

**MINISTERSTVO FINANCÍ**  
**Letenská 15, 118 10 Praha 1**

**INFORMAČNÍ MEMORANDUM**

**k veřejné soutěži**

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

**kterou tvoří**

**pozemek parc. č. st. 2/2, jehož součástí je stavba č.p. 50, k.ú. Olešná, obec  
Stráž, okres Tachov**

**PP č.86974/2001**

MINISTERSTVO FINANCÍ  
Letenská 15, 118 10 Praha 1

**INFORMAČNÍ MEMORANDUM**

veřejná soutěž  
na prodej majetku organizační složky státu

1. Vymezení privatizované jednotky:

Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

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

Identifikační číslo: 01312774

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

Privatizovaná jednotka

Název: PP 86974 PJ 2001

RD č.p. 50 včetně pozemku p.č. st.2/2 k.ú. Olešná, obec Stráž, okres Tachov

Adresa: Olešná č.p. 50, PSČ: 348 02 Stráž

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

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

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

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy  
(bilance) ke dni 26.10.2023 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	31 000,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	31 000,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	31 000,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	30 999,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	1,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	

Samostatné movité věci a soubory movitých věcí: 0,00 Kč  
(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)

B. Cizí zdroje: 0 Kč

z toho:

Dlouhodobé závazky: 0 Kč

(Seznam bude uveden v příloze)

Krátkodobé závazky: 0 Kč

(Seznam bude uveden v příloze)

Bankovní úvěry a půjčky: 0 Kč

(Seznam bude uveden v příloze)

C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje): 31 000,00 Kč

D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě  
na privatizační projekt: 0 Kč

E. Majetek privatizované jednotky celkem: 31 000,00 Kč

Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví

(mimo nehmotných): 0 Kč

4. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem):

5. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví:

6. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit

7. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí:

8. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky):

9. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku:

Veškeré podrobné informace jsou k nalezení v kopiích smluv, které jsou součástí informačního memoranda.

Uvedené smlouvy budou zájemcům o účast v soutěži k dispozici při prohlídce privatizované jednotky.

10. Ekologické závady:

Dle čestného prohlášení Státního pozemkového úřadu o ekologických závazcích privatizovaný majetek není zatížen ekologickou zátěží. Stanovisko Ministerstva životního prostředí je přílohou privatizačního projektu.

11. Omezení ze strany jiných subjektů

12. Hlavní rizikové faktory

Havarijní stav

Havarijní stav

Přístup k majetku je přes pozemek p.č. 758/1, 758/2 (LV 1 – Městys Stráž) nebo přes pozemek st. 2/1 jiného vlastníka (LV 70 – Mašek, Frimlová).

Přístup k majetku není smluvně zajištěn, není zřízeno věcné břemeno přístupu.

Není pronajato

K nemovitosti bylo zahájeno správní řízení o prohlášení za kulturní památku.

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

KPÚ pro Plzeňský kraj prohlašuje, že majetek není předmětem restitučního nároku.

14. Další doplňující údaje:

Energetická náročnost staveb: dle zákona č. 506/2000 Sb., o hospodaření s energií, ve znění pozdějších předpisů se povinnost zpracování průkazu energetické náročnosti budov (PENB) vztahuje pouze na budovy a stavby s upravovaným vnitřním prostředím (vytápění, temperování, chlazení, větrání, klimatizace, osvětlování apod.), přičemž se dle tohoto zákona vyhotovení PENB netýká průmyslových a výrobních provozů a zemědělských staveb se spotřebou energie do 195 MWh za rok. Vzhledem k tomu, že tuto podmínku výše uvedená budova nesplňuje, povinnost zpracování PENB dle §7 zák.č. 406/2000 Sb. se na tento objekt nevztahuje.

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

Bc. Jaroslava Truksová, tel. + 420 727 956 856, [j.truksova@spucr.cz](mailto:j.truksova@spucr.cz)

Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, nám. Generála Píky 8, 326 00 Plzeň

v Plzni dne 26.10.2023



**STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**

Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj  
nám. Gen. Píky 8  
326 00 Plzeň



.....  
Ing. Jiří Papež  
Ředitel Krajského pozemkového úřadu  
pro Plzeňský kraj

Přílohy:

- Rozvaha (bilance) ke dni 26.10.2023
- Seznam nemovitých
- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie ZP č. 14844-2066/2021
- Stručná charakteristika privatizovaného majetku

# 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 Plzeňský kraj, Nám. Gen. Píky 8, Plzeň, 326 00

sestavená k: 26.10.2023

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 86974 PJ 2001

Název PP: RD č.p. 50 včetně pozemku p.č. st.2/2 k.ú. Olešná, obec Stráž, okres Tachov

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>31 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>31 000,00</b>	
<b>A.</b>	<b>Stálá aktiva</b>		<b>31 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>31 000,00</b>	
<b>I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>					
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	012				
2.	Software	013				
3.	Ocenitelná práva	014				
4.	Povolenky na emise a preferenční limity	015				
5.	Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	018				
6.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	041				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	051				
9.	Dlouhodobý nehmotný majetek určený k prodeji	035				
<b>II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>		<b>31 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>31 000,00</b>	
1.	Pozemky	031				
2.	Kulturní předměty	032				
3.	Stavby	021				
4.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	022				
5.	Pěstítecké celky trvalých porostů	025				
6.	Drobný dlouhodobý hmotný majetek	028				
7.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	029				
8.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	042				
9.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	052				
10.	Dlouhodobý hmotný majetek určený k prodeji	036	31 000,00	0,00	31 000,00	
<b>III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>					
1.	Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	061				
2.	Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	062				
3.	Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	063				
4.	Dlouhodobé půjčky	067				
5.	Termínované vklady dlouhodobé	068				
6.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	069				
7.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	043				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	053				
<b>IV.</b>	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>					
1.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462				
2.	Dlouhodobé pohledávky z postoupených úvěrů	464				
3.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465				
4.	Dlouhodobé pohledávky z ručení	466				
5.	Ostatní dlouhodobé pohledávky	469				
6.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	471				
7.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475				
<b>B.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>					
<b>I.</b>	<b>Zásoby</b>					
1.	Pořízení materiálu	111				
2.	Materiál na skladě	112				
3.	Materiál na cestě	119				
4.	Nedokončená výroba	121				
5.	Polotovary vlastní výroby	122				
6.	Výrobky	123				
7.	Pořízení zboží	131				
8.	Zboží na skladě	132				
9.	Zboží na cestě	138				
10.	Ostatní zásoby	139				

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. Terminované 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		31 000,00	
C.	Vlastní kapitál		31 000,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		31 000,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	527,68	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	30 472,32	
	7. Opravy předcházejících účetních období	408		
II.	Fondy účetní jednotky			
	2. Fond kulturních a sociálních potřeb	412		
	3. Rezervní fond tvořený ze zlepšeného výsledku hospodaření	413		
	4. Rezervní fond z ostatních titulů	414		
III.	Výsledek hospodaření			
	1. Výsledek hospodaření běžného účetního období			
	2. Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431		
	3. Výsledek hospodaření předcházejících účetních období	432		
IV.	Příjmový a výdajový účet rozpočtového hospodaření			
	1. Příjmový účet organizačních složek státu	222		
	2. Zvláštní výdajový účet	223		

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

Sestaveno dne: 26.10.2023

Sestavil: Bc. Jaroslava Truksová

**STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**  
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj  
nám. Gen. Píky 8  
326 00 Plzeň

Podpis:

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Jiří Papež

Podpis:

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

Podpis:

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

14. 11. 2023

PP86974 PJ 2001, RD č.p. 50 včetně pozemku p.č. st.2/2 k.ú. Olešná, obec Stráž, okres Tachov

Nemovitost	Typ nemovito sti	ID Položky	Aktuální účetní hodnota	jmění účetní jednotky
KN st. 2/2 k.ú. Olešná (710288)	parcela	870948-12504331	30 999,00	527,68
	136 m <sup>2</sup>		30 999,00	527,68
Nemovitost	Typ nemovito sti	ID Položky	Aktuální účetní hodnota	jmění účetní jednotky
stavební objekt ostat.	budova	36-10504331	1,00	0,00
			1,00	0,00
<b>Hodnota celkem</b>			<b>31 000,00</b>	<b>527,68</b>

Sestaveno dne: 26.10.2023

Sestavil: Bc. Jaroslava Truksová

Podpis:





Potvrzení o ověření účetní rozvahy privatizovaného majetku pro MF

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

ke dni: 26.10.2023

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 86974, privatizované jednotky SPJ 2001 - RD  
č.p. 50 včetně pozemku p.č. st.2/2 k.ú. Olešná, obec Stráž, okres Tachov

zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované  
rozvaze činí 31 000,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, RD č.p. 50 včetně pozemku  
p.č. st.2/2 k.ú. Olešná, obec Stráž, okres Tachov

ke dni 26.10.2023 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu  
č. 86974.

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

17

V Praze dne 14. 11. 2023

.....  
Ing. Lenka Tůmová  
Ředitelka odboru ekonomického

Vypracovala: Bc. Jaroslava Truksová  
Telefon: +420 727 956 856

Schválil:.....  
Ing. Jiří Papež  
ředitel KPÚ pro Plzeňský kraj

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj  
nám. Gen. Píky 8  
326 00 Plzeň

①

14. 11. 2023



Státní pozemkový úřad  
Doručeno: 24. 07. 2023  
SPU 294249/2023/104/MašP  
Listy: 0000



spuess8c16987e

22. 07. 2023



MKCRX00KCE0S



Ministerstvo kultury

Maltézské náměstí 471/1  
118 11 Praha 1

Telefon: 257 085 111  
Fax: 224 318 155  
E-mail: [epodatelna@mkcr.cz](mailto:epodatelna@mkcr.cz)

dle rozdělovníku

Váš dopis značky

Naše značka  
MK 43289/2023 OPP

Vyřizuje/linka  
Bc. Angela Šmatláková / 485

V Praze dne  
20. 7. 2023

**Řízení o prohlášení souboru „Objekty bývalého panského sídla č. p. 2 v Olešné“, k. ú. Olešná, obec Stráž, okr. Tachov, Plzeňský kraj, za kulturní památku – vyrozumění o zahájení řízení**

Ministerstvo kultury Vám na základě ustanovení § 3 odst. 2 zákona číslo 20/1987 Sb., o státní památkové péči, a podle § 27 odst. 1 písm. b) a § 46 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, oba ve znění pozdějších předpisů, sděluje, že obdrželo podnět Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Plzni k prohlášení souboru „**Objekty bývalého panského sídla č. p. 2 v Olešné**“, k. ú. Olešná, obec Stráž, okr. Tachov, Plzeňský kraj, za kulturní památku.

Ministerstvo kultury tento podnět vyhodnotilo, shledalo jej důvodným a ve věci **zahajuje správní řízení** o prohlášení za kulturní památku.

Předmětný soubor tvoří:

- 1) pozemek parc. č. st. 1, jehož nedílnou součástí je bývalý panský dům č. p. 2
- 2) pozemek parc. č. st. 2/1, jehož nedílnou součástí jsou stáje a chlévy se stodolou (bez dvou staveb v severní části dvoru – obytného stavení a hospodářské budovy s polopatrem)
- 3) pozemky parc. č. 57 a 58, jejichž nedílnou součástí je kamenné oplocení
- 4) pozemky parc. č. st. 2/2 (bez stavby), 79 a parc. č. 54, 55, 56/1, 56/2, 776/3, 776/4, 810, 811, 818

*vše k. ú. Olešná, obec Stráž, okr. Tachov, Plzeňský kraj*

Až do ukončení řízení, o jehož výsledku Vás budeme informovat, je třeba ve smyslu ustanovení § 3 odst. 3 zákona číslo 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, chránit věc před poškozením, zničením nebo odcizením a oznámit Ministerstvu kultury každou zamýšlenou i uskutečněnou změnu jejího vlastnictví, správy nebo užívání. Dále Vám sdělujeme, že máte právo nahlížet do spisu a pořizovat si z něj výpisy.

Mgr. Ing. Eva Trejbalová  
vedoucí oddělení ochrany kulturních památek  
odboru památkové péče Ministerstva kultury

**Rozdělovník:**

Prokop Šícha, Závěrka 551/1, Břevnov, 169 00 Praha 6

MUDr. Eliška Frimlová, Skautská 1532/7, Plzeň 323 00 Plzeň-Severní Předměstí

Ing. arch. Jiří Mašek, Ke Koulce 1169/8, 150 00 Praha 5-Smíchov

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3-Žižkov

Městys Stráž, č. p. 1, 348 02 Stráž

BK II., s. r. o., Strážská 483, 348 02 Bor

**Na vědomí:**

NPÚ ÚOP v Plzni

Městský úřad Tachov, stavební úřad

## Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj se sídlem v Plzni, Katastrální pracoviště Tachov

Obec: Stráž

Katastrální území: Olešná

List vlastnictví: 10002

### Stavby:


Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Stráž	Olešná	bez čp	Objekt č.p. 50	PKN - st. 2/2	3631

### Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - stavební Stráž	Olešná	2/2	zastavěná plocha a nádvoří	870948

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

v Plzni dne 26.10.2023



**STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**  
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj  
nám. Gen. Píky 8  
326 00 Plzeň



Ing. Jiří Papež  
Ředitel KPÚ pro Plzeňský kraj

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:  
Bc. Jaroslava Truksová

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 26.10.2023 12:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 86974/2001 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 561207 Stráž

Kat.území: 710288 Olešná

List vlastnictví: 10002

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

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

St. 2/2 136 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: Olešná, č.p. 50, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2/2

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

Z-478/2013-410

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

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 01.11.2023 13:49:10

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14844-2066/2021 ver. 2

**Zadavatel znaleckého posudku:** Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj Česká republika-Státní pozemkový úřad Husinecká 1024/11a, 13000 Praha 3 – Žižkov

**Číslo jednací:** SPU 247719/2021/Tr

**Účel znaleckého posudku:** Výpočet a stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 50 včetně příslušenství a pozemku parc.č. St.2/2 v katastrálním území Olešná pro účely převodu majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

**Obor, odvětví, specializace:** Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.

**Adresa předmětu ocenění:** Stráž, Olešná č.p. 50, okres Tachov

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 28.09.2021

**Zpracováno ke dni:** 28.09.2021

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 11.10.2021

## **A. Zadání**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 50 vč. příslušenství a pozemku parc. č. St.2/2 v obci Stráž, okres Tachov, katastrální území Olešná.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## **B. Výčet podkladů**

### **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

### **2. Výčet zdrojů**

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

## **C. Nález**

### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.50, obec Stráž
Adresa předmětu ocenění:	Stráž č.p. 50, okres Tachov
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Tachov
Obec:	Stráž

Ulice:

Katastrální území:

Olešná

## **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 28.09.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

### Vlastnické právo

Česká republika

Príslušnost hospodařit s majetkem státu:

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 50 vč. příslušenství a pozemku parc. č. St.2/2 v obci Stráž, okres Tachov, katastrální území Olešná.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 2/2 o výměře 136 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 50 rodinný dům. Oceňovaný rodinný dům není obýván, je v havarijním stavu, určený k demolicí.

Rodinný dům byl postaven před více jak 100 lety, rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt, konstrukce objektu je smíšená (kámen-cihla), střecha sedlová, střešní krytina pálená. V době prohlídky nemovitosti je nemovitost v havarijním stavu a chátrá. Střecha je propadlá, střešní krytina místy chybí, stropy jsou propadlé, místy chybí, okna, dveře chybí, do objektu zatéká, podlahy jsou v dezolátním stavu. Oceňovaná stavba je zanesena domovním odpadem. Pozemek i nemovitost je zarostlá dřevinami náletového charakteru. Objekt je určen k demolicí.

Obvyklá cena stavby se určí jako obvyklá cena použitelného materiálu z jejího odstranění, snížená o nezbytné náklady na zbourání a odklizení materiálu a popřípadě i náklady na úpravu terénu. Podle názoru zpracovatele převyší náklady na zbourání a odklizení materiálu a náklady na úpravu terénu obvyklou cenu použitelného materiálu. Cena stavby je v tomto případě nulová.

Podle platného územního plánu se nemovitost nachází – plochy přestavbové, plochy smíšené obytné.

V obci Olešná se nacházejí tyto inženýrské sítě: elektřina.



Obec Olešná je částí městyse Stráž v okrese Tachov, vzdálená asi 4 km jihovýchodně od sídelní části Stráž, kde je základní občanská vybavenost (obchod, škola, pošta). K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je zastávka autobusových spojů.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 28.09.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

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

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění dle platného cenového předpisu

#### Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 10002  
Kraj: Plzeňský  
Okres: Tachov  
Obec: Stráž  
Katastrální území: Olešná  
Počet obyvatel: 1 204

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 778,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 224,00$   
Kč/m<sup>2</sup>

#### Obsah

1. Rodinný dům č.p. 50
2. parc.č. St. 2/2

## Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,720$$

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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,858$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,618$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,858$$

### 1. Rodinný dům č.p. 50

Obvyklá cena stavby se určí jako obvyklá cena použitelného materiálu z jejího odstranění, snížená o nezbytné náklady na zbourání a odklizení materiálu a popřípadě i náklady na úpravu terénu. Podle názoru zpracovatele převyšší náklady na zbourání a odklizení materiálu a náklady na úpravu terénu obvyklou cenu použitelného materiálu. Cena stavby je v tomto případě nulová.

Rodinný dům č.p. 50 - zjištěná cena

= 0,- Kč

### 2. parc.č. St. 2/2

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,858$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů  $I_o = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$

Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,858 = 0,858$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	224,-	0,858		192,19

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 2/2	136	192,19	26 137,84
Stavební pozemek - celkem			136		<u>26 137,84</u>

Parc.č. St. 2/2 - zjištěná cena celkem = 26 137,84 Kč

## Výsledky analýzy dat

- |                        |              |
|------------------------|--------------|
| 1. Rodinný dům č.p. 50 | 0,- Kč       |
| 2. parc.č. St. 2/2     | 26 137,80 Kč |

Výsledná cena - celkem: 26 137,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 26 140,- Kč

## II) Ocenění tržním porovnáním

### Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

V místě Olešná a v blízkém okolí se nenachází nemovitost obdobného charakteru (pozemek se stavbou určenou k odstranění). Pokud se v místě nacházely podobné objekty, byly určeny k rekonstrukci a byly zpravidla obyvatelné. Jelikož hodnota stavby je nulová, byly do srovnávací metody zařazeny pozemky určené k zastavění, bez přivedených inženýrských sítí. Velikost oceňovaného pozemku je 136 m<sup>2</sup>, velikost stavebních pozemků určených k zastavění rodinným domem bývá zpravidla větší a odpovídá poptávce po pozemcích pro bydlení. Z databáze realitní inzerce byla v okolí dohledána pouze jedna nabídka a následně prodej pozemku s velikostí 229 m<sup>2</sup>, dále byly do srovnávací metody zařazeny realizované prodeje pozemků evidované v katastru nemovitostí za období 2019-2021.

### Pozemek parc. č. St. 2/2 v katastrálním území Olešná

Pozemek v katastrálním území Olešná, obec Stráž					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Olešná, Stráž, okres Tachov	plocha 136 m <sup>2</sup>	plochy bydlení	-	pozemek s rodinným domem
1	Boječnice, Bor, okres Tachov	plocha 531 m <sup>2</sup>	plochy bydlení	-	zahrada za RD
2	Stráž u Tachova, okres Tachov	plocha 817 m <sup>2</sup>	plochy bydlení	-	zahrada za RD
3	Velké Dvorce, okres Tachov	plocha 250 m <sup>2</sup>	plochy bydlení	-	zahrada za RD
4	Olešná, Stráž, okres Tachov	plocha 381 m <sup>2</sup>	plochy bydlení	-	zahrada za RD
5	Mělnice, Hostouň, okres Domažlice	plocha 229 m <sup>2</sup>	plochy bydlení	-	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	223,43 Kč	Nepoužit	223,43 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	223,43 Kč
2	244,80 Kč	Nepoužit	244,80 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	244,80 Kč
3	222,00 Kč	Nepoužit	222,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	222,00 Kč
4	223,43 Kč	Nepoužit	223,43 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	223,43 Kč
5	218,34 Kč	Nepoužit	218,34 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	218,34 Kč
<b>Celkem průměr</b>											226,40 Kč
<b>Minimum</b>											218,34 Kč
<b>Maximum</b>											244,80 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											10,49 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											215,91 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											236,89 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti											
K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti											
K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) je rovný 1 a odráží tak podobnost vzorku a oceňované nemovitosti

**Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:**

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

226,40 Kč/m<sup>2</sup>

\*

136 m<sup>2</sup>

= 30.790 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

31.000,-- Kč

**E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:**

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

26.140,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

31.000,-- Kč

**Nemovitě věci evidované na LV č. 10002, k.ú. Olešná**

Pozemek parc.č.	druh pozemku	výměra m2	cena zjištěná	cena obvyklá
St.2/2	zastavěná plocha a nádvoří	136	26.140 Kč	31.000 Kč
stavba č.p. 50			0	0
celkem			26.140 Kč	31.000 Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

## F. ZÁVĚR:

**Znalecký úkol:** Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.

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

**31.000 Kč**

Slovy: třicetjednatisíce korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

### Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,  
Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 11.10.2021



.....  
Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek



## **G. Znalecká doložka**

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

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

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 14844-2066/2021 znaleckého deníku.

## Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

### Informace o pozemku

Parcelní číslo	422
Obec	Sláň (561307)
Katastrální území	Olešná (710228)
Číslo LV	10002
Výměra [m <sup>2</sup> ]	136
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list	440
Učební výměry	Grafičky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným	Olešná (1024/11a) č. p. 56 rodinný dům
Stavba stojí na pozemku	p. č. 422
Stavební objekt	č. p. 56
Adresní místa	č. p. 56

### Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo Podíl

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu Podíl

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEI

Parcela nemá evidované BPEI.

### Omezení vlastnického práva

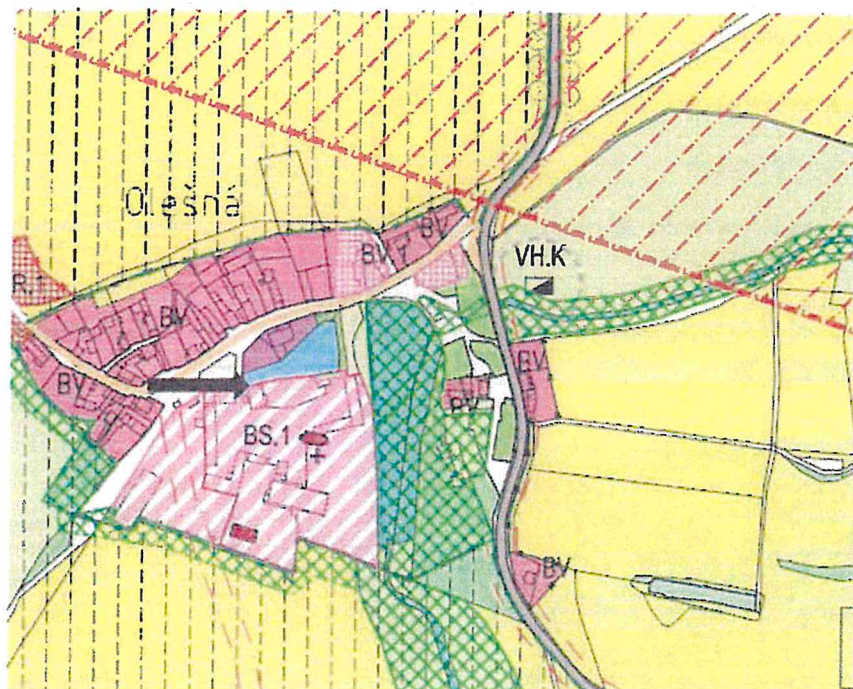
Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.



## Územní plán (výřez z územního plánu)



## Pořízená fotodokumentace



## Srovnávané nemovitosti

### Srovnávaná nemovitost č.1.

**Boječnice, Bor, okres Tachov**

Číslo řízení: V-1436/2019-410

Sjednaná cena: 118.641,-Kč (223,-Kč/m<sup>2</sup>)

Realizovaný prodej pozemku o výměře 531 m<sup>2</sup>, pozemek je využíván jako zahrada a nachází se vedle oceňovaného pozemku. Prodávající: Státní pozemkový úřad, kupující majitel nemovitosti č.p. 26.



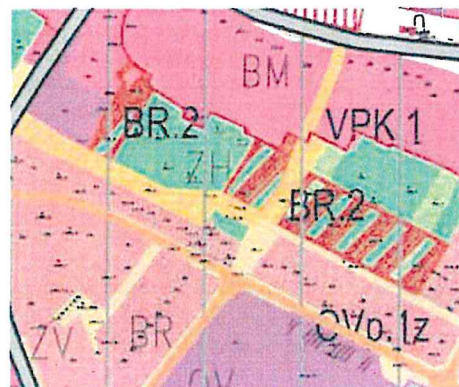
### Srovnávaná nemovitost č.2.

**Stráž u Tachova, okres Tachov**

Číslo řízení: V-5042/2019-410

Sjednaná cena: 200.000,-Kč (245,-Kč/m<sup>2</sup>)

Realizovaný prodej pozemku o výměře 817 m<sup>2</sup>, kupující majitel rodinného domu č.p. 273, pozemek ve funkčním celku. Podle územního plánu je pozemek regulován jako zahrady v obytném území



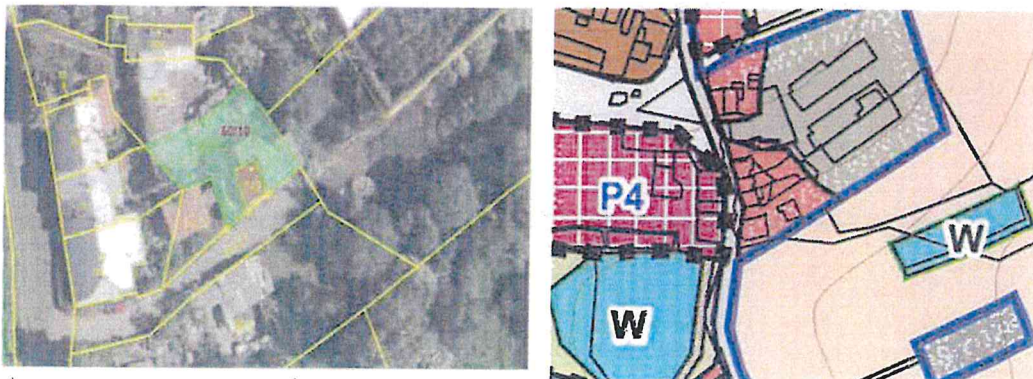
**Srovnávaná nemovitost č.3.**

**Velké Dvorce, okres Tachov**

Číslo řízení: V-3429/2020-410

Sjednaná cena: 55.500,-Kč (222,-Kč/m<sup>2</sup>)

Prodej pozemku parc.č. 60/10 o výměře 250 m<sup>2</sup>, pozemek u rodinného domu, regulován jako plochy bydlení v rodinných domech.



**Srovnávaná nemovitost č.4.**

**Olešná, Stráž, okres Tachov**

Číslo řízení: V-3225/2019-410

Sjednaná cena: 85.127,-Kč (223,-Kč/m<sup>2</sup>)



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

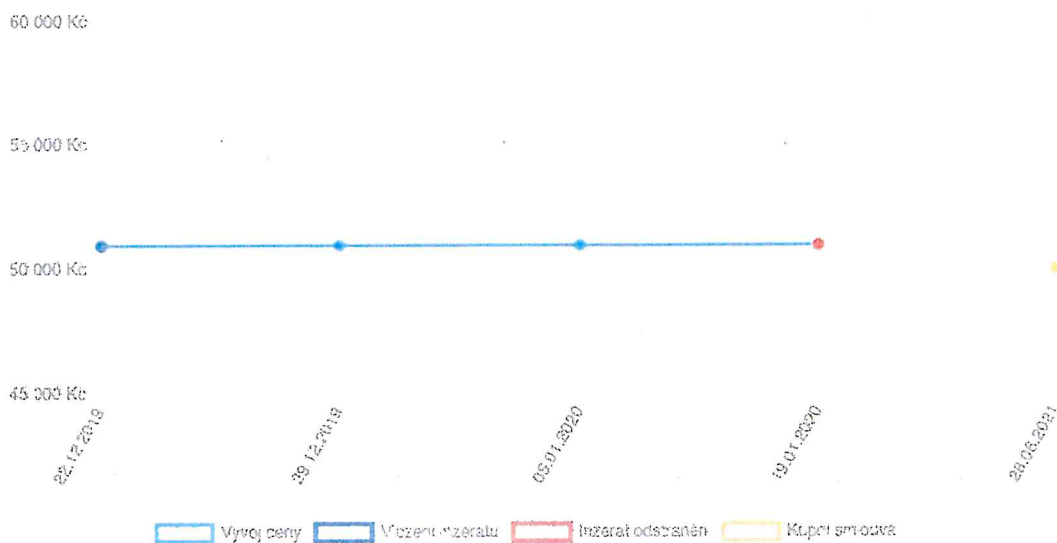


**Prodej, Pozemek, 229 m<sup>2</sup>, Mělnice, Hostouň, okres Domažlice**

**Celková cena: 50.000 Kč**

**Adresa: Mělnice, Hostouň, okres Domažlice**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Mělnice, Hostouň, okres Domažlice	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	229
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	50 000 Kč	<b>Současné využití</b>	pro bydlení
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	28.06.2021	<b>Umístění objektu</b>	Centrum obce
<b>Číslo řízení</b>	V-3040/2021-401		

### Slovní popis

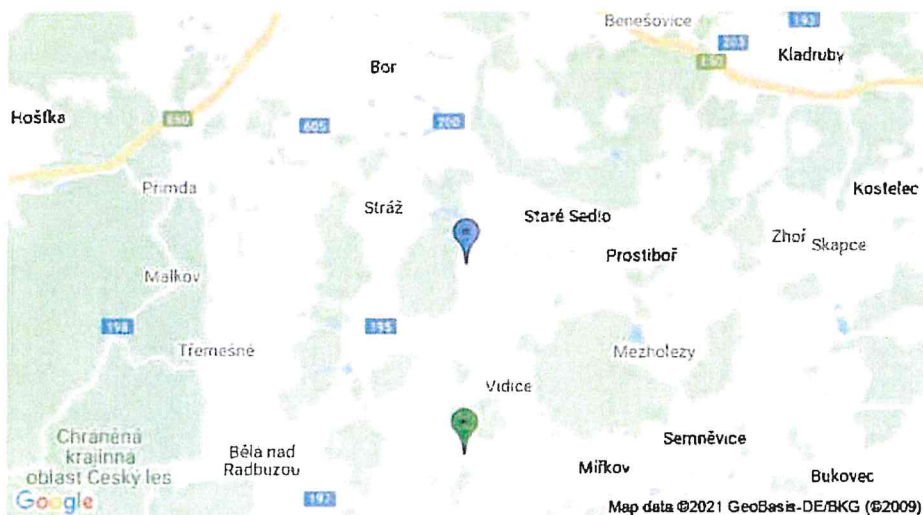
Prodej pozemku p.č. st. 72 - zastavěná plocha a nádvoří o ploše 229 m<sup>2</sup>, katastrální území Mělnice, obec Hostouň, okres Domažlice. Nepropachtováno. Každý zájemce je povinen si zjistit skutečný současný stav pozemku, porostu, aktuální možnosti způsobu

výstavby u příslušného úřadu zejména s ohledem na případné reklamace vlastností předmětu aukce. Objekt se prodává formou elektronické aukce, kterou zvládnete hravě od svého počítače. Pro klienty, kteří by měli zájem o pomoc při své první aukci, máme připravenou telefonickou a e-mailovou podporu, případně kompletní zastoupení při průběhu aukce. Aukční jistota je vratná všem v plné výši do 7 pracovních dnů od ukončení aukce, kromě vítěze aukce. Vítězi aukce se aukční jistota zúčtuje jako odměna dle Aukční vyhlášky – pravidel aukce. Internetová aukce proběhne dne 22.01.2020 od 11:00 na stránkách s-drazby.cz Bližší informace v odkazu: <https://www.s-drazby.cz/drazba/1138/pozemek-229-m2-ku-melnice-obec-hostoun-okres-domazlice-1604.html>

#### 4. Fotodokumentace



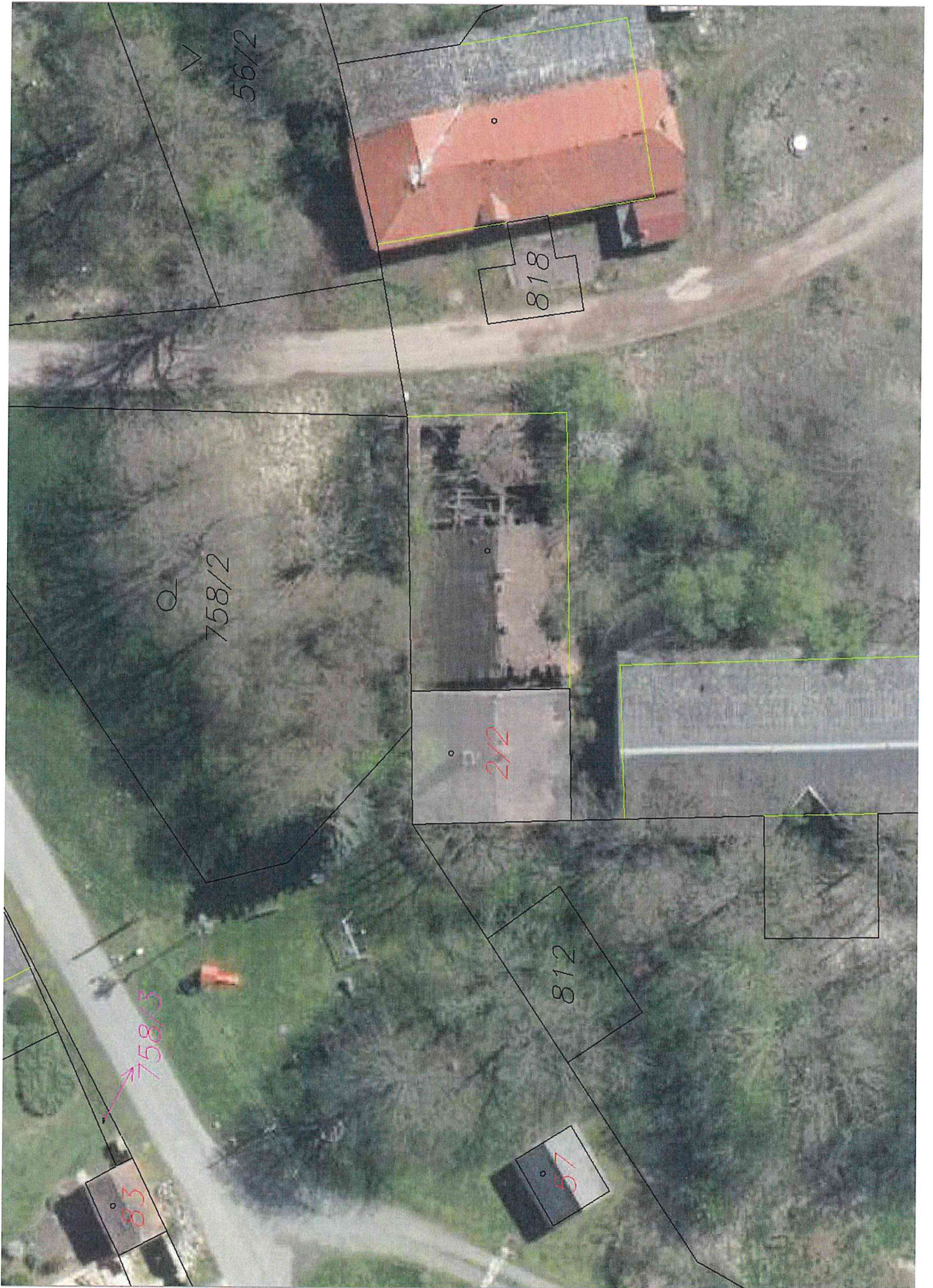
#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



V  
56/2

818

Q  
758/2

2/2

812

83

57

758/3



