rozsáhlé těleso proluviálních štěrkopísků. Z půd v lokalitě převažuje kambizem eutrofní z bazických efuziv a pseudoglej primární.

Litice

V širším území vycházejí k dnešnímu povrchu především jemnozrnné až střednozrnné střednoturonské kvádrové pískovce (jizerské vrstvy), na které v prostoru holanského rybníčního úvalu nasedají svrchnoturonské a coniaké slínovce a jílovce zachované zde v poklesové kře (tzv. zahrádecká kra) podél úštěcké zlomové linie. Vertikální relativní pokles činí 150 – 200 m. Terciérní vulkanogenní horniny zvýrazňují jen některé vrchy. Uložení kvartéru jsou úzce spojeny s morfologií území; v okolí obce je poměrně rozsáhlý pokryv spraší.

Pískovce v zájmové lokalitě jsou kryty pouze asi 0,5 m mocnou humózní vrstvou. Nejsvrchnější polohy pískovců jsou tvořeny do hl. 1-2 m písčitym eluviem, které přechází dále silně rozpadavých zvětralých pískovců jizerských vrstev. Od hloubek 2 až 5,0 m hlouběji jsou psamity pevnější.

Z hlediska výskytu půdních typů v nejbližším okolí lokality, převládá zde kambizem arenická až arenický podzol z nevápenatých pískovců.

I.5.2 Hydrogeologické poměry

Z hlediska regionální ochrany podzemních vod vodohospodářsky významných zvodní jsou dotčená území součástí chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Severočeská křída.

Janovice – širší okolí

Litologické členění svrchnokřídových sedimentů je základním podkladem pro vymezení kolektorů a izolátorů. Ve svrchnokřídovém souvrství lze obecně rozlišit 3 zvodnělé kolektory. Z nich vodohospodářsky nejvýznamnější je turonský (BC). V dotčené oblasti se

vyskytuje i kolektor D, tvořený propustnými horninami coniaqu (březenské a merboltické s.). Tyto kolektory jsou odděleny izolátorem BC/D - nepropustné horniny teplického souvrství. Propustnost kolektorů BC i D je puklinově průlinová. Průměrná hodnota koeficientu transmisivity sedimentů svrchního kolektoru je $6,1 \cdot 10^{-4} \text{ m}^2/\text{s}$. V uloženinách údolních niv dosahuje $1,2 \cdot 10^{-3} \text{ m}^2/\text{s}$.

Z hlediska zranitelnosti horninového prostředí a podzemní vody ve významné zvodni v širším území antropogenní činností na povrchu je možné označit riziko jako nízké, vzhledem k velmi nízkému koeficientu filtrace jílovitých hornin svrchního turonu a coniaqu. Výjimkou jsou dobře filtrující štěrkopískové terasy podél vodních toků.

Litice – širší okolí

Vývojem zvodnění jsou v oblasti nejvýznamnější písčité sedimenty lužické faciální oblasti svrchní křidy. Především turonská zvodeň, která právě v hodnoceném území zasahuje mělce pod povrch. Propustnost turonského kolektoru BC je puklinově – průlinová. Z hlediska propustnosti lze profil křídových sedimentů považovat za velmi dobře průlinově propustný. Jedná se tedy o prostředí snadno zranitelné z hlediska možného průniku kontaminantů. Tam, kde se na povrchu vyskytují sprašové uloženiny, je propustnost horninového prostředí s povrchu velmi významně snížena.

Hydrogeologické poměry lokalit

Janovice

Křídová zvodeň dosahuje úrovně hladiny podzemní vody asi 50 m pod terénem v turonském kolektoru. Plochy s pokryvy spraší výrazně snižují infiltraci srážkových vod do mělké zvodně. Tam kde jsou akumulovány štěrkopísky (říční terasy) je propustnost z povrchu poměrně vysoká. Do této plochy je situován zemědělský areál s ocelokolnou.

Litice

HPV turonské zvodně zasahuje poměrně mělce pod terén (10 - 5m), na druhé straně je bezprostřední podloží díky pokryvu spraší svrchu téměř nepropustné. Lokalita je dosud součástí vnějšího ochranného pásma vodního zdroje Č. Lípa – jih.

1.6. Specifika z hlediska potenciálních střetů s okolním prostředím

Při zemědělské činnosti, spojené s ustájením hospodářských zvířat vznikají potenciální rizika ohrožení některých složek životního prostředí. Jedná se především o organický odpad (hnůj, kejda a/nebo silážní šťávy), pokud mohou bezprostředně ohrozit vody. Dále to může být odpad ze servisních mechanismů a obslužné dopravy - zejména znečištěnými ropnými látkami.

Dalším zdrojem kontaminace – zejména vod povrchových a podzemních mohou být staré zátěže a to jak organického původu - zejména přeplněné fekální jímky (zdroj amoniakálního dusíku), tak zbytky maziv a pohonných hmot či obaly jimi znečištěné. Vyjíměčně se objevují i pozůstatky anorganických hnojiv a pesticidy. U zemědělského areálu, který je dlouhodobě pronajat, jde obtížně odlišit starou zátěž po hospodaření státního statku a odpady, které vznikají činností současného nájemce.

U nevyužívaných objektů může docházet k akumulaci odpadů a to jak stavebních a konstrukčních, ale především z domů obyvatel přilehlé obce – zpravidla obalů od barev a olejů, ledniček a dalších vyřazených spotřebičů, různých vraků vozidel a dalších odpadů – i s nebezpečnými vlastnostmi, odstavení strojů atd.

Stupeň rizika záleží na kapacitě příslušného hospodářství, stáří některých stavebních částí, technickém stavu zařízení a kanalizace, souladu technologických postupů s ochranou životního prostředí, na filtračních vlastnostech zemín a zranitelnosti půd, hloubce hladiny podzemní vody, blízkosti vodotečí a dalších lokálních podmínkách.

Potenciální environmentálně rizikové objekty u posuzovaných objektů:

Ocelokolna v Janovicích je součástí velkého zemědělského areálu, další objekty jsou již zprivatizovány. Vlastní objekt ocelokolny jako skladový prostor není zdrojem žádného potenciálního nebezpečí pro některou složku životního prostředí.

Kravín v Liticích Jako rizikové objekty, které mohly být v minulosti zdrojem ekologických zátěží a mohou ohrožovat životní prostředí v místě při jejich dalším provozu, byly identifikovány po průzkumu areálu farmy a blízkého okolí hnojivé hospodářství, stájová kanalizace.

I.7. Historicky zaznamenané havárie a úniky nebezpečných látek

Nebyly zjištěny žádné záznamy ani svědecké výpovědi o kontaminaci složek životního prostředí v důsledku provozování těchto hospodářských objektů.

I.8. Popis privatizované jednotky

Ocelokolna (Janovice)

Je to volně stojící objekt v uzavřeném areálu. Stavba je z ocelových nosných prvků obdélníkového tvaru se střešní krytinou z vlnitého plechu. Střecha má mírný sedlový tvar. Budova má dvoje ocelová vrata, je bez oken a stropů, podlaha betonová. Klempířské prvky z části nové. Hala je nájemcem využívána jako sklad.



Obrázek 5: Ocelokolna od jihovýchodu



Obrázek 6: Objekt při pohledu od východu

Kravín (Litice)

Jedná se o volně stojící budova v uzavřeném areálu, kde ještě stojí novější objekt česačky chmele (privatizovaný), je zde požární (?) kruhová nádrž a studna o Ø 3 m a hloubce 2,8 m.

Zděná stavba z cihel, obdélníkového tvaru se střešní krytinou z betonových tašek. Tašky místy opadané po celé délce chybí hřebenáče. Střecha má sedlový tvar. Vrata dřevěná, svlaková, posuvná. Okna dřevěná, některá zazděná. V přízemí je část stájová, soc. zařízení a přípravná. Kotel pro teplovzdušný agregát vytápění Vlastní stáj je prázdná, se zbytky železných konstrukcí pro vazné utájení 90 -100 ks skotu. Podlaha je cihelná. Dochovaná jsou betonová krmná koryta. 2. NP užíváno jako zásobárna steliva, přístup po dřevěném schodišti. Objekt je v celkově zhoršeném stavu, především stájová kanalizace (sběrná jímka nebyla v zarostlém terénu kolem kravína nalezena).



Obrázek 7: Umístění kravína v areálu



Obrázek 8: Východní štít s vjezdem pro krmivo



Obrázek 9: Nádrž na topnou naftu ohříváče vzduchu



Obrázek 10: Interiér kravína

ČÁST II. ZHODHOCENÍ, VE KTERÝCH SMĚRECH PODNIK DODRŽUJE, POPŘ. VE KTERÝCH NEMŮŽE DODRŽOVAT PRÁVNÍ PŘEDPISY NA OCHRANU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

II.1. Ochrana vod a horninového prostředí

Lokality s posuzovanou jednotkou jsou součástí rozsáhlého území s regionální hydrogeologickou ochranou křídového kolektoru Chráněné oblasti přirozené akumulace vod Severočeská křída (Vyhl. č.85/1981 Sb.). Omezující podmínky se vlastního provozování předmětných objektů netýkají. Širší okolí Litic je součástí PHO II.b stupně Česká Lípa – jih, tak jak bylo vymezeno podle dříve platného vodního zákona.

Ochrana kvality podzemních vod v dotčeném území závisí především na ochraně vod před ropnými látkami, odpovídajícím způsobu nakládání se statkovými a umělými hnojivy, silážními šťávy, případně pesticidy i posypovými solemi. V daném případě, kdy v objektech, určených k privatizaci není provozována hospodářská činnost řadu let, objekty jsou prázdné a doprava na přístupové komunikaci je minimální (nájemce), lze oprávněně předpokládat, že zde potenciální ohrožení zdrojů pitné vody nebo obecně tuřonské zvodně nejsou.

Ocelokolna Janovice

V blízkém okolí se nevyskytují žádné využívané vodní zdroje, ani jejich vymezené ochranné pásmo. Obec je zásobována vodou ze zdroje severně od obce.

Způsob využívání objektu, ani obslužná doprava nebyly zdrojem potenciálního ohrožení podzemních vod ani nejbližšího povrchového toku.

Nahromadění nebezpečných odpadů v objektu ani kolem něj nabylo zjištěno. V hale se nikdy neskladovaly pesticidy, dezinfekční látky ani anorganická hnojiva ani se zde nemanipulovalo s pohonnými látkami a mazivy. Vstupy do haly jsou z betonové manipulační plochy.

Kravín Litice

Kravín byl napojen na studnu, zřízenou u potoka na okraji areálu, která akumuluje vodu z teras vodoteče (mělká zvodně).

V objektu ani kolem něj nebyla nalezena kritická místa s akumulací odpadů nebo jiných látek, které by mohly být jako stará zátěž zdrojem ohrožení podzemní a/nebo povrchové vody. Naftová nádrž pro ohřivač vzduchu stáje je umístěna v přístěnku v betonové vaně a je prázdná. Jiné potenciální zdroje znečištění vod, uvedené výše, nebyly zjištěny. Vlastní stáj i přípravná jsou prázdné, relativně čisté. Nájemce neužívá objekt k ustájení zvířat.

I když jsou studna areálu a kruhová nádrž umístěny poměrně daleko od kravína, K ověření potenciálního rizika znečištění vod byly z nich odebrány vzorky k analýzám koncentrací amoniakálního dusíku a NEL. V případě vzorku z otevřené nádrže byla zjištěna koncentrace N = 2,34 mg/l (vz. LI 3 W) a NEL 9,77 mg/l (vz. LI 2 W). Tyto nízké koncentrace svědčí o tom, že shromážděná voda je srážková. Vzorek vody (vz. LI 2 W) ze studny, která je přímo u areálové komunikace prokázal obsahy NEL pod hranici citlivosti analytické metody (0,10 mg/l).

Vzorek půdy (LI 1Z) byl odebrán u nádrže na topnou naftu, z hloubky 0,5 m pod terénem. Koncentrace NEL – 376 mg/kg sušiny dosáhly hodnoty při hranici kritéria B dle v úvodu zmíněného Metodického pokynu. I když se zde v minulosti manipulovalo s ropnými látkami, uvedená koncentrace v bezprostřední blízkosti nádrže není tak vysoká, aby bylo nutné provádět další průzkum. (Tepluvzdušné zařízení je vyřazeno.)

II.2. Ochrana ovzduší

Ocelokolna Janovice.

Objekt nebyl vytápěn a nebyly v něm umístěny žádné jiné zdroje znečišťování ovzduší.

Kravín Litice

Zdrojem znečišťování ovzduší za provozu kravína byl teplovzdušný agregát, spalující naftu. Jeho výkon nebyl zjištěn, podle předpokládaných parametrů to byl zřejmě maximálně střední zdroj. Spalovací zařízení je minimálně 16 let mimo provoz. Jiné zdroje zde zjištěny nebyly. Z hlediska kategorie zemědělských zdrojů (produkce $N_{amoniak}$) by dle kapacity chovu ve smyslu NV 615/2006Sb., příl. 2 představoval kravín malý zdroj.

II.3. Odpadové hospodářství

Ocelokolna Janovice.

Při vlastním používání objektu - skladu, který byl součástí velkého zemědělského areálu, nebyly vytvářeny odpady a ani nesloužil jako shromaždiště NO.

Kravín Litice

V objektu byly produkovány odpady odpovídající běžné zemědělské činnosti. Hlavním odpadem z chovu ustájených zvířat je hnůj, močůvka, zvířecí moč a trus. Kromě malého množství komunálního odpadu zde žádné jiné odpady vytvářeny nebyly.

Kravín není řadu let využíván v ustájení zvířat, nejsou zde ani žádné zbytky staré kejdy či hnoje. Nebyla v zarostlém terénu ale nalezena shromažďovací jímka ze stájové kanalizace. Uvnitř stáje nejsou nahromaděny žádné jiné odpady, je čistá. Ani na přilehlých pozemcích nebyly zjištěny žádné akumulace odpadů, které by pocházely z činnosti st. statku, vyjma asi 3m³ stavební sutě z přístavku.

II.4. Ostatní složky životního prostředí

II.4.1. Zemědělský a lesní půdní fond

Zemědělský či lesní půdní fond stavbou dotčeny nebyly. Objekty stojí na pozemcích, evidovaném katastrálním úřadem jako stavební a pozemky, které jsou součástí priv. proj. – slouží jako manipulační plochy a jsou katastrálně evidovány jako zastavěné plochy a nádvoří.

II.4.2. Ochrana přírody a krajiny

Na krajinu ani přírodu neměl dosavadní způsob využívání hospodářských objektů žádný vliv.

ČÁST III. PŘEHLED PLATEB A SANKCÍ ZA ZNEČIŠŤOVÁNÍ ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Podle dostupných informací nebyly v objektu v minulosti evidovány žádné úniky nebezpečných látek (ropné látky, odpadní vody, veterinární prostředky nebo pesticidy), které by mohly ohrozit některou ze složek životního prostředí. Nebyly zde uplatněny žádné sankce za porušení platných zákonů souvisejících s ochranou některé složky životního prostředí.

ČÁST IV. VYČÍSLENÍ ŠKOD NA ŽIVOTNÍM PROSTŘEDÍ ZPŮSOBENÝCH DOSAVADNÍ ČINNOSTÍ PODNIKU A INVESTIČNÍ NÁKLADY K DOSAŽENÍ SOULADU S NORMATIVY

Privatizovaná jednotka (ocelokolna v Janovicích a kravín v Liticích) nezpůsobila za dobu provozování státním statkem žádnou zaznamenanou škodu na životním prostředí.

Nejsou evidovány žádné environmentální škody ani pokuty za porušování platné legislativy, které by zde v minulosti v souvislosti s užíváním objektů vznikly. Místním šetřením nebyly zjištěny žádné staré zátěže, které by bylo nutné likvidovat k dosažení souladu staveb a činností s platnými právními předpisy. Nevznikají náklady spojené s případným detailním ověřením jejich rozsahu a rizika a jejich následnou likvidací.

Investiční náklady k uvedení objektů, do požadovaného stavu vznikají pouze u kravína (stájová kanalizace a sběrná fekální jímka); ocelokolna jako sklad nevyžaduje žádné úpravy ani peněžní prostředky.

Pokud by se obnovilo užívání kravína v Liticích k ustájení hospodářských zvířat, pak by bylo nutné revidovat a opravit stájovou kanalizaci a především sběrnou jímku tak aby byly v souladu s požadavky stavebních norem a legislativními požadavky prevence ochrany životního prostředí. Finanční vyjádření nákladů nyní, kdy není známo další využití objektu novým vlastníkem, by bylo pouze spekulativní.

ČÁST V. ZÁVĚR HODNOCENÍ

Po zhodnocení stavu privatizované jednotky – a ocelokolny v Janovicích a kravína v Liticích), prohlídce vnitřních prostor objektů i nejbližšího okolí lze konstatovat, že není nutný detailní průzkum s cílem zjištění rozsahu a koncentrační úrovně kontaminantů v místech podezřelých jako zátěž životního prostředí.

Uvedení stavu objektů do souladu se současnými požadavky na ochranu životního prostředí, především kanalizace a shromažďování organických i dalších odpadů a odpadních vod z provozu kravína v Liticích bude na nabyvateli a způsobu užívání objektů a manipulačních ploch.



Environmental Division - Europe

Protokol o zkoušce

Zakázka	: PR1020775	Datum vystavení	: 28.6.2010
Zákazník	: Envigea, s.r.o.	Laboratoř	: ALS Czech Republic, s.r.o.
Kontakt	: RNDr. Miloslav Kučera	Kontakt	: Zákaznický servis
Adresa	: Jánská 864/4 460 01 Liberec CZECH REPUBLIC	Adresa	: Na Harfě 336/9, Praha 9 - Vysočany, 190 00, Česká republika
E-mail	: mbox@envigea.com	E-mail	: customer.support@alsglobal.com
Telefon	: +420 485104123	Telefon	: +420 284 081 645
Fax	: +420 485148522	Fax	: +420 284 081 635
Projekt	: ---	Stránka	: 1 z 2
Číslo objednávky	: 0110	Datum přijetí vzorků	: 21.6.2010
Číslo předávacího protokolu	: ---	Číslo nabídky	: ---
Místo odběru	: ---	Datum zkoušky	: 22.6.2010 - 28.6.2010
Vzorkoval	: ---	Úroveň řízení kvality	: Standardní QC dle ALS ČR interních postupů

Poznámky

Bez písemného souhlasu laboratoře se nesmí protokol reprodukovat jinak, než celý.

Laboratoř prohlašuje, že výsledky zkoušek se týkají pouze vzorků, které jsou uvedeny na tomto protokolu.

Vzorek PR1020775/002, metoda W-TPHW-IR - analyzováno ve vodné fázi.

Jméno autorizované osoby

Tento dokument je elektronicky podepsán autorizovanými osobami uvedenými v příloze osvědčení o akreditaci č. 521/2008. Osvědčení o akreditaci pro zkušební laboratoř č. 1163 vydal Český institut pro akreditaci.

Jméno autorizované osoby

Zdeněk Jiráček

Pozice

Department Manager



Zkušební laboratoř
akreditovaná ČIA



Datum vystavení : 28.6.2010
 Stránka : 2 z 2
 Zakázka : PR1020775
 Zákazník : Envigea, s.r.o.



Výsledky zkoušek

Matrice: PODZEMNÍ VODA				Název vzorku	LI-1 W	---	---
				Identifikace vzorku (lab.)	PR1020775001	---	---
				Datum odběru/čas odběru	17.6.2010 00:00	---	---
Parametr	Metoda	LOQ	Jednotka	Výsledek	NM	---	---
ropné uhlovodíky - FTIR							
nepolární extrahovatelné látky	W-TPHW-IR	0.10	mg/l	<0.10	---	---	---

Matrice: POVRCHOVÁ VODA				Název vzorku	LI-2 W	LI-3 W	---
				Identifikace vzorku (lab.)	PR1020775002	PR1020775003	---
				Datum odběru/čas odběru	17.6.2010 00:00	17.6.2010 00:00	---
Parametr	Metoda	LOQ	Jednotka	Výsledek	NM	Výsledek	NM
anorganické parametry							
amoniakální dusík	W-NH4-SPC	0.040	mg/l	---	---	2.34	±20.0 %
ropné uhlovodíky - FTIR							
apolární extrahovatelné látky	W-TPHW-IR	0.10	mg/l	9.77	±20.0 %	---	---

Matrice: ZEMINA		Název vzorku		LI-1Z		
		Identifikace vzorku (lab.)		PR1020775004		
		Datum odběru/čas odběru		17.6.2010 00:00		
Parametr	Metoda	LOQ	Jednotka	Výsledek	NM	
fyzikální parametry						
sušina při 105 °C	S-DRY-GRCI	0.10	%	77.2	±10.0 %	
vlhkost 105°C	S-DRY-GRCI	0.10	%	22.8	±10.0 %	
ropné uhlovodíky - FTIR						
nepolární extrahovatelné látky	S-TPH-IR	21	mg/kg suš.	376	±40.0 %	

Pokud zákazník neuvede datum a čas odběru vzorku, laboratoř uvede jako datum odběru datum přijetí vzorku do laboratoře a je uvedeno v závorce.
 Pokud je čas vzorkování uveden 000 znamená to že zákazník uvedl pouze datum a neuvedl čas vzorkování. Nejistota je rozšířená nejistota měření odpovídající 95% intervalu spolehlivosti s koeficientem rozšíření $k = 2$.

Vysvětlivky: LOQ = Mez stanovitelnosti; NM = Nejistota měření

Konec výsledkové části protokolu o zkoušce

Přehled zkušebních metod

Analytická metoda	Popis metody
Místo provedení zkoušky: Bendlova 1687/7, Česká Lípa, 470 03, Česká republika	
S-DRY-GRCI	CZ_SOP_D06_01_045 (ČSN ISO 11465) Stanovení celkové sušiny; CZ_SOP_D06_07_046 (ČSN ISO 11465) Stanovení sušiny a vlhkosti v pevných vzorcích.
Místo provedení zkoušky: Na Harčě 336/9, Praha 9 - Vysočany, 190 00, Česká republika	
S-TPH-IR	CZ_SOP_D06_02_058 (ČSN 757505, ČSN 757506) Stanovení extrahovatelných a nepolárních extrahovatelných organických látek metodou infračervené spektrometrie v pevných matricích.
W-NH4-SPC	CZ_SOP_D06_02_019 (ČSN ISO 11732, ČSN ISO 13395) Stanovení amoniakálních, dusitanových a sumy dusitanových a dusičnanových iontů pomocí diskriminační spektrofotometrie.
W-TPHW-IR	CZ_SOP_D06_02_057 (ČSN 75 7505) Stanovení nepolárních extrahovatelných látek infračervenou spektrometrií

Symbol "e" u metody značí neakreditovanou zkoušku. V případě, že laboratoř použila pro neakreditovanou nebo nestandardní matici vzorku postup uvedený v akreditované metodě a vydává neakreditované výsledky, je tato skutečnost uvedena na titulní straně tohoto protokolu v oddílu „Poznámky“.

Způsob výpočtu sumačních parametrů je k dispozici na vyžádání v zákaznickém servisu.

Ministerstvo životního prostředí
České republiky

Tř. 1 máje 26, 460 01 Liberec
tel.: +420 485 340 900 (sekretariát)
fax: +420 485 340 901
milan.kubicek@mzp.cz
www.mzp.cz

Komu:

Envigea, s.r.o.
Jánská 864/4
460 01 Liberec

CE 96208/ENV/10
Čj.1170/540/10

Vyřizuje:
Ing. Milan Kubíček

V Liberci dne
26. 11. 2010

Věc

Stanovisko k vyhodnocení závazků objektu „**Zemědělské stavby a pozemky v k.ú. Janovice u Kravař a Litice u Blíževedel**“ – z hlediska ochrany životního prostředí při zpracování privatizačního projektu dle § 6a zákona číslo 92/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby

Ministerstvu životního prostředí, odboru výkonu státní správy V bylo dne 3.11.2010 doručeno vyhodnocení závazků privatizované jednotky **Zemědělské stavby a pozemky v k.ú. Janovice u Kravař a Litice u Blíževedel** z hlediska ochrany životního prostředí, které zpracoval RNDr. Miloslav Kučera, ENVIGEA, s.r.o., Jánská 864/4, 460 01 Liberec. Předložené vyhodnocení bylo podepsáno řešitelem.

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy V, považuje předložené vyhodnocení týkající se uvedeného objektu **Zemědělské stavby a pozemky v k.ú. Janovice u Kravař a Litice u Blíževedel** z hlediska ochrany životního prostředí dle § 6a zákona číslo 92/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby za

věrohodné a dostačující.

Toto vyhodnocení bylo vypracováno v souladu s metodickým pokynem ministerstva pro správu národního majetku a jeho privatizaci a ministerstva životního prostředí s níže uvedeným shrnutím:

- I. Privatizovanou jednotkou, která je v majetku státu a ve správě Pozemkového fondu ČR, je dle předloženého ekologického auditu **Zemědělské stavby a pozemky v k.ú. Janovice u Kravař a Litice u Blíževedel zahrnující kravín – zemědělská stavba na p.č. 58/1 v k.ú. Litice a dále ocelokolna – zemědělská stavba na p.č. 69/1 a p.č. 69/4 v k.ú. Janovice u Kravař, kraj Liberecký.**
- II. Hodnocení dodržování platných právních předpisů na ochranu životního prostředí Auditorem nebylo zjištěno, že by v minulosti docházelo k rozporům s platnou legislativou.

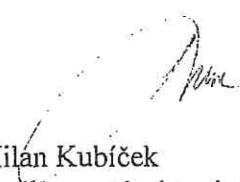
- III. Vyčíslení škod na životním prostředí
Nebyly zde zjištěny žádné závažné nedostatky ve vztahu k životnímu prostředí, které by v minulosti vznikly v souvislosti s užíváním objektu.

Závěr

K předloženému vyhodnocení nemáme žádné připomínky.

Vyjádření České inspekce životního prostředí přikládáme.

Otisk úředního razítka



Ing. Milan Kubiček
ředitel odboru výkonu státní správy V

Příloha: Vyjádření ČIŽP OI Liberec č.j. ČIŽP/51/IPP/1014215.001/10/LJU ze dne 12.10.2010



ČESKÁ INSPEKCE
ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Oblastní inspektorát Liberec
Třída 1. máje 858/26, 460 01 Liberec 1
tel.: 485 340 711, fax: 485 340 712
IČ: 41 69 32 05, public@lb.cizp.cz, www.cizp.cz

ENVIGEA, s.r.o.
Jánská 864/4
460 01 Liberec

Váš dopis ze dne
13. 9. 2010

Naše značka:
ČIŽP/51/IPP/1014215.001/10/LJU

Vyřizuje / linka:
Hujerová / 715

Místo a datum:
Liberec, dne 12.10.2010

Věc: Ekologický audit „Zemědělské stavby a pozemky v k.ú. Janovice u Kravař a Litice u Blíževedel“
okres Česká Lípa ; stanovisko z hlediska ochrany životního prostředí

České inspekci životního prostředí, oblastnímu inspektorátu Liberec, bylo dne 13.9.2010 předloženo vyhodnocení závazků podniku z hlediska ochrany životního prostředí při zpracování privatizačního projektu (dále jen „ekologický audit“) pro vybranou privatizovanou jednotku „Zemědělské stavby a pozemky v k.ú. Janovice u Kravař a Litice u Blíževedel“ obec Kravaře a Blíževedly, okres Česká Lípa, kraj Liberecký, se žádostí o vydání stanoviska k ekologickému auditu. Zhotovitelem ekologického auditu je společnost ENVIGEA, s.r.o., Jánská 864/4, 460 01 Liberec.

Údaje z ekologického auditu:

1) Ocelokolna Janovice (obec Kravaře)

je volně stojícím objektem ve velkém uzavřeném zemědělském areálu; ostatní objekty areálu jsou již zprivatizovány. Hala byla a je využívána jako sklad. Ocelokolna není zdrojem znečišťování vod, zdrojem znečišťování ovzduší, ani nebyly zjištěny (skladovány v objektu či v jeho okolí) odpady.

2) Kravín Litice (obec Blíževedly)

je volně stojícím zděným objektem v uzavřeném zemědělském areálu; kravín je ve špatném stavebně-technickém stavu a není již více let využíván k původnímu účelu. Kravín byl z hlediska znečišťování ovzduší malým zdrojem. V kravíně, ani v jeho bezprostředním okolí nejsou zbytky zemědělských (hnůj, kejda, močůvka, apod.) ani jiných odpadů z jeho provozu; u stájové kanalizace nebyla nalezena akumulární jímka.

Dle části II ekologického auditu nebyly zjištěny ani u jedné z privatizovaných jednotek závažné nedostatky v oblasti ochrany životního prostředí, nejsou dokumentovány negativní vlivy na životní prostředí současným stavem, resp. využíváním předmětných objektů (objekt kravína není dlouhodobě provozován).

Část III a IV ekologického auditu vyhodnocuje předmětnou privatizovanou jednotku č. 1 – Ocelokolna Janovice jako bezproblémovou, jednotku č. 2 – Kravín Litice bez negativního vlivu na životní prostředí s tím, že pokud by měla být zprovozněna k původnímu účelu, bylo by nezbytné prověřit VH část objektu vč. venkovních příslušných zařízení a realizovat úpravu VH části do souladu s platnými předpisy pro tato zařízení.

Dle konstatování zpracovatele ekologického auditu nebyly u uvedených privatizovaných jednotek uloženy žádné finanční sankce za ohrožení nebo znečišťování životního prostředí provozem a užíváním privatizovaných nemovitostí, rovněž nebyla uložena opatření za znečišťování nebo poškozování životního prostředí ani za využívání přírodních zdrojů.

Po seznámení s ekologickým auditem na 2 privatizované jednotky vydává ČIŽP OI Liberec toto stanovisko:

1. nebyly zjištěny jiné skutečnosti, než které jsou v ekologickém auditu uvedeny;
2. prověřením u jednotlivých složek ochrany životního prostředí na ČIŽP OI Liberec, včetně archivních dokumentů, nebylo zjištěno uložení finančních sankcí za porušení zákonných norem na úseku ochrany životního prostředí v souvislosti s užíváním nemovitostí, uložení nápravných opatření, ani evidována stará ekologická zátěž;
3. u objektu 2) – Kravín Litice se musí budoucí uživatel v každém případě zabývat vodohospodářskou částí objektu, ať už bude využíván k jakémukoli účelu. Kanalizace vnitřní i venkovní musí splňovat veškeré podmínky, stanovené legislativou i stavebně-technickými požadavky na tato zařízení. Před opětovným uvedením zařízení do provozu musí být dokumentováno splnění těchto podmínek;
4. při běžném užívání nemovitosti č. 1) – Ocelokolna Janovice dosavadním způsobem a při plnění základních povinností vlastníka a provozovatele nemovitosti by tento objekt neměl představovat zvýšenou zátěž pro životní prostředí. U objektu č. 2) - Kravín Litice by bylo toto naplněno až po splnění předchozí podmínky (bodu 3) tohoto vyjádření.

Otisk razítka

Hana
Kolářová

Digitálně podepsal Hana Kolářová
DN: c=CZ, o=Česká inspekce
životního prostředí [IČ 41693205],
ou=ČIŽP - OI Liberec, ou=3070,
cn=Hana Kolářová,
serialNumber=P170863,
title=Ředitelka oblastního
inspektorátu
Datum: 2010.10.18 13:48:35
+02'00'

Ing. Hana Kolářová
ředitelka ČIŽP OI Liberec

v.r.

Dále obdrží: MŽP ČR, OVSS V, tř. 1. máje 858, 460 01 Liberec 1
Příloha : ekologický audit

Výtisk č. 1 z celkového počtu výtisků 3
z toho 2 jsou určeny pro zadavatele a
1 je uložen v archívu znalce.

Znalecký posudek **028804/2023**

o stanovení obvyklé ceny v místě a čase pozemku pč. 58/1 se stavbou kravína bez č.p. a pozemku pč. 57/1 ve FC a o zjištění ceny dle vyhlášky platné ke dni prohlídky nemovitosti. Tyto se nacházejí v okrese Česká Lípa, obci Blíževedly a katastrálním území Litice a jsou zapsány na LV 10002. Posouzení je provedeno podle stavu ke dni prohlídky pozemku, tj. k 24.5.2023.



Zadavatel posudku:

Česká republika - Státní pozemkový úřad
Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3,
Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj
U Nisy 6a, 460 57 Liberec
IČO: 01312774,
DIČ: CZ01312774
Objednávka ze dne 11.5.20123 č.j. SPU 191058/2023/Ky.

Účel posudku:

Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Převod bude realizován formou přímého prodeje majetku předem určenému nabyvateli - nájemci, případně formou veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku.

Obor a odvětví podání ZP:

Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkol:

Stanovení obvyklé ceny v místě a čase a stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky platné ke dni prohlídky nemovitosti včetně všech součástí a příslušenství, pokud se na pozemku nachází a jsou v majetku vlastníka nemovitosti.

Oceňovací předpis:

Zákon 151/1997 Sb. v platném znění, § 2 a v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy IVSC, zejména standardem 1
Vyhláška č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., účinná od 1.1.2023

Označení znalce, zpracovatele ZP:

Ing. Zdeněk Tomíček, Údolní 422/20, 460 14 Liberec

Datum vypracování ZP:

6.6.2023

Posudek obsahuje 23 stran(y) textu a 29 stran(y) příloh. Poslední strana s doložkou je 52.

Zadání znaleckého posudku:

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny pozemku pč. 58/1 se zemědělskou stavbou (kravín) a pozemku ve FC pč. 57/1 jako celek. Nemovitosti se nachází v okrese Česká Lípa, obci Blíževedly a katastrálním území Litice. Obvyklou cenu určit způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění podle stavu ke dni prohlídky, to je 24.5.2023 a ocenění výše uvedených nemovitostí podle vyhlášky platné ke dni 24.5.2023, kterou je vyhláška č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., účinná od 1.1.2023. Období platnosti ceny se nestanovuje.

Cenu určit pro jednotlivé součásti oceňovaného majetku, tj. pro každou nemovitou věc samostatně včetně zaokrouhlení, a to **pro evidenční účely zadavatele**.

Podklady, které byly poskytnuty objednavatelem, jsou vedeny u jednotlivých specifikovaných podkladů tohoto posudku.

Zadavatel nesdělil znalci žádné další skutečnosti kromě podkladů uvedených v podkladech tohoto posudku.

Přílohy:

Výpis z katastru nemovitostí	2 str. (23-24)
Kopie katastrální mapy a orto mapa	2 str. (25-26)
Mapa širších vztahů ze současnosti	1 str. (27)
Mapa ÚPD s legendou	2 str. (28-29)
HBindex Hypoteční banky	1 str. (30)
Nájemní smlouva ve smyslu dodatku č. 4.	12 str. (31-42)
Vyjádření MF ze dne 23.3.2020	2 str. (43-44)
Index trhu, omezení a polohy	2 str. (45-46)
Úprava cen porostů	2 str. (47-48)
Objednávka ze dne 11.5.20123 č.j. SPU 191058/2023/Ky	3 str. (49-51)

Prohlídka a zaměření: Byly provedeny na místě dne 24.5.2023 za účasti jednatele nájemce.

Použité podklady, předpisy, vyhlášky a normy:

Znalec při výběru vycházel ze zadání znaleckého posudku. Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti je rozhodující zastavěná plocha posuzované stavby a zastavěná plocha realizovaných prodejů zemědělských staveb v okolí posuzované nemovitosti, umístění nemovitosti v rámci obce, ostatní vlivy (například vlastnictví), konstrukční provedení, stavebně technický stav, výška (kapacita stavby) příslušenství, velikost a způsob možného využití pozemků ve FC, případné zátěže na pozemcích. Dalšími rozhodujícími podklady jsou realizované prodeje v místě a čase, které znalec získal prostřednictvím programu NemoKalk z databáze Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Přehled použitých podkladů a jejich získání je uveden níže.

a) Předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

- Zákon č. 254/2019 Sb. Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech v aktuálním znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. Vyhláška o výkonu znalecké činnosti v aktuálním znění
- Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku, vše aktuálním znění ke dni ocenění, tj. k 24.5.2023,
- Vyhláška č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., účinná od 1.1.2023
- Zákon 183/2006 Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu) včetně příslušných prováděcích vyhlášek.
- Zákon 89/2012 Sb. (občanský zákoník)
- Zákon č.256/2013 Sb. (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů včetně příslušných prováděcích vyhlášek
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty) – (vlastní podklady znalce)

b) Zhotovené Katastrálním úřadem:

- Informace z katastru nemovitostí pro k.ú. Litice (č. 685291) v obci Blíževedly(č. 561410).
- Kopie katastrálních map
- Kopie kupních smluv pro ověření cenové informace o realizovaných prodejkch z placeného Dálkového přístupu Katastru nemovitostí

c) Dodané zadavatelem posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 17.4.2023
- Nájemní smlouva
- Objednávka ze dne 11.5.20123 č.j. SPU 191058/2023/Ky
- Výklad Ministerstva spravedlnosti č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020.

d) Zajištěné znalcem:

- Informace z územního plánu obce Blíževedly <https://www.obecblizevedly.cz/obec/uzemni-plan/>
- Informace z Regionálního informačního systému RIS <https://www.risy.cz/cs/>
- webové stránky obce <https://www.blizevedly.cz>
- Informace o realizovaných prodejkách z veřejného nahlášení Katastru nemovitostí
- Informace o realizovaných prodejkách z Katastru nemovitostí, zpracovaných programem NEMOKALK
- Teorie oceňování nemovitostí (autor Ing. Albert Bradáč)
- Cenové informace k realizovaným prodejkům z cuzk včetně kupních smluv
- HB index Hypoteční banky

e) Informace a údaje sdělené vlastníky oceňované nemovité věci:

- viz podklady zadavatele posudku

f) Skutečnosti a výměry zjištěné na místě, zejména:

- zjištěné skutečnosti na místě dne 24.5.2023 za přítomnosti nájemce nemovitosti

g) Výčet podkladů, u kterých jsem nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat včetně zdůvodnění:

- nebyly zjištěny

Vlastnické a evidenční údaje:

List vlastnictví:

Okres:

Obec:

Katastrální území:

Vlastník:

Příslušnost hospodařit s majetkem státu:

(viz příloha)

10002

Česká Lípa

Blíževedly

Litice

Česká republika

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a

130 00 Praha - Žižkov

IČO: 01312774

DIČ: CZ01312774

Omezení vlastnických práv:

Jiné zápisy:

bez omezení

bez omezení

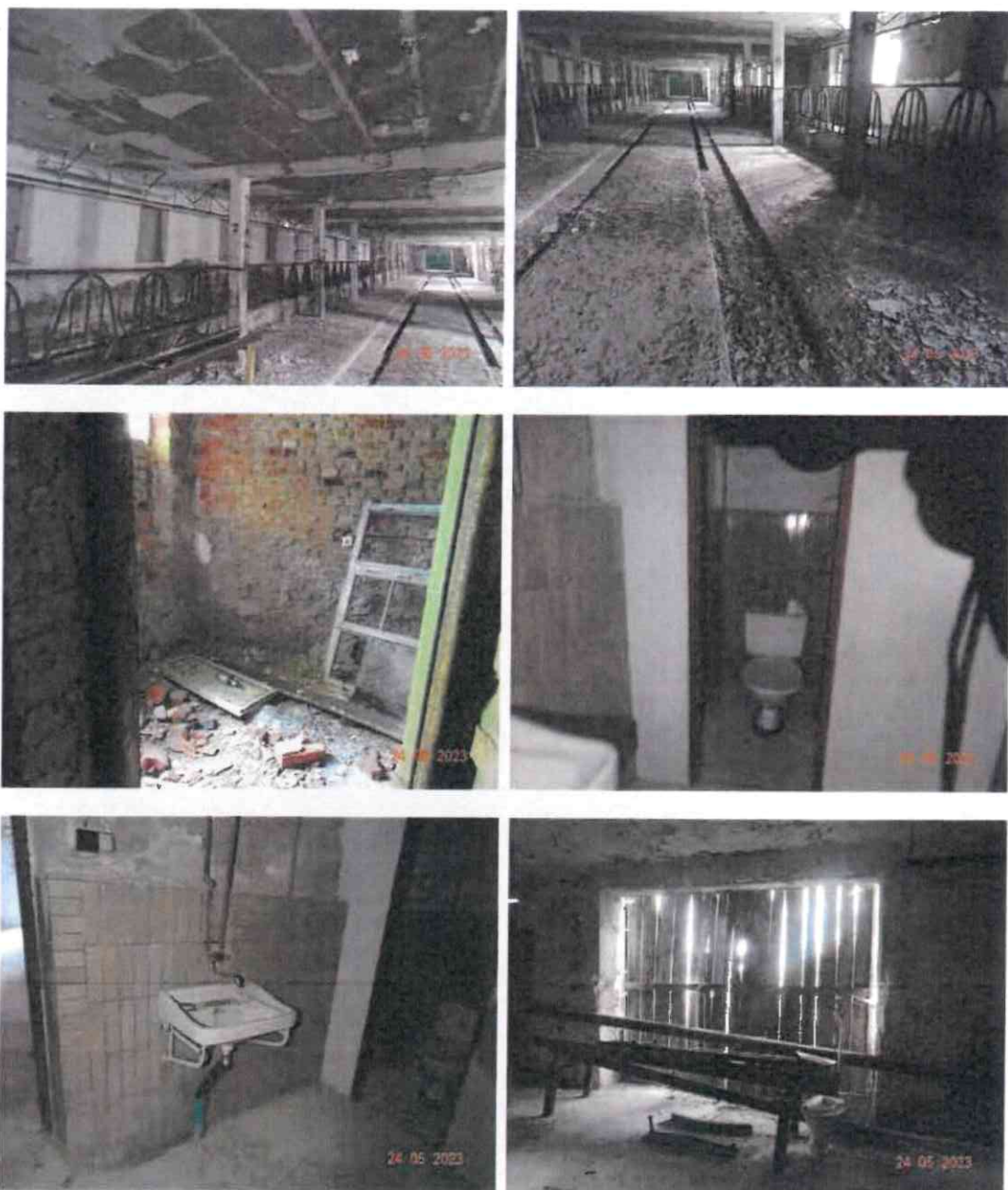
Nález, popis předmětu znaleckého posudku:

Oceňované nemovitosti jsou pozemek pč. 58/1 zhodnocený zemědělskou stavbou kravína bez č.p. a pozemek pč. 57/1 ve FC včetně dalších součástí a příslušenství. Nemovitost se nachází v okrese Česká Lípa, obci Blíževedly a katastrálním území Litice. Je přístupná ze slepé komunikace vedoucí k oceňovanému zemědělskému objektu, která se napojuje na silnici procházející samostatnou částí obce Blíževedly, kterou jsou Litice. Přesné umístění je zřejmé z přiložené dokumentace. Podle katastru nemovitostí se jedná o zastavěnou plochu se zemědělskou stavbou a pozemek ve FC. Podle územního plánu obce Blíževedly se nemovitosti nachází v plochách VS – plochy pro smíšenou výrobu a skladování (viz příloha). Podle informace zástupce nájemce a skutečnosti není stavba ke dni prohlídky užívána. Pozemek pč. 57/1 tvoří přístup k sousední stavbě na pozemku pč. 57/2. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy a rekreační chalupy. Příjezdová komunikace je veřejná v majetku obce. Nemovitosti jsou napojitelné pouze na rozvody NN.

Pozemek pč. 58/1, zemědělská stavba bez č.p., kravín

Jedná se o halový objekt nepravidelného půdorysu o 2 traktech, která se používala pro chov krav a později ke skladování. Byla postavena odhadem cca v roce 1970. V současnosti se neužívá a je značně zdevastovaná. Stavba je samostatně stojící, přízemní, nepodsklepená. Konstrukčně se jedná o kombinaci železobetonového skeletu s obvodovým zdívem a dalšími zděnými konstrukcemi. Konstrukce střechy je sedlová, krov dřevěný, s krytinou z pálených tašek. Okna jsou jednoduchá, některé okenní otvory jsou zazděné, podlahy jsou hrubé betonové nebo z cihelné dlažby. V přístavku se nachází zbytky sociálního zázemí. Vrata jsou svlaková. Vytápění, schody, a další konstrukce a vybavení chybí. Na pozemcích se původně nacházely venkovní úpravy, které dnes již neslouží svému účelu - jímky, kanalizace, místní vodovod, zpevněné plochy. Dále se na pozemku nachází náletové porosty. V místě je možnost napojení pouze na síť elektro. Konstrukční provedení a stav nemovitosti je zřejmý z následující fotodokumentace.





Pozemek pč. 57/1, pozemek ostatní plocha

Jedná se o pozemek, který tvoří funkční celek s pozemkem 58/1 se zemědělskou stavbou. Přes pozemek pč. 57/1 je zároveň přístup na pozemek pč. 58/1 a na pozemek pč. 57/2 s další zemědělskou stavbou jiného vlastníka. Na pozemku se nachází náletové porosty.

Bližvevedly jsou obec v okrese Česká Lípa, třináct kilometrů jihozápadně od České Lípy. V celé obci, která zahrnuje ještě vsi Skalka, Lítice a Hvězda a osadu Vlhošť žije podle posledních statistických údajů 605 obyvatel. Je zde mateřská škola, obchod se základním sortimentem, ordinace praktického lékaře, obecní úřad, restaurace a sportoviště.

Analýza trhu:

Pro stanovení obvyklé ceny zemědělské stavby na pozemku pč. 58/1 a pozemku pč. 57/1 je použita jako jediné možná porovnávací metoda s realizovanými prodeji podobných nemovitostí. Lze konstatovat, že poptávka po zemědělských objektech, zejména bývalých je výrazně nižší než nabídka. Jako jediné možné použitelné vzorky pro tuto metodu jsem použil realizované prodeje zemědělských staveb v širším okolí za období 2021-2023.

Pozitiva nemovitostí: - optimální umístění
- dostatečná výměra pozemků ve FC

Negativa nemovitostí: - stavba vykazuje zvýšené opotřebení
- nemá žádné příslušenství
- není napojená na žádné IS

Data realizovaných prodejů zemědělských staveb byla pořízena pomocí softwaru Nemokalk, který sofistikovaně filtruje cenové údaje z placeného přístupu Katastru nemovitostí. Tato data lze postupně ze základního segmentu trhu odfiltrovat do podsegmentu trhu, co nejbližší odpovídající oceňované nemovité věci. V daném případě byly realizované prodeje pro stanovení obvyklé ceny kravína vybírány vzhledem k nedostatku realizovaných prodejů pomocí aplikace NemoKalk v několika krocích. Nejdříve byly vybrány realizované prodeje zastavěných pozemků v okruhu 20 km v obcích s počtem obyvatel do 5000 za období 2021-2023. Tato množina představuje 1 825 realizovaných prodejů. Dále byly z této množiny filtrovány zemědělské stavby. Tato množina představuje 119 realizovaných prodejů. Výběr použitelných prodejů jako porovnávacích vzorků byl prováděn sestupně od prohlídky posuzované nemovitosti.

Přitom byly vyřazeny následující vzorky realizovaných prodejů:

- zemědělské stavby s rodinnými domy a budovami pro bydlení: V-1004/2023-502, 1672/2023-506, 8590/2022-501, 8576/2022-501, 7244/2022-501, 7840/2022-206, 10953/2022-506, 10636/2022-506, 6943/2022-501, 4984/2022-501, 4056/2022-501, 6614/2022-506, 5127/2022-506, 4893/2022-506, 4440/2022-506, 2752/2022-501, 2823/2022-506, 2083/2022-506, 330/2022-501, 786/2022-506, 316/2022-501, 6779/2021-502, 13243/2021-506, 12647/2021-506, 9390/2021-501, 5915/2021-502, 8941/2021-501, 6837/2021-501, 9659/2021-506, 9470/2021-506, 6992/2021-501, 6794/2022-501, 8359/2021-506, 8327/2021-506, 8294/2021-506, 6380/2021-501, 7554/2021-506, 6259/2021-206, 5848/2021-506, 5512/2021-506, 5146/2021-506,
- zemědělská stavba na pozemku jiného vlastníka: V-82/2023-506, 2998/2022-506, 8147/2021-501, 7589/2021-501, 8516/2021-506,
- neobvyklé nízká cena: V-5637/2022-502, 5452/2022-501,
- jiné využití (administrativa): V-910/2023-506, 6295/2022-501, 5043/2021-502, 7429/2021-501,
- jiné využití (průmysl): V-5598/2022-502, 7990/2022-501,
- původní zemědělská stavby přestavěná na bydlení nebo rekreaci: V-3749/2022-510, 2911/2022-501, 1700/2022-502, 1237/2022-506, 11927/2021-506, 5300/2021-502, 9711/2021-506, 8750/2021-506, 5280/2021-501,
- pouze pozemek pod stavbou: V-5414/2022-501,
- zbořeníště: V-9809/2022-506, 6938/2022-506, V-3047/2022-506,

Nakonec byly použity jako vzorky 4 realizované prodeje podobných nemovitostí podle vnějšího pohledu. Pomocí výše uvedené aplikace a porovnáním s aplikací Cuzk a územním plánem byly vzorky vybrány. Starší prodeje jsou upravovány podle HBindexu Hypoteční banky pro rodinné domy, pozemky a jednotky. U těchto indexů se jedná o celorepublikový údaj, to je ve velkých městech i malých lokalitách. Vzhledem k tomu, že posuzované vzorky se liší bez ohledu na dobu jejich realizace, lze předpokládat u

těchto staveb mírný nárůst cen v posledních letech. Při použití HB indexu pro rodinné domy je pro ceny zemědělských staveb zjištěný HBindex upraven koeficientem 0.10.

Posudek:

Ocenění nemovitosti je provedeno ve 2 cenových úrovních celkem ve 2 oddílech znaleckého posudku.

Oddíl A:

Je provedeno posouzení obvyklé ceny zemědělské stavby porovnávacím způsobem s realizovanými prodeji podobných zemědělských staveb v širším okolí včetně pozemku společně užívaného pč. 57/1.

Pro porovnání zemědělských staveb byly použity cenotvorné faktory: přístup, ostatní vlivy, poloha, konstrukční provedení, stavebně technický stav, kapacita stavby (výškové porovnání), příslušenství, velikost pozemků ve funkčním celku, případně zátěže. Jako porovnávací veličina je použita zastavěná plocha. U posuzované nemovitosti je zastavěná plocha stanovena na základě zaměření ve výši 954 m². U realizovaných prodejů je zastavěná plocha vzorků stanovena na základě údajů v i-katastru. Konstrukční provedení a stavebně technický stav jsou posouzeny na základě vnějšího vzhledu podle orto-foto map a foto z map seznam.cz.

Kupní smlouvy k realizovaným prodejům jsou archivovány v databázi znalce.

Obvyklá cena pro účely tohoto posudku se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnou okolností se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních i jiných kalamiť. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

V souladu se standardem 1, IVSC se tržní hodnotou rozumí hodnota, jejíž dosažení lze předpokládat při prodeji podobných nemovitostí a majetků v místě a čase obvyklém, a to mezi ochotnými kupujícími a prodávajícími v nezávislé transakci s oboustrannou informovaností a bez donucení. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mohou mít na danou cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť.

V daném případě je provedeno posouzení obvyklé ceny v místě a čase zemědělských objektů v širším okolí-

METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak obvyklou cenu a tržní hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i obvyklou cenu a tržní hodnotu pozemku.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v optimálním časovém horizontu, ne delším než šesti měsíců. V opačném případě je potřeba cenu korigovat oběma směry dle vývoje trhu. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu vybraných porovnávacích faktorů.

Porovnávací metoda dává nej přesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Úkolem je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty. Porovnány mohou být nemovitosti pokud možno stejného charakteru.

V daném případě se jedná o porovnání cen zemědělských objektů v širším okolí kolem posuzované nemovitosti.

Oddíl B

Vyhláška č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., účinná od 1.1.2023.

Zemědělská stavba halového typu – kravín je pronajaté podle nájemní smlouvy, která je přílohou tohoto posudku. V souladu s doporučením Ministerstva financí ze dne 23.3.2020 se znalec pokoušel o zajištění nájemních smluv na zemědělské objekty a areály. Tyto listiny nejsou veřejně dostupné. Nepodařilo se zajistit nezávislé nájemní smlouvy v okolí dané nemovitosti pro posouzení obvyklosti sjednaného nájemného. Proto je ocenění zemědělské stavby provedeno nákladovým způsobem v souladu s § 31, odstavec 2, podle § 12. Charakterem se jedná o halový objekt v souladu s § 12, odstavec 1. Porosty jsou oceněny podle § 46. Jedná se o neošetřované porosty přestálé s poškozením, většinou vzniklé přirozeným způsobem.

V závěru posudku je provedeno pouze pro účetní účely rozdělení ceny obvyklé v poměru cen zjištěných na jednotlivé pozemky a stavbu kravína. Reziduální metoda, která se používá v rámci rozdělení cen v případě developerských projektů, vychází z obdobného postupu.

Oddíl "A. Cena obvyklá posuzovaných nemovitostí "

Seznam oceněných položek

A.01. Pozemek pč.58/1 se stavbou kravína a pč. 57/1 - porovnávací metoda

A.01. Pozemek pč.58/1 se stavbou kravína a pč. 57/1 - porovnávací metoda

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Obvyklá cena nemovitostí, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K_f$$

kde

H_v obvyklá cena podle vzorku,
 C_{vz} cena vzorku,
 K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
 V_{vz} výměra vzorku,
 V_{nem} výměra oceňované nemovitosti,
 K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika nemovitosti

Stavba kravín
 Konstrukce cihlová
 Stav zdevastovaný
 Vlastnictví právnická osoba

Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	zastavěná plocha [m ²]
1. NP		954.00
Zastavěná plocha celkem		954.00 m ²
Pozemky		
Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	pč. 58/1	1 756
2	pč. 57/1	4 391
Celkem		6 147

Vzorek V-2625/2022

Jedná se o realizovaný prodej zemědělské stavby v katastrálním území Kravaře s přístupem z obecní cesty, která se napojuje na ulici Úštěckou. Prodej byl sjednán 1.4.2022.



Realizovaná cena **1 900 000.00 Kč**
 $K_u = 1.01$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **zemědělská stavba**
 Konstrukce **zděná**
 Stav **udržovaná**
 Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **486.00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	soubor pozemků	3 024
Celkem		3 024

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Přístup	0		
2	Ostatní vlivy	0	0	
1	Poloha nemovitosti	+4	+4	
Nemovitosti vzorku má lepší polohu. Kravaře mají 789 obyvatel				
3	Konstrukční provedení	0		
3	Stavebně technický stav	+30		
Stavebně technický stav nemovitostí vzorku je lepší. Nemovitost vzorku je užívaná.				
3	Kapacitní možnosti stavby	0	+30	
4	Vliv příslušenství	+18		
Nemovitost vzorku má funkční příslušenství. Posuzovaná stavba není napojená a v současnosti napojitelná na IS.				
4	Výměra pozemků	-24	-6	
Posuzovaná nemovitost má větší celkovou využitelnou výměru pozemků společně užívaných.				
5	Zátěže	0	0	

$$K_f = 1.04 \times 1.00 \times 1.30 \times 0.94 \times 1.00 =$$

1.27088

¹⁾ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 1\,900\,000.00 \text{ Kč} \times 1.01 / 486.00 \text{ m}^2 \times 954.00 \text{ m}^2 / 1.27088 = \mathbf{2\,964\,030.00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek V-3290/2022

Jedná se o realizovaný prodej zemědělských staveb v katastrálním území Chlum u Dubé s přístupem z místní veřejné komunikace. Prodej byl sjednán 9.5.2022.



Realizovaná cena **1 600 000.00 Kč**
 $K_u = 1.01$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **zemědělské stavby**
 Konstrukce **cihlová**
 Stav **mírně udržovaný**
 Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **486.00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	soubor pozemků	4 173
Celkem		4 173

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Přístup	0		
2	Ostatní vlivy	0	0	
1	Poloha nemovitosti	0	0	
3	Konstrukční provedení	0		
3	Stavebně technický stav	+12		
Stavebně technický stav nemovitosti vzorku je lepší.				
3	Kapacitní možnosti stavby	0	+12	
4	Vliv příslušenství	+14		
Nemovitost vzorku má funkční příslušenství. Posuzovaná stavba není napojená a v současnosti napojitelná na IS.				
4	Výměra pozemků	-18	-4	
Posuzovaná nemovitost má větší celkovou využitelnou výměru pozemků společně užívaných.				
5	Zátěže	0	0	
$K_f = 1.00 \times 1.00 \times 1.12 \times 0.96 \times 1.00 =$				1.0752

¹⁾ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 1\,600\,000.00 \text{ Kč} \times 1.01 / 486.00 \text{ m}^2 \times 954.00 \text{ m}^2 / 1.0752 = \mathbf{2\,950\,287.00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek V-4802/2021

Jedná se o realizovaný prodej zemědělské stavby v katastrálním území Skalka u Blíževedel s přístupem přes pozemky jiných vlastníků z hlavní silnice procházející touto samostatnou částí obce Blíževedly. Prodej byl sjednán 3.5.2021.



Realizovaná cena **2 600 000.00 Kč**
 $K_u = 1.02$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **zemědělské stavby**
 Konstrukce **cihlová**
 Stav **udržovaná**
 Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **507.00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra (m ²)
1	soubor pozemků	5 200
Celkem		5 200

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Přístup	0		
2	Ostatní vlivy	0	0	
1	Poloha nemovitosti	0	0	
3	Konstrukční provedení	0		
3	Stavebně technický stav	+30		
Stavebně technický stav nemovitosti vzorku je lepší. Nemovitost vzorku je užívaná.				
3	Kapacitní možnosti stavby	0	+30	
4	Vliv příslušenství	+14		
Nemovitost vzorku má funkční příslušenství. Posuzovaná stavba není napojená a v současnosti napojitelná na IS.				
4	Výměra pozemků	-10	+4	
Posuzovaná nemovitost má větší celkovou využitelnou výměru pozemků společně užívaných.				
5	Zátěže	0	0	
$K_f = 1.00 \times 1.00 \times 1.30 \times 1.04 \times 1.00 =$				1.352

¹⁾ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 2\,600\,000.00 \text{ Kč} \times 1.02 / 507.00 \text{ m}^2 \times 954.00 \text{ m}^2 / 1.352 = \mathbf{3\,690\,942.00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek V-7092/2021

Jedná se o realizovaný prodej zemědělských staveb v katastrálním území Ždírec v Podbezdězí s přístupem z místní veřejné komunikace. Prodej byl sjednán 11.6.2021.



Realizovaná cena **3 250 000.00 Kč**
 $K_u = 1.02$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **zemědělské stavby**
 Konstrukce **cihlová**
 Stav **udržovaná**
 Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **1 021.00 m²**

Pozemky

Pol. pozemek		výměra [m ²]
číslo		
1	soubor pozemků	8 751
Celkem		8 751

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Přístup	0		
2	Ostatní vlivy	0	0	
1	Poloha nemovitosti	0	0	
3	Konstrukční provedení	0		
3	Stavebně technický stav	+27		
Stavebně technický stav nemovitosti vzorku je lepší. Nemovitost vzorku je užívaná.				
3	Kapacitní možnosti stavby	0	+27	
4	Vliv příslušenství	+14		
Nemovitost vzorku má funkční příslušenství. Posuzovaná stavba není napojená a v současnosti napojitelná na IS.				
4	Výměra pozemků	+15	+29	
Posuzovaná nemovitost má menší výměru pozemku.				
5	Zátěže	0	0	
$K_f = 1.00 \times 1.00 \times 1.27 \times 1.29 \times 1.00 =$				1.6383

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 3\,250\,000.00 \text{ Kč} \times 1.02 / 1\,021.00 \text{ m}^2 \times 954.00 \text{ m}^2 / 1.6383 = \mathbf{1\,890\,657.00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Závěr stanovení obvyklé ceny:

Vzorek V-2625/2022	2 964 030.00 Kč
Vzorek V-3290/2022	2 950 287.00 Kč
Vzorek V-4802/2021	3 690 942.00 Kč
Vzorek V-7092/2021	1 890 657.00 Kč
Průměr hodnot	2 873 979.00 Kč

Odůvodnění a závěr:

Před samotným závěrem a odpovědí na znalecké otázky byla provedena zpětná kontrola vybraných vzorků. Výběr vzorků byl proveden s dostatečnou určitostí. Výběr dat realizovaných prodejů, včetně setřídění, vyloučení nevhodných vzorků a konečné zpracování dat pomocí porovnávací metody přímé byl proveden transparentním způsobem, umožňujícím opakování postupu. Rovněž jsem provedl zpětnou kontrolu vhodnosti použité jednotkové míry. Pro daný segment trhu je vhodná a v porovnání i s použitými vzorky je také ověřitelná.

Použité cenotvorné faktory, vyjadřující odlišnost vzorků od oceňované nemovité věci vystihují stav posuzované nemovitosti, který je popsán v nálezů. Je nutně konstatovat, že velký vliv při porovnání má velikost posuzované nemovitosti, která zároveň vystihuje potenciál využití posuzované nemovitosti. Umístěním vzorků i jejich posouzení je provedeno výše. Znalec je přesvědčen o vhodnosti výběru vzorků. Znovu jsem přezkontroloval matematickou správnost výpočtu z hlediska jak jejich použití a úplnosti.

Pro kontrolu věrohodnosti použitých dat (cenové údaje z Katastru nemovitostí) byly ceny použitých vzorků následně ověřeny z nabývacích titulů Sbírky listin ČÚZK. Znalecký posudek je tedy v této části plně přezkoumatelný jak z hlediska použitých dat, tak z hlediska použitého porovnávacího přístupu.

Byly použity 4 vzorky realizovaných prodejů v širším okolí za období 2021-2022. Realizované prodeje jsou přebírány z databáze cuzk. Použité vzorky byly posouzeny výše uvedenými faktory s posuzovanou nemovitostí. U faktorů, které znalec použil, je proveden důvod úpravy použitého cenotvorného faktoru. U cenotvorných faktorů s nulou je uvažováno, že jsou vzorek a posuzovaný pozemek stejné kvality.

Na základě výše uvedených vzorků realizovaných prodejů zemědělských staveb v dané lokalitě pro zjištění obvyklé ceny v místě a čase pozemku pč. 58/1 s krávnem pozemkem pč. 57/1 ve FC včetně všech součástí a příslušenství vychází obvyklá cena po úpravě porovnávacími faktory s mírou spolehlivosti zjištěných údajů v rozmezí **od 1 890 657,00 do 3 690 942 Kč.**

Znalcem je po zvážení všech okolností stanovena obvyklá cena nemovitosti ve výši **2 873 980,00 Kč.**

Znalec považuje stanovenou cenu za správnou. Nebyly shledány skutečnosti, které by snižovaly jeho přesnost.

Rekapitulace za oddíl "A. Cena obvyklá posuzovaných nemovitostí "

A.01. Pozemek pč.58/1 se stavbou kravína a pč. 57/1 - porovnávací metoda 2 873 980.00 Kč

Celkem 2 873 980.00 Kč

Obvyklá cena je stanovena ve výši

2 873 980.00 Kč

slovy:

dvamiliónyosmsetsedmdesáttřitisícedevětsetosmdesát Kč

Oddíl "B. Cena zjištěná oceňovaných nemovitostí"

POSTUP při ocenění cenou zjištěnou .

a) Požadavek dle oceňovacího předpisu:

Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) §2)

.....

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je **cena zjištěná. Zákon je prováděn předpisem**

Vyhláška č.488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Za zmínku stojí zejména § 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

b) Obecný popis zvoleného oceňovacího postupu:

Oproti postupu určení ceny obvyklé nebo tržní hodnoty je určení ceny zjištěné striktně formalizované prováděcí vyhláškou, které jsou většinou vydávány na časové období, většinou 1 rok od 1.ledna.

Někdy se hovorově říká ceně zjištěné "úřední nebo administrativní ocenění". Stát si zde v cenách většinou hlídá vlastní, většinou fiskální nebo jiné zájmy, což nemusí korespondovat se skutečnou situací příslušného segmentu trhu v oceňované lokalitě. U staveb je mimo bytových i nebytových jednotek základní jednotkovou mírou obestavěný prostor (1 m²), které trh s nemovitými věcmi prakticky nezná (zde se používají m² - užitná, podlahová, zastavěná plocha apod.). Ceny za jednotky jsou pevně dané (u nákladového i porovnávacího způsobu, upravované přesně danými výpočty a veličinami v tabulkách), výnosový způsob ocenění je pouze ve verzi kombinace nákladového a výnosového způsobu. V posudku jsou veškeré výpočty ceny zjištěné zdůvodněny vzorci a odkazem na příslušné § oceňovací vyhlášky. Výsledkem je přesná hodnota se zaokrouhlením na 10 Kč, která se může, ale většinou neblíží obvyklé ceně nebo tržní hodnotě.

Požadavek na znalce, aby dle § 1c náležitě zdůvodnil případné rozdíly v ocenění je tedy zcela nereálný.

Znalec neví, proč jsou jednotkové ceny (pozemků, staveb, jednotek, kapitalizační míry atd.) v prováděcí vyhlášce v té konkrétní výši použity. Neví, odkud vzal tvůrce vyhlášky jednotkové ceny pozemků a staveb pro porovnávací způsob, když od konce roku 2019 nejsou k dispozici znalecké posudky pro daň z nabytí a v kupních smlouvách výměry staveb nejsou.

Cena obvyklá a tržní hodnota mají společného jmenovatele. Zjednodušeně - za kolik by se oceňovaná nemovitá věc dala v daném čase zpeněžit na trhu?

Cena zjištěná odpovídá na otázku, jaká cena nemovité věci dle přesně daných kritérií vyhlášky se zaokrouhlením na 10 Kč?

Zdůvodnit cenový rozdíl v obou typech hodnot lze tedy pouze v obecné rovině konstatováním, že každá vyjadřuje jiný účel a každá se počítá jiným způsobem. U ceny obvyklé a tržní hodnoty musí znalec vstupní hodnoty prokázat a zdůvodnit, u ceny zjištěné jsou vstupy a algoritmy pevně dané vyhláškou s minimální možností ovlivnění znalcem.

Výpočty pro určení ceny zjištěné jsou součástí následujícího Přehledu oceňovaného majetku.

Pro další výpočty cenou zjištěnou je použita následující tabulka základních sen stavebního pozemku pro dané k.ú.

Základní cena stavebního pozemku

Nevyjmenované obce:

Základní cena stavebního pozemku nevymenované obci je určena podle vzorce:

$$ZC = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$$

kde

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,

ZCv základní cena ZC stavebního pozemku vymenovaného okresu, ve kterém se obec nachází

O1 - O6 hodnoty kvalitativního pásma znaku obce, ve které se stavební pozemek nachází

Obec **Blíževodly**, základní cena stavebních pozemků je určena podle okresu Česká Lípa: **ZCv = 943 Kč/m²**.

O1 Velikost obce

IV. 501 - 1000 0.65

O2 Hospodářsko-správní význam obce

IV. Ostatní obce 0.60

O3 Poloha obce

VI. V ostatních případech 0.80

O4	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)	
II.	Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0.85
O5	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)	
III.	Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0.90
O6	Občanská vybavenost v obci	
IV.	Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0.90

Základní cena stavebního pozemku v nevyjmenované obci Blíževedly je 203 Kč/m² .

Přehled oceňovaného majetku

Výpočetní postupy v přehledu oceňovaného majetku používají i ostatní metodiky ocenění.

Skupina B.01. Pozemek pč. 58/1 se stavbou kravina a pozemek pč. 57/1 ve FC

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra
57/1	Litice	10002	ostat.pl.	4 391 m²
58/1	Litice	10002	zast. pl.	1 756 m²
Celkem:				6 147 m²

Pozemek číslo 57/1 o výměře 4 391 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	57/1
Způsoby využití:	manipulační plocha
Katastr:	Litice
List vlastnictví:	10002
Obec:	Blíževedly
Okres:	Česká Lípa
Skupina:	B.01. Pozemek pč. 58/1 se stavbou kravina a pozemek pč. 57/1 ve FC
Výměra:	4 391 m²
GPS:	50°36'49.207"N, 14°26'10.764"E
Druh pozemku:	ostatní plocha
Zemědělská kultura:	Ne
Stavební parcela:	Ne

Pozemek je oceněn jako stavební pozemek.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle §4 odst. 1):

I - Index cenového porovnání

IT ... Index trhu 0.96 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.)

IO ... index omezujících vlivů 0.99 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index omezení č.1.)

IP ... index polohy 0.3 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.)

$I = IT \times IO \times IP = 0.96 \times 0.99 \times 0.3 = 0.285$

Cena podle okresu Česká Lípa: 943 Kč/m², upravená cena: 203 Kč/m²

ZC = 203.00 Kč/m²

ZCU - základní cena upravená stavebního pozemku

ZC = 203.00 Kč ... základní cena stavebního pozemku

I = 0.285 ... index cenového porovnání

ZCU = ZC × I = 203.00 × 0.285 = 57.86 Kč/m²

Cena za celý pozemek: (57.86 Kč/m² × 4391 m²) 254 041.31 Kč

§46 Okrasné rostliny

Výpočet ceny okrasných rostlin podle § 46. Základní ceny okrasných rostlin jsou uvedeny v příloze č. 39.

Tyto ceny se dále upravují koeficientem K5 a Kz. Polohový koeficient K5 = 0.8

Skupina	Věk	ZC jedn.	Množství	Úpravy	Kz	Cena rostlin
listnaté stromy I	41-60 let	32 410.00 Kč/ks	3 ks	-95 % viz příloha: úpravy cen porostů č.1.	0.45	1 750.14 Kč
listnaté keře opadavé a stálezelené I	21-40 let	1 660.00 Kč/ks	45 ks	-95 % viz příloha: úpravy cen porostů č.2.	0.45	1 344.60 Kč
Celkem:						3 094.74 Kč

Dílčí rekapitulace pozemku 57/1:

Celková cena prostého pozemku: 254 041.31 Kč

§46 Okrasné rostliny 3 094.74 Kč

Celková cena pozemku včetně součástí: 257 136.05 Kč

Cena zjištěná za pozemek: 257 136.05 Kč .

Pozemek číslo 58/1 o výměře 1 756 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	58/1
Katastr:	Litice
List vlastnictví:	10002
Obec:	Blíževedly
Okres:	Česká Lípa
Skupina:	B.01. Pozemek pč. 58/1 se stavbou kravina a pozemek pč. 57/1 ve FC
Výměra:	1 756 m²
GPS:	50°36'50.007"N, 14°26'9.165"E
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Zemědělská kultura:	Ne
Stavební parcela:	Ano

Pozemek je oceněn jako stavební pozemek.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle §4 odst. 1):

I - index cenového porovnání

IT ... index trhu 0.96 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.)

IO ... index omezujících vlivů 0.99 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index omezení č.1.)

IP ... index polohy 0.3 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.)

$I = IT \times IO \times IP = 0.96 \times 0.99 \times 0.3 = 0.285$

Cena podle okresu Česká Lípa: 943 Kč/m², upravená cena: 203 Kč/m²

ZC = 203.00 Kč/m²

ZCU - základní cena upravená stavebního pozemku

ZC = 203.00 Kč ... základní cena stavebního pozemku

I = 0.285 ... index cenového porovnání

ZCU = ZC × I = 203.00 × 0.285 = 57.86 Kč/m²

Cena za celý pozemek: (57.86 Kč/m² × 1756 m²) 101 593.38 Kč

Stavby obecné

Kravin

ZC - Základní cena haly podle přílohy č.9

CZ-CC: 12713

Účel užití: L budovy pro zemědělství (živočišná produkce)

Konstrukce: 2. monolitické betonové tyčové

ZC = 1 930.00 Kč

Části prostoru:

zastřešení

Zastavěná plocha: 938.55 m²

Výška: 3.10 m

Obestavěný prostor: (938.55)*(3.1) = 2 909.51 m³

Podíl Obestavěného prostoru na stavbě: 50.50 %

1 NP Hlavní část

Zastavěná plocha: 924.75+13 = 937.75 m²

Výška: 3.00 m

Obestavěný prostor: (924.75+13)*(3) = 2 813.25 m³

Podíl Obestavěného prostoru na stavbě: 48.83 %

1 NP

Zastavěná plocha: 4.5*3.10 = 13.95 m²

Výška: 2.60 m

Obestavěný prostor: (4.5*3.10)*(2.6) = 36.27 m³

Podíl Obestavěného prostoru na stavbě: 0.63 %

1 NP

Zastavěná plocha: 2.45*0.82 = 2.01 m²

Výška: 1.35 m

Obestavěný prostor: (2.45*0.82)*(1.35) = 2.71 m³

Podíl Obestavěného prostoru na stavbě: 0.05 %

Patra:

Podlaží	Zastavěná plocha	Podlahová plocha	Užitná započitatelná plocha	Obestavěný prostor	Volný vnitřní prostor	Výška Max.Zast.Pl.
	938.55 m ²	0.00 m ²	0.00 m ³	2 909.51 m ³	0.00 m ³	3.10 m
1 NP	953.71 m ²	0.00 m ²	0.00 m ³	2 852.23 m ³	0.00 m ³	3.00 m
	Ø 946.13 m ²				VVP/OP: 0	Ø 3.05 m
Součty:	1 892.26 m ²	0.00 m ²	0.00	5 761.74 m ³	0.00 m ³	
pro porov. oc.:	1 892.26 m ²	0.00 m ²	0.00	5 761.74 m ³	0.00 m ³	

K2 ... koef. přepočtu ZC podle průměrné zastavěné plochy podlaží

0,92 ... konstanta

6,60 ... konstanta

PZP = 946,13 ... průměrná zastavěná plocha podlaží

$K2 = 0,92 + 6,60 / PZP = 0,92 + 6,60 / 946,13 = 0.926976$

K3 ... koef. přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží

2.8 ... konstanta

0.30 ... konstanta

v = 3.05 ... průměrná výška podlaží

$K3 = 2.10 / v + 0.30 = 2.10 / 3.05 + 0.30 = 1.218153$

K4 ... koeficient vybavení stavby

1 ... konstanta

0,54 ... konstanta

n = -0.705718 ... součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením
snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením

$K4 = 1 + (0,54 \times n) = 1 + (0,54 \times -0.705718) = 0.618912$

Konstrukce a vybavení	Obj. podíl	Popis
1. Základy a vybavení	0.113	Podstandardní
2. Světlé konstrukce	0.262	Standardní
3. Stropy	0.089	Standardní
4. Zastřešení mimo krytinu	0.103	Standardní
5. Krytiny střech	0.029	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0.007	Chybí
7. Úpravy vnitřních povrchů	0.059	Podstandardní
8. Úpravy vnějších povrchů	0.031	Podstandardní
10. Schody	0.007	Chybí
11. Dveře	0.02	Chybí
12. Vrata	0.024	Podstandardní
13. Okna	50 % 0.043	Podstandardní
13. Okna	50 % 0.043	Chybí
14. Povrchy podlah	0.047	Podstandardní
16. Elektroinstalace	0.059	Chybí
17. Bleskosvod	0.004	Chybí
18. Vnitřní vodovod	0.014	Chybí
19. Vnitřní kanalizace	0.013	Chybí
21. Ohřev teplé vody	0.005	Chybí
23. Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	0.02	Chybí
25. Ostatní	0.051	Chybí
27. Přebývací konstrukce stavby	0 Kč 0	
28. Přebývací konstrukce jednotky	0 Kč 0	

n = -0.705718

ZCU - Základní cena upravená haly podle § 12

ZC = 1 930.00 ... základní cena

K1 = 1.04 ... koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce podle přílohy č. 10

K2 = 0.926976 ... koeficient přepočtu ZC podle průměrné zastavěné plochy podlaží

K3 = 1.218153 ... koeficient přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží

K4 = 0.618912 ... koeficient vybavení stavby

K5 = 0.8 ... koeficient polohový

Ki = 2.779 ... koeficient změny cen

$ZCU = ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki = 1\,930.00 \times 1.04 \times 0.926976 \times 1.218153 \times 0.618912 \times 0.8 \times 2.779 = 3\,118.66$

Lineární opotřebení

B = 53 let ... stáří

C = 65 let ... celková životnost

Opotřebení = $B / C \times 100 = 53 \text{ let} / 65 \text{ let} = 81.54 \%$

CSN - Cena stavby určená nákladovým způsobem podle § 11

ZCU = 3 118.66 ... základní cena upravená stavby

Pmj = 5761.73715 ... počet měrných jednotek stavby

o = 81.54 % ... opotřebení stavby

CSN = $ZCU \times Pmj \times (1 - o/100) = 3\,118.66 \times 5761.73715 \times (1 - 81.54/100) = 3\,317\,339.92 \text{ Kč}$

Morální opotřebení = 5 %

Cena stavby po odpočtu morálního opotřebení CSN = $3\,317\,339.92 \text{ Kč} \times (100\% - 5\%) = 3\,151\,472.92 \text{ Kč}$

pp - Koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu podle § 10

IT = 0.96 ... index trhu podle § 4 odst. 1 Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.

IP = 0.3 ... index polohy podle § 4 odst. 1 Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.

pp = $IT \times IP = 0.96 \times 0.3 = 0.288$

CS - Cena stavby Kravín podle § 10

CSN = 3 151 472.92 Kč ... cena stavby určená nákladovým způsobem

pp = 0.288 ... koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu

CS = $CSN \times pp = 3\,151\,472.92 \text{ Kč} \times 0.288 = 907\,624.20 \text{ Kč}$

Celková cena CS = 907 624.20 Kč

§46 Ovocné dřeviny

Výpočet ceny ovocných dřevin podle § 46. Základní ceny ovocných dřevin jsou uvedeny v příloze č. 36.

Výsadba	Dřevina	Tvar	Věk	ZC	Úprava	Množství	Cena dřevin
Extenzivní	jabloň, hrušeň, kdouloň, mišpule	vysokokmen, polokmen	60 let	140.00 Kč/ks	-60% ^{*5)}	140.00 Kč/ks	3 ks 420.00 Kč

Celková cena zjištěná = 420.00 Kč

*5) Byla použita nejnižší základní cena oceňované ovocné dřeviny.

§46 Okrasné rostliny

Výpočet ceny okrasných rostlin podle § 46. Základní ceny okrasných rostlin jsou uvedeny v příloze č. 39.

Tyto ceny se dále upravují koeficientem K5 a Kz. **Polohový koeficient K5 = 0.8**

Skupina	Věk	ZC jedn.	Množství	Úpravy	Kz	Cena rostlin
listnaté stromy I	41-60 let	32 410.00 Kč/ks	2 ks	-95 % viz příloha: úpravy cen porostů č.1.	0.45	1 166.76 Kč
listnaté keře opadavé a stálezelené I	21-40 let	1 660.00 Kč/ks	8 ks	-95 % viz příloha: úpravy cen porostů č.2.	0.45	239.04 Kč

Celkem: 1 405.80 Kč

Dílčí rekapitulace pozemku 58/1:

Celková cena prostého pozemku: 101 593.38 Kč

Stavby obecné 907 624.20 Kč

§46 Ovocné dřeviny 420.00 Kč

§46 Okrasné rostliny 1 405.80 Kč

Celková cena pozemku včetně součástí: 1 011 043.38 Kč

Cena zjištěná za pozemek: 1 011 043.38 Kč .

Součet celé skupiny B.01. Pozemek pč. 58/1 se stavbou kravína a pozemek pč. 57/1 ve FC

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra	Cena
57/1	Litice	10002	ostat.pl.	4 391 m ²	257 136.05 Kč
58/1	Litice	10002	zast. pl.	1 756 m ²	1 011 043.38 Kč
Celkem:				6 147 m²	1 268 179.43 Kč
Součet cen pozemků ve skupině:				1 268 179.43 Kč	
Cena všech pozemků ve skupině vč. součástí:				1 268 179.43 Kč	

LV č. 10002 pro k.ú. Litice (č. 685291) v obci Blíževdly (č. 561410)

1/1 Česká republika

1 268 179.43 Kč

Rekapitulace za oddíl "B. Cena zjištěná oceňovaných nemovitostí "

Celkem

1 268 179,43 Kč

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je

1 268 180.00 Kč

slovy:

jedenmilióndvěšestšedesátosmtisícstoosmdesát Kč

Závěrečná rekapitulace za oddíly

Celkem za oddíl "A. Cena obvyklá posuzovaných nemovitostí"
slovy: **dvamiliónyosmsetšedestřítisícdevětsetosmdesát Kč**

2 873 980.00 Kč

Celkem za oddíl "B. Cena zjištěná oceňovaných nemovitostí"
slovy: **jedenmilióndvěšestšedesátosmtisícstoosmdesát Kč**

1 268 180.00 Kč

Zdůvodnění rozdílnosti cen obvyklých a zjištěných:

- Jedná se o zcela rozdílné ceny podle různých metodik
- Ceny zjištěné podle cenového předpisu nevystihují ceny sjednané v kupních smlouvách
- Cena zjištěná má pouze informativní charakter

ZÁVĚREČNÝ VÝROK:

Při zvážení všech okolností, které mají vliv na cenu obvyklou pozemku pč. 58/1 zhodnoceného zemědělskou stavbou a pozemku pč. 57/1 určují obvyklou cenu částkou:

2 873 980,00 Kč

Slovy: dvamiliónyosmsetsedmdesátřitisícdevětsetosmdesát Kč

Rozdělení obvyklé ceny pouze pro účetní potřebu zadavatele

Obvyklá cena pč. 58/1 s kravínem a pč. 57/1	2 873 980,00 Kč	
	Zjištěná cena	Podíl na obvyklé ceně (Kč)
Pozemek pč. 58/1	103 419,18 Kč	234 371,14 Kč
Zemědělská stavba na pč. 58/1	907 624,20 Kč	2 056 880,70 Kč
Pozemek pč. 57/1	257 136,05 Kč	582 728,16 Kč
Celkem:	1 268 179,43 Kč	2 873 980,00 Kč

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Zadavatel posudku:

Česká republika - Státní pozemkový úřad
Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3,
Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj
U Nisy 6a, 460 57 Liberec
IČO: 01312774,
DIČ: CZ01312774
Objednávka ze dne 11.5.20123 č.j. SPU 191058/2023/Ky

Znalečné je stanoveno nabídkou a odsouhlasením ze strany zadavatele e-mailem.

Prohlášení znalce:

Prohlašuji, že nemám, a ani v budoucnu mít nebudu majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem, související s předmětem ocenění. Dále prohlašuji, že nejsem majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit mou nezávislost nebo objektivitu.

Znalec dle § 127a, odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které by byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnosti o nepodjatosti dle § 18, zák. 254/2019 Sb., nebo které by mu jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

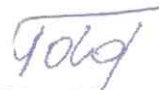
Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 028804/2023 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle samostatného dokladu.

V Liberci dne 06.06.2023


Znalec: Ing. Zdeněk Tomíček
Údolní 422/20
460 14 Liberec



Pozemkový fond České republiky
Sídlo: Praha 3, Husinecká 1024/11a, PSČ 130 00
zastoupený vedoucím územního pracoviště PF ČR v České Lípě,
470 01 Česká Lípa
IČ: 45797072
DIČ: CZ45797072
Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. A, vložka 6664
Bankovní spojení: GE Capital Bank a.s., Česká Lípa
číslo účtu 259106-824/0600
(dále jen "pronajímatel")

Pozemkový fond ČR
Odloučené pracoviště Česká Lípa
Dubická 970, 470 01 Česká Lípa

došlo
dne 10-05-2010
č.j. 250/KP/6
k vyřízení

- na straně jedné

a

AVENA, výrobně obchodní družstvo
sídlo: nám. Míru 28, 471 03 Kravaře
IČ: 602 78 218
zastoupená : předsedou představenstva pan Balányi Pavol a místopředseda Ličaverová Jitka
(dále jen "nájemce")

- na straně druhé -

uzavírají podle ust. § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů, tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

č. 36N10/39

přechod z NS č.33 IN02/39

Čl. I

Pronajímatel spravuje ve smyslu zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o půdě), nemovitosti ve vlastnictví státu specifikované v příloze č. 1 této smlouvy vedené u Katastrálního pracoviště Česká Lípa, Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj.

Příloha č. 1 je nedílnou součástí této smlouvy.

Obec	kat.území	druh evidence	parc.č.	výměra	druh pozemku	využití, resp.specifikace stavby či budovy
Bliževědly	litice	kn	57/1	4391	ostatní pl.	man.plocha
Bliževědly	litice	kn	57/4	133	ostatní pl.	man.plocha
Bliževědly	litice	kn	58/1	1756	st.p.	kravin

 A. Ličaverová

Kravaře	Janovice u Kravař	kn	69/5	Pouze budova	stavba	ocelokolna
Kravaře	Janovice u Kravař	kn	69/1	2062	St.p.	ocelokolna
Kravaře	Janovice u Kravař	kn	69/4	62	St.p.	ocelokolna

Čl. II

Pronajímatel přenechává nájemci nemovitost(i) uvedenou(é) v čl. I do užívání za účelem: chov skotu + další zem.výroba

Čl. III

Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ke dni 1.3.2010, a to ve stavu v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy. Protokol o převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavebně-technického stavu, stavu elektroměru, plynoměru atd. bude podepsán pronajímatelem a nájemcem.

Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přebírá.

Čl. IV

Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem nebo jím pověřenou osobou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav.

Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 7.00 hod. do 15.00 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen.

Současně je pronajímatel nebo jím pověřená osoba oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možné nájemce informovat předem.

Čl. V

Nájemce je povinen:

- užívat předmět nájmu jako řádný hospodář v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu,
- hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy,
- hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu,



- d) oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla,
- e) zdržet se jakýchkoliv jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v nemovitosti(ech), v níž(nichž) se nachází předmět nájmu,
- f) zajistit v předmětu nájmu na své náklady běžný úklid,
- g) plnit všechny povinnosti vlastníka předmětu nájmu vyplývající pro oblast požární ochrany ze zákona o požární ochraně a předpisů na něj navazujících, pro oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ze zákoníku práce a předpisů na ně navazujících; náklady spojené s plněním uvedených povinností a s udržováním uvedených prostředků v použitelném stavu, tj. provádění pravidelných revizí, údržby a odstraňování závad včetně obměny těchto prostředků, hradí nájemce,
- h) na svůj náklad pojistit předmět nájmu ve prospěch pronajímatele.

Čl. VI

- 1) Tato smlouva se uzavírá od 1.3.2010 na dobu neurčitou
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí.
- 3) Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Tříměsíční výpovědní lhůta se vztahuje i na pozenky patřící do zemědělského půdního fondu.
- 4) Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit z důvodu opakovaného porušení ustanovení této smlouvy, a to ke dni doručení odstoupení.

Čl. VII

- 1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.
- 2) Nájemné se platí ročně pozadu vždy k 1.10. běžného roku.
- 3) Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši 11 996,- Kč (slovy: jedenácttisícdevětsetdevadesátšest korun českých).
- 4) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u GE Money Bank a.s., Česká Lípa, číslo účtu 259106-824/0600, variabilní symbol 3611039

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.



5) Nedodrží-li nájemce lhůtu pro úhradu nájemného, je povinen podle ust. § 517 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zaplatit pronajímateli úrok z prodlení.

6) Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy, které zakládá právo pronajímatele od smlouvy odstoupit.

Čl. VIII

Nájemné za období od účinnosti smlouvy do 30.9. 2010 včetně činí 7 808,-Kč (slovy: sedmtisíc osm set osm korun českých) a bylo uhrazeno na účet pronajímatele vedený u GE Money Bank a.s., Česká Lípa, číslo účtu 259106-824/0600, variabilní symbol 3611039

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

Čl. IX

Nájemce je oprávněn provádět v a na předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen s výslovným, předchozím a písemným souhlasem pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace podmínek, za kterých pronajímatel povoluje úpravy.

Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení.

Čl. X

Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté nemovitosti, některé z nich nebo jejich části do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. XI

Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že nemovitosti, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, mohou být pronajímatelem převedeny na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním.

Čl. XII

Nájemce souhlasí se zpracováním a uchováním svých osobních údajů pronajímatelem. Tento souhlas nájemce poskytuje na dobu 10 let a zároveň se zavazuje, že po tuto dobu souhlas se zpracováním a uchováním osobních údajů neodvolá.

Čl. XIII

Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou na základě dohody smluvních stran.

Čl. XIV

Tato smlouva je vyhotovena v 4 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. 1 stejnopis(y) přebírá nájemce a ostatní jsou určeny pro pronajímatele.

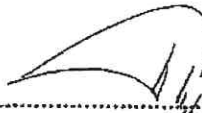
Čl. XV

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

Čl. XVI

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 České Lípě dne 26.2. 2010


Pozemkový fond ČR
 Odloučené pracoviště Česká Lípa
 Dubická 870
 478 01 Česká Lípa ②
 Pozemkový fond České republiky
 vedoucí územního pracoviště
 Ing. Jiří Fišer
 pronajímatel

AVENA
 VÝROBNÉ OBCHODNÍ DRUŽSTVO
 KRAVÁŘE U LÍPY
 Tel.: 487 868 205
 IČO: 602 78 218, DIČ: CZ60278218


 AVENA vod
 v zastoupení Belanyi, Ličaverová
 nájemce


 Belany

Příloha č.1

soupis pronajatého majetku a výpočet ceny nájemného:

Nájemce: AVENA v.o.š.

pronajímá se nemovitost k zem. účelům, nájemné se stanovuje ze ZC (1%) nebo 20% z PC staveb + cena za 1m²

obec: Kravaře

k.ú.: Janovice u Kravař

název	parcelní číslo	IDmaj	výměra x 1m ²	ZC	nájemné Kč
ocelokolna	69/1	1099	2062 x 1,-	234 865,-	2062,-+ 2348,-
	69/4		62 x 1,-		62,-
	69/5		pouze stavba		

celkem

4 472,-Kč

obec: Blíževedly

k.ú.: Litice

název	parcelní číslo	IDmaj	výměra x 1m ²	ZC	nájemné Kč
kravín	58/1	1335	1756 x 1,-	10 000,-	1 756,-+
				cena dohodou	1 244,-
man.plocha	57/1	xxx	4 391 x 1,-		4 391,-
man.plocha	57/4	xxx	133 x 1,-		133,-

celkem

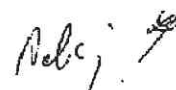
7 524,-Kč

NÁJEMNÉ CELKEM.....11 996,-

výměra celkem: 8 404m²

Nájemné je stanoveno na částku : 11 996,-Kč ročně

Za správnost: Suchý Zdeněk

40 1/1

DODATEK č. 4 k nájemní smlouvě č. 36 N 10/39

Smluvní strany:

Česká republika – Státní pozemkový úřad

sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3- Žižkov

IČO: 01312774

DIČ: CZ01312774

zastoupený Mgr. Martou Srnkovou, vedoucí pobočky Česká Lípa

adresa: Dubická 2362, 470 01 Česká Lípa,

na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu Státního pozemkového úřadu

účinného ke dni právního jednání

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 150017-3723001/0710

(dále jen „pronajímatel“)

– na straně jedné –

a

AVENA, VOD

IČO: 602 78 218

sídlo: náměstí Míru 28, Kravaře v Čechách, PSČ 471 03

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl Dr, vložka 227,

osoba oprávněná jednat za právnickou osobu: Petr Hříděl- předseda představenstva, Pavol Belányi -

místopředseda představenstva

Na základě § 367 odst. 1 zákona o přeměnách obchodních společností a družstev, došlo dne 4. 11. 2019 ke změně právní formy, a to na společnost:

Statek Kravaře, a.s.

IČO: 602 78 218

sídlo: Blíževedly č. p. 118, Blíževedly, PSČ 471 04

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, B 2776,

osoba oprávněná jednat za právnickou osobu: Ing. Zdeněk Havelka, Mgr. Ing. Martin Němeček-

členové představenstva; Martin Brychta – pověřen k zastupování, na základě plné moci

bankovní spojení: ČSOB

číslo účtu: 100450009/0300

(dále jen „nájemce“)

– straně druhé –

uzavírají tento dodatek č. 4 k nájemní smlouvě č. 36N10/39 ze dne 26. 10. 2010, ve znění dodatku č. 3 ze dne 4. 9. 2013 (dále jen „smlouva“), kterým se doplňují ujednání smlouvy.

1. Na základě Čl. V smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli roční nájemné ve výši 11 996 Kč (slovy: jedenácttisícdevětsetdevadesátšest korun českých).

2. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemné specifikované v bodě 1. tohoto dodatku se nemění, činí částku 11 996 Kč (slovy: jedenácttisícdevětsetdevadesátšest korun českých).

K 1. 10. 2023 je nájemce povinen zaplatit částku **11 996 Kč** (slovy: jedenácttisícdevětsetdevadesátšest korun českých).

Přílohou č. 1 je výpočet tohoto dodatku.

Přílohou č. 2 je výpis stávajícího předmětu nájemní smlouvy.

Statní pozemkový úřad

Doručeno: 08.02.2023

SPU 050657/2023

listy: 3 přílohy: 2



spu050657c12f4ec

3. Vznikne-li k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti pronajímatele anebo pro realizaci veřejně prospěšné stavby nebo z důvodu jinak určeného veřejného zájmu, potřeba uvolnit předmět nájmu nebo jeho část, tj. např. jednotlivý pozemek nebo jeho část, má pronajímatel právo jednostranně zúžit předmět této smlouvy a ukončit nájem pozemku či jeho části před dobou sjednanou ve smlouvě tak, že skončí uplynutím tří měsíců ode dne doručení oznámení nájemci o zúžení předmětu této smlouvy. Ostatní pronajaté pozemky či části pozemků nedotčené touto potřebou zůstávají nadále předmětem této smlouvy.

Nájemce s jednostranným ukončením nájmu pozemku či jeho části z důvodu potřeby uvolnění k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti pronajímatele anebo pro realizaci veřejně prospěšné stavby nebo z důvodu jinak určeného veřejného zájmu výslovně souhlasí a stvrzuje, že nebude z titulu tohoto ukončení smlouvy uplatňovat žádné jiné náhrady ani majetkové nároky a sankce. Bude-li se na pozemku nacházet rozpracovaná výroba a požádá-li nájemce o kompenzaci, náleží mu náhrada ve výši prokázaných nákladových položek na ni vynaložených, v daném místě a čase obvyklých za obvyklé ceny.

4. Dále se smluvní strany dohodly na tom, že

a) Čl. V smlouvy se doplňuje o nové odstavce tohoto znění:

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn vždy k 1. 10. běžného roku jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející běžný rok.

Zvýšené nájemné bude uplatněno písemným oznámením ze strany pronajímatele nejpozději do 1. 9. běžného roku, a to bez nutnosti uzavírat dodatek a nájemce bude povinen novou výši nájemného platit s účinností od nejbližší platby nájemného.

Základem pro výpočet zvýšeného nájemného bude nájemné sjednané před tímto zvýšením.

V případě, že meziroční míra inflace přestane být z jakéhokoli důvodu nadále publikována, nahradí jej jiný podobný index nebo srovnatelný statistický údaj vyhlášený příslušným orgánem, který pronajímatel dle svého rozumného uvážení zvolí.

5. Ostatní ujednání smlouvy nejsou tímto dodatkem č. 4 dotčena.

6. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem 7. 2. 2023, 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 pronajímatel.

7. Tento dodatek je vyhotoven v 3 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis přebírá nájemce a dva jsou určeny pro pronajímatele.

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 České Lípě dne 7. 2. 2023

Statek Kravaře, a.s. ①
Bliževodly 118, 471 04 Bliževodly
IČO: 60278218, DIČ: CZ60278218
Tel.: 487 868 205

Státní pozemkový úřad
Mgr. Marta Srnková
vedoucí pobočky Česká Lípa
pronajímatel

za správnost: Mgr. Iveta Jurčová

Statek Kravaře, a.s.
Martin Brychta
pověřen na základě plné moci
nájemce

42

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 4. 2. 2023

ID smlouvy 23357684

ID verze 23357684

Registraci provedl Mgr. Iveta Jurečková (uvést jméno a příjmení odpovědného zaměstnance)

v 4. 2. 2023 dne 4. 2. 2023

.....
podpis odpovědného zaměstnance

42 m.