

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

pastevní areál, k.ú. Pavlův Studenec 3, obec Halže, okres Tachov

PP č.86499/2001

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 - PP 86499/PJ 2001

Název: pastevní areál - stavba včetně pozemků st.p.č. 1 a st.p.č. 2 a pozemky p.č. 152/2 a 152/3 v k.ú. Pavlův Studenec 3, obec Halže, okres Tachov

Adresa: Halže - Pavlův Studenec 3, PSČ: 347 01

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 10.03.2022 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	1 346 620,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	1 346 620,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	1 346 620,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	615 950,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	730 670,00 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: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
Krátkodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
Bankovní úvěry a půjčky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	1 346 620,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	1 346 620,00 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):	
6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví:	
7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit	
8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí:	
9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky):	
10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku: Pachtovní smlouva č. 90N19/31 uzavřená 25.6.2019 – Lučina-Studánka Grundstücks s.r.o.	
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.	
11. 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.	
12. Omezení ze strany jiných subjektů Pachtovní smlouva č. 90N19/31	
13. Hlavní rizikové faktory 14. Stavba není udržovaná	
15. Prohlášení, že majetek státu nabízený ve veřejné soutěži není předmětem restitučních nároků:	

KPÚ pro Plzeňský kraj prohlašuje, že majetek - pastevní areál - stavba včetně pozemků st.p.č. 1 a st.p.č. 2 a pozemky p.č. 152/2 a 152/3 v k.ú. Pavlův Studenec 3, obec Halže, okres Tachov, není předmětem restitučního nároku.

16. Další doplňující údaje:

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

Bc. Jaroslava Truksová, tel. + 420 727 956 856, j.truksova@spucr.cz

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

v Plzni dne 10.03.2022

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

5

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

Přílohy:

- Rozvaha (bilance) ke dni 10.03.2022
- Seznam nemovitých
- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie ZP č. 144-43/2017
- 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: 10.03.2022

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 86499 PJ 2001

Název PP: pastevní areál v k.ú. Pavlův Studenec 3, okres Tachov

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	AKTIVA CELKEM		1 346 620,00	0,00	1 346 620,00	
A.	Stálá aktiva		1 346 620,00	0,00	1 346 620,00	
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		1 346 620,00	0,00	1 346 620,00	
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	1 346 620,00	0,00	1 346 620,00	
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.	Pevně 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		1 346 620,00	
C.	Vlastní kapitál		1 346 620,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		1 346 620,00	
1.	Jmění účetní jednotky	401	894 593,10	
2.	Fond privatizace	402		
4.	Kurzové rozdíly	405		
5.	Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
6.	Jiné oceňovací rozdíly	407	452 026,90	
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: 10.03.2022

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

Nemovitost		Typ nemovito sti	ID Položky	Aktuální účetní hodnota	jmění účetní jednotky
st.1	k.ú. Pavlův Studenec 3 1027 m ² LV:10002	parcela	854085-12504331	105 690,00	1 335,10
st.2	k.ú. Pavlův Studenec 3 482 m ² LV:10002	parcela	854086-12504331	141 410,00	626,60
p.p.č. 152/2	k.ú. Pavlův Studenec 3 3976 m ² LV:10002	parcela	845487-12504331	291 220,00	5 168,80
p.p.č.152/3	k.ú. Pavlův Studenec 3 1240 m ² LV:10002	parcela	845489-12504331	77 630,00	1 341,60
				615 950,00	8 472,10
Nemovitost		Typ nemovito sti	ID Položky	Aktuální účetní hodnota	jmění účetní jednotky
zem. Stavba na st.p.č. 1 a 2 - pastevní areál		stavba	2053-10504331	730 670,00	886 121,00
				730 670,00	886 121,00
hodnota celkem				1 346 620,00	894 593,10

jestaveno dne: 10.03.2022

jestavil: Bc. Jaroslava Truksová

Podpis:



Potvrzení
o ověření účetní rozvahy privatizovaného majetku
ve vlastnictví České republiky

ke dni: 10.03.2022

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 86499, privatizované jednotky SPJ 2001, pastevní areál - stavba včetně pozemků st.p.č. 1 a st.p.č. 2 a pozemky p.č. 152/2 a 152/3 v k.ú. Pavlův Studenec 3, obec Halže, okres Tachov zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 1 346 620,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, hospodářská budova včetně pastevní areál - stavba včetně pozemků st.p.č. 1 a st.p.č. 2 a pozemky p.č. 152/2 a 152/3 v k.ú. Pavlův Studenec 3, obec Halže, okres Tachov ke dni 10.03.2022 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 86499.

V Praze dne 16. 03. 2022

.....

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

.....
ředitelka odboru ekonomického
(jméno, podpis, razítko)

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

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj
nám. Gen. P. Š. 13
325 00 Plzeň

Schválil:.....

Ing. Jiří Papež
ředitel KPÚ pro Plzeňský kraj

16. 03. 2022

Ml

Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad Tachov

Obec: Halže

Katastrální území: Pavlův Studenec 3

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Halže	Pavlův Studenec 3	bez čp	pastevní areál Pavlův Studenec	PKN - stavební 1	205331

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - pozemkové Halže	Pavlův Studenec 3	152/2	ostatní plocha	845487
Katastr nemovitostí - pozemkové Halže	Pavlův Studenec 3	152/3	ostatní plocha	845489
Katastr nemovitostí - stavební Halže	Pavlův Studenec 3	1	zastavěná plocha a nádvoří	854085
Katastr nemovitostí - stavební Halže	Pavlův Studenec 3	2	zastavěná plocha a nádvoří	854086

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 10.03.2022

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 10.03.2022 10:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dalkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 123456 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 560863 Halže

Kat.území: 798398 Pavlův Studenec 3

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.	1	1027	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1					
St.	2	482	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2					
	152/2	3976	ostatní plocha	jiná plocha	
	152/3	1240	ostatní plocha	jiná plocha	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 152/3

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





Ing. Kamil ŠTROBL, Ph.D., Dr. Ed. Beneše 153, 342 01
E-mail: strobil@strobilovi.eu, mobil.: + 420 724 173 408, www

Státní pozemkový úřad

Doručeno: 03.01.2018

SPU 014656/2018

listy: 1 přílohy:

druh:



spues6e44fab5

Znalecký posudek č. 144-43/2017 SPU

O ceně nemovitosti stavby na pozemku St. 1, stavby na pozemku St. 2, pozemku St. 1, pozemku St. 2, pozemku parc. č. 152/2, parc. č. 152/3, vše na LV 10002, k.ú. Pavlův Studenec 3, obec Halže, okres Tachov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Tachov, Plzeňský kraj.

Zadavatel posudku:

Česká republika-Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj
Adresa pro doručování:
Náměstí Generála Plíky 8
326 00 Plzeň
IČO: 01312774
Kontaktní osoba za SPÚ: Olga Hartová

Účel posudku:

Stanovení ceny v místě a čase obvyklé pro převod nemovitostí dle zákona č. 92/1991 Sb. o převodu majetku státu na jiné osoby

Požadované ceny:

Cena Obvyklá podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb.

Datum místního šetření:

16. 12. 2017

Datum vyhotovení posudku:

25. 12. 2017

Použitý oceňovací předpis :

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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 16. 12. 2017

Posudek vypracoval:

Ing. Kamil ŠTROBL, Ph.D.
Dr. Ed. Beneše 153
342 01 Sušice
IČO: 753 47 709

Posudek obsahuje 30 stran a 5 příloh (20 stran), celkem 50 stran. Posudek je vypracován ve 3 vyhotoveních, objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení zůstává u znalce.

V Sušici dne 25. 12. 2017

0. Obsah

0.	OBSAH.....	2
1.	NÁLEZ.....	3
1.1	PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ NEMOVITOSTI.....	3
1.2	DOKUMENTACE A PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU.....	3
1.3	VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE O NEMOVITOSTI.....	3
1.4	ZÁKLADNÍ INFORMACE.....	3
1.5	CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI.....	4
1.6	OBEC A OKOLÍ NEMOVITOSTI.....	6
1.7	UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI.....	7
1.8	MOŽNOSTI OHROŽENÍ, RADON, HLUK, IMISE AP.....	7
1.9	PŘIPOJENÍ NEMOVITOSTI NA INŽENÝRSKÉ SÍTĚ.....	8
1.10	LITERATURA.....	8
2.	POSUDEK - OCENĚNÍ PODLE OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY -CENA ZJIŠTĚNÁ.....	9
2.1	UZAVŘENÝ OCELOVÝ SKLAD NA POZEMKU ST. 1.....	11
2.2	OTEVŘENÁ OCELOVÁ HALA NA POZEMKU ST. 1.....	13
2.3	OCELOVÝ PŘÍSTŘEŠEK 1 NA POZEMKU ST. 1.....	16
2.4	OCELOVÝ PŘÍSTŘEŠEK 2 NA POZEMKU PARC. Č. 152/2.....	17
2.5	OPĚRNÁ ZEĎ NA POZEMKU PARC. Č. 152/2.....	19
2.6	ŽELEZOBETONOVÁ JÍMKA NA POZEMKU ST. 2.....	20
2.7	ZPEVNĚNÁ.BETONOVÁ PLOCHA NA POZEMKU ST. 2.....	21
2.8	OPĚRNÉ ZDI MONOLITICKÉHO BETONU KOLEM ZPEVNĚNÉ PLOCHY NA POZEMKU ST. 2.....	21
2.9	OCELOVÝ PLOT NA OPĚRNÉ ZDI NA POZEMKU ST. 2.....	22
2.10	PLOT Z KOVOVÝCH PROFILŮ, ZDĚNĚ NEBO KOVOVÉ SLOUPKY.....	23
2.11	PLOCHY S PŮVRCHEM BETONOVÝM MONOLITICKÝM - TL. DO 15 CM.....	23
2.12	POZEMKY ST. 1, ST. 2, PARC. Č. 152/2, PARC. Č. 152/3.....	25
2.13	TRVALÉ POROSTY NA POZEMKU PARC. Č. 152/2.....	26
2.14	REKAPITULACE CENA ZJIŠTĚNÁ PODLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU.....	27
3.	REKAPITULACE CENA OBVYKLÁ.....	28
4.	ZÁVĚR.....	29
5.	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	29
6.	SEZNAM PŘÍLOH.....	30

1. Nález

O ceně nemovitosti stavby na pozemku St. 1, stavby na pozemku St. 2, pozemku St. 1, pozemku St. 2, pozemku parc. č. 152/2, parc. č. 152/3, vše na LV 10002, k.ú. Pavlův Studenec 3, obec Halže, okres Tachov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Tachov, Plzeňský kraj, **pro účely „Stanovení ceny v místě a čase obvyklé pro převod nemovitostí dle zákona č. 92/1991 Sb. o převodu majetku státu na jiné osoby“.**

1.1 Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16. 12. 2017.

1.2 Dokumentace a podklady pro vypracování posudku

Vzhledem k tomu, že na trhu nemovitostí není k dispozici vhodný porovnatelný ekvivalent s dostatečnou vypovídající schopností pro porovnání realizovaných ani nabídkových cen, je ocenění provedeno podle platného prováděcího předpisu zákona o oceňování majetku.

Cena takto stanovená je cena obvyklá.

Údaje a informace potřebné pro vyhotovení posudku předal zadavatel posudku, který zodpověděl i otázky kladené znalcem a dále údaje zjištěné při místní šetření.

Zpracování výpočtové části posudku bylo provedeno v programu Nem Expres a MS Excel.

1.3 Vlastnické a evidenční údaje o nemovitosti

Vlastníci pozemku a stavby:	Česká republika, , vlastnictví: výhradní Pozemkový úřad Státní, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, vlastnictví: Příslušnost hospodařit s majetkem státu.
-----------------------------	---

Příloha č. 1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 23. 10. 2017, LV 10002, k.ú. Pavlův Studenec 3

Příloha č. 2 Katastrální mapa – ortomapa.

1.4 Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pavlův Studenec - "Pastýřský areál", stavby na pozemku St. 1 a St. 2, pozemky St. 1 a St.2, pozemky parc. č. 152/2, parc. č. 153/3
Adresa předmětu ocenění:	Halže 347 01 Halže
LV:	10002
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Tachov
Obec:	Halže
Katastrální území:	Pavlův Studenec 3
Počet obyvatel:	960

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 783,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Katastrální území Tachov (cca 13 tis. obyvatel)	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka - Autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 210,00 \text{ Kč/m}^2$

1.5 Celkový popis nemovitosti

Pozemek St. 1

Popis stavby bez čp/če na pozemku parc. č. St. 1 „Pastevní areál“ v k.ú Pavlův Studenec 3. Stavba je členěna podle charakteru využití na dvě části, Uzavřená část - sklad sena a na část Otevřený přístřešek pro hov hospodářských zvířat

Uzavřený ocelový sklad

Jedná se o zemědělský objekt pro uskladnění sena foto č. 1. Konstrukce objektu je kovová. Půdorysné rozměry jsou 16,0 x 14,0 m. Světlá výška od povrchu betonové podlahy na konstrukci střešní krytiny je v místě obvodové stěny 6,0 m a ve vrcholu střešní krytiny (v hřebenu) je 7,6 m. Půdorysná plocha uzavřeného skladu činí 224,0 m², obestavěný prostor je $16,0 \times 14,0 \times 6,0 + 16,0 \times 14,0 \times 1,6/2 = 1568,0 \text{ m}^3$. Konstrukci tvoří kovové sloupy založené na betonových patkách po obvodu objektu. V podélném směru jsou sloupy od sebe vzdáleny 4,3 m, v příčném směru jsou ve vzdálenosti 15,6 m od sebe. Na sloupech jsou uloženy ocelové příhradové nosníky trojúhelníkového tvaru. Horní a dolní pásnice vazníků je z trubek D 120 mm a pruty diagonál tvoří profily L. Na vaznicích jsou uloženy vaznice z válcovaných U profilů U č. 12. Na vaznicích je uložena střešní krytina z trapézových plechů. V čele haly od příjezdové komunikace je vstupní otvor s ocelovými posuvnými vraty o šířce 4,8 m a výšce 4,16 m. Na pravé straně od vjezdu do haly mezi sloupy po celé délce obvodové stěny je stěna s funkcí opěrné zdi složená po výšce ze tří na sebe naskládaných betonových panelů do výšky 1,50 m. Stěny haly po celém obvodu jsou z vlnitých pozinkovaných plechů uchycených na vodorovných paždicích z U profilů. Podlaha v hale je vyskládaná z betonových panelů o rozměrech 3,0 x 1,50 m. Hala není opatřena ochranou proti blesku, není proveden elektrický rozvod. Střecha není zakončena okapy. Podlahu tvoří silniční panely. Objekt není napojen na kanalizaci ani na vodovod. Stáří stavby je cca 40 roků, střešní krytina byla zrekonstruována a vyměněna odhadem před deseti roky. Další předpokládaná životnost cca 20 roků.

Otevřená ocelová hala

P_i
0,65
0,60
1,00
0,85
0,90
0,90

Jedná se o zemědělský objekt foto č. 2 a 3 také na pozemku St. 1 přilehlý ke skladu sena sloužící jako přístřešek pro hov hospodářských zvířat. Konstrukce objektu je kovová. Půdorysné rozměry jsou 16 x 50 m. Světlá výška od povrchu betonové podlahy na konstrukci střešní krytiny je v místě obvodové stěny 4,90 m a ve vrcholu střešní krytiny (ve hřebenu) je 6,35 m. Půdorysná plocha uzavřeného skladu činí 800,00 m², obestavěný prostor je 16x50 x 4,90 + 16 x 1,45/2x50 = 4.500 m³. Konstrukci tvoří kovové sloupy založené na betonových patkách po obvodu objektu. V podélném směru je 12 ks sloupů vzdálených od sebe 4,34 m, v příčném směru nejsou žádné podpory, střešní vazníky jsou na celé rozpětí 16,0 m. Na sloupech jsou uloženy ocelové příhradové nosníky trojúhelníkového tvaru. Horní a dolní pásnice vazníků je z trubek D 120 mm a pruty diagonál tvoří profily L. Na vaznicích jsou uloženy vaznice z válcovaných U profilů U č. 12. Na vaznicích je uložena střešní krytina z trapézových plechů. Na levé straně mezi sloupy po celé délce obvodové stěny je stěna s funkcí opěrné zdi složena po výšce ze čtyř na sebe naskládaných betonových panelů do výšky 2,0 m. Stěna haly po celé délce nad panelovou stěnou tvořící opěrnou zeď je uzavřena vlnitým pozinkovaným plechem přichyceným na vodorovné paždíky z U profilů. Podlaha v hale je vyskládaná z betonových panelů o rozměrech 3,0 x 1,50 m. Hala není opatřena ochranou proti blesku, není proveden elektrický rozvod. Střecha není zakončena okapy. Objekt není napojen na kanalizaci ani na vodovod. Stáří stavby je cca 40 roků, další předpokládaná životnost cca 20 roků.

Ocelový přístřešek 1

Ocelový přístřešek na pozemku St. 1 je situován před uzavřeným skladem na seno po levé straně od vjezdu do seníku. Půdorysný tvar přístřešku je obdélníkový o rozměrech 4,10 x 9,80 m s pultovou střechou. Plocha přístřešku je 40,18 m². Konstrukci přístřešku tvoří svíslé ocelové sloupy s trubek D 120 mm na nich jsou uloženy ve sklonu střechy nosníky z profilu JÖKL 100 x 100 mm a na nich jsou uloženy vaznice z válcovaných profilů U č.12. Střešní krytina je tvořena vlnitým pozinkovaným plechem. Na levé straně při styku s terénem je zděná zeď do výšky pod střešní krytinou. Pod přístřeškem je z ocelových trubek prostor rozdělen na jednotlivá stání (boxy) viz. foto č. 1 z fotodokumentace. Světlá výška přístřešku je 3,00 a 2,30 m. Podlaha je betonová. Přístřešek je bez údržby. Stáří je odhadováno na 30 roků. Přístřešek není udržován, další předpokládaná životnost cca 20 roků.

Ocelový přístřešek 2

Ocelový přístřešek foto č. 3 na pozemku parc. č. 152/2 je situován za levou obvodovou stěnou přístřešku pro hov hospodářských zvířat uprostřed její délky. Půdorysný tvar přístřešku je obdélníkový o rozměrech 9,40 x 3,80 m s pultovou střechou se sklonem od obvodové stěny otevřené ocelové haly. Plocha přístřešku je 35,72 m². Konstrukci přístřešku tvoří svíslé ocelové sloupy s trubek D 120 mm na nich jsou uloženy ve sklonu střechy nosníky z profilu JÖKL 100 x 100 mm a na nich jsou uloženy vaznice z válcovaných profilů U č.12. Střešní krytina je tvořena vlnitým pozinkovaným plechem. Světlá výška přístřešku je u styku s obvodovou stěnou 3,00 a v nižší části 2,34 m. Podlahu tvoří rostlý terén. Přístřešek je bez údržby zkorodovaný. Stáří je odhadováno na 40 roků. Přijezd k přístřešku je ze zadní části ocelové haly. Přístřešek není udržován, další předpokládaná životnost cca 20 roků.

Opěrná zeď

Na konci přístřešku pro zvířata na pozemku parc. č. 152/2 po levé straně je od rohového sloupu haly opěrná zeď z betonových panelů v délce 4,80 m, výška na rohu haly je 1,60 m nad terénem a na konci opěrné zdi je výška rovnající se nule. Tloušťka zdi je 40 cm. Byla postavena současně s halou, stáří je 40 roků.

Pozemek St. 2

Popis stavby bez čp/če na pozemku parc. č. St. 2 „Pastevní areál“ v k.ú Pavlův Studenec 3. Jedná se o stavbu Železobetonové jímky a Zpevněné plochy.

Železobetonová jímka na pozemku St. 2

Stavební objekt se nachází za ocelovou halou. Je zapuštěn do terénu. Jímka foto č. 4 je provedena ze železobetonu sestavená z panelů, lícové stěny jímky jsou opatřeny vodoizolační stěrkou. Půdorysné rozměry jímky jsou 9,10 x 6,92 m, hloubka jímky je 2,20 m, tloušťka stěn je 40,0 cm. Po obvodě jímky je ocelové trubkové zábradlí o výšce 1,00 m. Stavební stav jímky je špatný, bez pravidelné údržby. Stáří je 40 roků.

Zpevněná plocha

Zpevněná plocha foto č. 5 na pozemku St. 2 je situována mezi železobetonovou jímkou a ocelovou otevřenou halou (přístřešek pro hov hospodářských zvířat). Betonová plocha je po stranách a v čele ohraničena betonovou zídka výšky 95 cm, tloušťky 30,0 cm. Na zídce ze tří stran je trubkové zábradlí výšky 1,0 m. Rozměr betonové plochy je 20,10 x 19,60 m. Stáří je stanoveno na 40 roků.

Komunikace

Na pravé straně před kovovými budovami a v prostoru před seníkem na pozemku parc. č. 152/3 je komunikace s povrchem tvořeným silničními panely foto č. 1. Plocha komunikace je $15,6 \times 21,4 + 75 \times 3 = 558,8 \text{ m}^2$.

Pozemky parc. č. 152/2 a parc. č. 152/3 v k.ú. Pavlův Studenec 3

Pozemek parc. č. 152/2 a parc. č. 152/3 jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha. Při místním šetření bylo zjištěno, že na pozemku parc. č. 152/2 se na pozemcích nalézají náletové dřeviny foto č. 5 a 6. Jedná se o břízy, olše, smrky odhadovaného stáří 50-60 roků.

1.6 Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	Pavlův Studenec – pastevní areál – samota u hranic s NSR
Správní funkce obce:	Obec
Počet obyvatel:	960 obec Halže

Obchod s potravinami:	Ano - Halže
Školy:	Ano - Halže
Poštovní úřad:	Ano - Halže
Obecní úřad:	Ano - Halže
Stavební úřad:	Ne - Tachov
Okresní úřad:	Ne - Tachov
Kulturní zařízení:	Ne
Zdravotní zařízení:	Ne - Tachov
Sportovní zařízení:	Ano - tělocvična v rámci školy
Struktura zaměstnanosti:	Dobré pracovní příležitosti v obci Halže a Tachov
Životní prostředí:	Velmi dobré
Poptávka nemovitostí:	Nízká poptávka
Hotely apod.:	Ne, pensiony
Územní plán:	Ne

1.7 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Samota do obce Halže 12 km
Vzdálenost k nádraží ČD:	20 km Tachov
Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):	8 km obec Obora
Vzdálenost k zastávce MHD:	-
Dopravní podmínky:	Po zpevněné komunikaci, v zimě se neudrzuje.
Konfigurace terénu:	Kopcovitá
Převládající zástavba:	Žádná okolní zástavba, louky, pastviny
Parkovací možnosti:	Na pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované nemovitosti:	Nejsou žádné IS

1.8 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Možnosti ohrožení stavby	
Sesuv:	Nepřichází v úvahu
Kritická poloha objektu u vozovky:	Ne
Záplavové území:	Objekt není v záplavovém území
Výskyt radonu	
Vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu.	
Imise, hluk a jiné	
Zdroj znečištění v blízkém okolí:	Není
Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí:	Není
Zdroj hluku v okolí:	Není
Rizika	
Rizika spojená s právním stavem nemovitosti	Nejsou
Věcná břemena	Nejsou
Ostatní rizika	Nejsou

Jiné:	Nejsou
-------	--------

1.9 Připojení nemovitosti na inženýrské sítě

Vodovod:	Ne, nelze napojit
Kanalizace:	Ne, nelze napojit
Elektrická síť:	Ne, nelze napojit
Plyn:	Ne, nelze napojit

1.10 Literatura

- [1] Vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 a vyhlášky č. 443/2016 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- [2] Bradáč A., Teorie oceňování nemovitostí, VI. Přepracované a doplněné vydání, Brno 2004, CERM.
- [3] Bradáč A., Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání, Brno 2016, CERM.

2. Posudek - ocenění podle oceňovací vyhlášky – cena zjištěná

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Cena zjištěná je cena stanovená podle cenového předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů a aktuálně platná vyhláška).

Vzhledem k tomu, že na trhu nemovitostí není k dispozici vhodný porovnatelný ekvivalent s dostatečnou vypovídající schopností pro porovnání realizovaných ani nabídkových cen, je ocenění provedeno podle platného prováděcího předpisu zákona o oceňování majetku cenou zjištěnou. Cena obvyklá je po vyhodnocení všech ukazatelů upravena z ceny zjištěné o přírůžku 10%. Takto stanovená je cena obvyklá.

Obvyklá cena podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Obvyklá cena je určena včetně součástí a příslušenství pozemku.

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní - Samota bez možnosti napojení na IS. V zimě špatná dostupnost.	I	-0,05
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) - Obec Halže - obchod s potravinami, škola, školka, obecní úřad.	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,855$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,950$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	-0,05
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,288$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,246$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,274$$

2.1 Uzavřený ocelový sklad na pozemku St. 1

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	16,0*14,0	=	224,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	224,00 m ²	6,00 m	1 344,00
Součet	224,00 m ²		1 344,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 344,00 / 224,00	= 6,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	224,00 / 1	= 224,00 m ²

Obestavěný prostor : Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(16,0*14)*(6,00+0,2)	=	1 388,80 m ³
Zastřešení	16,0*14*1,6/2	=	179,20 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 388,80 m ³
Zastřešení	Z	179,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 568,00 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	Základové patka	S	100
2. Svislé konstrukce	Ocelové sloupy, vlnitý plech - stěny	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov, střecha	Ocelové vazníky	S	100
5. Krytiny střech	Trapézové plechy	S	100
6. Klempířské konstrukce		C	100
7. Úprava vnitřních povrchů		C	100
8. Úprava vnějších povrchů		C	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody		C	100

11. Dveře		C	100
12. Vrata	Posuvná, ocelový rám s ocelovou výplní - plech	S	100
13. Okna		C	100
14. Povrchy podlah	Betonové silniční panely	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace		C	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,30	100	1,00	12,30
2. Svislé konstrukce	S	29,80	100	1,00	29,80
3. Stropy	C	9,10	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,20	100	1,00	11,20
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,20	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,10	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	C	4,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,90	100	1,00	4,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	4,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					63,40
Koeficient vybavení K_4 :					0,6340

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 468,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9495
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7667
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6340
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 111,45
Plná cena: 1 568,00 m ³ * 1 111,45 Kč/m ³	=	1 742 753,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	580 336,95 Kč
Koeficient pp	*	0,274
Cena stavby CS	=	159 012,32 Kč
Uzavřený ocelový sklad na pozemku St. 1 - zjištěná cena	=	159 012,32 Kč

2.2 Otevřená ocelová hala na pozemku St. 1

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	50,0*16,00	=	800,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží			
Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	800,00 m ²	4,90 m	3 920,00
Součet	800,00 m ²		3 920,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 920,00 / 800,00	= 4,90 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	800,00 / 1	= 800,00 m ²

Obestavěný prostor : Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. NP	(50,0*16,00)*(4,90+0,2)	=	4 080,00 m ³
Zastřešení	50,0*16,0*1,45/2	=	580,00 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	4 080,00 m ³
Zastřešení	Z	580,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 660,00 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	Základové patky	S	100
2. Svislé konstrukce	Ocelové sloupy, vlnitý plech stěny 2 strany.	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov, střecha	Ocelové vazníky	S	100
5. Krytiny střech	Trapézový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce		C	100
7. Úprava vnitřních povrchů		C	100
8. Úprava vnějších povrchů		C	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře		C	100
12. Vrata		C	100
13. Okna		C	100
14. Povrchy podlah	Betonové silniční panely	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace		C	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu K₄

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

tor	7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
	8. Úprava vnějších povrchů	C	3,20	100	0,00	0,00
	9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
	10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
	11. Dveře	C	2,10	100	0,00	0,00
	12. Vrata	C	2,40	100	0,00	0,00
	13. Okna	C	4,40	100	0,00	0,00
	14. Povrchy podlah	S	4,90	100	1,00	4,90
	15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
část	16. Elektroinstalace	C	4,80	100	0,00	0,00
%]	17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
100	18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
100	19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
	20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
100	21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
100	22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
100	23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
100	24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
100	25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
100	Součet upravených objemových podílů					61,00
100	Koeficient vybavení K ₄ :					0,6100

Ocenění

100	Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 468,-
100	Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
100	Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9283
100	Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,8714
00	Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6100
00	Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
00	Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
00	Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 188,27
00	Plná cena: 4 660,00 m ³ * 1 188,27 Kč/m ³	=	5 537 338,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

00	Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,7 %		
00	Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	*	0,333
00	Nákladová cena stavby CS_N	=	1 843 933,62 Kč
00	Koeficient pp	*	0,274
00	Cena stavby CS	=	505 237,81 Kč
00	Otevřená ocelová hala na pozemku St. I - zjištěná cena	=	505 237,81 Kč

2.3 Ocelový přístřešek 1 na pozemku St. 1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	=	[m ²]
I.NP	9,8*4,1	=	40,18

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.NP	40,18 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor: Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	=	[m ³]
I.NP	(9,8*4,1)*(2,30)	=	92,41 m ³
Zastřešení	9,8*4,1*0,7/2	=	14,06 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.NP	NP	92,41 m ³
Zastřešení	Z	14,06 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		106,47 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	Betonové patky	S	100
2. Obvodové stěny	Pouze zadní stěna z panelů	P	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	Ocelové nosníky	S	100
5. Krytina	Vlnitý plech	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů		C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	P	31,00	100	0,46	14,26
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					72,76
Koeficient vybavení K_4 :					0,7276

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,7276
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	922,45
Plná cena: 106,47 m ³ * 922,45 Kč/m ³		=	98 213,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 50 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)	*	0,400
Nákladová cena stavby CS_N	=	39 285,30 Kč
Koeficient pp	*	0,274
Cena stavby CS	=	10 764,17 Kč
Ocelový přístřešek 1 na pozemku St. 1 - zjištěná cena	=	10 764,17 Kč

2.4 Ocelový přístřešek 2 na pozemku parc. č. 152/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
I.NP	9,4*3,8	=	35,72

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.NP	35,72 m ²	2,35 m

Obestavěný prostor: Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
I.NP	(9,4*3,8)*(2,35)	=	83,94 m ³
Zastřešení	9,4*3,8*0,65/2	=	11,61 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.NP	NP	83,94 m ³
Zastřešení	Z	11,61 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		95,55 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy		C	100
2. Obvodové stěny	Ocelové sloupy, stěny chybí.	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	Ocelové nosníky	S	100
5. Krytina	Vlnitý plech	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů		C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	12,20	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50

5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					77,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7730

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7730
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130
Základní cena upravená [Kč/m ³]			= 980,01
Plná cena:	95,55 m ³ * 980,01 Kč/m ³	=	93 639,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 50 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)	*	0,400
Nákladová cena stavby CS _N	=	37 455,98 Kč
Koeficient pp	*	0,274
Cena stavby CS	=	10 262,94 Kč
Ocelový přístřešek 2 na pozemku parc. č. 152/2 - zjištěná cena	=	10 262,94 Kč

2.5 Opěrná zeď na pozemku parc. č. 152/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	11.6. Opěrné zdi montované z prefa dílců
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 4,7*1,6*0,4 = 3,01 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ³]	=	2 850,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,3330
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]			= 5 319,24
Plná cena:	3,01 m ³ * 5 319,24 Kč/m ³	=	16 010,91 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	5 331,63 Kč
Koeficient pp	*	0,274
Cena stavby CS	=	1 460,87 Kč
Opěrná zeď na pozemku parc. č. 152/2 - zjištěná cena	=	1 460,87 Kč

2.6 Železobetonová jímka na pozemku St. 2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	16.3. Hnojiště betonové
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$9,1 * 9,2 * 2,2 = 184,18 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 100,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3330
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	2 053,04
Plná cena: $184,18 \text{ m}^3 * 2 053,04 \text{ Kč/m}^3$	=	378 128,91 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	125 916,93 Kč
Koeficient pp	*	0,274
Cena stavby CS	=	34 501,24 Kč
Železobetonová jímka na pozemku St. 2 - zjištěná cena	=	34 501,24 Kč

2.7 Zpevněná betonová plocha na pozemku St. 2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: $19,3 * 18,8 - 9,2 * 1,9 = 345,36 \text{ m}^2$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	290,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2720
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	527,10
Plná cena: $345,36 \text{ m}^2 * 527,10 \text{ Kč/m}^2$	=	182 039,26 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$	*	0,333
Nákladová cena stavby CS _N	=	60 619,07 Kč
Koeficient pp	*	0,274
Cena stavby CS	=	16 609,63 Kč
Zpevněná betonová plocha na pozemku St. 2 - zjištěná cena	=	16 609,63 Kč

2.8 Opěrné zdi monolitického betonu kolem zpevněné plochy na pozemku st. 2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	11.5. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: $(19,6 * 2 + 5,4 + 5,5) * 1,1 = 55,11 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 400,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 479,36
Plná cena: $55,11 \text{ m}^3 * 4 479,36 \text{ Kč/m}^3$	=	246 857,53 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	82 203,56 Kč
Koeficient pp	*	0,274
Cena stavby CS	=	22 523,78 Kč
Opěrné zdi monolitického betonu kolem zpevněné plochy na pozemku st. 2 - zjištěná cena	=	22 523,78 Kč

2.9 Ocelový plot na opěrné zdi na pozemku St. 2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.3.1. Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: $(19,6 * 2 + 5,4 + 5,5) * 1,0 = 50,10 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): $[Kč/m^2]$	=	840,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_j (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená $[Kč/m^2]$	=	1 453,54
Plná cena: $50,10 \text{ m}^2 * 1 453,54 \text{ Kč/m}^2$	=	72 822,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	24 249,84 Kč
Koeficient pp	*	0,274
Cena stavby CS	=	6 644,46 Kč
Ocelový plot na opěrné zdi na pozemku St. 2 - zjištěná cena	=	6 644,46 Kč

2.10 Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.3.1. Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: $1,4 * (50,0 + 14,0 + 6,4 + 9,8) * 1,4 = 157,19 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	840,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 453,54
Plná cena: 157,19 m ² * 1 453,54 Kč/m ²	=	228 481,95 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$	*	0,333
Nákladová cena stavby CS _N	=	76 084,49 Kč
Koeficient pp	*	0,274
Cena stavby CS	=	20 847,15 Kč
Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky - zjištěná cena	=	20 847,15 Kč

2.11 Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: $15,6 * 21,4 + 75 * 3 = 558,84 \text{ m}^2$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	290,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2720
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	527,10
Plná cena: 558,84 m ² * 527,10 Kč/m ²	=	294 564,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	98 090,- Kč
Koeficient pp	*	0,274
Cena stavby CS	=	26 876,66 Kč
Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm - zjištěná cena	=	26 876,66 Kč

2.12 Pozemky St. 1, St. 2, parc. č. 152/2, parc. č. 152/3

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 0,288$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park - CHKO Český Les	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 0,990 * 0,288 = 0,271$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	210,-	0,271		56,91

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 1	1 027,00	56,91	58 446,57
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 2	482,00	56,91	27 430,62
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jednotný funkční celek s pozemkem St. 1	parc. č. 152/2	3 976,00	56,91	226 274,16
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jednotný funkční celek s pozemkem St. 1	parc. č. 152/3	1 240,00	56,91	70 568,40
Stavební pozemky - celkem			6 725,00		382 719,75
Pozemky St. 1, St. 2, parc. č. 152/2, parc. č. 152/3 - zjištěná cena				=	382 719,75 Kč

2.13 Trvalé porosty na pozemku parc. č. 152/2

Nelesní porosty: § 44.

smrk ztepilý (smrk ztepilý) na pozemku p.č.: Parc. č. 152/2		
stáří S = 50 roků		
relativní výšková bonita: I	srovnávací bonita: I	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $2\,000\text{ m}^2 * 35,27\text{ Kč/m}^2$	=	70 540,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,00
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sádkovnického významu K_{SV} :	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	0,80
smrk ztepilý celkem	=	25 394,40 Kč
bříza bradavičnatá (bříza bradavičnatá) na pozemku p.č.: Parc. č. 152/2		
stáří S = 40 roků		
relativní výšková bonita: I	srovnávací bonita: I	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $1\,000\text{ m}^2 * 18,75\text{ Kč/m}^2$	=	18 750,-
součinitel srovnávací bonity	*	0,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	80,00 %
Koeficient sádkovnického významu K_{SV} :	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	0,80
bříza bradavičnatá celkem	=	1 350,- Kč
Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	26 744,40 Kč
Trvalé porosty na pozemku parc. č. 152/2 - zjištěná cena	=	26 744,40 Kč

2.14 Rekapitulace cena ZJIŠTĚNÁ podle oceňovacího předpisu

Add 2.1) Uzavřený ocelový sklad na pozemku St. 1	159 012,30 Kč
Add 2.2) Otevřená ocelová hala na pozemku St. 1	505 237,80 Kč
Add 2.3) Ocelový přístřešek 1 na pozemku St. 1	10 764,20 Kč
Add 2.4) Ocelový přístřešek 2 na pozemku parc. č. 152/2	10 262,90 Kč
Add 2.5) Opěrná zeď na pozemku parc. č. 152/2	1 460,90 Kč
Add 2.6) Železobetonová jímka na pozemku St. 2	34 501,20 Kč
Add 2.7) Zpevněná betonová plocha na pozemku St. 2	16 609,60 Kč
Add 2.8) Opěrné zdi monolitického betonu kolem zpevněné plochy na pozemku st. 2	22 523,80 Kč
Add 2.9) Ocelový plot na opěrné zdi na pozemku St. 2	6 644,50 Kč
Add 2.10) Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky	20 847,20 Kč
Add 2.11) Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm	26 876,70 Kč
Add 2.12) Pozemek St. 1	58 446,57 Kč
Add 2.12) Pozemek St. 2	27 430,62 Kč
Add 2.12) Pozemek parc. č. 152/2	226 274,16 Kč
Add 2.12) Pozemek parc. č. 152/3	70 568,40 Kč
Add 2.13) Trvalé porosty na pozemku parc. č. 152/2	26 744,40 Kč
Výsledná cena - celkem:	1 224 205,30 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	1 224 210,- Kč

Ing. Kamil ŠTROBL, Ph.D., Dr. Ed. Beneše 153, 342 01 Sušice
 E-mail: strobl@stroblvi.eu, mobil.: + 420 724 173 408, www.stroblvi.eu

3. Rekapitulace cena OBVYKLÁ

Cena obvyklá je po vyhodnocení všech ukazatelů upravena z ceny zjištěné o přírážku 10%. Takto stanovená je cena **obvyklá**.

	Cena zjištěná	Přírážka	Cena Obvyklá zaokrouhlená dle §50 na celé desítky korun
Add 2.1) Uzavřený ocelový sklád na pozemku St. 1	159 012,30 Kč	10%	174 910,00 Kč
Add 2.2) Otevřená ocelová hala na pozemku St. 1	505 237,80 Kč	10%	555 760,00 Kč
Add 2.3) Ocelový přístřešek 1 na pozemku St. 1	10 764,20 Kč	10%	11 840,00 Kč
Add 2.4) Ocelový přístřešek 2 na pozemku parc. č. 152/2	10 262,90 Kč	10%	11 290,00 Kč
Add 2.5) Opěrná zeď na pozemku parc. č. 152/2	1 460,90 Kč	10%	1 610,00 Kč
Add 2.6) Železobetonová jámka na pozemku St. 2	34 501,20 Kč	10%	37 950,00 Kč
Add 2.7) Zpevněná betonová plocha na pozemku St. 2	16 609,60 Kč	10%	18 270,00 Kč
Add 2.8) Opěrné zdi monolitického betonu kolem zpevněné plochy na pozemku st. 2	22 523,80 Kč	10%	24 780,00 Kč
Add 2.9) Ocelový plot na opěrné zdi na pozemku St. 2	6 644,50 Kč	10%	7 310,00 Kč
Add 2.10) Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky	20 847,20 Kč	10%	22 930,00 Kč
Add 2.11) Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm	26 876,70 Kč	10%	29 560,00 Kč
Add 2.12) Pozemek St. 1	58 446,57 Kč	10%	64 290,00 Kč
Add 2.12) Pozemek St. 2	27 430,62 Kč	10%	30 170,00 Kč
Add 2.12) Pozemek parc. č. 152/2	226 274,16 Kč	10%	248 900,00 Kč
Add 2.12) Pozemek parc. č. 152/3	70 568,40 Kč	10%	77 630,00 Kč
Add 2.13) Trvalé porosty na pozemku parc. č. 152/2	26 744,40 Kč	10%	29 420,00 Kč
Výsledná cena - celkem:	1 224 205,30 Kč		
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	1 224 210,- Kč		1 346 620,00 Kč

4. Závěr

Vzhledem ke stavu nemovitosti stavby na pozemku St. 1, stavby na pozemku St. 2, pozemku St. 1, pozemku St. 2, pozemku parc. č. 152/2, parc. č. 152/3, vše na LV 10002, k.ú. Pavlův Studenec 3, obec Halže, okres Tachov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Tachov, Plzeňský kraj, je cena nemovitosti ke dni 16. 12. 2017:

Obvyklá cena

1 346 620,00 Kč

V Sušici dne 25. 12. 2017



Ing. Kamil ŠTROBL, Ph.D.
Dr. Ed. Beneše 153
342 01 Sušice

5. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 29. 05. 2009 pod č.j. Spr. 1550/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací oceňování nemovitostí a jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 26. 10. 2009 pod č.j. Spr. 1541/2009 pro základní obor Stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalec prohlašuje, že podle § 127a občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit skutečnosti, pro které by byl jako znalec vyloučen (podjatost), nebo které by mu bránily být 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.

Prohlašuji ve smyslu ustanovení §11 odst. 1 zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, že nemám poměr k věci, k orgánům provádějící řízení, k účastníkům nebo jejich zástupcům, který by mohl vzbudit pochybnost o mé nepodjatosti.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 144-43/2017 SPU ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji na základě připojeného dokladu č. 43/2017.

V Sušici dne 25. 12. 2017

Ing. Kamil ŠTROBL, Ph.D.
Dr. Ed. Beneše 153
342 01 Sušice

6. Seznam příloh

Příloha č. 1	Výpis z katastru nemovitostí ze dne 23. 10. 2017, LV 10002, k.ú. Pavlův Studenec 3	2 strany
Příloha č. 2	Katastrální mapa – ortomapa	2 strany
Příloha č. 3	Situace širších vztahů + foto oceňovaného pozemku	3 strany
Příloha č. 4	Objednávka zadavatele ZP	2 strany
Příloha č. 5	Komentář k ceně obvyklé	11 stran
Celkem		20 stran

JPL 49204/2017

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2017 07:55:21

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 560863 Halže

Území: 798398 Pavlův Studenec 3

List vlastnictví: 10002

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Právní příslušnost hospodařit s majetkem státu
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774
Praha 3

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1	1027	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1				
2	482	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2				
152/2	3976	ostatní plocha	jiná plocha	
152/3	1240	ostatní plocha	jiná plocha	

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy

o vztahu
oprávnění pro

Povinnost k

změna výměr obnovou operátu

Parcela: 152/3

Z-8167/2013-410

Právní upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Právní příslušnost 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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2017 07:55:21

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 560863 Halže

Kat.území: 798398 Pavlův Studenec 3

List vlastnictví: 10002

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

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: 23.10.2017 07:55:22

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov

Dvořáková Monika

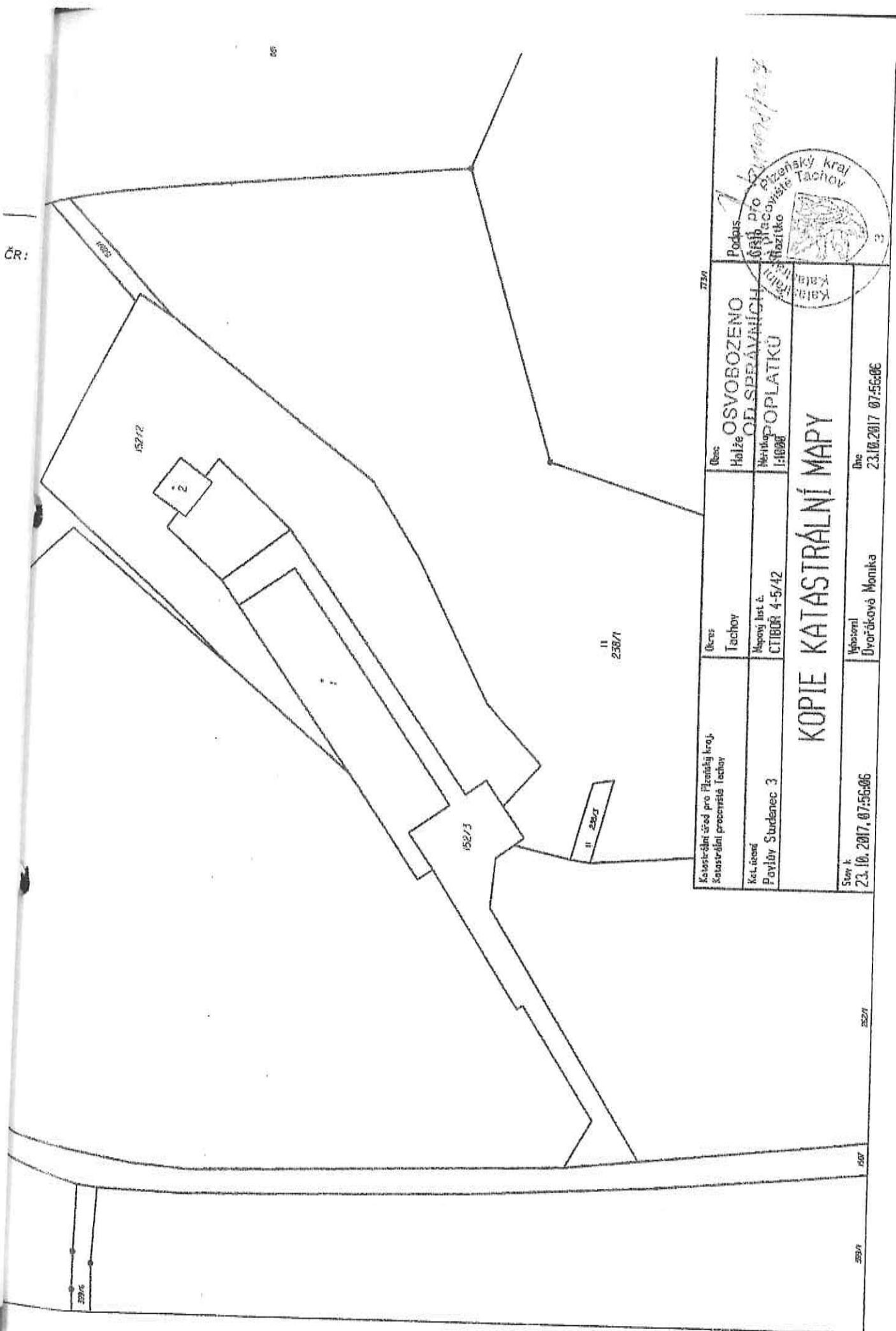
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

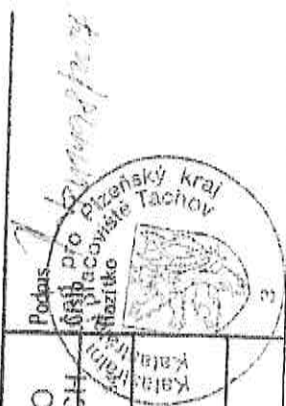


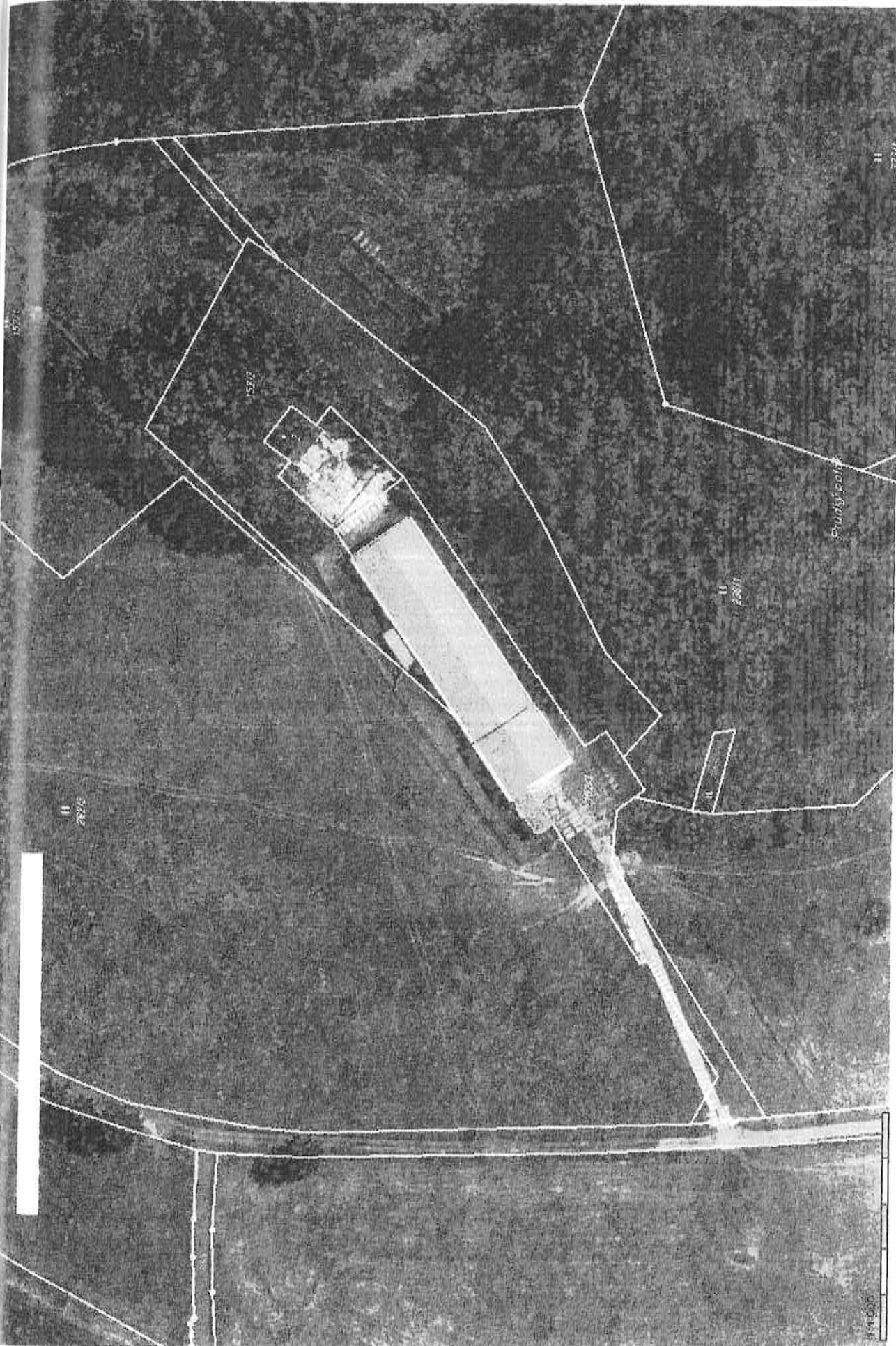
OSVOBOZEN
OD SPRÁVNÍCH
POPLAKŮ

ČR:

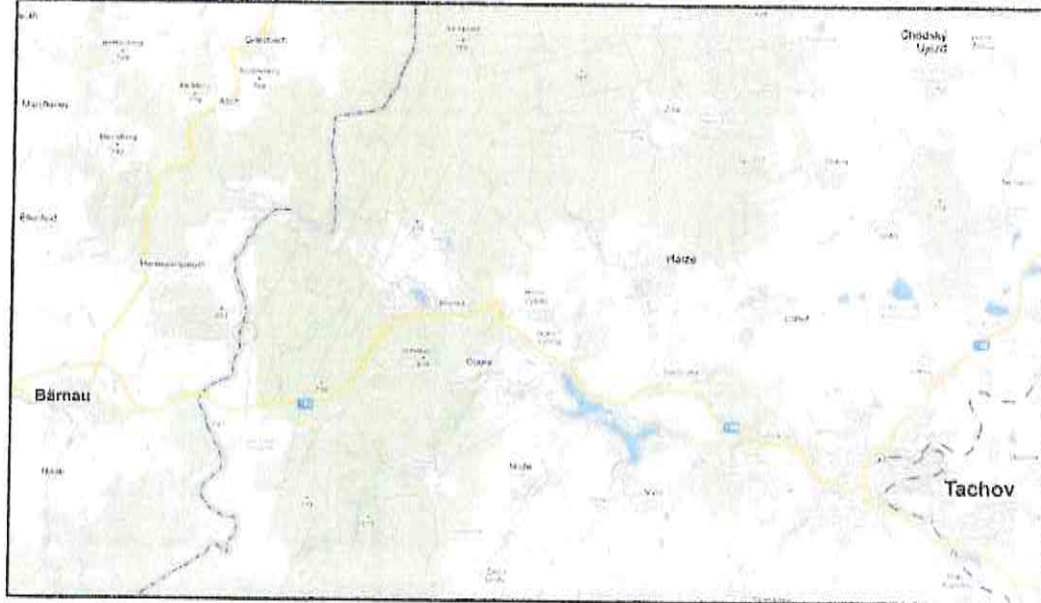
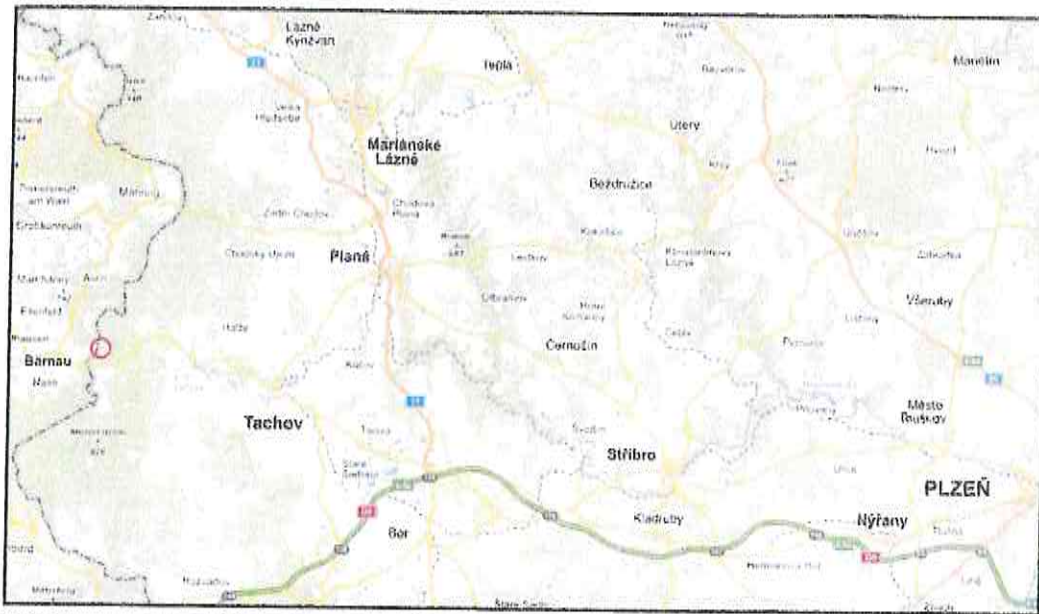


Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov	Účes: Tachov	Účes: Tachov	Účes: Tachov
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov	Halže OSVOBOZEHO OD SPRÁVNÍCH poplatků	Mapový list č. CTIBOR 4-5/42	Mapový list č. CTIBOR 4-5/42
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov	KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY		
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov	Stav k: 23.10.2017, 07:56:06	Vypracoval: Ďvoráková Monika	Dne: 23.10.2017 07:56:06





příloha č. 3 Situace širších vztahů + foto oceňované nemovitosti k 16. 12. 2017



Příloha č. 3 Situace širších vztahů + foto oceňované nemovitosti k 16. 12. 2017



Foto č. 1 Uzavřený ocelový sklad a ocelový přístřešek 1 na pozemku St. 1

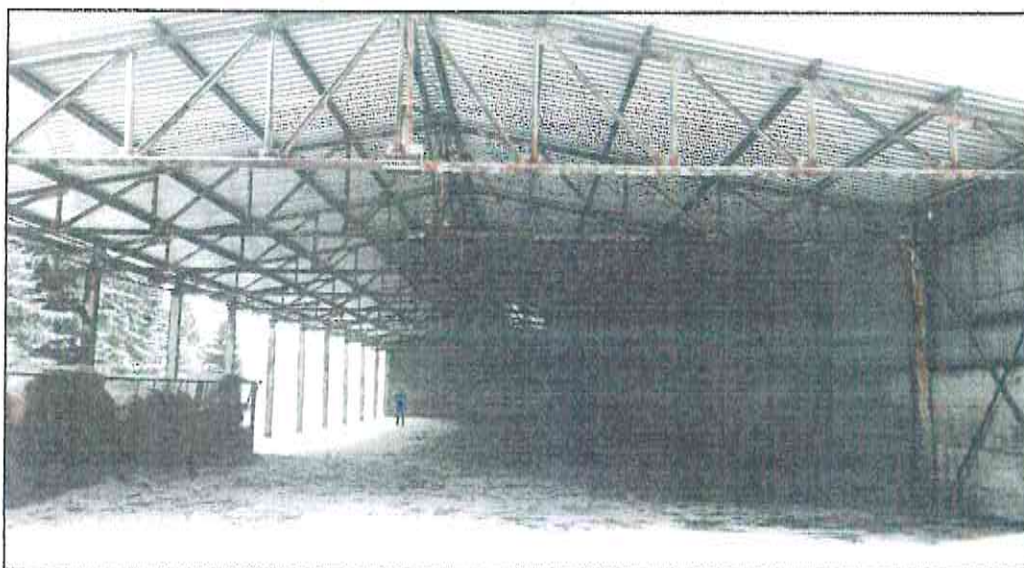


Foto č. 2 Otevřená ocelová hala na pozemku St. 1



Foto č. 3 Otevřená ocelová hala na pozemku St. 1 a Ocelový přístřešek 2 + Ocelové ploty na pozemku parc. č. 152/2

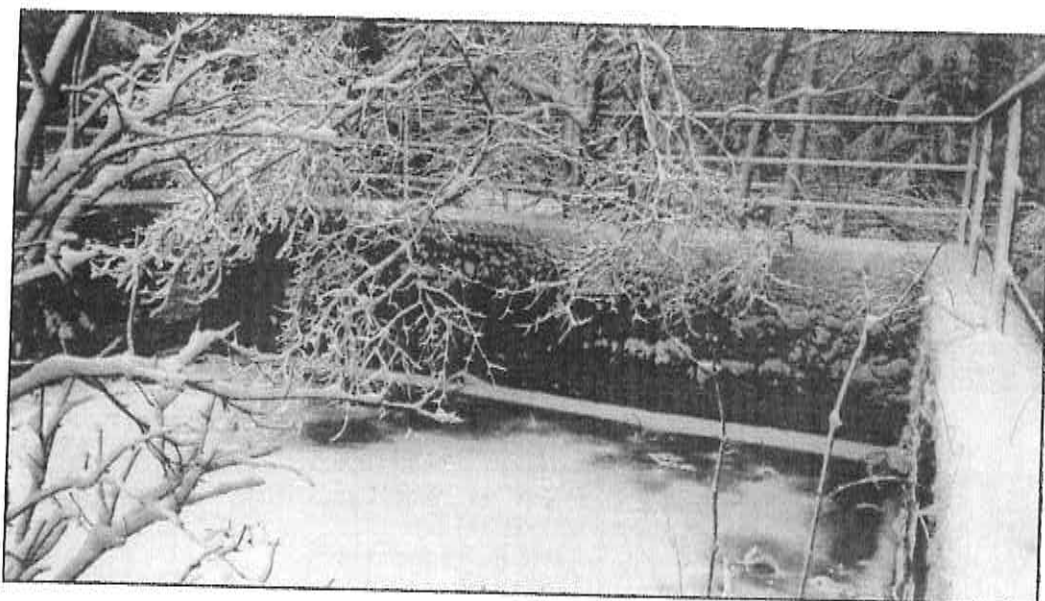


Foto č. 4 Železobetonová jímka na pozemku St. 2



Foto č. 5 Zpevněná plocha mezi halou a železobetonovou jímkou na pozemku St. 2 a náletové porosty na pozemku parc. č. 152/2



Foto č. 6 Náletové porosty na pozemku parc. č. 152/2

Komentář k určování obvyklé ceny

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhlášují ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2014 je účinná vyhláška č. 441/2013 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) **Zákon o cenách** popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

Co se rozumí ekonomicky oprávněnými náklady a přiměřeným ziskem je uvedeno v následujících ustanoveních tohoto zákona.

b) **Zákon o oceňování majetku**, upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen „majetek“) a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.

Zákon o oceňování majetku se použije vždy v případech, odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany.

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu.

Způsoby ocenění majetku a služeb

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob ocenění. Jiný způsob ocenění stanoví zákon např. u nemovitostí. To znamená, že při

oceňování nemovitostí podle zákona o oceňování majetku pro účely uvedené v ustanovení § 1 se nemůže použít cena obvyklá, pokud tak zvláštní právní předpis výslovně nepožaduje.

Obvyklá cena je v zákoně o oceňování majetku definována v ustanovení § 2 odst. 1 od roku 1997.

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

Rozdíly v definicích podle zákona o cenách a podle zákona o oceňování majetku

Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná. S důvody neurčení ceny obvyklé je nutné se vypořádat.

Podle zákona o cenách se při určování obvyklé ceny použijí pouze ceny zahrnuté do množiny hodnocených prvků realizované mezi subjekty na sobě ekonomicky nezávislými, které nesmějí být ani kapitálově, ani personálně propojeny. Do cen se nesmí promítnout ani vliv omezení hospodářské soutěže. Nelze-li cenu obvyklou na trhu zjistit, cena se podle zákona o cenách určí kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení.

Úvodní část definice v zákoně o cenách se od znění definice v zákoně o oceňování majetku neliší zásadně věcně, ale pouze formulačně. Věcně je však definice ceny obvyklé v zákoně o cenách odlišná dodatkem, dle kterého pokud nelze zjistit cenu obvyklou statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných cen na trhu, tak pro účinky hospodářské soutěže si zákon o cenách pomáhá kalkulačním propočtem. Za ekonomicky oprávněné náklady jsou považovány náklady pořízení, což jsou náklady na přírůstek materiálu, náklady na mzdy, náklady na technologii nebo náklady na oběh zboží. Posuzování nákladů vychází z dlouhodobě sledovaných úrovní těchto nákladů. Přiměřený zisk je zisk, který je spojen s výrobou a prodejem daného zboží, také dlouhodobě sledovanými a měl by zohledňovat přiměřenou návratnost vložených prostředků do výroby tohoto zboží.

Při oceňování majetku je vždy nutné respektovat právní předpis, na jehož základě se ocenění provádí. (Provádí-li se ocenění pro potřeby zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, zná tento zákon v jednotlivých ustanoveních pouze cenu zjištěnou a cenu obvyklou. Od tohoto se nelze při ocenění odchýlit.)

Druhy cen

Znalost správné definice ceny, kterou stanovujeme je naprosto klíčová pro správné ocenění.
Pokud jsou jednotlivé druhy cen zaměňovány, neodpovídá výsledné ocenění zadání.

Cena sjednaná	<p style="text-align: center;">při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.</p> <p>Sjednává se pro zboží vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednanými dohodou stran, popřípadě číselným kódem příslušné jednotné klasifikace, pokud tak stanoví zvláštní předpis (dále jen "určené podmínky"). Podle určených podmínek mohou být součástí ceny zcela nebo zčásti náklady pořízení, zpracování a oběhu zboží, zisk, příslušná daň a clo.</p>
Cena obvyklá	<p>Viz ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.</p> <p>Ustanovení § 2 odst. 6 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, pro účely hospodářské soutěže.</p>
Cena mimořádná	<p>Viz ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.</p> <p>Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.</p>
Cena zjištěná	<p>Někdy nesprávně označována jako cena administrativní či úřední, je cena určená podle oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhláška); viz ustanovení § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku.</p> <p><i>Cena určená podle tohoto zákona jinak, než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.</i></p>
Cena průměrná	<p>Cena stanovená průměrem buď aritmetickým, nebo váženým, apod., není totožná s obvyklou cenou!!!</p>
Cena regulovaná	<p>a) stanovení cen (dále jen "úředně stanovené ceny"), b) usměrňování vývoje cen v návaznosti na věcné podmínky (dále jen "věcné usměrňování cen"), c) cenové moratorium.</p>
Cena pořízení	<p>Cena, za kterou byl majetek pořízen bez nákladů s jeho pořízením související.</p>
Cena pořizovací	<p>Někdy též cena historická, je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení.</p>
Reprodukční pořizovací cena	<p>Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.</p>

Věcná hodnota (také časová cena)	Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci. U staveb se zjišťuje pomocí stavebních rozpočtů, agregovaných položek, ukazatelů průměrných orientačních cen vydávaných URS Praha, apod. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu.
Tržní hodnota	Je rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek. Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitosti).
Tržní cena	Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

Postup určení obvyklé ceny

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku.

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

Do srovnávacího vzorku cen obvyklé ceny nemají být vstoupovat ceny, na kterých jsou obsaženy mimořádné okolnosti trhu.

Obvyklá cena se v praxi stanovuje analýzou, porovnáním a je středním mediánem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů. Gaussova křivka (hustota pravděpodobnosti) je funkcí dvou proměnných: střední hodnoty a rozptylu. Křivka je symetrická a střední hodnota leží právě pod jejím vrcholem. Symetrie křivky znamená, že výsledky vychýlené nad i pod střední hodnotu budou vycházet zhruba stejně často.

Cena obvyklá se určuje z počtu případů malého rozmezí, ve kterém se nejčastěji vyskytuje stejná či skoro stejná cena, dosažená při prodejkách stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Podle zákona o oceňování majetku se nepočítají prodejy v zahraničí.

Jak postupovat při konstrukci obvyklé ceny.

Pro stanovení obvyklé ceny za předpokladu fungujícího trhu je zpravidla nejvýznamnější přístup porovnávací. Většinou bývá využita více než jedna srovnávací entita, a proto je dobré mít databázi o určitém počtu entit. Počet entit se označí písmenem „n“, protože jejich počet není znám. Nejprve je potřeba vybrat entity, které přibližně naplňují potřeby pro porovnání. Jejich počet bývá často omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu. Je tedy objektivně omezený shora. Nejdůležitější je provázanost počtu entit pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Databáze, která je k dispozici, tedy musí být upravena tak, aby byla převedena na entity shodné s entitou oceňovanou, a to prostřednictvím jejich ceny. Někdy se pro to používají tzv. koeficienty odlišnosti. Statisticky je nadále možné zpracovat teprve takto upravené ceny.

Pro ilustraci je uveden konkrétní příklad porovnání cen nemovitostí. Uvedený příklad je jednou z možností:

- z nabídky v databázi skutečně realizovaných cen je vybrána srovnatelná nemovitost.
- zhodnocení dostupné informace – kde leží, jakou má zastavěnou plochu, jakou má plochu pozemku, jestli má kanalizaci nebo žumpu, jakým způsobem jsou poskytovány zdrojové informace, zda je podsklepená a tak dále,
- nabídka v databázi je oceněna realizovanou cenou kupní (sjednanou).

Za ideální pokládáme zpracování tabulky, kde je zahrnuta

- cenu prodeje,
- zastavěnou plochu,
- obestavěný prostor,
- venkovní úpravy,
- výměru pozemku,
- cenu pozemku atd.

Zahrnutý musejí být všechny důležité údaje pro porovnání. Tímto způsobem je vyhodnoceno osm, deset, patnáct srovnatelných prodejů, které lze v databázi najít. Z toho vyplyne nakonec celkové zhodnocení.

Popsány musejí být všechny porovnávané nemovitosti, s tím, že přepočítáme hodnotu jednak na metr čtvereční zastavěné plochy, a jednak na kubík obestavěného prostoru.

Z těchto hodnot stanovíme průměr, minimum, maximum a přepočítáme hodnotu pro objekt, který oceňujeme, nebo chceme znát jeho cenu.

Z toho získáme orientačně nabídkovou cenu oceňované nemovitosti.

Tímto způsobem je nutné vyhodnotit nebo zredukovat ceny, které v databázi máme. Obdobně se postupuje při určování ceny v podstatě čehokoliv, nemovitosti byly zvoleny jako nejsrozumitelnější příklad. Problém ale vzniká například u nehmotných majetků nebo i služeb. Je obtížné se dostat k relevantním informacím.

Přesto je nutné nějakým způsobem tyto ceny zjistit pro případy ocenění či posouzení, zda uvedené ceny jsou nebo nejsou v relaci.

Pro takovéto případy by měl mít znalec, odhadce či jiný hodnotitel vlastní databáze, ze kterých se obvyklé ceny vyselektují. Musí mít pro to samozřejmě uložené podklady, ze kterých jsou jeho aktivity v případě potřeby doložitelné a průkazné i pro soudní řízení.

Příklad určení obvyklé ceny viz příloha

Ocenění movitého majetku cenou obvyklou pro potřeby státu a zvláštní případy, pro které cenu obvyklou nelze určit

Při ocenění movitého majetku cenou obvyklou si musíme opatřit dostatečné informace o srovnatelném majetku.

Posuzují se:

- prodeje ve srovnatelném časovém období,
- prodeje ve srovnatelné lokalitě,
- srovnatelnost majetku,
- vyloučí se vlivy mimořádných okolností trhu,
- vyloučí se osobní poměry prodávajícího a kupujícího,
- vyloučí se vlivy zvláštní obliby.

U určitých druhů majetku je stanovení obvyklé ceny poměrně jednoduché, například u elektroniky nebo automobilů, které jsou prodávány v bazarech. Pro srovnání existují různé katalogy podle stáří aut různých značek a typů. V tomto případě tedy není problém opatřit si srovnatelné ceny. Dále existují jiné druhy majetku, které nejsou tak běžné a je poměrně obtížné se k informacím o jejich cenách dostat. Pro objektivní stanovení obvyklé ceny je potřeba průběžně a dlouhodobě sledovat, jak se ceny pohybují v rámci běžného obchodního styku. U specifického majetku, jako je např. majetek nehmotný, mnohdy i některé služby, je to velice obtížné, protože transakce, které jsou skutečně uskutečňovány, nejsou publikovány a mnohdy je to i předmětem obchodního tajemství nebo firemního know-how. Žádná firma to samozřejmě dobrovolně nepřízná.

Podléhá-li movitý majetek přísnému utajení a odhlédneme-li od skutečnosti, že zákon o oceňování majetku v § 2 odst. 1 v definici ceny obvyklé hovoří o obchodním styku v tuzemsku, osoba, která není prověřena pro *přísně tajné a není specialistou v dotčené oblasti*, nesmí vědět, jaké speciální přístroje jsou v oceňovaném majetku zahrnuty podle objednávkové specifikace. A to včetně utajovaného nehmotného majetku, který s ní souvisí.

Z tohoto důvodu u takových mimořádných, atypických a jednorázově pořizovaných movitých věcí podle potřeb objednatele nelze podle oceňovacího zákona odpovědně stanovit cenu obvyklou. Takové movité věci nelze ani srovnávat s nepochybem stejným movitým majetkem, který byl zakoupen jiným státem, neboť z již uvedených důvodů nemůže být podrobně známo požadované a dodané vybavení. Nejsou podrobně známy ani další okolnosti takových zakázek jako například určitá možná zakázková reciprocita, množstevní sleva nebo servisní zajištění.

Co musí splňovat oceňující osoba

- prověření pro přísně tajné,
- znalost objednávkové specifikace včetně nehmotného majetku, tj.
 - konkrétní zadání předmětu objednávky,
- konkrétní požadavky na dodávku (jaké speciální přístroje jsou v oceňovaném majetku zahrnuty podle objednávkové specifikace),
 - zda byl nutný pro splnění objednávky speciální vývoj techniky,
 - zda je součástí dodávky i nehmotný majetek,
 - zda jsou využita některá autorská práva, atd.
- možnost porovnání s jinými zakázkami při splnění definice obvyklé ceny v zákoně o oceňování majetku.

Jakýkoliv znalecký posudek stanovený jinak, než popsányi způsoby, by neodpovídal požadavkům ZMS ani zákona o oceňování majetku, a může proto být pouze názorem znalce na možnou tržní cenu.

Pokud však znalecký posudek je proveden v řízení ani poskytl nové povědomosti o pořadí nabídky a zúčastněných, může být posudek použit jako důkazní prostředek a v řízení.

Cenu v těchto případech může ověřit zadavatel podle výrobní kalkulace, která je buď know-how dodavatelské firmy, nebo může být i součástí nabídkové ceny, popř. přílohou fakturačního listu. Lze samozřejmě vyhodnotit i nabídkové ceny jiných zdrojů (výrobců), pokud takové existují. V úvahu je nutno vzít i objednatelům zadané parametry a podle nich případně provedené úpravy na požadovaném zboží.

Cenové údaje z nabídkové ceny mohou být použity jako důkazní prostředek podle ustanovení předyložího zákona o oceňování majetku.

Příloha ke Komentáři k určování obvyklé ceny

Příklad:

Modul služby 70.2 – pronájem vlastních nemovitostí. K dispozici je výběr cca 9 nemovitostí s pronájmem, kde jsou následující informace: za kolik je na čtvereční metr pronajímáno, jaká je podlahová plocha, dispozice bytu, výpočtový podíl v korunách, vyřazují extrém.

Poř. č.	1 služba	2 název	3 podíl Kč	4 plocha	5 velikost	6 podíl Kč - výpočtové hodnoty	7 poznámka
1	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	160,00	20	0+1		
2	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	133,33	54	2+1	133,33	
3	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	100,00	70	2+1	100,00	
4	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	116,66	30	1+1	116,66	
5	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	100,00	70	3+1	100,00	
6	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	142,85	35	0+1	142,85	
7	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	100,00	30	0+1	100,00	
8	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	90,00	50	1+1	90,00	
9	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	113,21	53	2+1	113,21	

Poř. č.	1 služba	2 název	6 poznámka	7 podíl Kč – výpočtové hodnoty (řazeno vzestupně)
8	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti		
3	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti		100,00
5	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti		100,00
7	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti		100,00
				112,01
9	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti		113,21
4	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti		116,66
2	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti		133,33
6	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti		

Statistické termíny a metody, čili charakteristiky statistické, jsou čísla, která nám dávají stručnou souhrnnou informaci o znaku statistického souboru z různých hledisek, jestliže předmětem šetření je jenom jeden kvantitativní znak, tak jde o charakteristiky polohy, znaku nebo jeho střední hodnoty. A statistické šetření zaměřené na sledování proměnlivosti a rozptýlení znaku nazýváme charakteristikami variability znaku.

Pro modelový případ je zajímavá střední hodnota, medián a modus. Pro lepší ilustraci jsou doplněny zjištěním rozdílu maximální a minimální hodnoty znaku x . Prvním krokem je vždy vyhodnocení situace a případné vyloučení extrémů. V tomto případě byl vyloučen extrém 160 Kč, potom je střední hodnotou v podstatě aritmetický průměr vypočtený ze všech hodnot znaku x .

Zbývajících osm hodnot pak dosadíme do vzorce

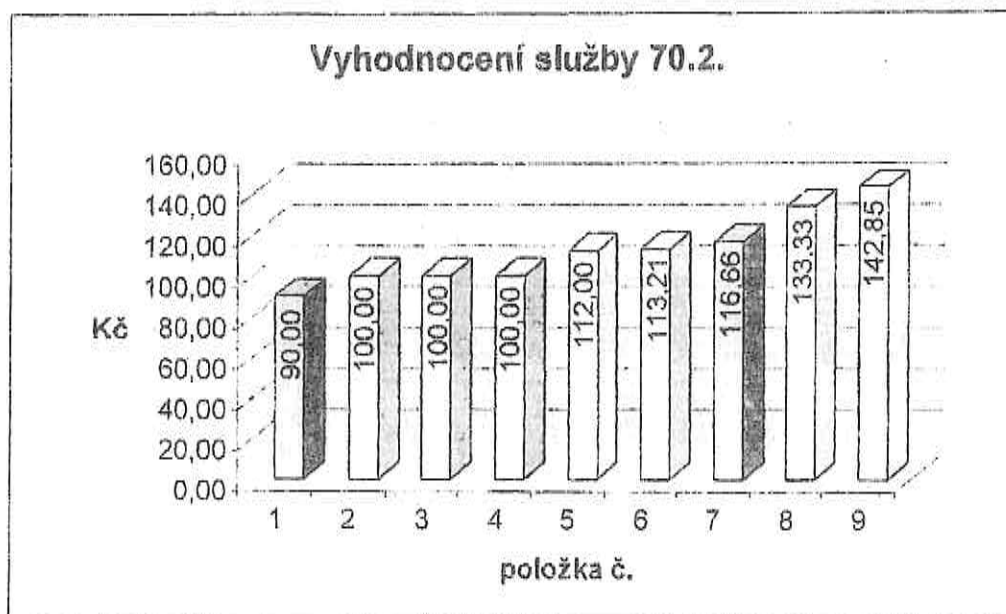
$$\bar{x} = \frac{1}{n} \times \sum_{i=1}^n x_i,$$

který je de facto aritmetickým průměrem a po dosazení číselných hodnot, zjistíme aritmetický průměr.

$$\bar{x} = \frac{1}{8} \times \sum_{i=1}^8 x_i = \frac{1}{8} \times 896,05 = 112,01,$$

V tomto případě je střední hodnota znaku 112,01.

Zobrazení v grafu, a podle střední hodnoty.



Medián je užíván jako střední hodnota znaku souboru tehdy, když jsou v něm zastoupeny jen prvky s hodnotami znaku mimořádně odlišnými oproti ostatním hodnotám. Seřazením hodnot tedy dospějeme k pořadí – od nejmenšího do největšího a musíme zjistit, zda počet hodnot nebo četnost znaku je sudá nebo lichá, a podle toho postupovat.

U sudé četnosti je vzorec mediánu určený uvedeným způsobem, u liché četnosti je vzorec mírně odlišný. Vždy se zpracovávají znaky, které jsou nejbližší u středu.

U sudé četnosti znaku x , (a to je náš případ - 8), použijeme vzorec

$$Med(x) = \frac{1}{2} \times \left(x_{\frac{n}{2}} + x_{\frac{n}{2}+1} \right),$$

$$Med(x) = \frac{1}{2} \times (100 + 113,21) = 106,61,$$

$Med(x)$ v našem statistickém souboru je 106,61.

Pro informaci uvádíme vzorec pro medián v případě liché četnosti znaku x :

$$Med(x) = x_{\frac{n+1}{2}},$$

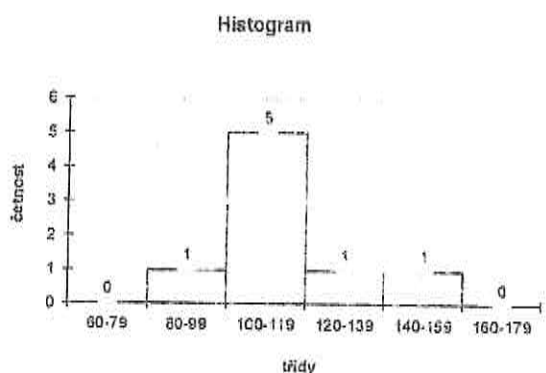
Modus znaku je pak hodnota, která má největší četnost.

Tady potom je vyhodnocení služby, kdy máme střední hodnotu, medián, modus, rozdíl, maximum minus minimum, minimum, maximum, součet hodnot, počet prvků atd.

Výsledná statistika 70,3	
Střední hodnota	112,006
Medián	106,605
Modus	100,000
Rozdíl max – min	52,850
Minimum	90,000
Maximum	142,850
Součet hodnot	896,050
Počet prvků	8

Po vyhodnocení služby (nebo toho, co oceňujeme), se dostaneme k histogramu, který ukáže, ve kterém intervalu je největší četnost výskytu a podle procenta zastoupení spočítáme i pravděpodobnost, s jakou bude právě ležet v tomto intervalu. Na základě vyhodnocených údajů můžeme konstatovat, že je 62,5% pravděpodobnost, že cena obvyklá v tomto případě bude ležet v intervalu 100–119 Kč.

Rozdělení četnosti			
Třída	Četnost	Polygon četnosti	Pravděpodobnost
60-79	0	0	0
80-99	1	1	0,125
100-119	5	5	0,625
120-139	1	1	0,125
140-159	1	1	0,125
160-179	0	0	0



Průměr a směrodatná odchylka	
Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) všech měřených hodnot	
$\pm 1 \sigma$	68,27 %
$\pm 1,5 \sigma$	86,64 %
$\pm 2 \sigma$	95,45 %
$\pm 2,5 \sigma$	98,76 %
$\pm 3 \sigma$	99,73 %
Za obvyklý interval spolehlivosti v technických disciplínách (tzv. technická jistota) je bráno:	
Průměr ± 2 až 3σ	
(u cen nemovitostí obvykle $\pm 1 \sigma$)	

V literatuře se udává, že plus minus jedna směrodatná odchylka nebo střední chyba, střední chyba metody měření atd. (má to různé názvy) je 68 % hodnot. Jako obvyklá spolehlivost, obvyklá

jistota se uvádí 2,5 směrodatné odchylky. U nemovitosti je to tak rozptýlené, že plus minus jedna směrodatná odchylka nám stačí.

Slovní vyjádření pravděpodobnosti	
0 %	nemožnost, aby děj nastal
do 50 %	možnost, že děj nastal
50 – 60 %	pravděpodobnost, že děj nastal
60 – 70 %	převažující pravděpodobnost, že děj nastal
70 – 85 %	velká (vysoká) pravděpodobnost, že děj nastal
85 – 97 %	velmi vysoká pravděpodobnost, že děj nastal
97 (99) % a více	pravděpodobnost hraničící s jistotou
100 %	jistota, že děj nastal

Když je nulová pravděpodobnost, děj nemohl nastat.

Do 50 % je to možné, pravděpodobné.

nad polovinu, je to převažující pravděpodobnost.

Plus minus jedna odchylka 62,5 %, je převažující pravděpodobnost.

Jistota je jenom 100 %.

Oceňování majetku podle zákona o oceňování majetku

Cena obvyklá podle zákona o oceňování majetku se použije v případech, kdy jiné právní předpisy odkazují na právní předpis upravující oceňování majetku cenou obvyklou. Pokud se jiný právní předpis odkazuje pouze na právní předpis upravující oceňování, obvyklá cena se použije pouze pro majetek, pro který zákon o oceňování nestanoví jiný způsob oceňování.

Upravují-li cenu pro speciální účely jiné právní předpisy vyšší právní síly (například Směrnice Rady 2006/112/ES ze dne 28. listopadu 2006, o společném systému daně z přidané hodnoty) nebo některá doporučení, např. OECD pravidla o převodních cenách pro nadnárodní podniky a daňové správy pro účely zákona o dani z příjmů tak, jak je jejich praktické používání zmíněno a umožněno v příslušných pokynech, postupuje se podle těchto dokumentů.

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský úřad
Pobočka Tachov
T.G. Masaryka 1326
347 01 Tachov

10

Česká republika – Státní pozemkový úřad

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3

IČ: 01312774

DIČ: CZ 01312774

za který právně jedná Bc. Olga Bahenská, vedoucí Pobočky SPÚ ČR v Tachově

adresa: T.G.Masaryka 1 326, 347 01 Tachov

na základě oprávnění vyplývajícího z předpisu Státního pozemkového úřadu č. 5/2017, Podpisový řád,
ze dne 19.9.2017, účinný od 1.10.2017

Bankovní spojení: Česká národní banka

Č.ú.:40010-3723001/0710

(dále jen „propachtovatel“)

- na straně jedné -

a

Lučina-Studánka Grundstücks s.r.o.

Sídlo: Studánka 166, 347 01 Tachov

IČ: 04969928

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 32556

Zastoupena jednatelem společnosti – Markus Josef Kraus

)

uzavírají podle ustanovení § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „NOZ“) tuto

PACHTOVNÍ SMLOUVU č. 90 N 19/31

Čl. I

Propachtovatel je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a změně některých souvisejících zákonů, příslušný hospodařit s touto (těmito) nemovitostí (mi) ve vlastnictví státu vedenou (ými) u Katastrálního pracoviště v Tachově, Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj.

Příloha č. 1 je nedílnou součástí této smlouvy.

Čl. II

Propachtovatel přenechává pachtýři nemovitost (i) uvedenou (ě) v čl. I do užívání za účelem: **zemědělské účely**

Čl. III

Pachtýř je povinen:

- užívat pozemky řádně v souladu s jejich účelovým určením, hospodařit na nich způsobem založeným na střídání plodin a hnojení organickou hmotou ve dvou až čtyřletých cyklech podle fyzikálních vlastností půdy, způsobu hospodaření a nároků pěstovaných rostlin,
- dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči a o

- změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- c) dodržovat zákaz hospodářské činnosti vyvolávající erozi a další degradaci půdy a používání toxických a jiných škodlivých látek s dlouhodobým reziduálním účinkem, dodržovat ustanovení § 3 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,
 - d) umožnit propachtovateli provádění kontroly k bodům a) až c) formou nahlédnutí do evidence rozborů a vstupem na pozemek,
 - e) dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů,
 - f) provádět podle podmínek sběr kamene,
 - g) vyžádat si souhlas propachtovatele při realizaci zúrodňovacích opatření a zakládání trvalých porostů na pozemcích nebo při provádění změny druhu pozemku (kultury),
 - h) trpět věcná břemena spojená s nemovitostmi, jež jsou předmětem pachtu,
 - i) platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovitosti za propachtované nemovitosti, jež jsou předmětem pachtu.

Čl. IV

- 1) Tato smlouva se uzavírá od 1.7.2019 na dobu neurčitou.
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí.
- 3) Pacht lze v souladu s ustanovením § 2347 NOZ vypovědět v dvanáctiměsíční výpovědní době, a to vždy jen k 1. říjnu běžného roku.
- 4) Stane-li se pachtýř ze zdravotních důvodů nezpůsobilý na pozemku hospodařit, má dle ustanovení § 2348 NOZ právo vypovědět pacht v tříměsíční výpovědní době.
- 5) Propachtovatel může v souladu s ustanovením § 2334 NOZ vypovědět pacht bez výpovědní doby, jestliže pachtýř propachtuje propachtovaný(é) pozemek(y) jinému, přenechá-li ho(je) k užívání nebo změní-li hospodářské určení pozemku(ů), anebo způsob jeho (jejich) užívání nebo požívání bez propachtovatelova předchozího souhlasu.
- 6) Tato smlouva zaniká dnem úmrtí pachtýře

Čl. V

- 1) Pachtýř je povinen platit propachtovateli pachtovné
- 2) Roční pachtovné se stanovuje dohodou ve výši 500,00 Kč (slovy: pětsetkorunčeských).
- 3) Pachtovné se platí ročně pozadu k 1.10. běžného roku.
- 4) Pachtovné bude hrazeno převodem na účet propachtovatele vedený u České národní banky, číslo účtu 40010-3723001/0710, variabilní symbol 9011931.
- 5) Pachtovné za období od účinnosti smlouvy do 30.9.2019 včetně činí 126,00 Kč (slovy: stovdvačestšestkorunčeských) a bude uhrazeno k 1.10.2019.

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet propachtovatele.

- 6) Nedodrží-li pachtýř lhůtu pro úhradu pachtovného, je povinen podle ustanovení § 1970 NOZ zaplatit propachtovateli úrok z prodlení, a to na účet propachtovatele vedený u České národní banky, číslo účtu 180013-3723001/0710, variabilní symbol 9011931.
- 7) Prodlení pachtýře s úhradou pachtovného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy, které zakládá právo propachtovatele smlouvu vypovědět bez výpovědní doby (ustanovení § 2228 odst. 4 NOZ).

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

Zvýšené pachtovné bude uplatněno písemným oznámením ze strany propachtovatele nejpozději do 1. 9. běžného roku, a to bez nutnosti uzavírat dodatek a pachtýř bude povinen novou výši pachtovného platit s účinností od nejbližší platby pachtovného.

Základem pro výpočet zvýšeného pachtovného bude pachtovné sjednané před tímto zvýšením.

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

Čl. VI

Pokud je(jsou) na propachtovaném(ých) pozemku(cích) zřízeno(a) meliorační zařízení, pachtýř se zavazuje:

- u melioračních zařízení umístěných pod povrchem půdy zajistit jejich údržbu,
- k hlavním melioračním zařízením umožnit přístup za účelem provedení údržby.

Čl. VII

Pachtýř bere na vědomí a je srozuměn s tím, že pozemek(y), který(é) je(jsou) předmětem pachtu dle této smlouvy, může(mohou) být propachtovatelem převeden(y) na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním. V případě změny vlastnictví platí ustanovení § 2221 a § 2222 NOZ.

Čl. VIII

Pachtýř je oprávněn propachtovaný pozemek nebo jeho část *alternativa* propachtované pozemky, některé z nich nebo jejich částí propachtovat nebo dát do užívání třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem propachtovatele.

Čl. IX

„SPÚ jako správce osobních údajů dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, a platného nařízení (EU) 2016/679 (GDPR), tímto informuje ve smlouvě uvedený subjekt osobních údajů, že jeho údaje uvedené v této smlouvě zpracovává pro účely realizace, výkonu práv a povinností dle této smlouvy. Uvedený subjekt osobních údajů si je vědom svého práva přístupu ke svým osobním údajům, práva na opravu osobních údajů, jakož i dalších práv vyplývajících z výše uvedené legislativy. Smluvní strany se zavazují, že při správě a zpracování osobních údajů budou dále postupovat v souladu s aktuální platnou a účinnou legislativou. Postupy a opatření se SPÚ zavazuje dodržovat po celou dobu trvání skartační lhůty ve smyslu § 2 písm. s) zákona č. 499/2004 Sb. o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.“

Čl. X

1) Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou dodatku k této smlouvě, a to na základě dohody smluvních stran. není-li touto smlouvou stanoveno jinak

2) Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoli změně údajů týkajících se jejich specifikace jako smluvní strany této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů ode dne změny.

Čl. XI

Tato smlouva je vyhotovena v dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. **Jeden stejnopis přebírá pachtýř a jeden je určen pro propachtovatele.**

Čl. XII

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uvedeným v Čl. IV této smlouvy.

Čl. XIII

Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí a že tato smlouva je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Tachově dne 25.6.2019, 1

STÁTNÍ POZEMKOVÝ

Krajský pozemkový úřad pro Plzeň
Pobočka Tachov

T.G. Masaryka 1326

347 01 Tachov

Bc. Olga Bahenská

Státní pozemkový úřad

Krajský pozemkový úřad

pro Plzeňský kraj

Vedoucí Pobočky Tachov

propachtovatel

.....
Lučina-Studánka/Grundstücks s.r.o.
zast. jednatelem společnosti
Markus Josef Kraus
pachtýř

Za formální a věcnou správnost:

Matějková Martina

Příloha pachtovní smlouvy č. 90N19/31

Variabilní symbol: 9011931. Uzavřeno: 25.6.2019 Roční pacht: 500 Kč
Datum tisku: 25.6.2019 Účinná od: 1.7.2019

Pachtýři:

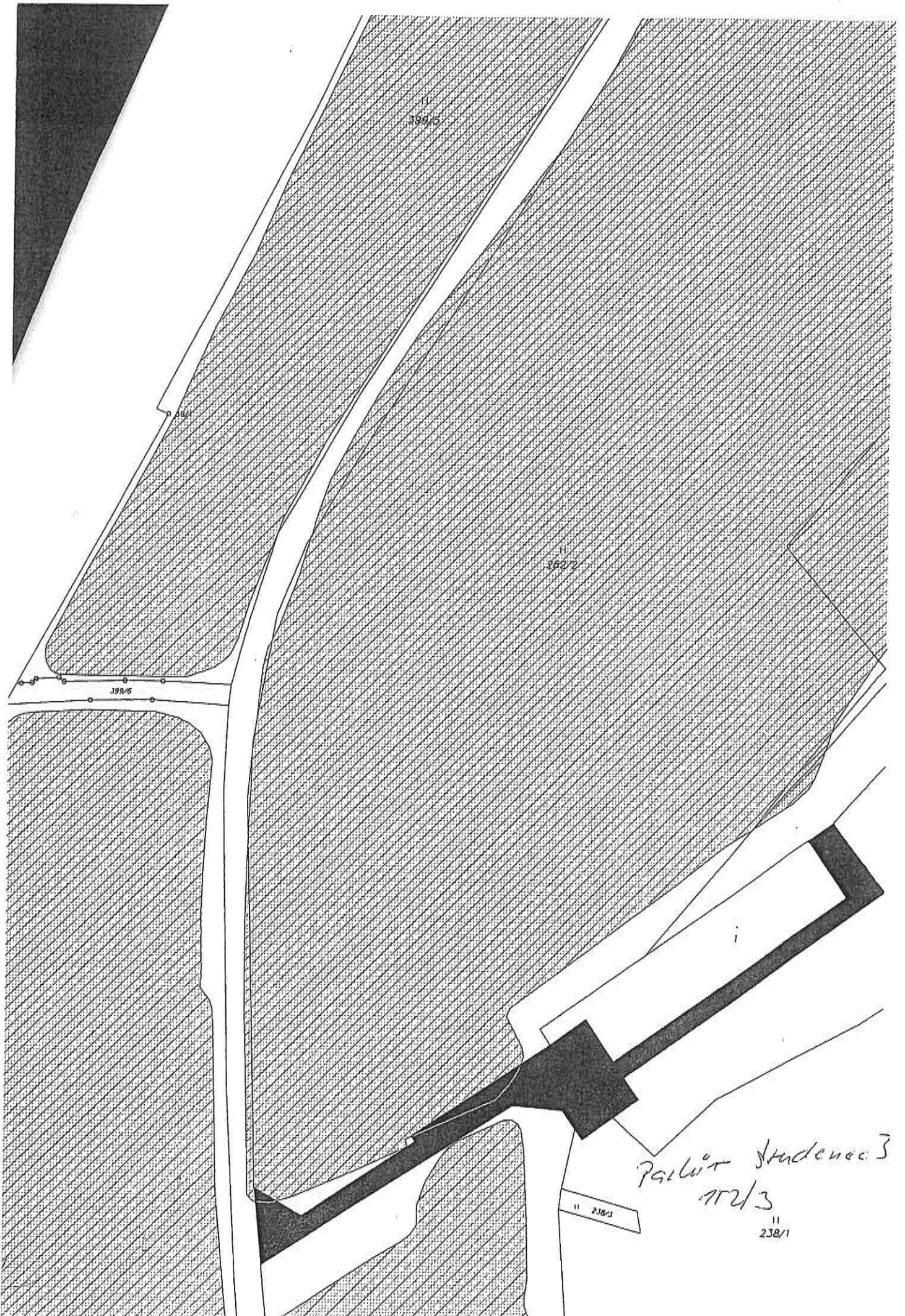
Název	Adresa
Lučina-Studánka Grundstücks	Studánka 166, 34701 Tachov
s.r.o.	

Nemovitosti:

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m ²]	%	Pacht [Kč]
Katastr: Pavlův Studenec 2											
část	1469	1	2	14	10002	pc/ha	16 700,00	162	2,2		5,95
Celkem za katastr									162		5,95
Katastr: Pavlův Studenec 3											
část	152	2	2	14	10002	pc/ha	14 900,00	42	2,2		1,38
část	152	3	2	14	10002	pc/ha	14 900,00	67	2,2		2,20
Celkem za katastr									109		3,57
Celkem									271		10
Minimální roční pachtovné											500

Vysvětlivky k typu sazby:

ha...za hektar
jdn...za jednotku
pc/ha...průměrná cena za hektar
m²...za m²



199/5

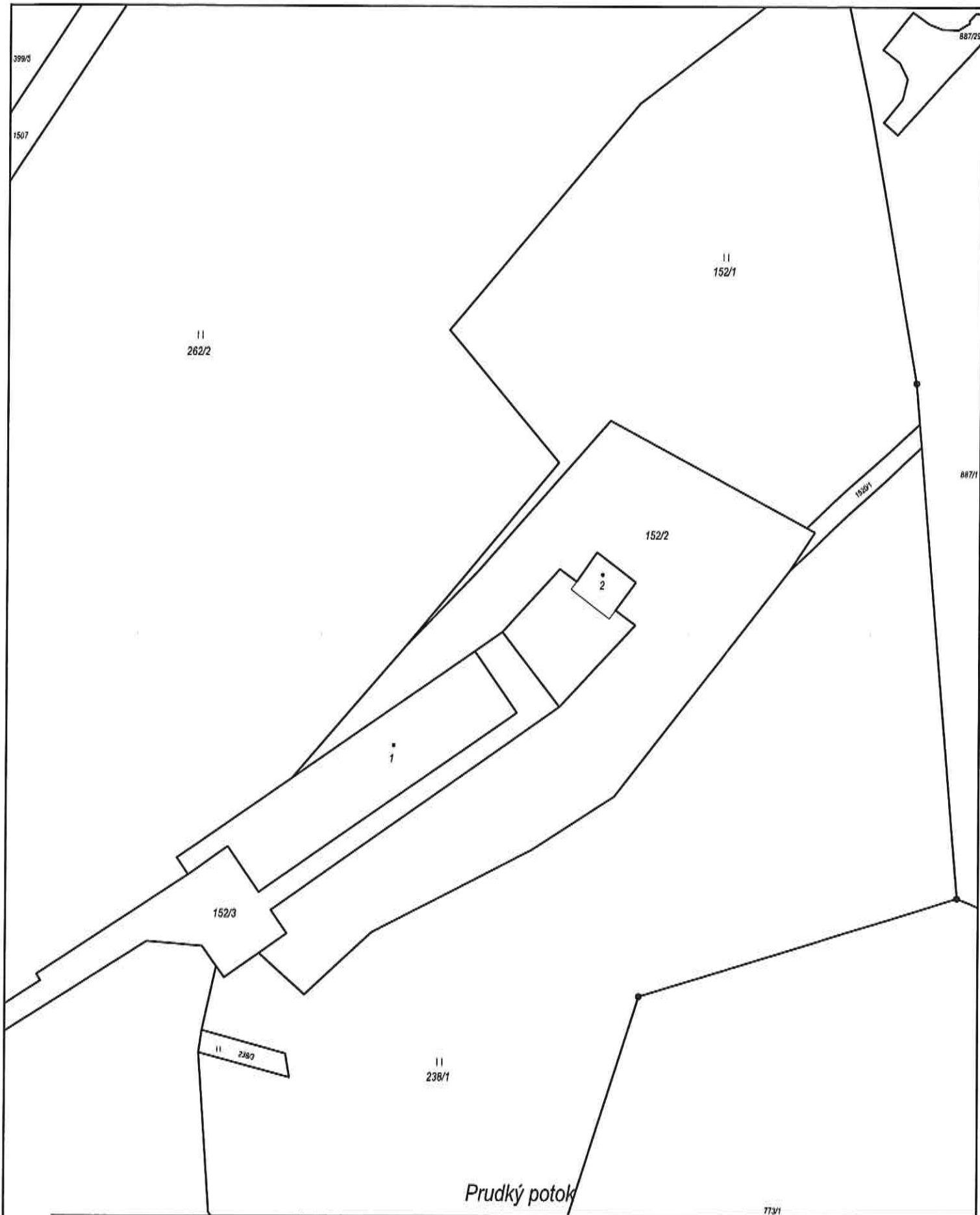
199/6

252/2

238/3

238/1

Palatir Studenec 3
172/3



Katastrální úřad pro Plzeňský kraj Katastrální pracoviště Tachov	Okres Tachov	Obec Halže	Podpis
Kat. území Pavlův Studenec 3	Mapový list č. CTIBOŘ 4-5/42	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	Číslo Razítko
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav k 22.10.2021 10:15:02	Vyhotořil Vyhotořeno dálkovým přístupem	Dne 22.10.2021 10:18:39	

Informace nájemci

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše značka: SPU 084496/2022/Tr

Spis. značka:

Vyřizuje.: Bc. Jaroslava Truksová

Tel.: +420 727 956 856

ID DS: z49per3 JaP/014/02

E-mail: j.truksova@spucr.cz

Datum: 10. 03. 2022

Lučina-Studánka Grundstücks s.r.o.
Studánka 166
34701 Tachov

Věc: Informace o přípravě privatizace předmětu pachtovní smlouvy a následné možnosti zániku pachtovní smlouvy č. 90N19/31

Dne 25.06.2019 jste uzavřeli jako pachtýř s SPÚ ČR jako propachtovatelem pachtovní smlouvu č.90N19/31, jejímž předmětem je nájem dále uvedených nemovitých věcí:

pozemky p.č. 152/2, 152/3 k.ú. Pavlův Studenec 3, obec Halže, okres Tachov

Nemovitý majetek, který je předmětem uzavřené pachtovní smlouvy, je v současné době připravován do veřejné soutěže dle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů.

Ohledně termínu a podmínek veřejné soutěže doporučujeme sledovat webové stránky Ministerstva financí, úřední desku SPÚ a předmětnou nemovitost.

Na základě § 45, odst. 3 téhož zákona dojde dnem vynětí části majetku podniku resp. přechodu vlastnického práva nemovitých věcí v rámci privatizovaného majetku na nového vlastníka, k zániku výše uvedené nájemní smlouvy.

Z titulu zániku nájmu ze zákona nelze vůči SPÚ resp. České republice uplatňovat žádné finanční nároky včetně náhrady škod.

S pozdravem

.....
Ing. Michal Dolejší
vedoucí oddělení převodu majetku státu
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj

Na vědomí: oddělení správy majetku státu příslušného KPÚ