

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

pozemky p.č.st. 3/1 včetně stavby bez čp/če , p.č.st. 3/2 včetně budovy č.p. 8, p.č.st. 31 včetně stavby bez čp/če a p.č. 4/1, vše v k.ú. Potok, obec Bezvěrov, okres Plzeň-sever

PP č. 86771/2001

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

veřejná soutěž
na prodej majetku organizační složky státu

1. Vymezení privatizované jednotky:

Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad
Adresa: Husinecká 1024/11a, Žižkov - Praha 3
Identifikační číslo: 01312774
Právní forma: Subjekt zřízen na základě zákona č. 503/2012 Sb. ze dne 19. 12. 2012

Privatizovaná jednotka

Název: PP č. 86771/2001 – Pozemky p.č.st. 3/1 včetně stavby bez čp/če, p.č.st. 3/2 včetně budovy č.p.8, p.č.st. 31 včetně stavby bez čp/če a p. p.č. 4/1 v k.ú. Potok, obec Bezvěrov, okres Plzeň - sever

Adresa: 330 41 Bezvěrov

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

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

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

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy
(bilance) ke dni 19.10.2021 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	954 744,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	954 744,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	954 744,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	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):	954 744,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	954 744,00 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):	0 Kč
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:	
Dohoda o náhradě za užívání honebních pozemků č. 5M18/04 ze dne 12.12.2018, držitel honitby – Honební společenstvo Bezděrov	
Veškeré podrobné informace jsou k nalezení v kopii smlouvy, která je součástí informačního memoranda.	
Uvedená smlouva bude 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 součástí přílohy.	

12. Omezení ze strany jiných subjektů

Dohoda o náhradě za užívání honebních pozemků č. 5M18/04 ze dne 12.12.2018, držitel honitby – Honební společenstvo Bezvěrov

13. Hlavní rizikové faktory

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

KPÚ pro Plzeňský kraj prohlašuje, že pozemky p.č.st. 3/1 včetně stavby bez čp/če, p.č.st. 3/2 včetně budovy č.p.8, p.č.st. 31 včetně stavby bez čp/če a p. p.č. 4/1 v k.ú. Potok, obec Bezvěrov, okres Plzeň – sever nejsou předmětem restitučního nároku.

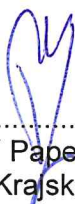
15. Další doplňující údaje:

S ohledem na charakter majetku se k předmětnému majetku nevztahuje povinnost zpracovat průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) dle §7 odst. 5 písm. e) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění.

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

Bc. Bauerová Dana, tel. +420 727 956 836 , d.bauerova@spucr.cz
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, nám. Gen. Píky 8, 326 00 Plzeň

V Plzni dne 19.10.2021



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

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

Přílohy:

- Rozvaha (bilance) ke dni 19.10.2021
- Stručná charakteristika privatizovaného majetku
- Seznam nemovitých věcí
- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie ZP č. 20306-1341/2019
- Dohoda o náhradě za užívání honebních pozemků č. 5M18/04

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: 19.10.2021

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 86771 PJ 2001

Název PP: Pozemky p.č.st. 3/1 včetně stavby bez čp/če, p.č.st. 3/2 včetně budovy č.p.8, p.č.st. 31 včetně stavby bez čp/če a p. p.č. 4/1 v k.ú. Potok, obec Bezvěrov, okres Plzeň - sever

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	AKTIVA CELKEM		954 744,00	0,00	954 744,00	
A.	Stálá aktiva		954 744,00	0,00	954 744,00	
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		954 744,00	0,00	954 744,00	
	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	954 744,00	0,00	954 744,00	
III.	Dlouhodobý finanční majetek					
	1. Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	061				
	2. Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	062				
	3. Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	063				
	4. Dlouhodobé půjčky	067				
	5. Termínované vklady dlouhodobé	068				
	6. Ostatní dlouhodobý finanční majetek	069				
	7. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	043				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	053				
IV.	Dlouhodobé pohledávky					
	1. Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462				
	2. Dlouhodobé pohledávky z postoupených úvěrů	464				
	3. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465				
	4. Dlouhodobé pohledávky z ručení	466				
	5. Ostatní dlouhodobé pohledávky	469				
	6. Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	471				
	7. Dlouhodobé zprostředkování transferů	475				
B.	Oběžná aktiva					
I.	Zásoby					
	1. Pořízení materiálu	111				
	2. Materiál na skladě	112				
	3. Materiál na cestě	119				
	4. Nedokončená výroba	121				
	5. Polotovary vlastní výroby	122				
	6. Výrobky	123				
	7. Pořízení zboží	131				
	8. Zboží na skladě	132				
	9. Zboží na cestě	138				
	10. Ostatní zásoby	139				

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

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			1	2
			BĚŽNÉ	MINULÉ
	PASIVA CELKEM		954 744,00	
C.	Vlastní kapitál		954 744,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		954 744,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	216 860,27	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	737 883,73	
	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: 19.10.2021

Sestavil: Bc. Dana Bauerová

Podpis:

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Jiří Papež

Podpis:

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

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

Podpis:

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

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA
veřejná soutěž na prodej majetku organizační složky státu

Všeobecné informace:

Pozemky p.č.st. 3/1 včetně stavby bez čp/če, p.č.st. 3/2 včetně budovy č.p.8, p.č.st. 31 včetně stavby bez čp/če a p. p.č. 4/1 v k.ú. Potok, obec Bezvěrov, okres Plzeň - sever

Na pozemku st.p.č. 3/1 se nachází přízemní, nepodsklepená zemědělská stavba, která dříve sloužila jako kravín. Stavba se skládá ze skladových a provozních zemědělských prostor. Objekt je celkově ve špatném technickém stavu. Pozemek se stavbou jsou přístupné z pozemku p.č. 798 – zpevněná komunikace a pozemku p.č. 44.

Na pozemku st.p.č. 3/2 se nachází stavba. Jedná se o zbylou část přízemní, částečně podsklepené zemědělské usedlosti č.p.8. Vzhledem k technickému stavu nemovitosti není obyvatelná. Stavba přímo přiléhá k zemědělské budově na st.p.č. 3/1.

Na pozemku st.p.č. 31 se nacházejí zbytky stavby – původně se jednalo o vodní domek se studnou. Stavba byla zřízena v minulých dobách v souvislosti se stavbami na st.p.č. 3/1 a 3/2. Studna nacházející se uvnitř stavby je v současné době nevyužívaná.

Pozemek p.č. 4/1 funkčně souvisí s výše uvedeným majetkem, slouží jako manipulační plocha a nachází se přímo u předmětných staveb.

Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

Adresa: Husinecká 1024/11a

130 00 Praha 3

Identifikační číslo: 01312774

Právní forma: Organizační složka státu – Subjekt založen na základě zákona č. 503/2012 Sb., ze dne 19.12.2012

Privatizovaná jednotka

Název: Pozemky p.č.st. 3/1 včetně stavby bez čp/če, p.č.st. 3/2 včetně budovy č.p.8, p.č.st. 31 včetně stavby bez čp/če a p. p.č. 4/1 v k.ú. Potok, obec Bezvěrov, okres Plzeň - sever

Adresa: 330 41 Bezvěrov

Organizační struktura, územní rozdělení:

Základní předmět činnosti: viz znalecký posudek

Rozloha pozemků: 6 357 m²

Ekologický audit: Ekologický audit byl nahrazen Čestným prohlášením KPÚ a MŽP o ekologických závazcích a je součástí privatizačního projektu.

Orientační ekonomické údaje (za uplynulé 3 roky) nejsou

Výkaz zisku a ztráty - druhové členění

Výsledek hospodaření před zdaněním:

Počet pracovníků (přepočtený stav): nejsou

Údaje ke dni 19.10.2021 podle účetní závěrky:

Rozvaha (balance)


Aktiva: 954 744,00 Kč

Cizí zdroje: 0,00 Kč

Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje): 954 744,00 Kč

Zvýšení nebo snížení účetní hodnoty: 0,00 Kč

Majetek privatizované jednotky celkem: 954 744,00 Kč


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

Bere na vědomí 
STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Husinecká 1024/11a
130 00 Praha 2 12

.....
Ing. Petr Klanica
ředitel odboru správy majetku státu

V PRAZE dne - 8 - 10 - 2021

Seznam nemovitých věcí - příloha k informačnímu memorandu

Obec: Bezvěrov

Katastrální území: Potok

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Bezvěrov	Potok	bez čp	volné ustájení Potok	PKN - stavební 3/1	42604
Bezvěrov	Potok	bez čp	vodárna pro vol.ust. Potok	PKN - stavební 31	87904

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - stavební Bezvěrov	Potok	3/1	zastavěná plocha a nádvoří	116091
Katastr nemovitostí - stavební Bezvěrov	Potok	3/2	zastavěná plocha a nádvoří	116092
Katastr nemovitostí - stavební Bezvěrov	Potok	31	zastavěná plocha a nádvoří	116093
Katastr nemovitostí - pozemkové Bezvěrov	Potok	4/1	ostatní plocha	116380

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 19.10.2021




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

5

ředitel krajského pozemkového úřadu
pro Plzeňský kraj
Ing. Jiří Papež

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:



Bc. Dana Bauerová

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.10.2021 14:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 558656 Bezvěrov

Kat.území: 603864 Potok

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. 3/1 1007 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3/1

St. 3/2 86 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Potok, č.p. 8, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3/2

St. 31 9 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 31

4/1

5255 ostatní plocha

neplodná půda

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Jiná listina číslo 397/1969 žádost o zápis.

POLVZ:53/1969

Z-9700053/1969-407

Pro: Česká republika

RČ/IČO: 00000001-001

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu(\$4 zák.č.503/2012Sb.) SPÚ-010096/2013 /OMV/1 ze dne 02.01.2013.

Z-264/2013-435

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.10.2021 14:15:02

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 558656 Bezvěrov

Kat.území: 603864 Potok

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 Kralovice, kód: 435.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 19.10.2021 14:30:36

Privatizační projekt - ID prvku: 13241063

Číslo parcely	Katastrální území	Výměra	Druh pozemku	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodno	Aktuální účetní hodnota
KN st. 3/1	Potok (603864)	1007	zastavěná plocha a nádvoří	116091-12504304	3645,34	52040
KN st. 3/2	Potok (603864)	86	zastavěná plocha a nádvoří	116092-12504304	311,32	11941
KN 4/1	Potok (603864)	5255	ostatní plocha	116380-12504304	19023,1	711380
KN st. 31	Potok (603864)	9	zastavěná plocha a nádvoří	116093-12504304	32,58	921
číslo nem. 426			stavba	426-10504304	193847,93	177323
číslo nem.879			stavba	879-10504304	0	1139
					216 860,27 Kč	954 744,00 Kč



Ministerstvo životního prostředí

ODESÍLATEL:

Ministerstvo životního prostředí
odbor výkonu státní správy III
Hřímálého 11
301 00 Plzeň

ADRESÁT:

Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro
Plzeňský kraj
Náměstí Generála Píky 8
326 00 Plzeň

Vaše č.j.	Naše č.j.	Vyřizuje/ tel. Bošina	V Plzni dne
SPU322020/2019/504100/Bali	MZP/2019/520/763	267123301	2. 9. 2019

Věc: Čestné prohlášení o ekologických závazcích

Předmětem privatizace je v „Žádosti o potvrzení Čestného prohlášení o ekologických závazcích“ Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Plzeňský kraj, Náměstí Generála Píky 8, 326 00 Plzeň (dále jen „pozemkový úřad“), č.j.: SPU322020/2019/504100/Bali ze dne 13. 8. 2019, uvedený majetek, který se nachází:

- V k.ú. Tis u Blatna, obec Tis u Blatna, okres Plzeň-sever
 - p.p.č. 28, 952/5, 942/1, 938, 949/11, 982/1, 152/2, 975, 232/13, 958, 536/2, 955/11
- V k.ú. Dlouhý Újezd, obec Dlouhý Újezd, okres Tachov
 - p.p.č. 1361/1, 913/2
- V k.ú. Chodová Planá, obec Chodová Planá, okres Tachov
 - st.p.č. 540
- V k.ú. Polínka, obec Krsy, okres Plzeň-sever
 - p.p.č. 1
 - st.p.č. 2 včetně stavby
- V k.ú. Potok, obec Bezvěrov, okres Plzeň-sever
 - p.p.č. 4/1
 - st.p.č. 3/1, 3/2, 31 včetně staveb
- V k.ú. Prostiboř, obec Prostiboř, okres Tachov
 - st.p.č. 80 včetně stavby

Uvedený majetek není podle čestného prohlášení pozemkového úřadu, předloženého v souladu s Dohodou mezi Státním pozemkovým úřadem, Ministerstvem financí a Ministerstvem životního prostředí, zatížen ekologickou zátěží, tedy znečištěním podzemních vod a horninového prostředí. Ministerstvo životního prostředí k němu nemá žádné připomínky.

S pozdravem

Ing. Hubert Bošina
ředitel odboru výkonu státní správy III
podepsáno elektronicky

Doložka konverze z moci úřední do dokumentu v listinné podobě

Tento dokument v listinné podobě, který vznikl pod pořadovým číslem **121918781-123604-190904134358** převedením z dokumentu obsaženého v datové zprávě, skládajícího se z 1 listů, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

Vstupní dokument obsažený v datové zprávě byl podepsán kvalifikovaným elektronickým podpisem a platnost kvalifikovaného elektronického podpisu byla ověřena dne 04.09.2019 v 13:44:05. Kvalifikovaný elektronický podpis byl shledán platným (dokument nebyl změněn) a ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis bylo provedeno vůči zveřejněnému seznamu zneplatněných certifikátů vydanému k datu 04.09.2019 12:28:58. Údaje o kvalifikovaném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis **00 AF 4B 9E**, kvalifikovaný certifikát pro elektronický podpis byl vydán kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru **I.CA Qualified 2 CA/RSA 02/2016, První certifikační autorita, a.s.** pro podepisující osobu **Ing. Hubert Bošina, ředitel odboru, odbor výkonu státní správy III, Ministerstvo životního prostředí**. Uznávaný elektronický podpis byl označen platným kvalifikovaným časovým razítkem nebo kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem vydaným kvalifikovaným poskytovatelem. Platnost časového razítka byla ověřena dne 04.09.2019 v 13:44:05. Údaje o časovém razítku: datum a čas **02.09.2019 16:09:20**, číslo kvalifikovaného certifikátu pro časové razítko **4C 4B A9**, časové razítko bylo vydáno kvalifikovaným poskytovatelem **PostSignum Qualified CA 3-TSA, Česká pošta, s.p. [IČ 47114983]**.

Vystavil: **Státní pozemkový úřad**
Pracoviště: **Státní pozemkový úřad**
v Praze dne **04.09.2019**

Jméno, příjmení a podpis osoby, která autorizovanou konverzi dokumentu provedla:
ADÉLA HAŠKOVÁ

Hašková

Otisk úředního razítka:



121918781-123604-190904134358

Poznámka:

Kontrolu této doložky lze provést v centrální evidenci doložek přístupně způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.

Čestné prohlášení o ekologických závazcích

Identifikace majetku, ke kterému se prohlášení vztahuje:

v k.ú. **Potok**, obec **Bezvěrov**, okres **Plzeň-sever**

st.p.č. 3/1, 3/2, 31 včetně staveb

p.p.č. 4/1

Stručná charakteristika majetku:

st.p.č. 3/1, 3/2 včetně stavby

Předmětné pozemky jsou vedeny v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemcích stojí zemědělsko-hospodářská stavba – bývalý kravín a stavba volného ustájení při objektu bydlení čp. 8.

st.p.č. 31 včetně stavby

Předmětný pozemek je vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nachází stavba technické vybavenosti – vodní domek se studnou pro volné ustájení.

p.p.č. 4/1

Pozemek vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, neplodná půda. Jedná se o přístupový pozemek k vodárně na st.p.č. 31 a funkčně souvisí s výše uvedenými stavbami.

Na základě dohody mezi Státním pozemkovým úřadem, Ministerstvem financí a Ministerstvem životního prostředí, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, adresa nám. Generála Píky 8, 326 00 Plzeň **čestně prohlašuje, že:**

- výše uvedený majetek svým charakterem splňuje podmínku dohody
- tento majetek není zatížen ekologickou zátěží z hlediska ochrany životního prostředí, tzn. z hlediska ochrany půdy a spodních vod.

Dle platné dohody bude toto čestné prohlášení tvořit přílohu privatizačního projektu, zpracovaného Státním pozemkovým úřadem na privatizaci výše uvedeného majetku.

Datum: 8. 8. 2019

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

.....
razítko a podpis odpovědné osoby KPÚ

Datum:

.....
razítko a podpis odpovědné osoby MŽP

Česká republika – Státní pozemkový úřad

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

IČO: 01312774

DIČ: CZ 01312774

za který právně jedná Ing. Jiří Papež, ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Plzeňský kraj,
adresa: nám. Generála Píky 8, 326 00 Plzeň,
na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu Státního pozemkového
úřadu účinného ke dni právního jednání
bankovní spojení: Česká národní banka
číslo účtu: 40010-3723001/0710

(dále jen „Státní pozemkový úřad“)

– na straně jedné –

a

Honební společenstvo Bezvěrov

Sídlo: Bezvěrov 84, 330 41 Bezvěrov

IČO: 49745760

zapsáno v rejstříku honebních společenstev vedeném Okresním úřadem Plzeň-sever
den registrace 1.4.1993

zastoupeno panem Ing. Bc. Bohumilem Syrovátkou

(dále jen „držitel honitby“)

- na straně druhé -

uzavírají tuto

**DOHODU
o náhradě za užívání honebních pozemků
č. 5M18/04**

Čl. I

SPÚ ke dni podpisu této dohody je příslušný dle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, hospodařit s pozemky vedenými u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj Katastrálního pracoviště Plzeň-sever na listu vlastnictví č. 10002 (dále jen „honební pozemky“). Příloha č. 1 je nedílnou součástí této dohody.

Čl. II

1. Honební pozemky specifikované v čl. I jsou součástí honitby Bezvěrov, jejímž držitelem je Honební společenstvo Bezvěrov.
2. SPÚ a držitel honitby se dohodli o náhradě za užívání honebních pozemků uvedených v čl. I. této dohody o celkové výměře 191 ha.

Čl. III

SPÚ a držitel honitby se dohodli na roční náhradě za užívání honebních pozemků ve výši 2 865 Kč (slovy: dvatisíceosmsetšedesát pět korun českých), tj. 15 Kč/ha.

Čl. IV

Tato dohoda se uzavírá od 1.1.2019 na dobu neurčitou.

Čl. V

1. Držitel honitby je povinen platit SPÚ náhradu.
2. Náhrada se platí ročně pozadu vždy k 31. 3. běžného roku.
3. Úplata bude hrazena převodem na účet SPÚ vedený u České národní banky, číslo účtu 40010-3723001/0710, variabilní symbol číslo 541804. Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet SPÚ.
4. Nedodrží-li držitel honitby lhůtu pro zaplacení náhrady, je povinen podle ustanovení § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zaplatit úrok z prodlení, a to na účet SPÚ vedený u České národní banky, číslo účtu 180013-3723001/0710.

Čl. VI

1. Náhrada za období od účinnosti dohody do 31. 3. 2019 včetně činí 706 Kč (slovy: sedmsetšest korun českých) a bude uhrazeno k 31. 3. 2019 na účet SPÚ.
2. Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet SPÚ.

Čl. VII

1. Držitel honitby bere na vědomí a je srozuměn s tím, že honební pozemky, které jsou předmětem této dohody, mohou být SPÚ převedeny na třetí osobu v souladu s dispozičním oprávněním.
2. V případě, že dojde k převodu honebních pozemků na třetí osobu, bude úhrada náležející SPÚ alikvotně snížena.
3. SPÚ se zavazuje, v případě změny vlastnictví, sdělit držiteli honitby nejpozději do 15. 3. běžného roku výši úhrady náležející SPÚ za přičleněné honební pozemky.

Čl. VIII

1. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této dohody jsou možné pouze písemnou formou na základě dohody smluvních stran.
2. Dohoda o náhradě za užívání honebních pozemků zaniká:
 - a) dnem zániku honitby ve smyslu § 31 zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů,
 - b) zánikem držitele honitby,
 - c) rozhodnutím o výměně nebo přechodu vlastnických práv dle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb.,

- o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů,
- d) na základě dohody mezi účastníky (zpravidla hraniční pozemky) a po schválení orgánem státní správy myslivosti,
 - e) rozhodnutím orgánu státní správy myslivosti,
 - prohlášením pozemků za nehonební
 - rozhodnutím o vyrovnání hranic
 - e) převodem všech honebních pozemků do vlastnictví třetím osobám.

3. Tato dohoda je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis přebírá držitel honitby, jeden stejnopis přebírá SPÚ.

Čl. IX

Tato dohoda nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uvedeným v Čl. IV této dohody.

Čl. X

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

V Plzni dne 12.12.2018

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

Honební Společenstvo
Bezvěrov
330 41 BEZVĚROV

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

.....
Honební společenstvo Bezvěrov
Ing. Bc. Bohumil Syrovátka
držitel honitby Bezvěrov

Za správnost: Jitka Havránková

.....

Příloha č. 5M18/04

Variabilní symbol: 541804 Uzavřeno: 12.12.2018 Roční náhrada 2 865 Kč

Datum tisku: 8.8.2019 Účinná od: 1.1.2019

Pozn.	Parcela	/	Díl	Skp.	Kult.	Číslo LV	Typ sazby	Cena [Kč]	Výměra [m ²]	%	Náhrada [Kč]
Celkem za katastr									284 251		426,38
Katastr: Potok											
	4	1		2	14	10002	ha	15,00	5 255	100,0	7,88
	14			2	14	10002	ha	15,00	4 533	100,0	6,80
	45	7		2	2	10002	ha	15,00	193 888	100,0	290,83
	93			2	14	10002	ha	15,00	441	100,0	0,66
	97	2		2	14	10002	ha	15,00	3 937	100,0	5,91
	121			2	7	10002	ha	15,00	445	100,0	0,67
	198	1		2	7	10002	ha	15,00	603	100,0	0,90
	250	2		2	14	10002	ha	15,00	1 159	100,0	1,74
	251			2	14	10002	ha	15,00	538	100,0	0,81
	352	1		2	7	10002	ha	15,00	2 258	100,0	3,39
	352	3		2	7	10002	ha	15,00	8 890	100,0	13,34
	355			2	14	10002	ha	15,00	709	100,0	1,06
	362			2	2	10002	ha	15,00	1 078	100,0	1,62
	478	1		2	7	10002	ha	15,00	15 884	100,0	23,83
	478	2		2	7	10002	ha	15,00	3 405	100,0	5,11
	478	3		2	7	10002	ha	15,00	2 724	100,0	4,09
	497	1		2	2	10002	ha	15,00	18 540	100,0	27,81
	497	2		2	7	10002	ha	15,00	6 251	100,0	9,38
	497	3		2	2	10002	ha	15,00	18 177	100,0	27,27
	519	1		2	7	10002	ha	15,00	9 801	100,0	14,70
	519	2		2	7	10002	ha	15,00	1 145	100,0	1,72
	519	3		2	7	10002	ha	15,00	3 365	100,0	5,05
	530	1		2	14	10002	ha	15,00	886	100,0	1,33
	543	1		2	7	10002	ha	15,00	8 625	100,0	12,94
	543	2		2	11	10002	ha	15,00	567	100,0	0,85
	543	3		2	7	10002	ha	15,00	125	100,0	0,19
	543	4		2	7	10002	ha	15,00	48	100,0	0,07
	633	1		2	7	10002	ha	15,00	31 759	100,0	47,64
	633	5		2	7	10002	ha	15,00	417	100,0	0,63
	667	1		2	14	10002	ha	15,00	245	100,0	0,37
	667	2		2	14	10002	ha	15,00	223	100,0	0,33
	670	1		2	7	10002	ha	15,00	2 791	100,0	4,19
	670	2		2	7	10002	ha	15,00	43	100,0	0,06
	675			2	14	10002	ha	15,00	82	100,0	0,12
	684			2	14	10002	ha	15,00	114	100,0	0,17

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

Státní pozemkový úřad

Doručeno: 07.11.2019

SPU 450009/2019

listy: 1 přílohy:

druh:



spuess74420c55

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 20306-1341/2019

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 3/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 3/1), pozemku p.č. St. 3/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Potok, č.p. 8, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 3/2), pozemku p.č. St. 31 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, tech. vyb** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 31) a pozemku p.č. 4/1 - ostatní plocha, vše v k.ú. Potok, obec Bezvěrov, okres Plzeň-sever.

Objednavatel posudku:

Česká republika-Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj
Generála Píky 8
326 00 Plzeň
IČ: 01312774

Účel posudku:

Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
zn. SPU 379840/2019/504100/Bali

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 4.10.2019 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 26 stran a 10 stran příloh.

V Praze, dne 15.10.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Objednavatelem znaleckého posudku je **Česká republika-Státní pozemkový úřad**. Objednávka zn. SPU 379840/2019/504100/Bali byla objednána zástupcem objednavatele dne 23.9.2019 a byl dohodnut termín zpracování do 24 kalendářních dní od převzetí objednávky. Předmětem ocenění jsou nemovité věci sestávající z pozemku p.č. St. 3/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 3/1), pozemku p.č. St. 3/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Potok, č.p. 8, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 3/2), pozemku p.č. St. 31 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, tech. vyb** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 31) a pozemku p.č. 4/1 - ostatní plocha, vše v k.ú. Potok, obec Bezvěrov, okres Plzeň-sever.

Jedná se o:

1) Určení ceny zjištěné výše uvedených nemovitých věcí dle **vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 4.10.2019.**

2) Určení obvyklé ceny výše uvedených nemovitých věcí dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Pro odhad obvyklé ceny budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 4.10.2019, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb..

Obvyklá cena - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, případně cen nabízených nemovitostí na trhu realit.

Obvyklá cena je přesně definována v **§2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 4.10.2019 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Částečný Výpis z katastru nemovitostí č. 10002, pro k.ú. Potok, obec Bezvěrov, okres Plzeň-sever, vyhotovený objednavatelem, dne 7.8.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Potok, obec Bezvěrov, okres Plzeň-sever, vyhotovený znaleckým ústavem, dne 4.10.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy ve formátu ortofoto dodaný objednavatelem znaleckého posudku.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Objednávka Státního pozemkového úřadu, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, zn. SPU 379840/2019/504100/Bali, ze dne 23.9.2019.

Územní plán obce Bezvěrov získaný ze stránek:
<https://www.kralovice.cz/uzemni-plan-bezverov/ds-24570>.

Stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Plzeňský
Okres: Plzeň-sever
Obec: Bezvěrov
Katastrální území: Potok (603864)

List vlastnictví číslo: 10002

Vlastník:

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu:

Státní pozemkový úřad

Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 3/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: bez čp/če, zem. stav (stavba stojí na pozemku p.č. St. 3/1), pozemku p.č. St. 3/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Potok, č.p. 8, bydlení (stavba stojí na pozemku p.č. St. 3/2), pozemku p.č. St. 31 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: bez čp/če, tech. vyb (stavba stojí na pozemku p.č. St. 31) a pozemku p.č. 4/1 - ostatní plocha, vše v k.ú. Potok, obec Bezvěrov, okres Plzeň-sever.

I) Objekt bez čp/če, zem. stav včetně příslušenství a pozemku p.č. St. 3/1

Jedná se o přízemní, nepodsklepený zemědělský objekt ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami a plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru písmene „L“, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Bezvěrov, v místní části Potok, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemek leží v rovinném až mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 798 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Plzeňského kraje a dále přes pozemek p.č. 44 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Obce Bezvěrov.

Objekt sestává ze skladovacích a provozních zemědělských prostor. Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový stavebně technický stav a údržbou objektu lze ke dni ocenění uvažovat jako velmi špatnou. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že na části pozemku se nachází trasa nadzemního vedení.

II) Objekt bydlení č.p. 8 včetně příslušenství a pozemku p.č. St. 3/2

Jedná se o přízemní, částečně podsklepený (vzhledem k nepřístupnosti nebylo možné přesně fyzicky zaměřit) rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Bezvěrov, v místní části Potok, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 798 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Plzeňského kraje, dále přes pozemek p.č. 44 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Obce Bezvěrov a přes pozemky p.č. St. 3/1 nebo p.č. 4/1, které jsou předmětem ocenění.

Objekt sestává ze 2 pokojů, provozních a skladovacích prostor a je bez sociálního zařízení. Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti). Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

III) Objekt bez čp/če, tech. vyb včetně příslušenství a pozemku p.č. St. 31

Jedná se o přízemní, nepodsklepený, zděný objekt, který je tvořen pouze svislými obvodovými konstrukcemi. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Bezvěrov, v místní části Potok, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné, nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 771/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Obce Bezvěrov a dále přes pozemek p.č. 4/1, který je předmětem ocenění.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 50 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový stavebně technický stav a údržbou objektu lze ke dni ocenění uvažovat jako velmi špatnou. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

IV) Pozemek p.č. 4/1

Pozemek p.č. 4/1 je situován v zastavěné, okrajové části obce Bezvěrov, v místní části Potok. Pozemek je situován v rovinném až mírně sklonitém terénu s přístupem po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 798 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Plzeňského kraje a dále přes pozemek p.č. 44 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Obce Bezvěrov, nebo po veřejné, nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 771/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Obce Bezvěrov.

Dle platného územního plánu obce Bezvěrov je část pozemku o výměře cca 570 m² zahrnuta v plochách jako: „BR - bydlení a rekreace“ a zbývající část pozemku o výměře 4.685 m² je zahrnuta v plochách jako: „NS - ostatní krajinná zeleň“.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že na části pozemku se nachází trasa nadzemního vedení.

6. Obsah znaleckého posudku

Objekt bez čp/če, zem. stav včetně příslušenství a pozemku p.č. St. 3/1

- 1) Objekty
 - a) Objekt bez čp/če - zem. stav
- 2) Pozemky
 - a) Pozemek

Objekt č.p. 8, bydlení včetně příslušenství a pozemku p.č. St. 3/2

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 8
- 2) Pozemky
 - a) Pozemek

Objekt bez čp/če, tech. vyb včetně příslušenství a pozemku p.č. St. 31

- 1) Objekty
 - a) Objekt bez čp/če, tech. vyb
- 2) Pozemky
 - a) Pozemek

Pozemek p.č. 4/1

- 1) Pozemky
 - a) Pozemek

Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK**Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění**

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

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

Objekt bez čp/če, zem. stav včetně příslušenství a pozemku p.č. St. 3/1

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	-0,01
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5 Parkovací možnosti	III. Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	0,00

6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,297$			

Objekt č.p. 8, bydlení včetně příslušenství a pozemku p.č. St. 3/2

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	-0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	I. Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,07
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,798$		

Objekt bez čp/če, tech. vyb včetně příslušenství a pozemku p.č. St. 31

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,60
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,00
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	I. Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	-0,02
5 Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00

6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,588$			

Pozemek p.č. 4/1

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	-0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05
6 Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příklad po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	-0,02
7 Osobní hromadná doprava	I. Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,07
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,778$		

Ocenění

Objekt bez čp/če, zem. stav včetně příslušenství a pozemku p.č. St. 3/1

1) Objekty

1.a) Vyhláška 188/2019 Sb.

1.b) Objekt bez čp/če - zem. stav – § 12

Koeficient K4 je uvažován dle výpočtu, bez vlivu omezujícího rozpětí od 0,8 do 1,2. Překročení rozpětí je zejména s ohledem na skutečnost, že objekt je bez vnitřních instalací a stavebně technického vybavení. Jedná se o stavbu tvořenou obvodovými a vnitřními svislými konstrukcemi, vodorovnými nosnými konstrukcemi a zastřešením.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 127121 Budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.15.3..1 budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů

Koeficient změny ceny stavby: 2,243

Podlaží:

I.NP

Výška:

4,52 m

Zastavěná plocha: $28,94 \times 12,05 + 14,45 \times 7,69 = 459,85 \text{ m}^2$

Průměrná výška podlaží PVP: = 4,52 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 459,85 m²

Obestavěný prostor OP:

vrchní stavba $28,94 \times 12,05 \times 4,73 + 14,45 \times 7,69 \times 3,82 = 2\,073,96 \text{ m}^3$ zastřešení $28,94 \times 12,05 \times 4,48 \times 0,50 - 5,60 \times 4,48 \times 0,25 + 14,45 \times 7,69 \times 4,03 \times 0,50 = 998,78 \text{ m}^3$ Obestavěný prostor – celkem: = 3 072,74 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – smíšené s částečnou izolací	13,10 %	Podstandardní	
2. Svislé konstrukce – smíšené (špatný stav)	30,40 %	Podstandardní	
3. Stropy – dřevěné trámové bez podhledu	13,80 %	Standardní	90 %
– dřevěné trámové s rovným podhledem		Standardní	10 %
4. Krov, střecha – vaznicový sedlový (špatný stav)	7,00 %	Podstandardní	
5. Krytiny střech – eternitové šablony, plechová	2,90 %	Podstandardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Nevyskytuje se	
7. Úprava vnitřních povrchů – vápnné hladké omítky	3,90 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů – stříkané (špatný stav)	2,70 %	Podstandardní	50 % Nevyskytuje se 50 %
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se	
10. Schody	1,80 %	Nevyskytuje se	
11. Dveře	2,40 %	Nevyskytuje se	
12. Vrata	3,00 %	Nevyskytuje se	
13. Okna	3,40 %	Nevyskytuje se	
14. Povrchy podlah – betonové	3,00 %	Standardní	
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se	
16. Elektroinstalace	6,10 %	Nevyskytuje se	
17. Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se	
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se	
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se	
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se	
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se	
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se	
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se	
25. Ostatní	5,40 %	Nevyskytuje se	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
1. Základy včetně zemních prací	-0,54 × 13,10 %	- 0,0707
2. Svislé konstrukce	-0,54 × 30,40 %	- 0,1642
4. Krov, střecha	-0,54 × 7,00 %	- 0,0378
5. Krytiny střech	-0,54 × 2,90 %	- 0,0157
6. Klempířské konstrukce	-0,54 × 1,852 × 0,70 %	- 0,0070
8. Úprava vnějších povrchů	-0,54 × 2,70 % × 50 %	- 0,0073
	-0,54 × 1,852 × 2,70 % × 50 %	- 0,0135
10. Schody	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
11. Dveře	-0,54 × 1,852 × 2,40 %	- 0,0240
12. Vrata	-0,54 × 1,852 × 3,00 %	- 0,0300
13. Okna	-0,54 × 1,852 × 3,40 %	- 0,0340
16. Elektroinstalace	-0,54 × 1,852 × 6,10 %	- 0,0610
17. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,40 %	- 0,0540
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,4588

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 115,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9344

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP)$:	×	0,7646	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,4588	
Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,2430	
Základní jednotková cena upravená:	=	1 168,12 Kč/m ³	
Základní cena upravená: $3 072,74 \text{ m}^3 \times 1 168,12 \text{ Kč/m}^3$	=		3 589 329,05 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – podstandardní opotřebení: 90,000 %			
$90,000 \% \times 13,10 \% \times 0,46 / 0,4588$	+	11,821 %	
2. Svislé konstrukce – podstandardní opotřebení: 90,000 %			
$90,000 \% \times 30,40 \% \times 0,46 / 0,4588$	+	27,432 %	
3. Stropy – standardní 90 % opotřebení: 90,000 %			
$90,000 \% \times 13,80 \% \times 90 \% / 0,4588$	+	24,364 %	
3. Stropy – standardní 10 % opotřebení: 90,000 %			
$90,000 \% \times 13,80 \% \times 10 \% / 0,4588$	+	2,707 %	
4. Krov, střecha – podstandardní opotřebení: 90,000 %			
$90,000 \% \times 7,00 \% \times 0,46 / 0,4588$	+	6,316 %	
5. Krytiny střech – podstandardní opotřebení: 95,000 %			
$95,000 \% \times 2,90 \% \times 0,46 / 0,4588$	+	2,762 %	
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní opotřebení: 90,000 %			
$90,000 \% \times 3,90 \% / 0,4588$	+	7,650 %	
8. Úprava vnějších povrchů – podstandardní 50 % opotřebení: 95,000 %			
$95,000 \% \times 2,70 \% \times 50 \% \times 0,46 / 0,4588$	+	1,286 %	
14. Povrchy podlah – standardní opotřebení: 90,000 %			
$90,000 \% \times 3,00 \% / 0,4588$	+	5,885 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	90,204 %	
Odpočet opotřebení: $3 589 329,05 \text{ Kč} \times 90,204 \%$	–		3 237 718,38 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=		351 610,67 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$		
Index polohy: $I_P = 0,297$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	351 610,67 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,297
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	104 428,37 Kč
Objekt bez čp/če - zem. stav – zjištěná cena:		104 428,37 Kč

2) Pozemky**2.a) Vyhláška 188/2019 Sb.****2.a.1) Pozemek – § 4**

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Bezvěrov
 Název okresu: Plzeň-sever

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 745,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 174,-$ Kč/m²
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

Index omezujících vlivů: $I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_p = 0,297$ Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_0 \times I_p = 0,297$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 51,6780$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 3/1	Zastavěná plocha a nádvoří	1 007	52 039,75
Pozemek – zjištěná cena:			52 039,75 Kč

Objekt č.p. 8, bydlení včetně příslušenství a pozemku p.č. St. 3/2**1) Objekty****1.a) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.a.1) Rodinný dům č.p. 8 – § 35****Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha: 11,22×7,30 = 81,91 m²

Podlažnost: 81,91 / 81,91 = 1,00

Obestavěný prostor (OP):vrchní stavba 11,22×7,30×2,47 = 202,31 m³zastřešení 11,22×7,30×4,07×0,50 = 166,68 m³Obestavěný prostor – celkem: = 368,99 m³**Rodinný dům: typ A****Konstrukce: zděná****Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží****Podlaží: s jedním nadzemním podlažím****Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s částečnou izolací	8,20 %	Podstandardní	
2. Zdivo – smíšené (špatný stav)	21,20 %	Podstandardní	
3. Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem (špatný stav)	7,90 %	Podstandardní	50 %
– dřevěné trámové bez podhledu, klenbové		Podstandardní	50 %
4. Střecha – vaznicová sedlová (špatný stav)	7,30 %	Podstandardní	
5. Krytina – eternitové šablony (špatný stav)	3,40 %	Podstandardní	
6. Klempířské konstrukce	0,90 %	Nevyskytuje se	
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké (špatný stav)	5,80 %	Podstandardní	
8. Fasádní omítky – vápenné hladké (špatný stav)	2,80 %	Podstandardní	
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Nevyskytuje se	
11. Schody – zničené	1,00 %	Nevyskytuje se	
12. Dveře – vstupní - dřevěné náplňové do ocelové zárubně (špatný stav)	3,20 %	Podstandardní	10 %
		Nevyskytuje se	90 %
13. Okna	5,20 %	Nevyskytuje se	
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Nevyskytuje se	
15. Podlahy ostatních místností – betonové	1,00 %	Standardní	25 %
		Nevyskytuje se	75 %
16. Vytápění	5,20 %	Nevyskytuje se	
17. Elektroinstalace	4,30 %	Nevyskytuje se	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody	3,20 %	Nevyskytuje se	
20. Zdroj teplé vody	1,90 %	Nevyskytuje se	
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se	
22. Kanalizace	3,10 %	Nevyskytuje se	
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Nevyskytuje se	
24. Vnitřní vybavení	4,10 %	Nevyskytuje se	
25. Záchod	0,30 %	Nevyskytuje se	
26. Ostatní	3,40 %	Nevyskytuje se	

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj:	Plzeňský
Obec:	Bezvěrov
Počet obyvatel:	657
Základní cena (ZC):	1 807,- Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	II. Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2 Provedení obvodových stěn	I. Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	I. Hodnota 1	0,00
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	I. Žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	-0,10
6 Způsob vytápění stavby	I. Lokální na tuhá paliva	-0,08
7 Zákl. příslušenství v RD	I. Bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	-0,10
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	I. Zanedbatelného rozsahu	-0,05
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	I. Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	-0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	V. Stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	0,40*

* Rok výstavby / kolaudace:	1919
Stáří stavby (y):	100
Koeficient pro úpravu (s):	0,600

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,137

Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times I_V$): 247,56 Kč/m³

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_P): 0,798

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 368,99 \times 247,56 \times 1,000 \times 0,798 = 72\ 895,04\ Kč$

Rodinný dům č.p. 8 – zjištěná cena: 72 895,04 Kč

2) Pozemky

2.a) Vyhláška 188/2019 Sb.

2.a.1) Pozemek – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Bezvěrov
Název okresu: Plzeň-sever

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 745,-\ Kč/m^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 174,-\ Kč/m^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15%	0,00

	včetně; ostatní orientace	
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásma	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index polohy: $I_p = 0,798$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_0 \times I_p = 0,798$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 138,8520 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 3/2	Zastavěná plocha a nádvoří	86	11 941,27

Pozemek – zjištěná cena: **11 941,27 Kč**

Objekt bez čp/če, tech. vyb včetně příslušenství a pozemku p.č. St. 31

1) Objekty

1.a) Vyhláška 188/2019 Sb.

1.a.1) Objekt bez čp/če, tech. vyb – § 16

Koeficient K4 je uvažován dle výpočtu, bez vlivu omezujícího rozpětí od 0,8 do 1,2. Překročení rozpětí je zejména s ohledem na skutečnost, že objekt je bez vnitřních instalací a stavebně technického vybavení. Jedná se o stavbu tvořenou obvodovými a vnitřními svislými konstrukcemi, vodorovnými nosnými konstrukcemi a zastřešením.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,403

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,192

Podlaží:

I.NP

Zastavěná plocha: $2,99 \times 3,66 = 10,94 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor OP:vrchní stavba 2,99×3,66×1,73 = 18,93 m³**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	7,10 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – zděné	31,80 %	Standardní	
3. Stropy	19,80 %	Nevyskytuje se	
4. Krov	7,30 %	Nevyskytuje se	
5. Krytina	8,10 %	Nevyskytuje se	
6. Klempířské práce	1,70 %	Nevyskytuje se	
7. Úprava povrchů – fasádní - stříkané omítky (špatný stav)	6,10 %	Podstandardní	50 % Nevyskytuje se 50 %
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9. Dveře	3,00 %	Nevyskytuje se	
10. Okna	1,10 %	Nevyskytuje se	
11. Podlahy	8,20 %	Nevyskytuje se	
12. Elektroinstalace	5,80 %	Nevyskytuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:Základní koeficient K₄: 1,0000Úprava koeficientu K₄:

3. Stropy	-0,54 × 1,852 × 19,80 %	- 0,1980
4. Krov	-0,54 × 1,852 × 7,30 %	- 0,0730
5. Krytina	-0,54 × 1,852 × 8,10 %	- 0,0810
6. Klempířské práce	-0,54 × 1,852 × 1,70 %	- 0,0170
7. Úprava povrchů	-0,54 × 6,10 % × 50 %	- 0,0165
	-0,54 × 1,852 × 6,10 % × 50 %	- 0,0305
9. Dveře	-0,54 × 1,852 × 3,00 %	- 0,0300
10. Okna	-0,54 × 1,852 × 1,10 %	- 0,0110
11. Podlahy	-0,54 × 1,852 × 8,20 %	- 0,0820
12. Elektroinstalace	-0,54 × 1,852 × 5,80 %	- 0,0580

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = 0,4030**Ocenění:**

Základní jednotková cena	1 250,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,4030	
Polohový koeficient K ₅ :	× 0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,1920	
Základní jednotková cena upravená:	= 883,38 Kč/m³	
Základní cena upravená: 18,93 m ³ × 883,38 Kč/m ³	=	16 722,38 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:**Konstrukce:**

- Základy – standardní
opotřebení: 80,000 %
80,000 % × 7,10 % / 0,4030 + 14,094 %

2. Obvodové stěny – standardní opotřebení: 90,000 % $90,000 \% \times 31,80 \% / 0,4030$	+ 71,017 %	
7. Úprava povrchů – podstandardní 50 % opotřebení: 95,000 % $95,000 \% \times 6,10 \% \times 50 \% \times 0,46 / 0,4030$	+ 3,307 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 88,418 %	
Odpočet opotřebení: 16 722,38 Kč × 88,418 %		- 14 785,59 Kč
Cena po odečtení opotřebení:		= 1 936,79 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 1,000$ Index polohy: $I_P = 0,588$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 1 936,79 \text{ Kč}$ Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,588$ **Cena stavby: $CS = CS_N \times pp = 1 138,83 \text{ Kč}$** **Objekt bez čp/če, tech. vyb – zjištěná cena: 1 138,83 Kč****2) Pozemky****2.a) Vyhláška 188/2019 Sb.****2.a.1) Pozemek – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Bezvěrov

Název okresu: Plzeň-sever

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 745,- \text{ Kč/m}^2$ Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 174,- \text{ Kč/m}^2$

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index polohy: $I_P = 0,588$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,588$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 102,3120 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 31	Zastavěná plocha a nádvoří	9	920,81

Pozemek – zjištěná cena: **920,81 Kč**

Pozemek p.č. 4/1

1) Pozemky

1.a) Vyhláška 188/2019 Sb.

1.a.1) Pozemek – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Bezvěrov
Název okresu: Plzeň-sever

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90

- 6 Občanská vybavenost v obci II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) 0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 745,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 174,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,778$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,778$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 135,3720 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
4/1	Ostatní plocha	5 255	711 379,86

Pozemek – zjištěná cena: **711 379,86 Kč**

Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd).

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírůžek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky situovány v rovinném až mírně sklonitém terénu

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra obce

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 dle platného prováděcího předpisu zákona o oceňování majetku.

C. REKAPITULACE

k.ú. Potok			Cena zjištěná*	Cena obvyklá**
Pozemek	Druh pozemku / stavba	Výměra	celek	celek
p.č. St. 3/1	zastavěná plocha a nádvoří	1 007 m ²	52 040,- Kč	neurčena
	objekt bez čp/če - zem. stav	-	104 428,- Kč	neurčena
p.č. St. 3/2	zastavěná plocha a nádvoří	86 m ²	11 941,- Kč	neurčena
	rodinný dům č.p. 8	-	72 895,- Kč	neurčena
p.č. St. 31	zastavěná plocha a nádvoří	9 m ²	921,- Kč	neurčena
	objekt bez čp/če - tech. vyb	-	1 139,- Kč	neurčena
p.č. 4/1	ostatní plocha	5 255 m ²	711 380,- Kč	neurčena

Cena zjištěná předmětu ocenění celkem činí

954 744,- Kč

Cena slovy: devětsetpadesátčtyřitisícsemsetčtyřicetčtyři Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
 Ing. Štěpán Orálek
 Ing. Radek Mikuláš
 Ondřej Mlčoch
 Ing. Petr Zahrada

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 15.10.2019



Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
 znalecký ústav

Ing. Štěpán Orálek
 jednatel

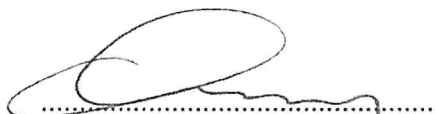
D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem jmenovaným Ministerstvem spravedlnosti dne 23.12.2008, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 20306-1341/2019 samostatné evidence znaleckého ústavu.

Zpracovatel znaleckého posudku závazně prohlašuje, že v souladu s §127a) Občanského soudního řádu, si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Zpracovatel znaleckého posudku prohlašuje, že není ve vztahu k oceňovanému majetku podjatý, a žádný pracovník znaleckého ústavu nemá osobní poměr k vlastníku nemovitých věcí či zadavateli znaleckého posudku.



Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Částečný výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Náhled katastrální mapy ve formátu ortofoto

Výřez z územního plánu obce Bezvěrov

Objednávka znaleckého posudku

Pozemek p.č. St. 3/1 včetně stavby - pohled severozápadní



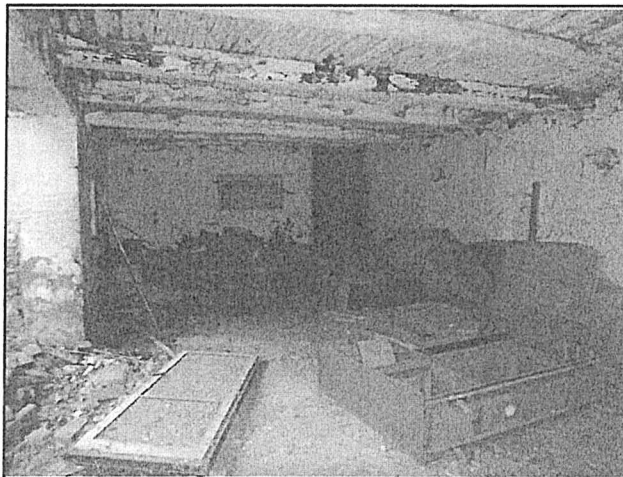
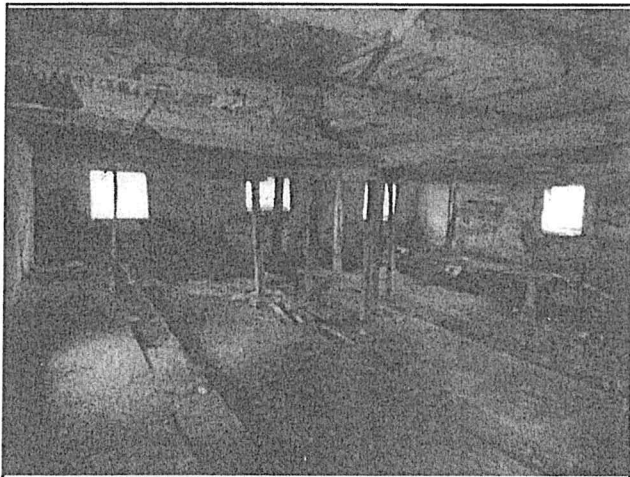
Pozemek p.č. St. 3/1 včetně stavby - pohled severozápadní



Pozemek p.č. St. 3/1 včetně stavby - pohled severovýchodní



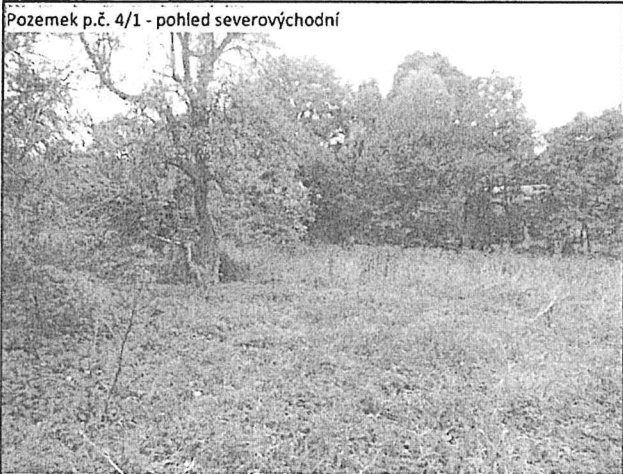
Pozemek p.č. St. 3/1 včetně stavby - pohled severní



Pozemek p.č. 4/1 - pohled severní



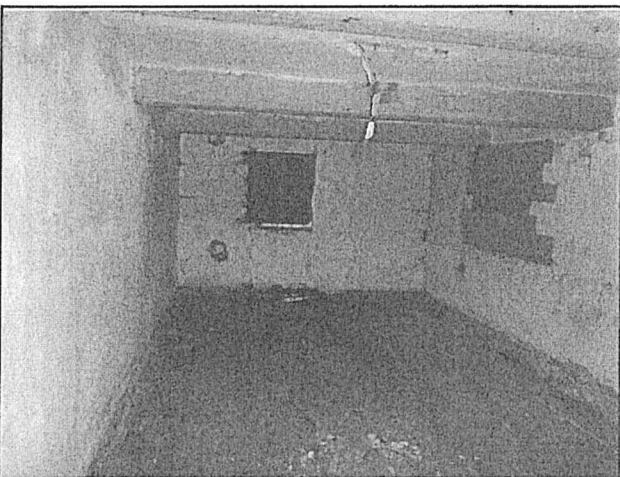
Pozemek p.č. 4/1 - pohled severovýchodní



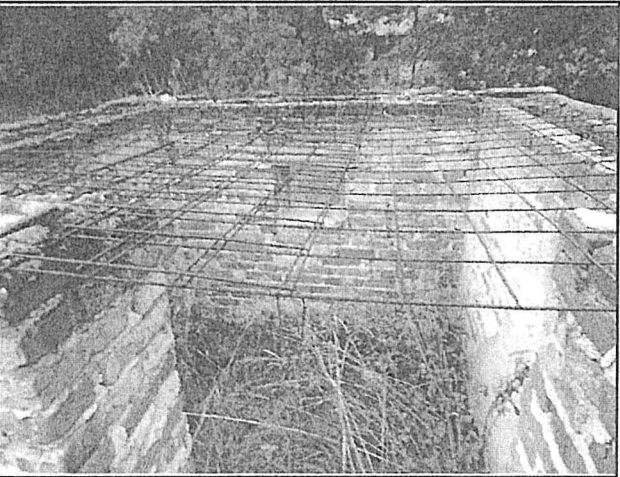
Pozemek p.č. St. 3/2 včetně stavby - pohled severovýchodní



Pozemek p.č. St. 3/2 včetně stavby - pohled severozápadní



Pozemek p.č. St. 31 včetně stavby - pohled severovýchodní



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2019 14:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1110478 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 558656 Bezvěrov

Kat.území: 603864 Potok

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. 3/1	1007	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3/1				
St. 3/2	86	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Potok, č.p. 8, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3/2				
St. 31	9	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 31				
4/1	5255	ostatní plocha	neplodná půda	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Jiná listina číslo 397/1969 žádost o zápis.

POLVZ:53/1969

Z-9700053/1969-407

Pro: Česká republika

RČ/IČO: 00000001-001

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) SPÚ-010096/2013 /OMV/1 ze dne 02.01.2013.

Z-264/2013-435

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

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice, kód: 435.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2019 14:15:02

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 558656 Bezvěrov

Kat.území: 603864 Potok

List vlastnictví: 10002

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

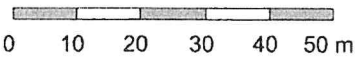
*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice, kód: 435.*

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.08.2019 14:28:55



1:1 000

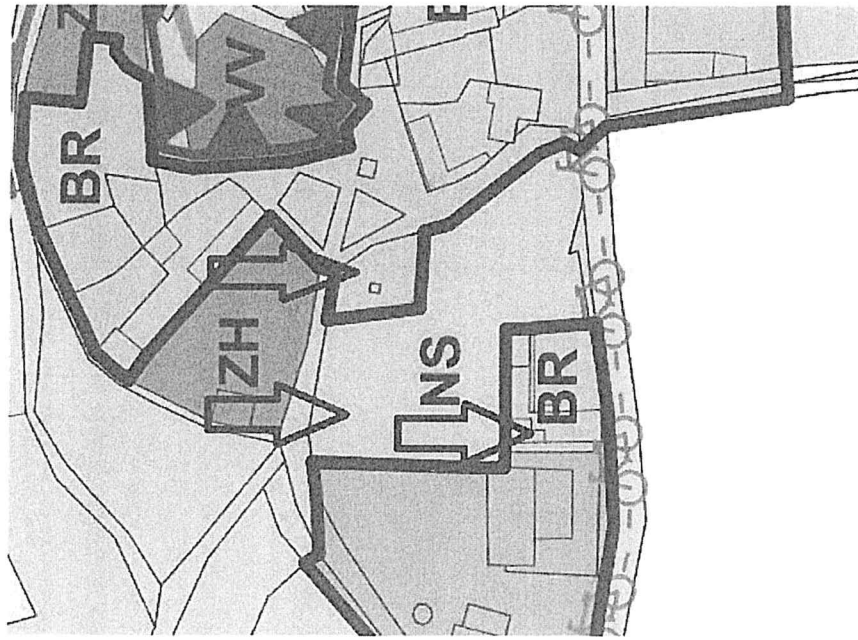


st.p.č. 3/1, 3/2, 31 a p.č. 4/1 k.ú. Potok



1:500

Výřez z územního plánu obce Bezvěrov



STAV	NÁVRH
BR	bydlení a rekreace
NS	ostatní krajinná zeleň

Naše zn.: SPU 379840/2019/504100/Bali
Vyřizuje: Bc. Tereza Baliharová
Telefon: +420 727 956 828
E-mail: t.baliharova@spucr.cz

Datum: 23.09.2019

Zhotovitel:

Název: Oceňovací a znalecká kancelář, s.r.o.
IČO: 26869004
Sídlo: Václavské nám. 832/19, 110 00
Praha 1

OBJEDNÁVKA ZNALECKÉHO POSUDKU – zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby (privatizace)

Objednatel:

Česká republika-Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj
Se sídlem náměstí Generála Píky 2110/8, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň
IČO: 01312774
Kontaktní osoba za SPÚ: Bc. Tereza Baliharová

Na základě Rámcové dohody č.j. 643-2019-504101 uzavřené dne 02.09.2019 (dále jen „Smlouva“) mezi objednatelem a zhotovitelem, u Vás tímto objednááme „Znalecký posudek“ :

Účel znaleckého posudku:

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

Požadované ceny:

Obvyklá cena podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění. Obvyklá cena je určena striktně podle komentáře Ministerstva financí k obvyklé ceně. Období platnosti ceny se nestanovuje.

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

Specifické požadavky objednatele:

Cenu určit pro každý pozemek samostatně včetně zaokrouhlení.

Součinnost objednatele a zhotovitele:

Objednavatel poskytne zhotoviteli:

- Výpis z katastru nemovitostí.
- Ortofotomapu
- Katastrální mapu.

Soupis oceňovaných věcí nemovitých:

Věci nemovité ve vlastnictví státu vedené na LV 10002:

A) Předmětem převodu jsou pozemky včetně staveb, obojí ve vlastnictví státu

Obec	katastrální území	pozemek parc.č.	druh pozemku	jehož součástí je stavba čp /bez čp/če	inventurní číslo stavby
Katastr nemovitostí - stavební Bezvěrov	Potok	3/1	zast. plocha a n.	zem. stavba	426
Katastr nemovitostí - stavební Bezvěrov	Potok	3/2	zast. plocha a n.	č.p. 8, bydlení	426

B) Předmětem převodu jsou pouze pozemky

Obec	katastrální území	pozemek parc.č.	druh pozemku
Katastr nemovitostí - pozemkové Bezvěrov	Potok	4/1	ostatní plocha

zapsaný/é na listu vlastnictví č. 10002 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj se sídlem v Plzni, Katastrální pracoviště Plzeň - sever

(dále jen „nemovité věci“).

Cena služeb

Objednatel se zavazuje zaplatit zhotovitele za cenu za dílo stanovenou na základě jednotkové ceny uvedené ve „Smlouvě“:

Celková cena za znalecký posudek činí 8 700,00 Kč bez DPH.

Smluvní požadavky na zpracování a převzetí ZP:

Znalecký posudek musí splňovat veškeré náležitosti ujednané v příslušné „Smlouvě“. Zejména je nutné zpracování podle uzavřené smlouvy ve shodě se „Standardy zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad“

Podle příslušných „smluv“ je mimo jiné součástí ZP:

- Znalecká doložka dle § 13 odst. 4 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících.
- Doložka dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
- Prohlášení o nepodjatosti.
- Objednávka zadavatele ZP.

Podle příslušné smlouvy objednatel požaduje:

Termín předání: Zhotovitel se zavazuje, že dílo objednateli předá do 24 kalendářních dnů ode dne akceptace objednávky.

Forma odevzdání: 2 x tištěná podoba znaleckého posudku a 1 x elektronická podoba znaleckého posudku v PDF formě. Elektronická podoba posudku v PDF formátu se musí shodovat s tištěným originálem znaleckého posudku včetně všech příloh, podpisu znalce a otisku pečeti. PDF forma vznikne skenováním originálu ZP.

Místo a způsob doručení: KPÚ Plzeň

Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury):

Zhotovitel

Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby

Číslo účtu Zhotovitele

Adresa pro zaslání faktury: Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, náměstí Generála Píky 8, Plzeň, PSČ 32600

Objednatel je povinen uhradit zhotoviteli cenu za dílo jen po jeho řádném předání objednateli, a to na základě daňového dokladu vystaveného zhotovitelem (dále jen „faktura“). Přílohou faktury musí být objednatelům potvrzený předávací protokol o provedení služby. Bez tohoto potvrzeného protokolu nesmí být faktura vystavena.

Smluvní strany berou na vědomí, že v této objednávce nebyly sjednány podstatné změny podmínek stanovených „Smlouvou“.

S pozdravem

Ing.
Michal
Dolejší

Digitálně
podepsal Ing.
Michal Dolejší
Datum:
2019.09.24
07:24:25 +02'00'

Ing. Michal Dolejší
vedoucí oddělení převodu majetku státu
KPÚ pro Plzeňský kraj

Faktura

Dodavatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o. - znalecký ústav - Václavské náměstí 832/19 110 00 Praha IČ : 26869004 DIČ : CZ26869004	Faktura číslo : 20190705 Konstantní symbol : 0308 Variabilní symbol : 20190705
--	---

Bankovní spojení Banka : Komerční banka, a.s. Číslo účtu : 86-7313520287/0100 Způsob dopravy Osobně	Odběratel Státní pozemkový úřad Husinecká 1024/11a 130 00 Praha 3-Žižkov IČ : 01312774 DIČ : -
---	--

Způsob platby Převodem	Datum splatnosti : 28.12.2019 Datum vystavení : 26.11.2019 Datum uskut. zdanitel. plnění : 26.11.2019
---------------------------	--

Označení dodávky	Množství	Mj	Cena/mj (Kč)	Celkem Sazba (Kč) DPH	Celkem s DPH
------------------	----------	----	--------------	-----------------------	--------------

Fakturujeme Vám za zpracování znaleckého posudku č. 20306-1341/2019 ve věci č.j.SPU 379840/2019/504100/Bali znalečné stanovené dohodou ve výši					
	1,00	ks	8 700.00	8 700.00 21%	10 527.00

Sazba DPH	Základ(Kč)	DPH(Kč)	Celkem s DPH(Kč)
21	8 700.00	1 827.00	10 527.00


Celkem bez DPH	8 700.00 Kč
----------------	-------------

Celkem s DPH	10 527.00 Kč
---------------------	---------------------

Razítko a podpis

Státní pozemkový úřad
 Doručeno: 26.11.2019
SPU 478052/2019
 listy: přílohy: 1
 druh:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
 Václavské náměstí 832/19
 110 00 Praha
 IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004




.....
ING. ŠTĚPÁN ORÁLEK
 Digitálně podepsal ING. ŠTĚPÁN ORÁLEK
 Datum: 2019.11.26 09:10:38 +01'00'